



# Turismo en viviendas alquiladas en Andalucía

**Año 2020**

Oferta turística de Andalucía



## TURISMO DE VIVIENDAS ALQUILADAS EN ANDALUCÍA. AÑO 2020

Publicación Oficial de la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local

### COLECCIÓN

Oferta turística de Andalucía

### EDITA

Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local

Plaza Nueva, nº 4

41001 Sevilla

Formulario de contacto:

[https://juntadeandalucia.es/organismos/turismoregeneracionjusticiayadministracionlocal/servicios/app/csu-peticion.html?cat\\_servicio\\_id=22](https://juntadeandalucia.es/organismos/turismoregeneracionjusticiayadministracionlocal/servicios/app/csu-peticion.html?cat_servicio_id=22)

### ELABORA

Empresa Pública para la Gestión del Turismo y del Deporte de Andalucía.

C/ Compañía, nº 40

29008, Málaga

T. 951 299 300 Fax. 951 299 365

Correo e.: saeta@andalucia.org

Publicación electrónica semestral disponible a texto completo en la página web de la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local e indizada en el catálogo del Centro de Documentación y Publicaciones

<https://www.juntadeandalucia.es/cultura/idea/opacidea/abnetcl.cgi?SUBC=210701>

Los contenidos de esta publicación pueden ser reproducidos siempre que se indique la fuente.

# Índice de contenidos

---

- 00. Introducción.
- 01. Oferta de viviendas alquiladas con fines turísticos
- 02. Demanda turística según tipo de alojamiento

## 00. Introducción

---

A lo largo de los años, en Andalucía se han realizado diferentes tipos de análisis de la demanda, con el objetivo de ampliar el conocimiento, tanto cualitativo como cuantitativo, de una amplia variedad de conjuntos de consumidores de turismo

Debido al auge del uso de viviendas turísticas, se realiza este análisis, con el fin de conocer cómo va evolucionando el parque de viviendas turísticas y analizar qué tipo de demanda elige este tipo de establecimientos para alojarse.

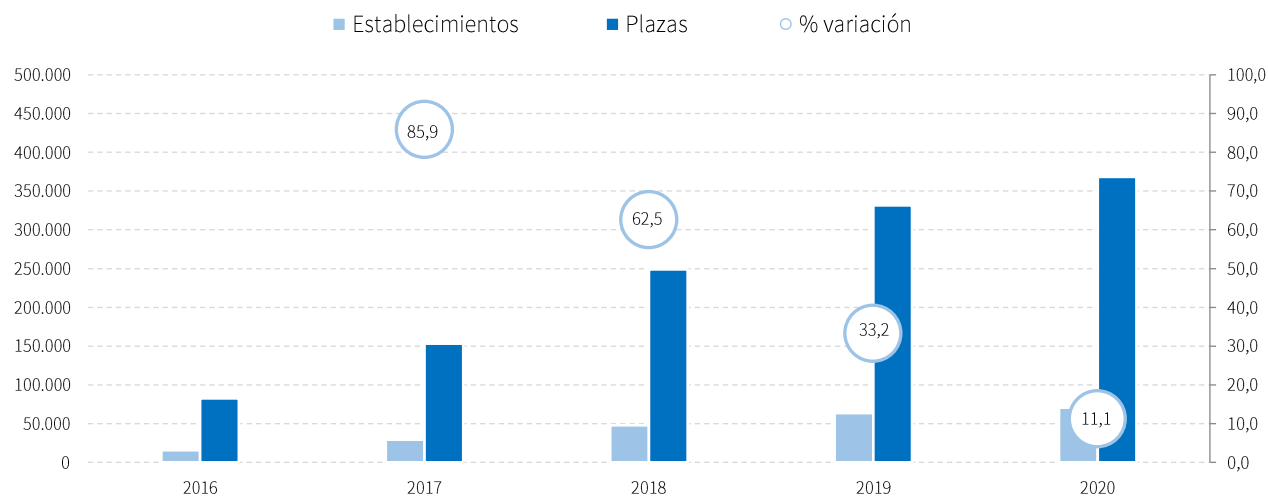
Este análisis se lleva a cabo mediante la utilización del Registro Estadístico de Turismo de Andalucía, la Encuesta de Ocupación Hotelera del Instituto Nacional de Estadística y la Encuesta de Coyuntura Turística de Andalucía (ECTA) del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. De esta última se ha contado con un total de 2915 registros de turistas alojados en establecimientos hoteleros y con 890 en viviendas alquiladas.

La ECTA proporciona información sobre variables tanto cualitativas como cuantitativas que permiten realizar estimaciones sobre el gasto, la estancia, perfil del turista, calificación del destino, etc.

## 01. Oferta de viviendas en alquiler con fines turísticos

En 2020, Andalucía ha contado con un total de 70.389 viviendas con fines turísticos cuya oferta se ha cifrado en 368.439 plazas de alojamiento. Estas camas suponen un incremento del +11,1% respecto a las de 2019, el ascenso más moderado desde que se aprobara en Andalucía el Decreto 28/2016 referente a esta tipología de viviendas.

### Evolución de las viviendas con fines turísticos. Años 2016 - 2020



Fuente: SAETA. Empresa Pública Turismo y Deporte de Andalucía a partir de datos ECTA (IECA).

## Puntos clave

. En 2020, la oferta de alojamiento turístico de Andalucía ha ralentizado considerablemente el ritmo de crecimiento que registraba en 2019, antes de la pandemia generada por el Covid-19.

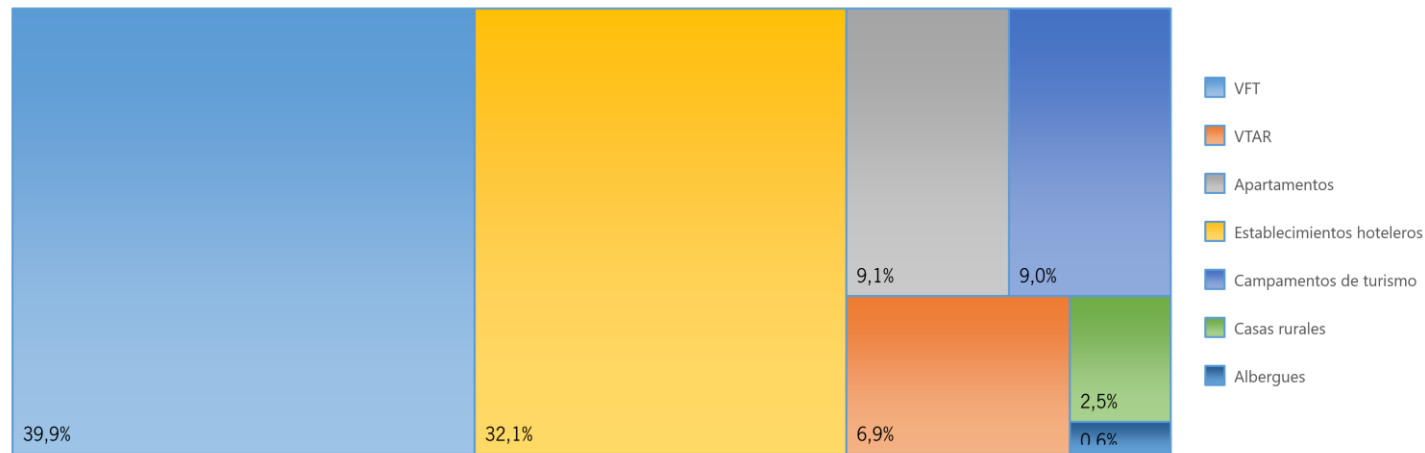
. No obstante, los mayores incrementos se han vuelto a computar en las viviendas con fines turísticos y en las viviendas turísticas de alojamiento rural (+11,1% y +8,5% respectivamente), si bien estos ascensos no han supuesto ni siquiera la mitad de los registrados el pasado año.

# 01. Oferta de viviendas en alquiler con fines turísticos

## PARTICIPACIÓN EN EL TOTAL DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS

Las plazas ofertadas en las viviendas con fines turísticos suponen una **participación del 39,9%** en el total de alojamientos turísticos de Andalucía, lo que supone un **incremento de +2,3 puntos** respecto a la cuota registrada en 2019.

## Distribución de plazas según tipología de alojamiento. Año 2020



Fuente: Registro Estadístico de Turismo de Andalucía. SAETA, Empresa Pública Turismo y Deporte de Andalucía

## Puntos clave

. Al total de las plazas ofertadas en las viviendas con fines turísticos le siguen en importancia el volumen de camas existente en los establecimientos hoteleros de Andalucía, que suponen sobre el total del alojamiento turístico una participación del 32,1%.

# 01. Oferta de viviendas en alquiler con fines turísticos

## PARTICIPACIÓN EN EL TOTAL PROVINCIAL

La provincia de **Málaga** posee el 56,6% de las plazas ofertadas en las viviendas con fines turísticos de Andalucía, siguiéndole a gran distancia la provincia de **Cádiz** con una participación del 15,2%.

## Distribución provincial de plazas ofertadas en viviendas con fines turísticos. Año 2020.



Fuente: Registro Estadístico de Turismo de Andalucía. SAETA, Empresa Pública Turismo y Deporte de Andalucía

## Puntos clave

. En 2020, todas las provincias andaluzas han aumentado el total de plazas de alojamiento turístico, gracias a los incrementos registrados en las viviendas con fines turísticos y las viviendas turísticas de alojamiento rural (provincialmente por encima del +6% y del +3%, respectivamente).

# 01. Oferta de viviendas en alquiler con fines turísticos

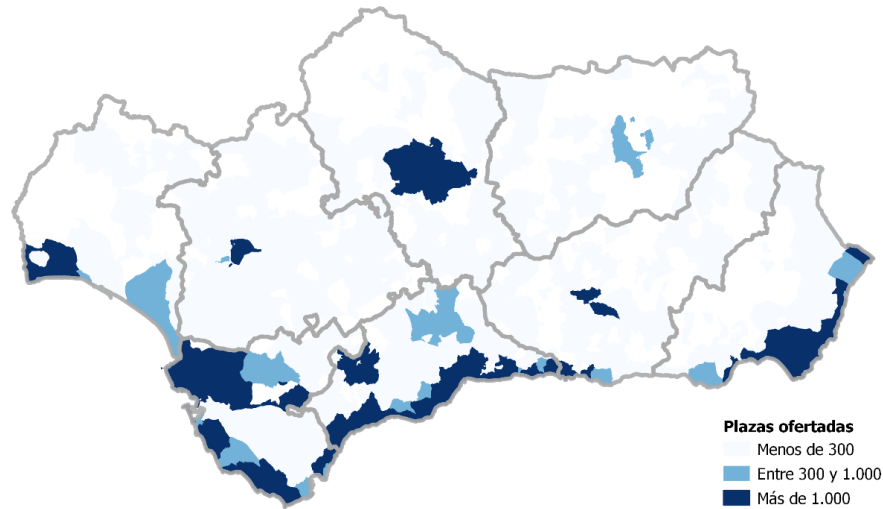
## Puntos clave

### DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL

El 79,5% de las plazas ofertadas en las viviendas con fines turísticos de Andalucía se localizan en el **litoral** de la Comunidad, destacando la **Costa del Sol** que concentra el 66,5% de estas plazas costeras. En el **interior** de la Comunidad, destacan las capitales de provincia con más de 47.000 plazas en esta tipología de viviendas.

. El crecimiento de las plazas ofertadas en las viviendas con fines turísticos del interior de Andalucía se ha situado ligeramente por encima del registrado en el litoral de la Comunidad (+11,6% frente a +11,0%, respectivamente).

### Distribución municipal de plazas ofertadas en viviendas con fines turísticos. Año 2020



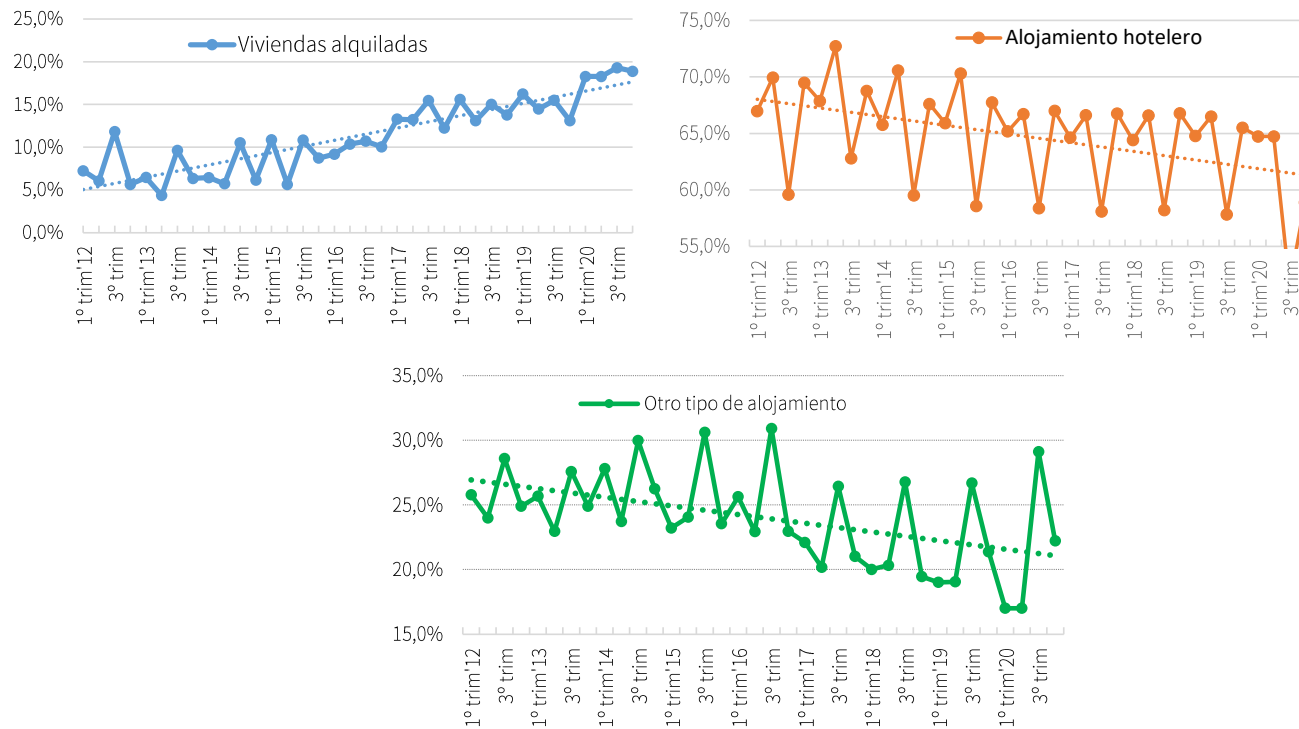
Fuente: Registro Estadístico de Turismo de Andalucía. SAETA, Empresa Pública Turismo y Deporte de Andalucía

## 02. Demanda turística según tipo de alojamiento

### 1. TURISTAS SEGÚN TIPO DE ALOJAMIENTO

Durante 2020, algo más de 2 millones y medio de turistas se han alojado en viviendas alquiladas en Andalucía, lo que supone un 18,8% del total de turistas que visitaron el destino andaluz. Se observa que continúa la tendencia creciente iniciada hace seis años en este tipo de alojamiento, mientras que los establecimientos hoteleros muestran una tendencia opuesta. El resto de alojamientos registran un comportamiento similar a años anteriores para los que se traza una línea de tendencia también negativa.

### Porcentaje de turistas alojados en viviendas alquiladas y en alojamientos hoteleros



Fuente: SAETA. Empresa Pública Turismo y Deporte de Andalucía a partir de datos ECTA (IECA)

## Puntos clave

. Durante 2020 se observan las mayores cuotas de participación en cuanto al uso de viviendas de alquiler con fines turísticos. Con una media anual superior en cuatro puntos porcentuales a la de 2019, que la fue la mayor registrada hasta el momento.

. Parece ser que la pandemia ha impulsado el uso de estos establecimientos a la hora de hospedarse, pero aun así hay que apuntar que son los alojamientos hoteleros los preferidos por los turistas por encima de cualquier otro y con gran diferencia.



## 02. Demanda turística según tipo de alojamiento

### 2. PROCEDENCIA

El año 2020 ha sido un año peculiar debido a las circunstancias de la pandemia, en los dos tipos de establecimientos analizados se observa una mayor presencia del turismo español que extranjero como ocurre en otros años, pero en este ejercicio se da la particularidad de que más de las tres cuartas partes son residentes en España.

### Distribución de los turistas en viviendas alquiladas y en establecimientos hoteleros por procedencias



Fuente: SAETA. Empresa Pública Turismo y Deporte de Andalucía a partir de datos ECTA (IECA)

## Puntos clave

Puesto que una de las consecuencias de la pandemia ha sido favorecer a los destinos domésticos, al ser percibidos como más seguros en estas circunstancias, ello ha propiciado el aumentando en 2020 de la presencia de turistas nacionales.

En las viviendas alquiladas se da una mayor presencia del turismo español que en los alojamientos hoteleros.

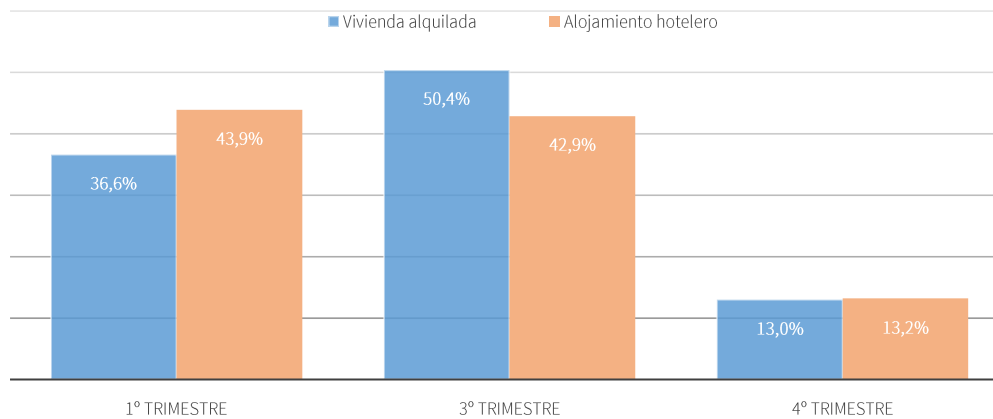
## 02. Demanda turística según tipo de alojamiento

### Puntos clave

#### 3. ESTACIONALIDAD

El tercer trimestre es siempre el de mayor afluencia turística sea cual sea el alojamiento elegido para disfrutar de Andalucía, aunque es característica del alojamiento hotelero la menor estacionalidad que el de la vivienda alquilada. Este año la distribución por trimestres de los turistas viene influenciada por las condiciones de movilidad y apertura de fronteras establecidas por los gobiernos.

No tiene sentido evaluar la estacionalidad en este año en la que los flujos turísticos han estado marcado por políticas de contención a la movilidad.



Fuente: SAETA. Empresa Pública Turismo y Deporte de Andalucía a partir de datos ECTA (IECA).

## 02. Demanda turística según tipo de alojamiento

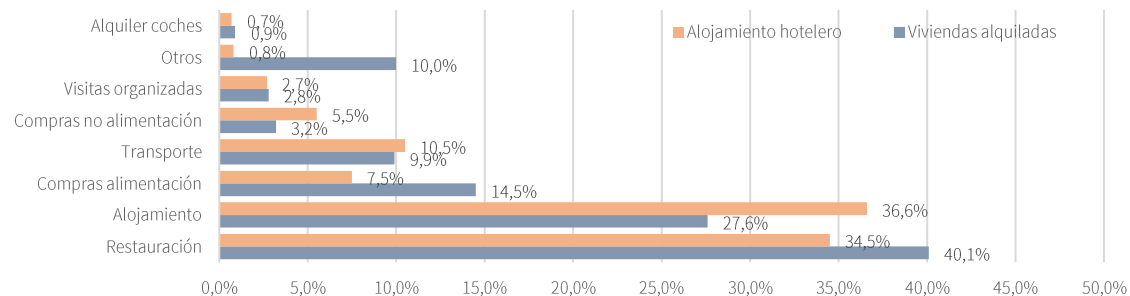
### 4. ESTANCIA Y GASTO

|                      | Estancia media (días) | Gasto medio diario (euros) | Gasto estancia (euros) |
|----------------------|-----------------------|----------------------------|------------------------|
| Vivienda alquilada   | 8,8                   | 62,05                      | 546,04                 |
| Alojamiento hotelero | 3,8                   | 74,00                      | 281,2                  |

Fuente: SAETA. Empresa Pública Turismo y Deporte de Andalucía a partir de datos ECTA (IECA).

Durante 2020 se observa una disminución de la estancia media y del gasto medio diario en el caso de la vivienda alquilada que ha influido en la disminución del gasto de la estancia en casi 80 euros.

En el caso de del alojamiento hotelero se registra una disminución de la estancia en casi un día, sin embargo, el gasto medio diario crece en 3,64 euros. Esta subida del gasto no compensa la bajada de la estancia y es por ello que el desembolso de los turistas durante los días de visita en Andalucía se ve mermado en algo más de 42 euros.



Fuente: SAETA. Empresa Pública Turismo y Deporte de Andalucía a partir de datos ECTA (IECA).

### Puntos clave

Mientras que la **estancia media** en vivienda alquilada es superior a la del alojamiento hotelero, con el **gasto medio diario** pasa, al contrario, este es más elevado entre los turistas que se alojan en hoteles.

Ahora bien, el gasto de la estancia es superior en el caso del alquiler de viviendas, influenciado principalmente por el mayor número de días de estancia de las viviendas alquiladas, que supera en algo más cuatro días a la de los hoteles.

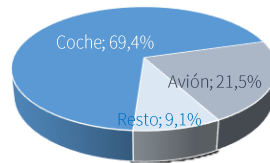
El mayor gasto se realiza en alojamiento y restauración en ambos tipos de alojamientos, si bien el desembolso en la partida de alojamiento es mayor que en la restauración para el caso de los establecimientos hoteleros mientras que en el caso de las viviendas alquiladas se produce el efecto inverso.

## 02. Demanda turística según tipo de alojamiento

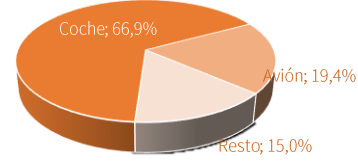
### 5. TRANSPORTE

En 2020 se ha incrementado fuertemente el uso del coche (propio, alquilado o autocaravana) en detrimento principalmente del uso del avión, tanto en el turismo de viviendas alquiladas como en el hotelero. Siendo similar la preferencia para acceder a Andalucía a través de la carretera.

Viviendas alquiladas



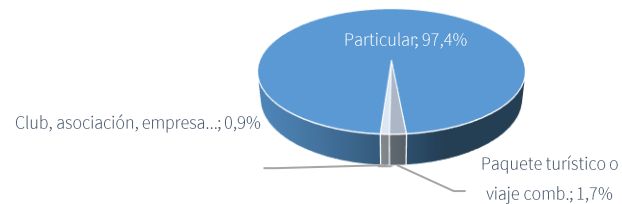
Establecimientos hoteleros



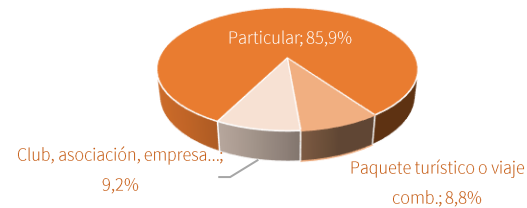
Fuente: SAETA. Empresa Pública Turismo y Deporte de Andalucía a partir de datos ECTA (IECA).

### 6. ORGANIZACIÓN DEL VIAJE

Viviendas alquiladas



Establecimientos hoteleros



Fuente: SAETA. Empresa Pública Turismo y Deporte de Andalucía a partir de datos ECTA (IECA).

## Puntos clave

Tanto la forma de organización del viaje, como el medio de transporte que se utiliza para acceder a Andalucía, son variables que se ven muy influenciadas por la procedencia de los turistas.

La mayor presencia de turistas nacionales, y sobre todo de andaluces, como consecuencia de las restricciones de movilidad por la crisis sanitaria, ha provocado un gran incremento en el uso del coche y en que la organización del viaje se haya hecho de forma particular en mayor proporción que en 2019.

La organización del viaje de forma particular es mucho más frecuente entre los turistas que se alojan en viviendas alquiladas que entre los que eligen el hotel.

## 02. Demanda turística según tipo de alojamiento

## Puntos clave

### 7. GRUPO DEL VIAJE

|                | Vivienda alquilada | Alojamiento hotelero |
|----------------|--------------------|----------------------|
| Solo           | 6,0%               | 4,7%                 |
| Con su pareja  | 42,1%              | 56,2%                |
| Con familiares | 31,1%              | 25,7%                |
| Con amigos     | 20,5%              | 12,2%                |
| Otros          | 0,4%               | 1,1%                 |
| Total          | 100,0%             | 100,0%               |

Fuente: SAETA. Empresa Pública Turismo y Deporte de Andalucía a partir de datos ECTA (IECA).

En viviendas alquiladas hay un mayor porcentaje de familias que en alojamiento hoteleros, mientras que no es así para el caso de las parejas.

### 8. MOTIVO ELECCIÓN ANDALUCÍA

|                                | Vivienda alquilada | Alojamiento hotelero |
|--------------------------------|--------------------|----------------------|
| Precios                        | 13,5%              | 10,7%                |
| Clima                          | 27,9%              | 25,1%                |
| Playa                          | 14,0%              | 19,5%                |
| Visitas a monumentos           | 26,4%              | 28,6%                |
| Turistas de naturaleza y rural | 7,1%               | 5,0%                 |
| Fiestas populares / Folklore   | 0,3%               | 0,5%                 |
| Gastronomía                    | 4,2%               | 4,2%                 |
| Calidad de vida / Hospitalidad | 1,7%               | 3,0%                 |
| Excursiones                    | 2,1%               | 0,2%                 |
| Practicar deportes             | 1,1%               | 0,7%                 |
| Otros                          | 1,7%               | 2,0%                 |
| Total                          | 100,0%             | 100,0%               |

Fuente: SAETA. Empresa Pública Turismo y Deporte de Andalucía a partir de datos ECTA (IECA).

La visita a monumentos, el clima y la playa son los principales motivos de elegir Andalucía como destino vacacional para ambos casos de turistas.

## 02. Demanda turística según tipo de alojamiento

### 9. ACTIVIDADES REALIZADAS EN EL DETINO

|   | Vivienda alquilada | Alojamiento hotelero |
|---|--------------------|----------------------|
| Compras (excluidas regulares)                           | 32,1%              | 27,2%                |
| Disfrute y uso de la playa                              | 38,7%              | 44,1%                |
| Práctica deportes                                       | 10,2%              | 7,0%                 |
| Observación de la naturaleza                            | 18,6%              | 19,1%                |
| Asistencia a eventos deportivos                         | 0,4%               | 0,3%                 |
| Asistencia a eventos culturales                         | 0,4%               | 0,8%                 |
| Visitas a monumentos y museos                           | 35,9%              | 38,0%                |
| Otras actividades culturales                            | 0,6%               | 0,5%                 |
| Cursos y talleres                                       | 0,1%               | 0,2%                 |
| Congresos y reuniones                                   | 0,5%               | 0,7%                 |
| Otros entretenimientos (zoo, parques temáticos, etc...) | 3,0%               | 2,4%                 |

Fuente: SAETA. Empresa Pública Turismo y Deporte de Andalucía a partir de datos ECTA (IECA).

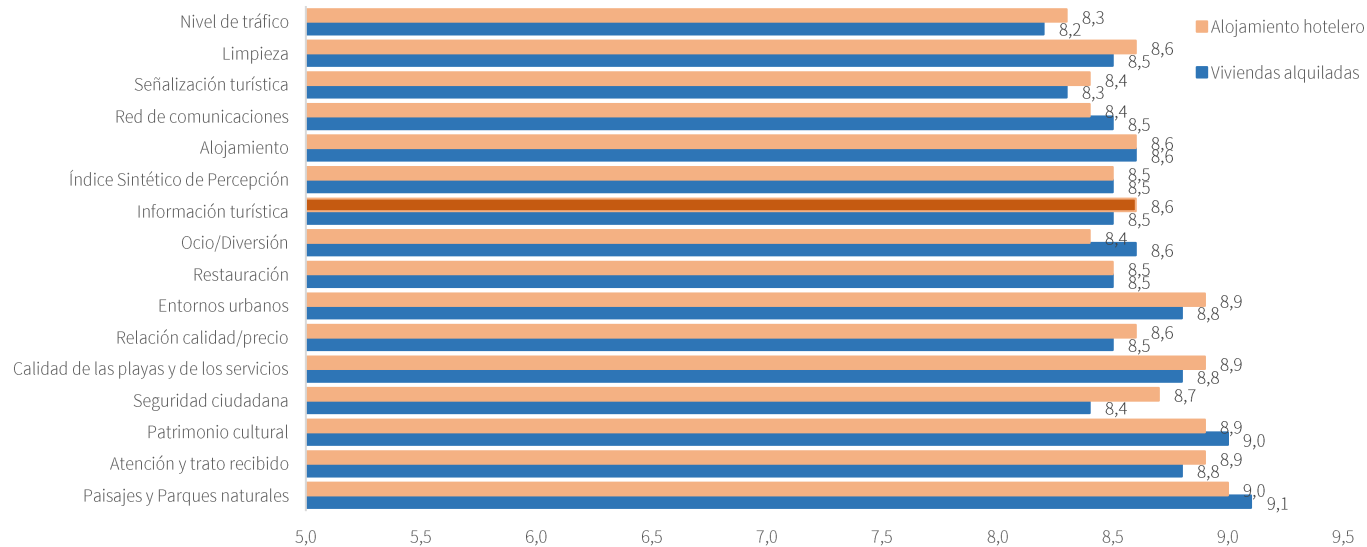
## Puntos clave

Las actividades realizadas durante la estancia en Andalucía son fundamentalmente el disfrute y uso de la playa, la visita a monumentos, las compras y la observación de la naturaleza siendo estas elegidas por la mayor parte de los turistas, independientemente del tipo de alojamiento que utilicen para hospedarse en Andalucía.

## 02. Demanda turística según tipo de alojamiento

### 10. CALIFICACIÓN DEL DESTINO

Tanto los turistas que se alojan en establecimientos hoteleros como los que eligen una vivienda se sienten verdaderamente satisfechos con el destino andaluz y lo califican con notable alto (8,5 puntos sobre 10). La calidad de las playas, los paisajes y parques naturales y los entornos urbanos son los conceptos mejor valorados, alcanzando el sobresaliente en algunos casos como se observa en el gráfico.



Fuente: SAETA. Empresa Pública Turismo y Deporte de Andalucía a partir de datos ECTA (IECA).

Una satisfacción turística tan alta influye en las ganas de regresar al destino. En este año, considerando el grado de fidelidad como el porcentaje de turistas de que en el año 2020 visitaron Andalucía habiéndola visitado también el año anterior, se ha estimado éste, ligeramente más alto para los alojados en viviendas alquiladas 58,1% que para los que eligen alojamiento hotelero (56,4%).

## Puntos clave

Los turistas independientemente del tipo de alojamiento que elijan valoran el destino andaluz con 8,5 puntos sobre 10. Esto pone de manifiesto lo satisfechos que se muestran con Andalucía.

Más de la mitad de los turistas que han visitado Andalucía este año ya lo habían hecho en 2019. Siendo similares el grado de fidelidad en ambos tipos de alojamientos, aunque se puede apuntar que es ligeramente superior en el caso del turismo alojado en viviendas de alquiler.