

CRECIMIENTO TURÍSTICO Y CRISIS EN LA COSTA DEL SOL.

Almeida García, Fernando; Universidad de Málaga (falmeida@uma.es)

Cortés Macías, Rafael; Universidad de Málaga (rcortes@uma.es)

Balbuena Vázquez, Antonia; Universidad de Málaga (abalvaz@yahoo.es)

Resumen

En esta comunicación analiza la relación que se ha establecido entre la actividad turística de la Costa del Sol y la crisis económica iniciada en España en el 2008. Este estudio trata de contrastar las características del sector y del espacio turístico durante el período de crisis económica con las posibles consecuencias en el crecimiento urbanístico y demográfico. Para ello, se analizan algunos indicadores turísticos y socioeconómicos relevantes. Como conclusiones hay que destacar que la oferta de alojamiento se ha mantenido o crecido en los años de crisis, así como los ingresos hoteleros, mientras que se ha visto más afectado el empleo, el flujo migratorio se ha frenado, así como la creación de viviendas.

Palabras claves: turismo, indicadores, crisis económica, Costa del Sol

1. Introducción

Si hacemos un recorrido histórico acerca del sector turístico en España y concretamente de la Costa del Sol, apreciamos que esta industria no es la primera vez que pasa por un momento de crisis económica dentro del contexto español, por lo que se pueden identificar las siguientes etapas:

Primera etapa (1950-1975): Durante este período debido al fuerte crecimiento experimentado por la demanda, se produjo una rápida ampliación de la oferta de alojamiento, muy especialmente en los municipios costeros de la costa occidental malagueña. A medida que llega la década de los años setenta, el crecimiento urbano es más acelerado siendo la característica que representa a estos municipios de la Costa del Sol (Jurdao, 1979). Muchos de los municipios malagueños del interior vieron disminuir su población mientras que las localidades del litoral observaron un aumento importantísimo del proceso urbanizador y de los movimientos inmigratorios, estos últimos con la perspectiva de la oferta de empleos (López, 1984). Se produce una avalancha en la ejecución de apartamentos y la construcción de los hoteles (Morales, 1982), comenzando también el turismo residencial (Jurdao, 1979). Esto dio lugar a la consolidación de un modelo de ciudad turística concebido como “aglomeración de alojamientos” (Mellado y Granados, 1998). Por tanto, con la llegada de la crisis del 73-

74 y más tarde la del 79, el turismo dejaba a la vista el modelo de territorio masificado, que ofrecía un producto turístico homogeneizado e indiferenciado.

Segunda etapa (1975-1985): La fuerte inflación registrada durante el periodo, a consecuencia fundamentalmente del alza de los costes energéticos y de la mano de obra, junto con la disminución del ritmo de las inversiones públicas y la quiebra de la idea de una demanda turística ilimitada, produjeron importantes cambios en la oferta de alojamientos de la provincia de Málaga. La crisis trajo consigo el cierre de algunos establecimientos y una serie de ajustes empresariales. Los años ochenta se caracterizan por el estancamiento de la oferta hotelera clásica y el desarrollo continuado de la oferta no hotelera, en concreto la de segunda residencia.

Tercera etapa (1985-2008): A partir de 1985 la oferta de alojamiento volvió a vivir un ciclo expansivo en la provincia de Málaga. Hasta 1994 aproximadamente, la evolución fue positiva pero modesta, pero a partir de 1995 el sector experimentó una muy notable expansión. En los años noventa se asiste a una toma de conciencia de los desastres ecológicos aunque aún perviven tendencias de ocupación en intensivo, habiéndose pasado a una suavización del modelo extensivo, el cual se compagina con nuevas formas de oferta turística (Galacho y Luque, 2000). Otros períodos de crisis 1988 y 1993, el sector turístico trata de reconvertirse revisando los costes de producción e incorporando los beneficios de las nuevas tecnologías y la automatización de la gestión con la finalidad de ofrecer una mejor calidad en su oferta (Galacho y Luque, 2000). A partir del 2001 la Costa del Sol presta de nuevo atención al boom inmobiliario expandiéndose territorialmente el turismo residencial y relegando al turismo vacacional a un segundo término..

Cuarta etapa (2008-actualidad): El enorme crecimiento urbanístico que se produjo hasta 2008 fue truncado por el estallido de la burbuja financiera e inmobiliaria que había estado cebado el proceso. El sector inmobiliario se resintió de forma inmediata, lo que se tradujo en un enorme desempleo ligado a esta actividad. Posteriormente quedaría afectado el sector turístico tradicional. Todos estos elementos se han conjugado durante los últimos años para dar lugar a un territorio y sociedad que ha sufrido un fuerte cambio.

2. Objetivos

Se establecen como objetivos principales de la investigación los siguientes:

1. Analizar los efectos demográficos de la crisis.
2. Estudiar el impacto en la evolución de las viviendas en la Costa del Sol.
3. Analizar la reestructuración del sector turístico-hoteler.

3. Metodología

3.1. Área de estudio

La Costa del Sol se ubica en el Sur de España, en la provincia de Málaga, Andalucía. Los municipios que forman la comarca son: Benahavís, Benalmádena, Casares, Estepona, Fuengirola, Manilva, Marbella, Mijas y Torremolinos. La extensión de la Costa es de 802 Km., está poblada por 492.965 habitantes y la densidad demográfica es de 614,6 hab./Km².

3.2. Método

La metodología que se va a seguir es la siguiente:

1. En primer lugar, se procede a una consulta bibliográfica relacionada con el tema a investigar. Se utilizan también las guías oficiales de hoteles para conocer un periodo amplio de la oferta hotelera en la Costa del Sol.
2. En segundo lugar, se analiza la evolución de una serie de variables o indicadores antes y durante el período de crisis económica, con la finalidad de cumplir con los objetivos propuestos.

Los indicadores para este estudio se seleccionaron en función de su importancia y carácter informativo, en función de proporcionarnos una serie de datos que sitúen el contexto de la Costa del Sol en el período de crisis 2008-2014, realizando al mismo tiempo, comparativas entre este período y años anteriores a ésta. Los indicadores analizados fueron los siguientes:

- La evolución de empleo hotelero.
- La evolución del índice de rentabilidad hotelera.
- Evolución de las plazas hoteleras.
- Evolución de los incrementos de viviendas.
- Pernoctaciones hoteleras y en apartamentos turísticos.
- Evolución de la población y el saldo migratorio (emigraciones e inmigraciones).

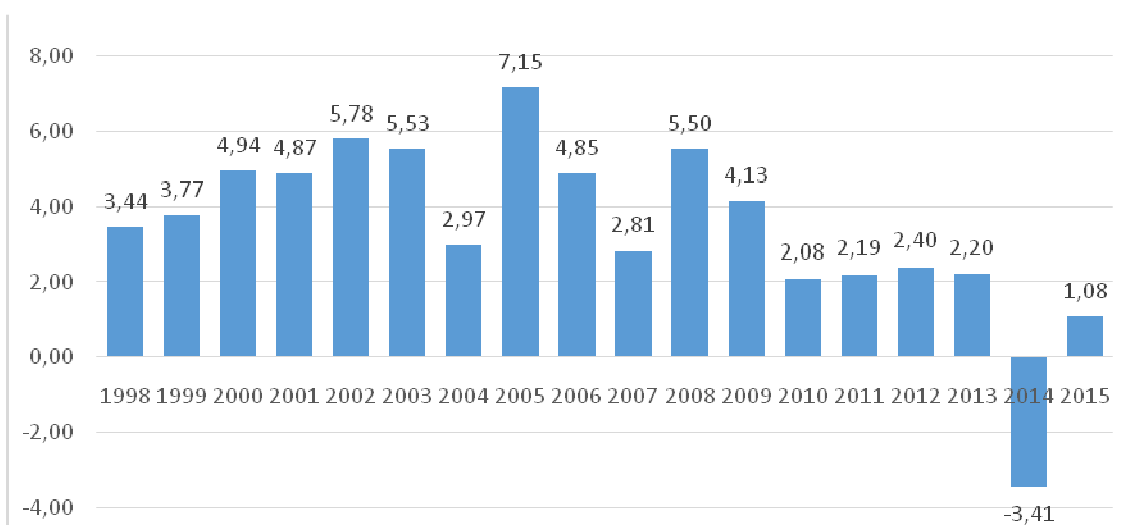
4. Análisis y resultados

4.1. Evolución de la población en la Costa del Sol

El desarrollo turístico de la Costa del Sol ha generado unos importantes incrementos demográficos en la zona, durante los últimos años se ha alcanzado un máximo de 538126 habitantes en el año 2015. El ritmo de crecimiento ha sido muy elevado con aumentos interanuales que ha llegado a situarse en el 7,15% en el 2005. Los signos de la crisis se aprecian con reducción en los niveles de crecimiento a partir de 2009, los cuales se mantienen hasta la actualidad, uno de los elementos más excepcionales que se ha producido por primera vez en este contexto de crisis es la

pérdida de población registrada en el año 2014, ya que se registró un descenso del -3,41%. Todos los municipios excepto Benahavís experimentaron este descenso, siendo el más destacable el registrado en Mijas con un descenso en su población de un -9.44%. Respecto al municipio de Benalmádena podemos destacar que su descenso demográfico fue algo inferior al de la zona (-2,99) y sobre todo se debe señalar que es el único municipio que en el 2015 vuelve a experimentar un crecimiento negativo (-0,51%).

Gráfica 1. "Evolución interanual de la población en la Costa del Sol"

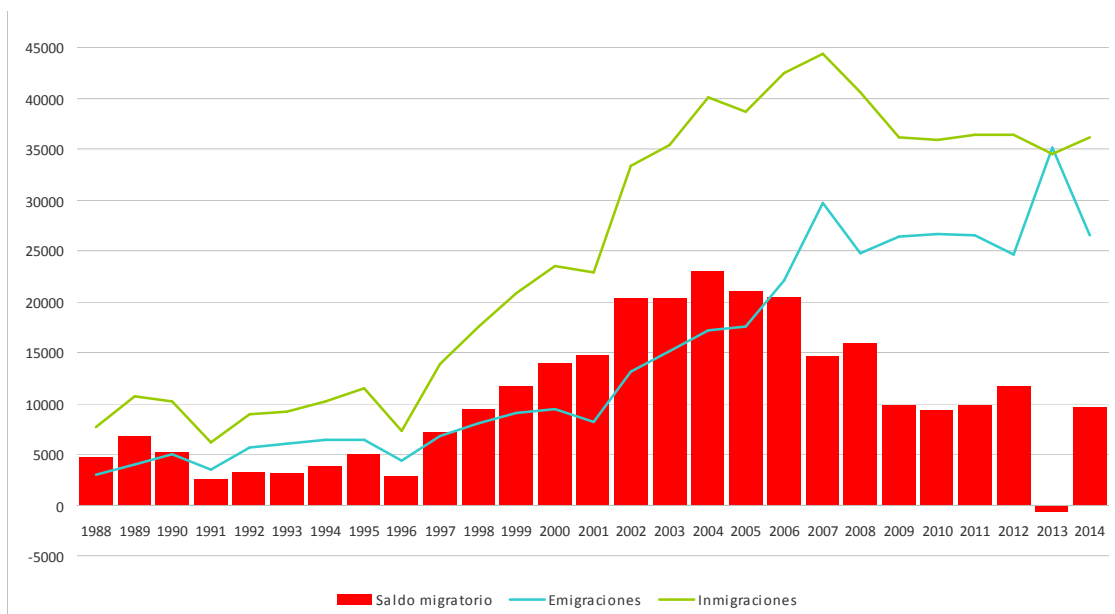


Fuente: Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA).

Los importantes crecimientos demográficos han estado motivados por los flujos migratorios que esta zona consigue atraer por su dinamismo económico y sus características como espacio residencial. Evidentemente, en el contexto de crisis su dinamismo económico se ha visto afectado y esto ha influido sobre los flujos migratorios. Desde el año 1996 hasta el 2007 la zona experimentó unos incrementos espectaculares en los movimiento migratorios, registrando unos saldos migratorios muy superiores a los que se venían alcanzando en los años anteriores, debido al aumento de la inmigraciones, se puede destacar el año 2004 cuando se alcanza un saldo migratorio positivo de 23009 habitantes. A partir de 2007 podemos identificar como principal efecto de la crisis la caída brusca de las inmigraciones, la cual repercutió de forma importante en la disminución del saldo migratorio y en la ralentización de los crecimientos demográficos durante este período. También se debe señalar el comportamiento que ha tenido en las emigraciones en la evolución de la población, ya que se debe destacar que durante este período de crisis se registra un saldo demográfico negativo en el año 2013, un fenómeno nada usual en la zona y que

se produce debido a un repunte importante de las emigraciones durante ese año. Este saldo migratorio negativo en el año 2013 el que da lugar a al descenso demográfico que se experimenta en el 2014.

Gráfico 2. "Saldo migratorio de la Costa del Sol"



Fuente: Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA).

Respecto a los flujos migratorios debemos destacar el de la población extranjera, se puede señalar el descenso de las inmigraciones extranjeras durante los años 2008 y 2009, para posteriormente estabilizarse, por lo que durante la crisis se ha reducido el saldo migratorio de la zona respecto al extranjero. Como destacamos anteriormente, en el año 2013 se produce un repunte de emigración que este caso se puede comprobar que tiene como principal destino el extranjero.

4.2. Evolución de las viviendas

Analizando el desarrollo urbanístico a través del estudio de las viviendas principales, secundarias y vacías, se observa que todos los municipios han ido incrementando las distintas categorías de viviendas con el paso de las décadas. Esto se debe al modelo de desarrollo extensivo que fue dominante durante el boom turístico que se basó en la construcción desmedida e incontrolada de edificios.

Durante el período comprendido entre 2001 y 2011 en la Costa del Sol se registra un considerable aumento en número de viviendas, a pesar de que de este período quedaría incluido en su recta final los efectos de la crisis en el sector inmobiliario. Las viviendas principales se incrementan un 65,33%, en algunos municipios del extremo

de la Costa del Sol este incremento ha sido espectacular (Benahavís, Manilva y Benalmádena). El municipio que menos creció fue Marbella (39,7%) ya que durante este período su desarrollo inmobiliario se detiene por los casos de corrupción en las licencias urbanísticas.

El comportamiento que ha tenido la evolución de las viviendas clasificadas como secundarias o vacías ha sido muy heterogéneo, para la zona ambas ha aumentado un 6,35 y un 5,94% respectivamente. En algunos de los principales municipios turísticos como Fuengirola, Torremolinos o Benalmádena se ha producido un descenso de las viviendas secundarias, estos descensos pueden ser debidos en parte por su transformación en viviendas principales o vacías. Por otro lado, en municipios con un marco carácter residencial han aumentado considerable en la proporción de viviendas vacías, entre estos municipios podemos incluir Benahavís, Fuengirola, Manilva y Mijas.

Tabla 1. “Evolución de la distribución de la vivienda principal, secundaria y vacía”

	vivienda principal 2011	vivienda secundaria 2011	vivienda vacía 2011	vivienda principal 2001	vivienda secundaria 2001	vivienda vacía 2001	vivienda principal* 2011- 2001	vivienda secundaria* 2011-2001	vivienda vacía* 2011- 2001
Benahavís	2.025	1.300	581	598	2.097	430	238,63	-38,01	35,12
Benalmád.	25.458	11.330	5.590	12.519	12.381	5.293	103,35	-8,49	5,61
Casares	2.022	1.177	495	1.208	850	467	67,38	38,47	6,00
Estepona	24.280	18.253	7.549	14.499	12.377	8.211	67,46	47,48	-8,06
Fuengirola	28.416	13.403	5.718	17.384	15.182	4.330	63,46	-11,72	32,06
Manilva	5.159	4.930	2.969	2.189	4.316	731	135,68	14,23	306,16
Marbella	48.791	26.231	11.678	35.009	25.790	16.330	39,37	1,71	-28,49
Mijas	29.523	14.280	7.003	17.313	11.176	3.522	70,53	27,77	98,84
Torremolin.	28.724	7.525	7.993	16.863	8.380	7.482	70,34	-10,20	6,83
Costa del Sol	194.398	98.429	49.576	117.582	92.549	46.796	65,33	6,35	5,94

* Porcentaje de incremento

Fuente: INE. Censo de Población y Viviendas, 2001 y 2011.

El desarrollo urbanístico de la Costa del Sol en lo que se refiere a la construcción de viviendas refleja el efecto que ha tenido la crisis. Según los datos del Censo de Viviendas de 2011, la zona posee 342.405 viviendas de las cuales el 43% se corresponden a viviendas no principales (viviendas secundarias o vacías). Un 25% de las viviendas se han construido durante el período 2001- 2011. Para los años previos a la crisis (2001-2006) nos encontramos con más de 10.000 construidas durante cada año, en su mayoría destinadas a viviendas principales. Durante los años 2007 y 2008 se aprecia una caída en el ritmo de construcción de viviendas, siendo los años 2009, 2010 y 2011 cuando se identifica con claridad el efecto de la crisis sobre la

construcción de viviendas en la Costa de Sol, durante estos tres años sólo se cuantifican 2995, 1510 y 1170 viviendas construidas. Por otro lado, estas nuevas viviendas ya no son mayoritariamente ocupadas como viviendas principales, ya que más de la mitad aparecen como viviendas secundarias o desocupadas.

4.3. Evolución en el sector turístico

La crisis ha provocado un estancamiento y en algunos años una reducción del empleo en el sector hotelero, aunque en los dos últimos años se ha recuperado. Esta situación contrasta con el crecimiento de los ingresos por habitación. El empleo ha sido uno de los factores perjudicados por la crisis. Los ingresos hoteleros han crecido a un ritmo superior al del empleo. El empleo turístico bajó bastante en los años 2012 (2,53%) y 2013 (-7,29%) en la Costa del Sol, aunque en 2015 se ha recuperado con fuerza (9,0%). Esta disminución e incrementos están por encima de la media nacional. La ratio de trabajadores por plaza ha disminuido en los años de crisis. Así mismo, la crisis ha incrementado la estacionalidad del empleo. La estacionalidad era una situación habitual antes de la crisis en la estructura laboral del sector turístico y de forma concreta en la Costa del Sol: oscilaba entre el 30,5% de estacionalidad en 2000 y el 35,4% de 2007. A partir del año 2008 ha ido aumentando progresivamente: 39,18% en 2008, 45,84% en 2010, 54,36% en 2012 hasta llegar en 2014 al 54,55% (INE, 2000-2014) ¹.

Tabla 2. “Evolución de empleo hotelero. Costa del Sol. 2010-2015”

	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Marbella	11.000	9.761	9.205	10.082	10.253	9.769
Torremolinos	6.353	6.139	5.914	6.256	6.269	6.440
Fuengirola	4.079	3.732	3.474	3.811	4.023	4.156
Benalmádena	4.329	4.119	3.976	4.313	4.403	4.306
Estepona	2.977	2.615	2.253	2.312	2.519	2.575
Costa Sol	28.738	26.366	24.822	26.774	27.467	27.246

Fuente: Exceltur

¹ Se entiende la estacionalidad laboral como la diferencia de empleo entre el mes con más empleo y el menor.

Tabla 3. "Evolución del Rev/Par hotelero. Costa del Sol. 2010-2015"

	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Marbella	90,5	76,5	71,5	67,0	67,8	64,3
Torremolinos	57,8	56,4	53,4	44,6	44,0	43,1
Fuengirola	47,0	39,5	37,1	36,8	36,6	38,5
Benalmádena	53,7	49,3	43,5	40,0	46,6	39,8
Estepona	64,5	53,4	40,9	48,0	51,2	52,9
Costa Sol	60,2	54,2	49,3	47,8	49,2	47,7

Fuente: Exceltur

Tabla 4. "Evolución del índice de rentabilidad hotelera del destino"

	Índice rentabilidad hotelera destino 2010	Índice rentabilidad hotelera destino 2014	% Increment. (2010-2014)		Índice rentabilidad hotelera destino 2010	Índice rentabilidad hotelera destino 2014	% Increment. (2010-2014)
Marbella	22.489,78	23.125,21	2,83	Calvià	22.331,14	27.517,77	23,23
Torremolinos	14.359,87	15.934,17	10,96	Chiclana	14.500,53	12.877,01	-11,20
Fuengirola	6.559,36	7.213,89	9,98	Arona	11.272,49	18.032,30	59,97
Benalmádena	9.289,56	10.441,18	12,40	Benidorm	20.969,94	23.247,34	10,86
Estepona	8.405,02	6.952,88	-17,28	Lloret	9.060,08	13.118,65	44,80
Costa Sol	60.010,60	59.935,75	-0,12				

Nota: El índice rentabilidad = RevPar x plazas/ tasa ocupación hotelera

Fuente: Exceltur y elaboración propia

El índice de rentabilidad hotelera por destino pone en relación los ingresos hoteleros entre la oferta de alojamiento y la ocupación de las plazas. De esta forma, se tiene en cuenta los ingresos, la oferta de alojamiento y su ocupación. El índice de rentabilidad muestra un comportamiento desigual, así mientras algunos destinos de la Costa del Sol han evolucionado de forma positiva (Benalmádena y Torremolinos), Marbella muestra un ligerísimo crecimiento y Estepona un decrecimiento. Otros destinos turísticos de similares características, tienen este comportamiento diverso. Unos han crecido de forma muy dinámica como es el caso de Arona (islas Canarias) y otros como Chiclana que en 2010 tenía el RevPar más elevado de todos los destinos vacacionales de España, pues ha descendido. Estos comportamientos serían explicables debido a la intervención de muy diversas variables, pero parece que los destinos especializados en turismo nacional han sufrido más que los destinos enfocados al turismo internacional. En la Costa del Sol, los destinos de gama media/baja especializados en turismo internacionales son los que mejor funcionan en términos de rentabilidad hotelera (Torremolinos y Benalmádena).

El período 2010-2012 también muestra que a pesar de estos tiempos de crisis, el índice de rentabilidad en términos generales en la Costa del Sol se ha ido

manteniendo, incluso algunos municipios, como decíamos anteriormente, han crecido hasta llegar a un 12,40%, como es el caso de Benalmádena.

Esta rentabilidad económica se refleja también en el incremento de plazas hoteleras. Si observamos la evolución desde 1958, se percibe que desde que comenzó el desarrollo turístico, de forma generalizada, los municipios han ido creando cada vez más plazas hoteleras aunque Mijas y Torremolinos vieron decrecer sus plazas durante los años 80, coincidiendo con la época de estancamiento de la oferta hotelera. Por otro lado, Manilva, Casares y Benahavís, fueron los últimos en desarrollarse turísticamente y es por ello, que su plazas hoteleras se crean más tarde en el tiempo. Durante el período actual de crisis no se percibe que hayan ocurrido grandes cambios dentro de la tónica habitual de crecimiento, es decir, podría pensarse que se ha podido perder considerablemente plazas hoteleras, no habiéndose creado más de las existentes, y sin embargo, han ido incrementándose moderadamente con algunas excepciones. Durante el 2010 Torremolinos y Marbella perdieron 0,3% y 1,9% de sus plazas hoteleras, un número mínimo y no relevante de plazas.

En 2014, Behanavís ha mantenido su número de plazas y Estepona, Casares y Manilva han perdido plazas hoteleras: 5,4%; 6,1% y 15,4% respectivamente, siendo más llamativo el caso de Manilva con el mayor número de plazas perdidas durante este año. El resto de municipios: Torremolinos, Benalmádena, Fuengirola, Mijas y Marbella ha incrementado su número de plazas, siendo Fuengirola el que más ha visto crecer su oferta (9,2%) con respecto al 2010.

Tabla 5. “Evolución de las plazas hoteleras en la Costa del Sol (1959-2014)”

	Torremo- -linos	Benalmá- dena	Fuengi- rola	Mijas	Marbell a	Benahaví s	Estepon a	Casares	Manilva	Total
1959	532	96	60	126	282	0	50	0	0	1.146
1965	3.607	1.579	1.088	160	2.085	0	804	0	0	9.323
1970	7.087	1.874	1.994	226	4.815	0	1.621	0	0	17.617
1975	12.067	4.827	3.404	975	7.059	0	1.541	0	0	29.873
1980	16.451	6.033	6.180	860	8.453	0	1.716	0	0	39.693
1985	15.841	6.181	7.495	574	8.697	0	1.667	0	21	40.476
1990	17.618	7.535	7.556	1.184	9.815	0	2.156	15	14	45.893
1995	18.471	6.665	7.953	833	12.051	0	2.154	15	238	48.380
2000	19.384	9.080	7.867	1.127	12.578	17	4.200	55	277	54.585
2005	20.504	12.535	9.441	2.355	15.819	686	7.002	87	519	68.948
2010	20.427	13.918	9.546	2.477	15.512	1.498	7.439	229	792	71.838
2014	20.511	14.031	10.430	2.469	15.574	1.498	7.031	215	670	72.429

Fuente: SIMA (1990-2014), Guías Oficiales de Hoteles (1959-1985)

Si analizamos las pernoctaciones hoteleras de los puntos turísticos más destacados de la Costa del Sol, se percibe que ha tenido sus altas y bajas propias de este sector y

podríamos concluir que se han ido manteniendo incluso han crecido favorablemente durante 2012 y 2014. Si comparamos los datos del 2006, un año de no crisis económica, con los resultados del 2014, se observa que Benalmádena, Estepona y Fuengirola han superado las pernoctaciones hoteleras en (2,4%), (3,4%) y (18,1%) respectivamente, siendo este último municipio el que más ha crecido en este sentido. Marbella y Torremolinos, siguiendo esta línea comparativa entre 2006 y 2014, han perdido pernoctaciones en sus establecimientos hoteleros en un (1,5%) y (9,2%), siendo más significativo el caso de este último.

Tabla 6. “Pernoctaciones hoteleras en destinos de la Costa del Sol (2006-2014)”

	2006	2008	2010	2012	2014
Benalmádena	2.690.222	3.237.826	2.366.103	2.554.902	2.755.436
Estepona	833.292	933.147	821.204	676.657	861.914
Fuengirola	1.853.688	2.196.587	1.781.415	1.489.691	2.190.793
Marbella	2.612.932	2.474.650	2.267.936	2.444.773	2.571.816
Torremolinos	5.107.521	4.457.759	3.910.115	4.626.603	4.636.256

Fuente: INE. Encuesta de ocupación hotelera. Pernoctaciones de los viajeros por puntos turísticos.

Sigue siendo Torremolinos, la localidad que ha perdido incluso pernoctaciones en apartamentos turísticos entre 2006-2014, por el contrario, Marbella, que también había perdido pernoctaciones hoteleras, ha incrementado su número en (193,9%), siendo el mayor incremento de toda la Costa del Sol. Fuengirola ha perdido pernoctaciones en esta categoría de establecimiento en (28%), sin embargo, se ha visto favorecido en pernoctaciones hoteleras con un importante incremento del (18,1%), tal y como observábamos anteriormente. Otros municipios que han incrementado considerablemente estas pernoctaciones han sido: Benalmádena (154,7%), Mijas (147,9%) y Estepona (126,1%).

Las pernoctaciones hoteleras de los puntos turísticos más destacados de la Costa del Sol, se percibe que ha tenido sus altas y bajas propias de este sector y podríamos concluir que se han ido manteniendo incluso han crecido favorablemente durante 2012 y 2014. El apartamento turístico concentra un mayor número de plazas disponibles dentro de un mismo espacio a un precio menor que los hoteles, por tanto, podría ofrecer una interesante alternativa para el turismo familiar.

No obstante, el mayor número de pernoctaciones lo concentran con creces los hoteles, a pesar de este interesante incremento en los apartamentos turísticos.

5. Conclusiones

Uno de los impactos más relevantes de la crisis ha sido la pérdida de población en todos los municipios de la Costa del Sol excepto en Benahavís. La caída brusca en el número de inmigrantes ha repercutido de forma relevante en el saldo migratorio lo que ha ralentizado el crecimiento demográfico. De la misma manera, se ha perdido población debido a las emigraciones, un fenómeno que es interesante resaltar porque la Costa del Sol se ha caracterizado por la llegada de inmigrantes que han buscado ofertas laborales en el sector turístico y como resultado, las emigraciones no eran significativas. En estos tiempos de crisis parece ser que son los lugareños de estos municipios los que deciden salir hacia afuera en busca de empleo o de un lugar con otras perspectivas económicas.

La crisis ha provocado un empeoramiento en las condiciones laborales y una reducción del empleo en el sector hotelero, aunque en los dos últimos años ha ido recuperándose.

En cuanto al sector turístico, el índice de rentabilidad hotelera en destino, en términos generales en la Costa del Sol se ha ido manteniendo, aunque algunos destinos han empeorado su situación y otros han mejorado. Respecto a la evolución de la oferta de plazas hoteleras, en algunos municipios no han disminuido, por el contrario, se han incrementado, como es el caso de Benalmádena.

Del 2002 al 2011 hubo un incremento en las viviendas debido al boom inmobiliario que precedió a la crisis económica, es por ello, que las estadísticas no recogen el período concreto del 2008 al 2015, no obstante, durante estos últimos años, el sector inmobiliario se ha paralizado prácticamente, lo que ha dado a lugar a un importante parque de viviendas vacías.

En comparación a los años anteriores a la crisis las pernoctaciones en establecimientos en 2014 se han estancado, mientras que las pernoctaciones en apartamentos turísticos se han incrementado claramente. La rentabilidad hotelera del destino es bastante moderada en comparación con otras áreas turísticas, por esta razón la viabilidad del sector hotelero descansa en los sacrificios de la mano de obra.

En definitiva, la situación postcrisis es contradictoria. Por un lado, el mercado laboral aún no se ha recuperado y aún el saldo migratorio muestra una escasa capacidad de crecimiento. Y por otro lado, la oferta hotelera sigue creciendo y la construcción de viviendas sigue registrando unos mínimos históricos.

6. Bibliografía

GALACHO, F. B. Y LUQUE, A. (2000). "La dinámica del paisaje de la costa del sol desde la aparición del turismo". *Baética. Estudios de arte, geografía e historia*, 22, 25-58.

JURDAO, F. (1979). *España en venta*. Colección Ciudad y sociedad. Editorial Ayuso: Madrid.

LÓPEZ, D. (1984). *La inmigración en la Costa del Sol: análisis de un desarraigo*. Servicio de Publicaciones, Diputación Provincial de Málaga: Málaga.

MELLADO Y GRANADOS, (1998). *Historia de la Costa del Sol*. Diario Sur, Prensa malagueña S.A.: Patronato de Turismo de la Costa del Sol, Málaga.

MORALES, J. M. (1982). *La arquitectura del ocio en la Costa del Sol*. Málaga: Universidad de Málaga.

TURESPAÑA (varios años). *Guía de hoteles, campings y apartamentos*. Madrid: Ministerio de Industria, Turismo y Comercio.

Recursos electrónicos

EXCELTUR (2010-2015): Barómetro rentabilidad destinos turísticos.

INE, Instituto Nacional de Estadística (2001-2011): Censo de Población y Viviendas.

INE, Instituto Nacional de Estadística (1951-2011): Viviendas con municipios (con más de 50.000 habitantes o capitales), tipo de vivienda y año de construcción (agregado) del edificio.

INE, Instituto Nacional de Estadística (2006-2014): Encuesta de ocupación hotelera. Pernoctaciones de los viajeros por puntos turísticos.

INE, Instituto Nacional de Estadística (2000-2014): Encuesta de ocupación en apartamentos turísticos. Pernoctaciones de los viajeros por puntos turísticos.

SIMA, Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía. Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.