

## Los nuevos productos vacacionales

El "turista" como demandante de un producto o servicio es la pieza clave de la industria turística y en ello no nos diferenciamos de lo que ocurre en otras áreas de la actividad económica.

Pero el turista no es un concepto unívoco o al menos se diversifica en un sinnúmero de clases, atendiendo a sus propias características, ya vengan estas determinadas por sus posibilidades económicas, edad, unidad familiar, interés cultural, deportivo, de simple ocio o incluso por sus creencias religiosas.

Dinámica como pocas la industria turística, de acuerdo con los cambios de nuestra sociedad, ha sabido en todo momento responder a esas demandas sociales de los nuevos turistas, con una más profesional y diversificada oferta de nuevos productos turísticos, que en muchos casos complementan y en otros sustituyen a los que podemos llamar tradicionales.

En los años sesenta de forma un tanto anárquica y tímida nació el "time-sharing" o "tiempo compartido" o multipropiedad o club vacacional, que permitía el uso de un alojamiento (todavía no contemplado como "turístico") durante un periodo del año (normalmente una semana), en algunos casos como derecho a perpetuidad o en otros por muchos años. Un hito y cambio importante en este sector fue la Directiva Europea sobre el Tiempo Compartido de 1994, que en España tuvo su desarrollo en la Ley 42/1998 de 15 de diciembre de Aprovechamiento por Turno que definía y circunscribía esta actividad y esta clase de alojamientos como "turísticos". Por su parte las Comunidades Autónomas con competencia exclusiva en materia turística pasaron a regular esta actividad y estos alojamientos con normas legales específicas.

Como ha ocurrido inicialmente en todos los sectores, su éxito fue acompañado con la polémica de las malas prácticas comerciales con gran repercusión mediática y la hostilidad de otros operadores turísticos que veían en ello un poderoso competidor. Una y otra cosa han cambiado y hoy en día es un sector "hiper-regulado", sobre todo en lo que se refiere a las normas

de protección de consumidores y usuarios. A esta regulación legal se ha unido la autorregulación que se ejerce a través de su organización empresarial de ámbito europeo, que hasta principios de este año se denominó "Organización de Tiempo Compartido Europea" (OTE) y que hoy se denomina RDO.

Junto al complejo de tiempo compartido singular, es decir, el complejo específico de "alojamientos en tiempo compartido", que persiste y del que se crean nuevos actualmente, aparece el que se compatibiliza o incluso se integra en otra clase de alojamientos turísticos, como los hoteles, aparta-hoteles o apartamentos turísticos o en un "resort". Las principales cadenas hoteleras nacionales (baste para ello ver sus páginas web) y extranjeras ha encontrado en esta actividad una fuente de diversificación no sólo de sus ingresos, sino también de su propio producto, de forma que dentro del propio hotel o en parte del mismo se han decantado con gran éxito por esta opción que es compatible con su oferta estrictamente hotelera.

Todo ello ha llevado a que hoy el tiempo compartido tenga en Europa (los datos de campo son de 2007) más de 1.500.000 titulares. Pero un derecho de tiempo compartido permite la estancia en el alojamiento de esta clase a dos o más personas, ya que suele ser la unidad familiar la que lo ocupa, lo que nos lleva a tres ocupantes de media por alojamiento y, por ello, a más de 4.500.000 usuarios directos. De estos 1.500.000 derechos de ocupación de alojamientos por turno, corresponden a España 715.000, de los que a su vez 623.000 son adquiridos por extranjeros en complejos españoles. Todo ello significa anualmente 67 millones de pernотaciones en Europa, de las que 22 millones corresponden a España. Por otra parte, la venta en 2007 de estos derechos significó unos ingresos en toda Europa para los promotores de Tiempo Compartido de 957 millones de euros y los ingresos por cuota anual de prestación de servicios supusieron 618 millones de euros para las empresas explotadoras de estos complejos. Por

último, los empleos directos que generó en Europa este sector en el referido año fueron de 70.000 personas, de los que corresponden a España 22.000.

Todo ello se recoge en un Estudio de Impacto Económico del Tiempo Compartido en Europa realizado por la Universidad de Nottingham, uno de cuyos puntos más importantes es el que muestra el grado de satisfacción de los usuarios de Tiempo Compartido, alcanzando el 86,6% los que se declaran satisfechos, de los que el 55,6% se declara muy satisfecho y tan sólo el 6,8% insatisfecho.

La organización empresarial del sector (OTE) pasó este año a denominarse "Resort Development Organization o "RDO", ya que ahora incluye no sólo a los empresarios de Tiempo Compartido en una única asociación empresarial europea, sino también a los empresarios de los "nuevos productos vacacionales", tales como "Fraccionales" que permiten el uso de un alojamiento turístico por largos periodos de hasta tres meses consecutivos o alternos, "clubs multidesestino" en los que una misma organización ofrece por un único precio varios destinos, "condo-hoteles" en los que el adquirente se constituye en un invertebrado por una parte y en un huésped económicamente privilegiado, por otra o las "private residences", que permiten la utilización de auténticas mansiones y palacios con servicios especiales en diferentes épocas. Obviamente estos ejemplos no agotan los nuevos productos vacacionales.

Si parecen productos en algunos casos legal o estructuralmente similares, lo cierto es que en su concepción, comercialización, tipo de alojamientos y en la clase de turista que los demanda son muy diferentes.

Allá donde haya un "turista", con su demanda de alojamiento y servicio específica, debe existir una oferta adecuada. Si el concepto de "turista" no es unívoco, tampoco lo debe ser la oferta empresarial ni el empresario que la desarrolla, porque ante la oportunidad que ofrece la diversidad de la demanda debe existir una respuesta con una oferta adecuada que para ello debe ser también diversificada. ○



Francisco J. Lizarza  
Presidente de RDO España

Como ha ocurrido inicialmente en todos los sectores, el éxito del Tiempo Compartido fue acompañado con la polémica de las malas prácticas comerciales con gran repercusión mediática y la hostilidad de otros operadores turísticos que veían en ello un poderoso competidor. Una y otra cosa han cambiado y hoy en día es un sector "hiper-regulado", sobre todo en lo que se refiere a las normas de protección de consumidores y usuarios.