

Turismo y crisis: el comportamiento del inmobiliario turístico en la montaña española durante la última década. Estudio de casos: la Val d'Aran y Sierra Nevada

F. LÓPEZ PALOMEQUE, Jaume FONT GAROLERA, D. SANCHEZ AGUILERA, A. TORRES-DELGADO, B. ELORRIETA SANZ, J. COMA GUITART, X. FONT URGELL, V. SIMEONOVA y J. ROMERO TORRES

Departamento de Geografía, Universidad de Barcelona, España F. López Palomeque; lopez.palomeque@ub.edu, Jaume Font Garolera; jaume.font@ub.edu; D. Sánchez Aguilera; dsanchez_aguilera@ub.edu; A. Torres-Delgado; torresdelgado@gmail.com; B. Elorrieta Sanz; berezielorrieta@ub.edu; J. Coma Guitart; josepcoma@ub.edu; X. Font Urgell; xfontu@ub.edu; V. Simeonova; v.simeonova@ub.edu; J. Romero Torres; jromerotorres@ub.edu

López Palomeque, F., Font Garolera, J., Sánchez Aguilera, D., Torres-Delgado, A., Elorrieta Sanz, B., Coma Guitart, J., Font Urgell, X., Simeonova, V. y Romero Torres, J. 2016. Turismo y crisis: el comportamiento del inmobiliario turístico en la montaña española durante la última década. Estudio de casos: la Val d'Aran y Sierra Nevada. *In*: Blázquez, M., Mir-Gual, M., Murray, I. y Pons, G.X. (eds.). Turismo y crisis, turismo colaborativo y ecoturismo. XV Coloquio de Geografía del Turismo, el Ocio y la Recreación de la AGE. Mon. Soc. Hist. Nat. Balears, 23: 43-53. SHNB-UIB-AGE. ISBN 978-84-617-5115-0.

Resumen. En esta comunicación se analiza, como respuesta al enunciado del título, la evolución reciente del parque de viviendas que puede estar vinculado a una función turístico-residencial. Se pretende valorar, a partir de los resultados, el papel que desempeña esta función en el proceso de dinamización local y de renovación de la montaña española como escenario turístico y detectar, asimismo, otros posibles fundamentos de dicha renovación. Se analizan específicamente los datos de los censos de vivienda y las estadísticas de viviendas construidas en destinos significativos previamente seleccionados. El estudio se centra en los últimos quince años, y se realiza a escala municipal. La comarca y el municipio constituyen unidades espaciales operativas idóneas a efectos del tratamiento estadístico de la información obtenida.

Palabras clave: turismo, montaña, construcción, crisis, turismo residencial.

Introducción

La montaña española se identifica como un escenario turístico singular y diferenciado, características que le confieren una gran

diversidad de recursos capaces de cubrir una notable variedad de segmentos turísticos. No obstante, se puede afirmar, como valoración general, que las zonas de montaña constituyen, salvo algunos enclaves, un destino secundario dentro del mapa turístico español. El turismo de montaña, tanto el de invierno como el de verano, atrae fundamentalmente a una demanda interior. Asimismo, se puede afirmar que en muchas comarcas de montaña la actividad turística (incluida su dimensión inmobiliaria) ha supuesto y supone aún un factor de desarrollo y modernización, y una de sus principales bases económicas (VERA et al., 2013).

En la dialéctica turismo-montaña, el papel del sector inmobiliario residencial vinculado en mayor o menor grado con el turismo, entendido en un sentido amplio, juega un importante papel. Ello es particularmente relevante en las áreas de alta montaña y de forma intensiva en algunos destinos turísticos concretos, como los vinculados a las estaciones de esquí. En contextos de estas características es donde se evidencian las relaciones entre el turismo y la actual crisis, cuyas manifestaciones se concretan en el freno del desarrollo inmobiliario y sus diversas consecuencias. Ante esta situación, cabe preguntarse si el sector de la construcción y el turismo pueden reactivarse de nuevo, y con ello la intensificación de las economías de montaña, promoviendo una nueva fase de crecimiento. O bien si, después de las experiencias de los últimos años, interesa buscar modelos alternativos en el actual proceso de renovación de la montaña española como escenario turístico. De hecho, durante el periodo de crisis ya se han apuntado algunas alternativas, en una estrategia de diversificación de productos, destacando el turismo de naturaleza y el ecoturismo.

De acuerdo con estas premisas, la presente comunicación analiza, en dos ámbitos territoriales seleccionados y diferenciados entre sí (Sierra Nevada y la Val d'Aran), la evolución reciente de algunas variables significativas del denominado turismo residencial. Se analizan los datos de los censos de vivienda de los años 2001 y 2011 y, por otra parte, los datos de la construcción de nuevas viviendas (iniciadas, acabadas). El estudio se centra en los últimos quince años, y se realiza a escala comarcal y municipal.

La comarca de la Val d'Aran, en la provincia de Lérida, está formada por 9 municipios. En cuanto al ámbito de Sierra Nevada, su extensión y delimitación ofrece varias opciones. En el marco del Proyecto de investigación CSO2014-59660-P, y a efectos de la presente comunicación (1), se ha elegido como ámbito de estudio el que corresponde al Área de Influencia Socioeconómica (AIS) del Parque Nacional de Sierra Nevada, cuya delimitación y perímetro incluye, a su vez, a la estación de esquí y al Parque Nacional El AIS del Parque

Nacional de Sierra Nevada está formado por 44 municipios, 15 de Almería y 29 de Granada, de 6 comarcas diferentes.

Turismo residencial y crisis en la montaña española

La expresión turismo residencial es un término controvertido, pero finalmente su uso se ha consolidado como concepto analítico y operativo, así como referente de un tipo de producto del mercado turístico. En España el turismo residencial se inició a principios de la década de los setenta y con mayor influencia y desarrollo en los ámbitos del litoral mediterráneo. Del 1990 al 2008 fue la etapa del gran auge urbanizador en destinos de montaña, donde las estaciones de esquí se presentaron como el motor y el enclave principal de este proceso. En toda España este fenómeno se vio reforzado por las políticas neoliberales focalizadas en liberar suelo para la edificación, por proyectos carentes de cualquier evaluación ambiental, por procesos como el de naturbanización (PRADOS, 2011), migración por amenidad (GONZÁLEZ, 2009) y en general por la bonanza económica del país y el aumento del tiempo libre.

A partir del 2008, coincidiendo con el estallido de la crisis económica y con el progresivo freno del boom inmobiliario, en la montaña española la evolución del parque de viviendas y del mercado inmobiliario asociado a la vivienda turística perdieron vitalidad. Esta tendencia, que afectó a la vivienda secundaria, estuvo inducida por los factores económicos imperantes en los primeros años de la crisis, por la reformulación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, sensibles a la introducción de nuevos principios y criterios correctores, y por las políticas en materia de medio ambiente, frenando así la dinámica constructiva existente en el último decenio (PLAZA, 2010). El pinchazo inmobiliario llegó a las estaciones de esquí de toda España y a sus áreas de influencia, donde hubo un descenso generalizado del precio de la vivienda en estos destinos. Como ejemplo de ello, se pueden citar la situación en Baqueira Beret (Val d'Aran): antes de la crisis se vendían las viviendas a 8.000 euros el m². Cuatro años después, las casas se comercializaban de media a la mitad de precio, a 4.000 euros el m² (SANZ, 2012). Es a partir del 2012 cuando aparecen los primeros síntomas de reactivación del sector provocados por la bajada de precios de la vivienda y por el aumento de la demanda extranjera.

Los modelos territoriales en áreas de montaña basados en el desarrollismo inmobiliario-turístico han tenido beneficios a corto plazo (nuevas orientaciones económicas distintas a las tradicionales, recuperación y puesta en valor del patrimonio arquitectónico, etc.). Pero, también han generado contaminación, degradación y destrucción del paisaje natural y cultural de la alta montaña así como cambios en las

formas de vida y desplazamientos de la población local (FONT, 2012).

Hoy día la montaña española se presenta como un espacio de producción turística singular, diferenciado y con una oferta muy diversificada. Las tendencias más recientes en cuanto a políticas públicas apuntan hacia la implementación de modelos turísticos más sostenibles, a pesar de la influencia que sigue emanando el sector inmobiliario sobre los ingresos municipales en ámbitos de montaña.

El constante auge en la demanda de productos turísticos de naturaleza con ciertos estándares de calidad, especificidad y sostenibilidad, los efectos del cambio climático y la creciente implementación y soporte de instrumentos con carácter transversal presupone un freno de los procesos urbanizadores. Otro indicio que refuerza este cambio de tendencia son los nuevos enfoques y exigencias de la demanda que se concretan en la creciente diversificación de actividades turísticas donde el segmento verde y de manera relevante el ecoturismo, está reemplazando o complementando a otras actividades turísticas consolidadas pero con síntomas de agotamiento como sucede con el turismo de nieve. El esquí pierde fuerza donde a pesar de detectarse un incremento en el número de esquiadores, el consumo ha descendido significativamente en especial las pernoctaciones (GARCÍA, 2011).

Evolución y dinámica de la actividad inmobiliaria turístico-residencial

Los ámbitos de estudio

El Área de Influencia Socioeconómica (AIS) del Parque Nacional de Sierra Nevada comprende un total de 44 municipios y su extensión total es de 86.210 km², con una población de 70.703 habitantes. En Sierra Nevada existen un total de 120 establecimientos de alojamiento turístico regulados, a los que habría que añadir la oferta no regulada y otras formas de alojamiento. Esos establecimientos regulados ofrecen un total de 9.361 plazas. Existen dos tipos de turismo diferenciado en la zona. Por un lado, la actividad en torno a la estación de esquí, en el sector occidental del AIS, con alojamiento en establecimientos hoteleros (el núcleo urbano de la estación concentra buena parte del censo hotelero); y, por otro lado, la actividad más difusa por toda la zona, con alojamientos de diverso signo. La Val d'Aran, formada por 9 municipios, tiene una extensión de 633,5 km² y una población de 9.924 habitantes. La oferta de alojamiento de la Val d'Aran comprende 108 hoteles con 6.429 plazas; 9 campings con 3.029 plazas; 16 casas de turismo rural con 159 plazas.

Los dos casos de estudio seleccionados disponen de estaciones de esquí (Sierra Nevada y Baqueira Beret), que son las más importantes de España. Estos complejos turísticos-deportivos generan dinámicas

diferenciadas con respecto a otros recursos y lugares. El turismo de nieve comporta una mayor intensificación del sector inmobiliario turístico. La irrupción y persistencia de la crisis, con una afectación notable en el sector inmobiliario en las estaciones de esquí, ha dado paso a diversas estrategias de diversificación turística, a múltiples iniciativas de puesta en valor de recursos orientados al turismo de naturaleza y al ecoturismo. Las evidencias de estos procesos aparecen tanto en las hemerotecas como en el contenido de las propuestas de los planes estratégicos redactados en los últimos años sobre los casos de estudio.

Análisis de las variables básicas: tipo de viviendas y obra nueva

El análisis de la evolución de las residencias secundarias se realiza a partir del censo de vivienda de 2001 y de 2011 (ver tabla 1). Entre 2001 y 2011, en el ámbito específico de los 15 municipios del AIS que pertenecen a la provincia de Almería, el conjunto de viviendas principales ha crecido ligeramente y las secundarias han aumentado en un 50%, pasando de 1.973 a 2.925. Se observan claros contrastes en los datos básicos, tanto en la dimensión del censo de vivienda de cada municipio como en su composición por tipos de vivienda. De hecho, no hay un comportamiento homogéneo ni en la dinámica del censo ni en la evolución de las viviendas secundarias. El turismo residencial de este sector del AIS no está vinculado a la estación de esquí (no corresponde a su primera área de influencia) y se fundamenta en otros recursos y atractivos de la montaña. Por otra parte, cinco municipios han visto disminuir sus viviendas principales, circunstancia que puede entenderse por la fragilidad del poblamiento de estas zonas de montaña.

El ámbito específico de los 29 municipios del AIS de la provincia de Granada es más poblado y tiene mayor densidad que el ámbito almeriense. El censo de viviendas ha crecido de manera notable: de algo más de 30.000 a casi 40.000; y el balance estadístico muestra una distribución similar del crecimiento entre las RP, las RS y las viviendas vacías (cuyo incremento procede tanto del desalojo de viviendas principales como de obra nueva). El comportamiento según comarcas y municipios es heterogéneo, y la implementación de la función turística residencial no se da de igual manera en los diversos municipios. Doce municipios han visto disminuir el número de viviendas principales. A diferencia del sector almeriense, en este otro ámbito en 2001 ya existían cinco municipios con más RS que RP: Bérchules, Bubión, Jerez del Marquesado, Juviles y Válor. Diez años después esta situación (municipios con función turística residencial con valor superior a 1) se amplía a seis. Se incorpora el municipio de Monachil (en el que se localiza la estación de esquí de Sierra Nevada), que con 2.894 RS es el municipio con mayor censo de viviendas secundarias y el segundo en cuanto al censo total de viviendas, después de

La Zubia. En relación con este último municipio ha de señalarse que por su dimensión demográfica y su proximidad a la ciudad de Granada participa de hecho de dinámicas periurbanas, y supone una distorsión en el análisis de los datos estadísticos del AIS.

**Tabla 1. Evolución de las variables básicas: Sierra Nevada (ámbito AIS)
Comarca Alpujarra-Alto Ándarax (Almería)**

	Km2	Poblac 2015	RP	RS	Total	RP	RS	Total
Bayarcal	2.157	347	141	65	226	174	28	231
Beires,	1.303	114	69	39	141	56	41	152
Canjáyar	350	1.405	656	106	955	622	128	870
Fondón	487	990	379	353	817	384	370	1.237
Laujar de Andarax	1.519	1.671	659	413	1.213	674	290	1.315
Ohanes	1.348	710	311	129	606	358	207	709
Paterna del Río	1.837	431	176	84	656	227	369	805
Rágol	32	340	166	4	286	198	13	220
Total comarca	9.033	6.008	2557	1193	4900	2.693	1.446	5.539

Comarca Río Nacimiento (Almería)

Abla	585	1.422	583	179	823	597	460	1.143
Ábrucena	2.605	1.299	601	167	779	550	144	711
Alboloduy	744	645	380	25	503	325	76	414
Alsodux	133	149	56	26	92	79	27	124
Fiñana,	1.366	2.270	981	164	1.281	959	333	1.548
Nacimiento	327	517	224	133	359	257	177	463
Las Tres Villas	463	665	288	86	405	292	261	592
Total comarca	6.223	6.967	3113	780	4242	3.059	1.479	4.995

Comarca Alpujarra granadina (Granada)

Alpujarra de la Sierra	2.394	1.044	459	112	772	510	338	1.006
Bérchules	4.215	759	305	356	746	325	253	780
Bubión	1.063	337	150	150	487	153	284	462
Busquístar	72	265	150	88	382	120	88	315
Cáñar	1.389	462	136	1	281	170	69	315
Capileira	4.699	484	198	85	570	241	199	623
Juñeres	232	135	66	89	168	83	86	194
Lanjarón,	2.343	3.791	1.353	619	2.353	1.400	542	2.517
Nevada	3.238	1.174	596	447	1.118	534	282	1.284
Pampaneira	863	352	124	3	362	154	99	320
Pórtugos	1.335	372	154	51	275	138	85	290
Soportújar	713	287	118	-	225	121	77	222
La Tahá	188	710	325	210	622	308	251	644
Tevélez	8.346	810	298	19	645	321	132	526
Válor	1.538	609	348	445	795	292	399	772
Total comarca	32.628	11.591	4780	2675	9801	4.872	3.184	10.272

Comarca Guadix-Marquesado del Zenete (Granada)

Áldeire	2.553	653	342	328	693	278	280	743
Dólar	791	612	276	60	392	277	106	472
Ferreira	922	344	158	102	260	139	108	274
Huéneja	1.785	1.193	532	111	935	487	133	719
Jeres del Marquesado	4.941	1.038	471	487	1.211	438	652	1.156
Lanteira	2.767	545	264	149	527	253	283	555
Lugros	2.094	333	176	30	312	173	102	335
Total comarca	15.853	4.718	2219	1267	4330	2.045	1.665	4.254

Comarca Occidente de Sierra Nevada (Granada)

Dílar	4.137	1.743	617	3	798	661	105	990
Güéjar Sierra	10.143	2.956	1.039	1	1.402	1.069	218	1.777
Monachil	3.377	7.359	1.738	1.190	3.178	2.730	2.894	7.416
La Zubia	1	18.595	4.566	572	6.219	6.585	261	8.852
Total comarca	17.658	30.653	7960	1766	11597	11.045	3.477	19.035

Comarca Valle de Lecrín (Granada)

Dúrcal	3.475	7.281	2.079	361	3.048	2.598	532	3.610
Lecrín	215	2.247	918	241	1.324	885	198	1.434
Nigüelas.	1.125	1.238	438	94	635	472	152	801
Total comarca	4.815	10.766	3.435	696	5.007	3.954	881	5.844

RP) Viviendas principales; RS) Viviendas secundarias

Fuente: Elaboración a partir de Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA)

<http://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/iea/consultasActividad.jsp?CodOper=104&sub=38120>

Tabla 2. Evolución de las variables básicas: Val d'Aran

	km ²	Población 2015	RP	RS	Total	RP	RS	Total
Arres	11,6	67	22	2	25	37	16	55
Bausen	17,7	58	26	0	30	37	17	63
Bòrdes, Es	28,2	1.137	77	50	128	114	141	280
Bossòst	21,4	235	348	16	509	413	223	775
Canejan	48,3	100	46	11	103	54	17	82
Les	23,4	953	252	0	380	417	94	554
Naut Aran	255,8	1.760	529	2579	3197	743	2590	3734
Vielha e Mijaran	211,7	5.450	1501	1719	3414	2075	2288	4446
Vilamòs	15,4	164	47	34	90	84	58	145
Total comarca	633,5	9.924	2848	4411	7876	3974	5444	10134

RP) Viviendas principales; RS) Viviendas secundarias

Fuente: Elaboración propia a partir de Institut d'Estadístiques de Catalunya (IDESCAT). <http://www.idescat.cat/>

La Val d'Aran constituye un ámbito de menor extensión que los anteriores del AIS de Sierra Nevada. En 2001 la comarca ya disponía de

un mayor número de residencias secundarias (4.441) que de residencias principales (2.848). Por lo tanto, las cifras denotaban una importante tasa de función turístico-residencial (ver tabla 2). En diez años (2001- 2011) las RS pasaron de 4.441 a 5.444 (sin contar las vacías, que en esta comarca son en realidad RS). Los máximos crecimientos se dan en Vielha e Mijaran y, a otro nivel, en algunos municipios del bajo Aran. Sin embargo, en conjunto, el municipio de Naut Aran tiene solo un ligero crecimiento. Como balance, en 2011 la suma de las RS de Naut Aran y Vielha e Mijaran representaba el 90% del total de la comarca. En 2011 tres municipios tenían una tasa de función turística residencial superior a 1: Naut Aran (3,5), Vielha e Mijaran (1,1) y Es Bordes (1,2).

El análisis de las licencias o certificados de obra nueva se centra en el caso de la Val d'Aran. En esta comarca la evolución de la construcción de obra nueva para RS muestra un comportamiento en el que claramente se observa el impacto de la crisis y su periodización (ver tabla 3). Se deduce desde 1992, para el conjunto de la comarca, una tendencia al crecimiento del número de viviendas iniciadas, en torno a 200 anuales hasta 1998. A partir de 1999 el ritmo se incrementa durante cinco años con unas 400 anuales. El máximo se dio en 2004, con más de 800 viviendas iniciadas. En los años siguientes se sitúa en cuotas del periodo anterior y es a partir de 2008 -de manera clara- cuando se da una brusca inflexión, con cifras en torno a 30 y 70 viviendas anuales hasta 2015. El comportamiento del conjunto de la comarca corresponde *grosso modo* a las pautas de los dos municipios más importantes: Naut Aran y Vielha e Mijaran, que concentran en torno el 80% de la obra nueva. En la serie histórica se constata un ritmo constructivo similar, en conjunto, en los dos municipios citados. Sin embargo, a partir de 2008 en Vielha e Mijaran casi desaparecen las licencias de obra nueva (las cifras son testimoniales) mientras que en el municipio de Naut Aran (donde se localiza Baqueira Beret) el número de viviendas iniciadas continúa en torno a 35-60 anuales. Representan la mitad o una tercera parte de las cifras de los años anteriores a la crisis, pero suponen una actividad que sorprende en comparación con el freno de la construcción de residencias principales.

Página siguiente

Tabla 3. Evolución de las viviendas iniciadas y viviendas finalizadas de la Val d'Aran Fuente: Elaboración propia a partir de Institut d'Estadístiques de Catalunya (IDESCAT). <http://www.idescat.cat/>. A) Viviendas iniciadas; B) Viviendas finalizadas

	Arres		Bausén		Bossost		Es Bordes		Canejan		Les		Naut Aran		Vielha Mijaran		Vilamós		Total	
	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B
2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	52	108	0	0	0	0	52	108
2014	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	58	59	1	8	0	0	59	69
2013	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35	9	0	82	0	0	37	91
2012	0	10	0	0	0	0	0	1	0	0	0	10	24	28	3	19	0	0	27	68
2011	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	1	18	4	13	0	0	6	34
2010	0	8	0	0	6	2	0	3	0	0	1	3	22	7	3	1	1	1	33	25
2009	0	0	0	0	0	9	0	1	0	0	0	4	24	64	4	14	0	1	28	93
2008	0	0	1	0	2	13	3	47	0	0	3	6	5	35	55	110	1	10	70	221
2007	0	2	8	1	57	0	18	13	12	0	4	38	63	298	112	102	21	3	295	457
2006	11	3	0	1	52	0	33	19	7	0	26	8	78	32	148	98	14	8	369	169
2005	3	0	2	0	41	15	29	38	0	1	15	24	82	59	182	192	4	12	358	341
2004	0	0	1	0	27	1	40	28	0	0	47	30	535	79	142	146	19	14	811	298
2003	0	0	0	0	1	30	15	6	0	0	18	21	96	74	202	137	12	2	344	270
2002	0	0	0	0	31	0	51	10	0	0	39	0	98	86	126	180	1	0	346	276
2001	0	0	0	0	0	0	1	5	0	0	8	0	59	108	250	148	3	0	321	261
2000	0	0	0	0	2	0	6	0	1	0	0	1	250	66	121	123	2	1	382	191
1999	0	1	0	0	0	0	9	5	0	0	11	0	105	58	324	64	0	0	449	128
1998	0	0	0	0	0	0	25	19	0	0	1	3	48	156	51	91	0	0	125	269
1997	2	1	0	0	0	0	9	3	0	0	3	4	122	56	112	80	0	0	248	144
1996	2	0	0	0	0	0	4	1	1	0	0	2	120	56	100	135	0	0	227	194
1995	0	0	0	0	0	2	6	16	0	0	5	4	84	213	110	80	0	0	205	315
1994	1	0	0	0	0	2	18	2	1	0	4	3	96	15	176	13	0	1	296	36
1993	0	0	0	0	5	1	2	1	1	0	4	4	124	13	51	92	4	1	191	112
1992	0	1	0	0	0	1	5	2	0	0	2	5	86	43	22	12	1	0	116	64

Consideraciones finales

El análisis del censo de viviendas, y en concreto de las viviendas secundarias (residencias secundarias- RS) entre 2001 y 2011, ha permitido detectar la importancia del turismo residencial en los distintos municipios, su intensidad y su evolución en el periodo censal 2001-2011. Además, con el análisis de la evolución de las viviendas iniciadas y viviendas acabadas se ha detectado, en sector inmobiliario residencial turístico de la montaña, ciclos y comportamientos diferenciados entre municipios y, también los primeros síntomas de recuperación tras la crisis. Estas afirmaciones se verifican, a su vez, con información de hemeroteca y del conjunto de datos sobre la construcción de obra nueva.

La dinámica del sector inmobiliario turístico se fundamenta en tres procesos específicos. Por una parte, la incorporación de obra nueva, de nuevas residencias para su uso turístico-residencial. Por otra parte, la incorporación al mercado de residencias desocupadas o vacías que en general se rehabilitan para su uso como RS. Y, finalmente, el comportamiento del mercado inmobiliario a partir de los stocks existentes. Estos procesos están determinados por diversos factores y, por otra parte, una situación de crisis general afecta a todos los procesos específicos. Ante un escenario de incertidumbre disminuye la demanda y se frena o estanca la construcción de obra nueva. En cuanto a los stocks, el mercado de compra venta de residencias secundarias pierde fuerza y ante la falta de movimiento los precios tienden fuertemente a la baja. Solo la superación de la crisis puede provocar un cambio de tendencia de estos procesos.

La aparición y persistencia de la crisis ha afectado a las dinámicas turísticas de la montaña española, en particular a la actividad constructiva asociada a las estaciones de esquí y al conjunto del turismo residencial, tal como ponen de manifiesto las evidencias de los casos analizados. No ha de ignorarse, no obstante los primeros síntomas de recuperación del inmobiliario turístico, también en la montaña. Por otra parte, se observa el despliegue de estrategias de diversificación de las modalidades turísticas, en algunos casos planteadas como alternativas a las actividades más afectadas por la crisis. Estos procesos inducen a pensar en una renovación de la montaña como escenario turístico, proceso incipiente que puede intensificarse y generalizarse.

Bibliografía citada

GARCÍA-PANDO, C. (19 de Enero de 2011). "El esquí impulsa el mercado inmobiliario de invierno". Portal online: Pisos.com. <http://www.pisos.com/noticias/reportajes/el-esqui-impulsa-el-mercado-inmobiliario-de-invierno/> [consulta: 13.06.2016]

- GONZÁLEZ, R; OTERO, A; NAKAYAMA, L; MARIONI, S. (2009). “Las movi­lidades del turismo y las migraciones de amenidad: Problemáticas y contradicciones en desarrollo de centros turísticos de montaña”. *Revista de Geografía Norte Grande*, 44, 75- 92.
- FONT-GAROLERA, J. (2012). “Turismo y políticas turísticas en el pirineo catalán”, en *Los Pirineos. Geografía, turismo, agricultura, cooperación transfronteriza y derecho*. Vitoria: Servicio Editorial de la Universidad de País Vasco. 43-65.
- PLAZA GUTIÉRREZ, J.I; MARTÍN JIMÉNEZ, M.I; HORTELANO MÍNGUEZ, L.A; FERNÁNDEZ ÁLVAREZ, R. (2010). “Desarrollo territorial y cambios en las montañas interiores (factores, tendencias e iniciativas). Contrastes y estudios de caso”. *Polígonos: Revista de Geografía*, 18, 155-191.
- PRADOS VELASCO, M.J. (2011). “Naturbanización. Algunos ejemplos en áreas de montaña y periurbanas”. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 60, 19-44.
- SANZ, E. (10 de Diciembre de 2012). “El pinchazo inmobiliario llega a la nieve con desplomes de precios de hasta el 50%”. Portal online: El Confidencial. http://www.elconfidencial.com/vivienda/2012-12-10/el-pinchazo-inmobiliario-llega-a-la-nieve-con-desplomes-de-precios-de-hasta-el-50_200234/ [consulta: 13.06.2016]
- VERA REBOLLO, F. (Coord.) *et al.* (2013): *Análisis territorial del turismo y planificación de destinos turísticos*, Editorial Tirant Humanidades, Valencia.

Notas

- (1) La presente comunicación se inscribe en las líneas de investigación del Proyecto CSO2014-59660-P, titulado “La renovación turística de la montaña española: análisis, evaluación y prospectiva de destinos turísticos”, financiado por el Ministerio de Economía y Competitividad; y, a su vez, el trabajo de investigación se desarrolla en el marco del Grup de Recerca Consolidat Anàlisi Territorial i Desenvolupament Regional, 2014SGR425, Generalitat de Catalunya.