LA INTERNACIONALIZACIÓN DEL TURISMO INMOBILIARIO ESPAÑOL

ANTONIO ALEDO

REPRESENTANTE DE ALBASUD

WWW.ALBASUD.ORG

UNIVERSIDAD DE ALICANTE

AXNmls
Costa Rica Real Estate Multiple Listing System

JARDINS DE PIPA
Residential

Praia de Pipa
Praia do Amor
Entrada do condomínio Pipa Hills
Delegacia de Polícia

La evidencia empírica demuestra que el turismo inmobiliario no es un instrumento de desarrollo local

Aledo, A. 2008. De la tierra al suelo: la transformación del paisaje y el nuevo turismo residencial. Arbor 184(729):99–113.

Assis, L. F. (2009). Segundas residencias y multiterritorialidad en el Nordeste brasileño: El aumento del turismo residencial. In T. Mazón, R. Huete & A. Mantecón (Eds.), *Turismo, urbanización y estilos de vida: Las nuevas formas de movilidad residencial* (1 ed., pp. 175-192). Barcelona, España: Icaria.

Bezerra, M. M. O., & Clementino, M. L. M. (2008). Bolhas imobiliárias e turismo. *Simpósio Espaço Metropolitano, Turismo e Mercado Imobiliário*. Recuperado de http://sites.google.com/a/metrowiki.net/observat-rio-das-metr-poles-workshop-fortaleza/trabalhos-apresentados/Bolhas_imobiliarias_e_turismo.pdf?attredirects=0&d=1

Arrocha, A 2005. La hacienda local en los destinos turísticos: el caso de Torrevieja. *In* Turismo residencial y cambio social: Nuevas perspectivas teóricas y empíricas, T. Mazón and A. Aledo, eds., pp. 173–192. Alicante: Aguaclara.

Cañada, E. (2010) “Turismo en Centroamérica, nuevo escenario de conflicto social”. AlbaSud, Managua

Edward L. Jackiewicz and Jim Craine (2010) “Destination Panama: An Examination of the Migration-Tourism-Foreign Investment Nexus” Recreation and Society in Africa, Asia & Latin America. Vol 1, nº 1. Pp: 5-29.

Demajorovic, J. Aledo, A. Fernandes, E.Garcia. H. & Louloum. T. (2010) “Turismo imobiliário: uma reflexão sobre o impacto da crise de 2008 e perspectivas para o Rio Grande do Norte”. In: V Encontro Nacional da ANPPAS, 2010. Anais do V Encontro Nacional da ANPPAS, Florianópolis

Dominguez, J. A. (2008) “Análisis socioambiental del golf", In: Galanes, L L (coord), Ética y ecología. La responsabilidad social corporativa y la preservación del medio ambiente. Tal Cual, San Juan de Puerto Rico

Fundación Prisma (El Salvador) Seminario-Taller: Turismo y Desarrollo Inmobiliario en Centroamérica (27 y 28 de Septiembre de 2007) (disponible en http://prisma2.org.sv/web/publicacion_detalle.php?id=333=

Hiernaux, D. (2005) “La promoción inmobiliaria y el turismo residencial: el caso mexicano”. Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales IX(194) (05)

Hiernaux, D (coord) (2010). *Las segundas residencias en México: un Balance*. México: Plaza y Valdés.

Garcia-Andreu, H. and J. Rodes 2004 Análisis y comparativa de cinco municipios turísticos de la Costa Blanca. In Alvarez Sousa, A. (coord.), *Turismo, ocio y deporte*. A Coruña: Universidad A Coruña, pp. 377–392.

García, H., Aledo, A., and Ortiz, G. 2010 Análisis de mapas causales de impactos del turismo residencial. Empiria 20:61–86.

Greenpeace (2009) “Los nuevos conquistadores. Las multinacionales españolas en América lartina”. Disponvível em: http://www.greenpeace.org/raw/content/espana/reports /090930-03.pdf. Acesso em 20 de junho 2010Greenpeace *Destrucción a toda Costa (2005-2011)*

Jurdao, F. 1979 España en venta : compra de suelos por extranjeros y colonización de campesinos en la Costa del Sol. Madrid: Ayuso

Kondo, A. L. & Laterza, B. L. (2008) “Complexos turísticos imobiliários: uma investigação sobre a situação e as perspectivas deste mercado no mercado brasileiro”. Trabalho de Conclusão de Curso. Centro Universitário Senac. São Paulo

Louloum, T. (2009) ”Turismo residencial internacional y desarrollo inmobiliario em el nordeste brasileño”. Thesis of Master of Science. Instituto Agronómico Mediterráneo, Zaragoza

Macià Blàzquez & Ernest Cañada: Turismo Placebo. Nueva colonización turística: del Mediterráneo a Mesoamérica y El Caribe. Lógicas espaciales del capital turístico, Editorial Enlace, Managua, 2011.

- Expansión y agotamiento del modelo turístico dominicano. El turismo en los informes de desarrollo humano en la República Dominicana. Pável Isa Contreras (PNUD)
- Evolución, legislación y políticas turísticas en la República Dominicana por Fátima Portoreal (INTEC) y Marco Morales (UASD
- Impactos del turismo en comunidades rurales-costeras de República Dominicana por Yolanda León (INTEC)
- Mercados de tierra y turismo residencial. Propuestas metodológicas a partir de caso centroamericano por Marcela Román (Universidad de Costa Rica)
- Del cielo a la tierra y de la tierra al suelo: el turismo residencial en el caribe mexicano por Alfonso Jiménez y Ana Pricila Sosa

Mazón, T., y A. Aledo 2005 El dilema del turismo residencial: ¿turismo o desarrollo inmobiliario? In Turismo residencial y cambio social: Nuevas perspectivas teóricas y empíricas, T. Mazón and A. Aledo, eds., pp. 13–30. Alicante: Aguaclara.

McWatters, M. R. 2009 Residential Tourism: (De)Constructing Paradise. Bristol: Channel View.

Observatório das Metrópoles. (Brasil) 2011 Turismo e Imobiliário nas Metrópoles http://web.observatoriodasmetropoles.net/index.php?option=com_content&view=article&id=1473%3Aturismo-e-imobiliario-nas-metropoles&catid=43%3Anoticias&Itemid=88&lang=pt

Montalvo, J. G. (2008) “De la quimera inmobiliaria al colapso financiero. Crónica de un desenlace anunciado”. Antoni Bosch, Barcelona

Naredo, J. M. (2008) “Reino de España: la burbuja y sus cómplices”. Disponível em http://www.sinpermiso.info/textos/index.php?id=2145. Acesso em 02 de novembro 2008.

Olcina, J; Rico, A. (2005) “Un crecimiento territorial con pies de barro”, In: Romero, J.; Alberola, M. (ed.) Los límites del territorio. El País Valenciano en la encrucijada. Universidad de Valencia, Valencia

Silva, A. F. C. & Ferreira, A. L. A. (2007) “Dinâmica Imobiliária e turismo”. Cadernos Metrópole 18: 109 – 133Silva, K. (2009) “Condomínios fechados, residências secundárias e o uso do espaço público pelo capital imobiliário”. Observatório de Inovaçao do Turismo. 4(1): Disponivel em: revistaoit@fgv.br | www.ebape.fgv.br/revistaoit. Acesso em 10 de fevereiro 2010

Silva, A. F. C. & Ferreira, A. L. A. (2007) “Dinâmica Imobiliária e turismo”. Cadernos Metrópole 18: 109 - 133

Silva, A & Ferreira, A. (2008) “Três momentos da urbanização turística: estado, mercado e desenvolvimento regional no Nordeste brasileiro, 1997-2007”. Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales 12(270): PAGINAS

Torres Bernier, E. (2003) “Turismo residenciado y sus efectos en los destinos turísticos”, Estudios Turísticos 155(6): 45–70

Degradación ecosistémica

Inestabilidad económica

Exclusión social

Pérdida de calidad democrática

Descapitalización de las estructuras de desarrollo

EL TURISMO INMOBILIARIO ESPAÑOL

La confluencia de la oferta generada por el sector inmobiliario español (Naredo y Montiel, 2011) con la demanda de segundas residencias (nacional y extranjera) por motivos de ocio residenciado

Etapas

1ª etapa 1970-1991: ocupación primera línea de costa y en el interior chalets individuales y pequeñas urbanizaciones (crisis 1991-1994)

2ª etapa 1994 – 2002: urbanización con campo de golf

3ª etapa (2002- 2007): Nuevo Turismo Residencial y expansión internacional

4ª etapa 2007-2011: segunda crisis

EL TURISMO INMOBILIARIO ESPAÑOL ENTRE 1970-2002

Su objetivo no era traer turistas sino: comprar tierra, transformarla en suelo urbanizable, construir casas y venderlas

Geofagia: consumo de suelo

La supervivencia del turismo inmobiliario conlleva su crecimiento continuo

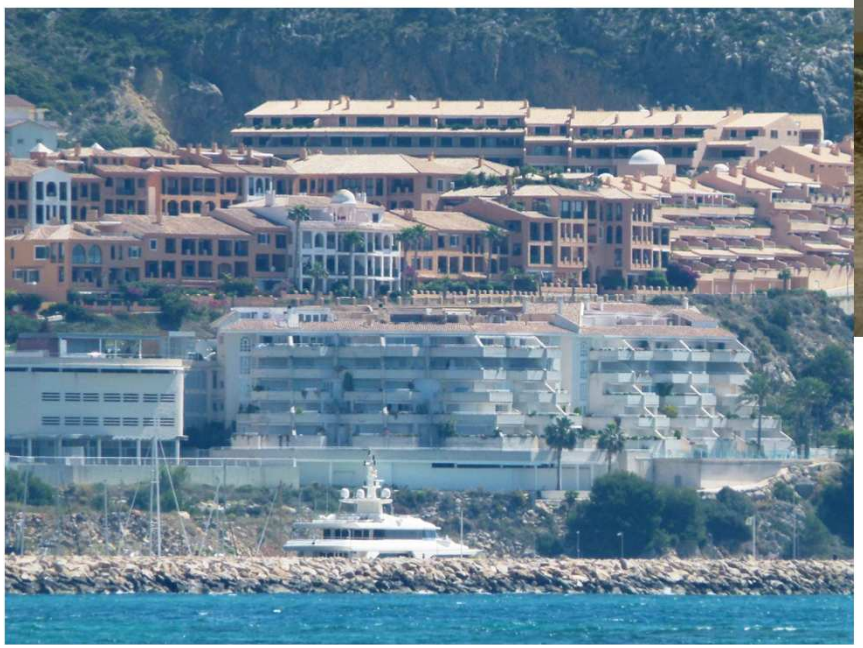
Monocultivo económico

Es un modelo de desarrollo: ha devorado cualquier otra alternativa económica y su influencia determina todos los fenómenos ambientales, sociales políticos o culturales que tienen lugar sobre el territorio

Discurso hegemónico socialmente aceptado

EL DESARROLLO DEL TURISMO INMOBILIARIO EN ESPAÑA

Ha provocado una fuerte acumulación de capital financiero a costa de descapitalización ambiental, educativa, económica y política



DESCAPITALIZACIÓN AMBIENTAL

DESCAPITALIZACIÓN EDUCATIVA

La Comunidad Valenciana se ha colocado como la segunda autonomía española con mayor fracaso escolar -un 39,7%, y ha empeorado en 14,4 puntos este índice en el período 2000-2006

DESCAPITALIZACIÓN ECONÓMICA

En el Informe de Asociación Valenciana de Empresarios (2009) LOS PILARES DEL NUEVO MODELO DE DESARROLLO ECONÓMICO VALENCIANO, se señala como una de las principales amenazas :

«*Descapitalización tecnológica y empresarial, tanto de sectores tradicionales como de sectores emergentes*»

En http://medias.levante-emv.com/documentos/2010-12-16_DOC_2009-12-16_19_39_46_pilares.pdf

Por su parte el PSPV afirma

La incursión del gobierno popular de la Generalitat en el sector de la urbanización y de promoción de las viviendas, asociada a empresas privadas del sector, a través del IVVSA, es una prueba de lo que estamos diciendo: no se conoce actuación análoga en los sectores agrario e industrial. Este hecho ha alimentado el flujo de capitales privados desde la industria y la agricultura (sectores productivos) hacia la construcción de tipo especulativo. Todo lo cual ha contribuido de forma decisiva a crear la burbuja inmobiliaria especulativa y a descapitalizar los mencionados sectores productivos.

***En ALTA COMPETITIVIDAD, EMPLEO Y DEMOCRACIA La economía valenciana en la encrucijada* (PSPV) (2010)**

http://www.socialistesvalencians.org/img/eco/programa-economico.pdf

DESCAPITALIZACIÓN POLÍTICA: DÉFICIT DEMOCRÁTRICO ACUSADO A ESCALA LOCAL

GRECO 2011 Group of States againts Corruption. Compliance Report on Spain. "Incriminations (ETS 173 and 191, GPC 2)"Transparency of Party funding". Greco RC-III (2011) 5E. Council of Europe

Fundación Alternativa, 2009 Informe sobre la democracia en España. Madrid: Fundación Alternativa.

Trasnparencia Internacional España 2010 diponible en http://www.transparencia.org.es/INCAU%20-%202010/INDICE%20INCAU%202010.htm

3ª FASE 2002-2006: NUEVO TURISMO RESIDENCIAL

El *resort turístico-residencial*

Macrourbanizaciones

El sector ha inventado un nuevo entorno turístico, exclusivo, excluyente, privatizado y centrípeto

El modelo se exporta a Latinoamérica (2002)

EXPANSIÓN INTERNACIONAL DEL TURISMO INMOBILIARIO ESPAÑOL 2002-2007

Fuerzas impulsoras

- Naturaleza expansiva del turismo inmobiliario
- Acumulación de capital por parte del sector y necesidades de diversificación
- Degradación del territorio en España
- Inversión del capital financiero global en proyectos turístico inmobiliarios

Fuerzas atractoras

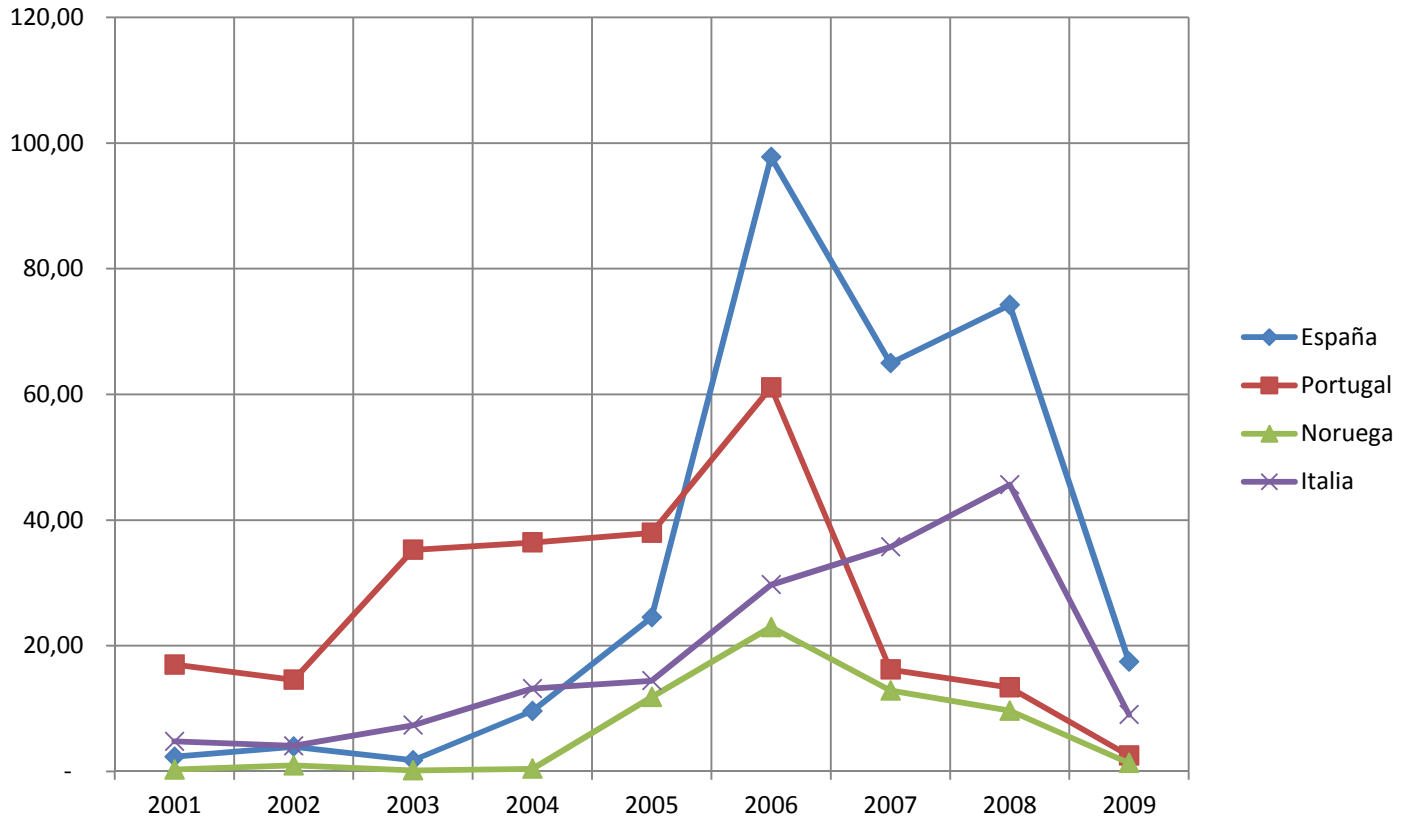
- Apoyo gobierno estatales la inversión extranjera
- Medio ambiente escasamente turistizado
- Mano de obra barata
- Posición estructural de desigualdad entre regiones, instituciones e individuos: procesos de neocolonización

MARCO SOCIOPOLÍTICO

- Neomaterialismo
- Neoliberalismo
- Capitalismo desorganizado
- Desregulación
- El Estado (en sus diversos niveles) en connivencia con el capital inmobiliario

EL CASO DEL TURISMO INMOBILIARIO EN **PIPA**: DEL MEDITERRÁNEO ESPAÑOL AL LITORAL NORDESTINO BRASILEÑO”

Inversiones hoteleras e inmobiliarias* de los principales inversores europeos en Brasil, 2001-2009



Fuente: Banco central de Brasil. Elaboración propia

Principales agregados utilizados: Atividades imobiliárias de imóveis próprios; Intermediação na compra, venda e aluguel de imóveis; Gestão e administração da propriedade imobiliária; Incorporação de empreendimentos imobiliários; Hotéis e similares

PRODETUR I Y II : DESARROLLO LOCAL Y SOSTENIBLE

Selección de 64 destinos tuísticos donde se concentraban las inversiones

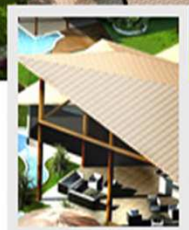
Inversiones:

- Aeropuertos
- Carreteras
- Saneamiento

Más del 75% de la inversión fue destinada a infraestructuras de transporte

Praia de Pipa
Praia do Amor
Entrada do condominio Pipa Hills
Delegacia de Policia

JARDINS DE PIPA
Residential



RESULTADO EN PIPA DEL DESARROLLO TURÍSTICO INMOBILIARIO 2002-2007

Fricción de lógicas territoriales : lógica del turismo inmobiliario global versus lógica local (caso de las distancias)

Concentración de las inversiones en las zonas turísticas

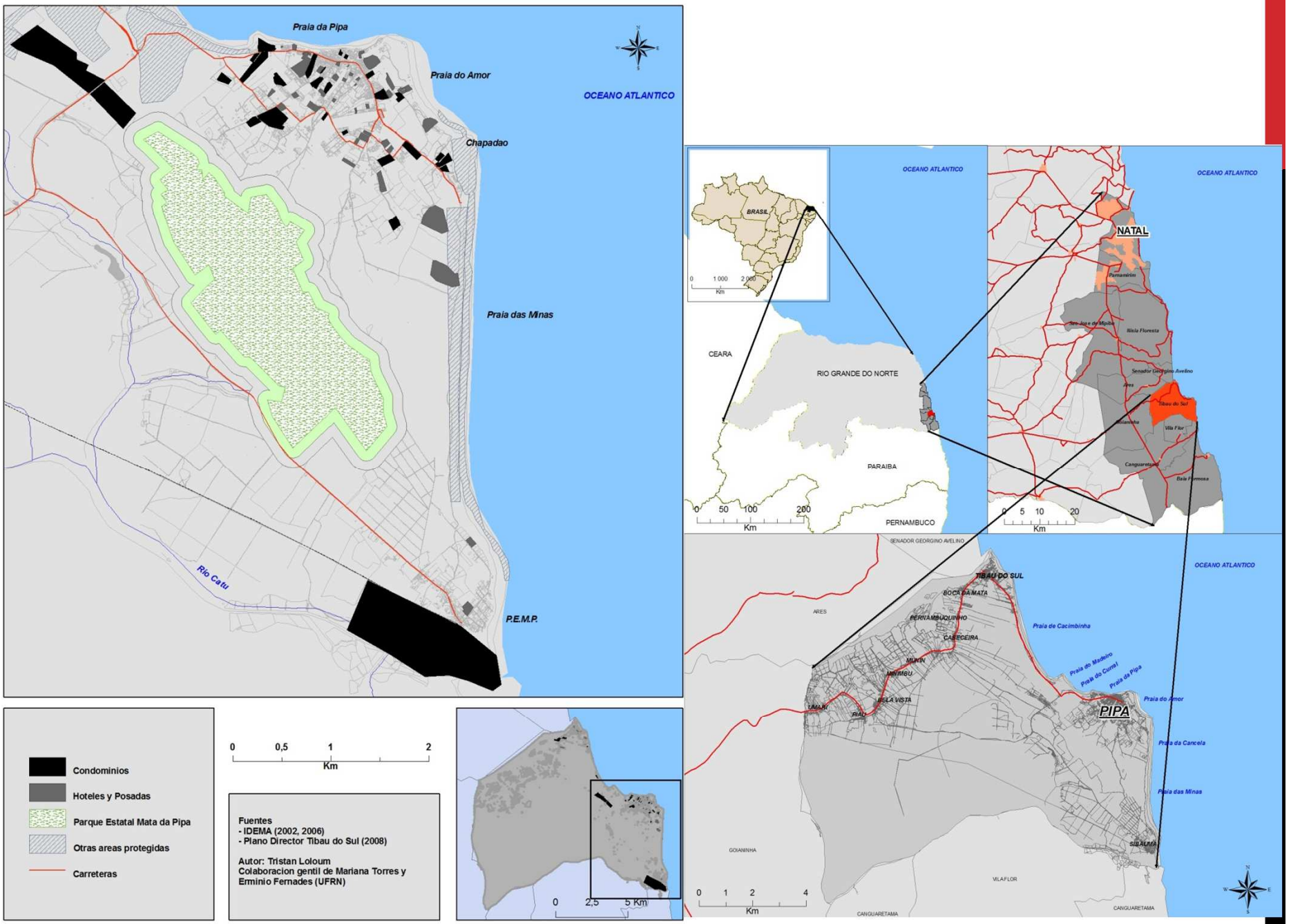
Refuncionalización de los espacios

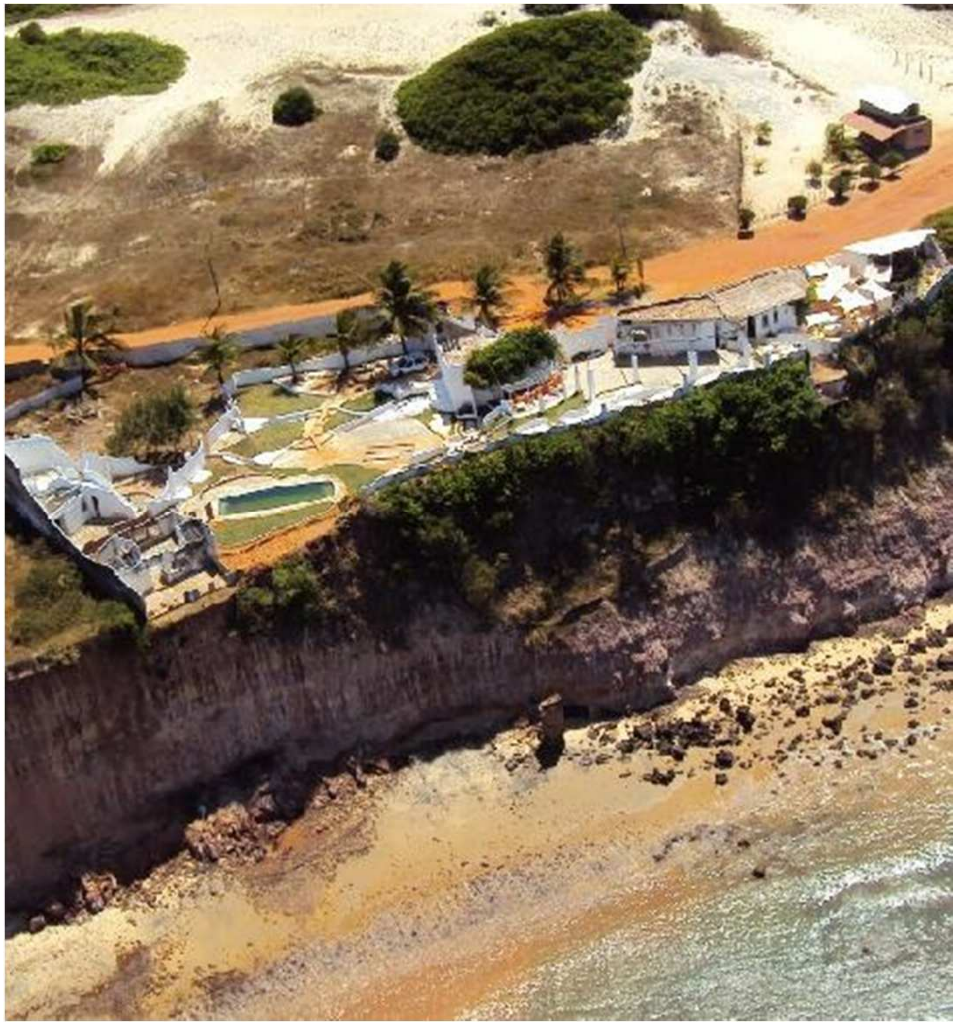
Segregación espacial

Exclusión social

Aumento de la desigualdad

Marginación y estigmatización de la población local


Praia da Pipa
Praia do Amor
Chapadao
Praia das Minas
OCEANO ATLANTICO
Rio Catu
P.E.M.P.
BRASIL
CEARA
RIO GRANDE DO NORTE
PARAIBA
PERNAMBUCO
NATAL
Parnamirim
Nisia Floresta
Senador Georgino Avelino
Ares
Tibau do Sul
Vila Flor
Canguaretama
Baia Formosa
SENADOR GEORGINO AVELINO
ARES
TIBAU DO SUL
BOCA DA MATA
PERNAMBUQUINHO
CABECEIRA
MUNIN
MUMBU
LAGOA
RIACHO
BELA VISTA
PIPA
Praia de Cacimbinha
Praia do Madeiro
Praia do Curral
Praia da Pipa
Praia do Amor
Praia da Cancela
Praia das Minas
SIBAUMA
GOIANINHA
VILA FLOR
CANGUARETAMA
Condominios
Hoteles y Posadas
Parque Estatal Mata da Pipa
Otras areas protegidas
Carreteras
Km
Fuentes
- IDEMA (2002, 2006)
- Plano Director Tibau do Sul (2008)
Autor: Tristan Loloum
Colaboracion gentil de Mariana Torres y Erminio Fernades (UFRN)



TURISMO → TURISMO RESIDENCIAL → TURISMO INMOBILIARIO

↓

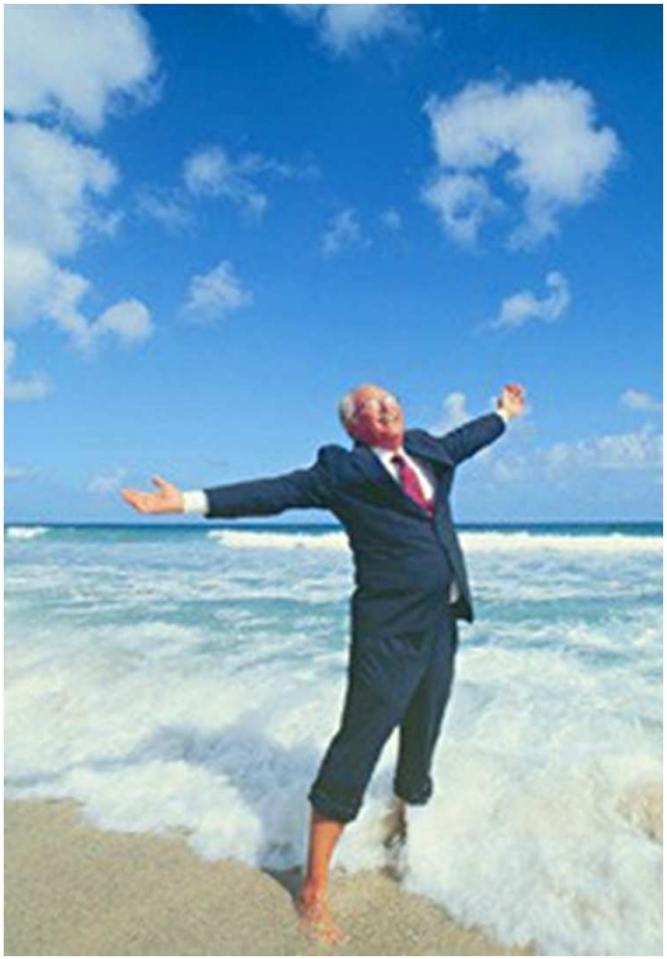
TURISMO DE FICCIÓN

En el Nuevo Turismo Residencial el valor de cambio prima sobre el valor de uso.

El objeto no es traer turistas. No es vender segundas residencias

Especular con el valor del suelo

Existe una sobre oferta mundial de turismo inmobiliario

CRISIS DEL TURISMO INMOBILIARIO

Las políticas neoliberales reproducidas por el turismo inmobiliario reducen la capacidad de la demanda y refuerzan la crisis del modelo