

# Los destinos turísticos residenciales en España: un análisis empírico de la ventaja competitiva y sus determinantes.

Perles Ribes, José F. ([jfperles@aytocalple.org](mailto:jfperles@aytocalple.org))

Ramón Rodríguez, Ana B. ([anar@ua.es](mailto:anar@ua.es))

Sevilla Jiménez, Martín ([martin.sevilla@ua.es](mailto:martin.sevilla@ua.es))

Tfno. 965-903609. Fax 965-909322

Dpto. de Análisis Económico Aplicado

Facultad Económicas y Empresariales

Universidad de Alicante

Campus S. Vicente del Raspeig

03080

Alicante

## Resumen

El presente artículo aborda la tarea de analizar la competitividad turística de los destinos residenciales del Mediterráneo Español, las Islas Baleares y las Islas Canarias desde el prisma de la teoría de la ventaja competitiva. La metodología seguida es la del contraste de hipótesis aplicado sobre un modelo de ecuaciones estructurales representativo del diamante de la competitividad de Porter.

En él se demuestra que a partir del análisis de diversas variables, pueden construirse diferentes factores referidos a la propia competitividad y a los determinantes establecidos por Porter en su teoría de la ventaja competitiva, observando como la misma resulta adecuada para explicar los procesos de desarrollo turístico en municipios turísticos residenciales del litoral español. Al tiempo, se demuestra que la diferencia competitiva entre destinos de un ámbito geográfico tan concreto, se basa en los pequeños detalles que se enmarcan, habitualmente en el marco de los factores avanzados de la teoría de la ventaja competitiva.

*Palabras clave:* Turismo residencial, Ventaja Competitiva, Análisis Factorial, Ecuaciones estructurales.

Código JEL: L83 Turismo C39 Otros

## *Abstract:*

*This article considers the competitiveness of residential tourist destinations of the Spanish Mediterranean Sea, the Balearic Islands and the Canary Islands, studied through the prism of Michael Porter's competitive advantage theory. The methodology applied in this study is based on the contrast of hypotheses applied on a model of structural equations representative of the Porter's diamond competitiveness.*

*It is proved that different factors referred to the competitiveness and his determinants can be constructed, and proves that Porter's theory of competitive advantage serves to explain the development processes in residential tourist municipalities of the Spanish coastline. At the same time, it is demonstrated that the*

*competitive difference between nearby destinations is based on the small details involved in the advanced factors of the Theory of the Competitive Advantage.*

*Key Words: Residencial Tourism, Competitive Advantage, Michael Porter, Confirmatory Factor Analysis, Structural Equations.*

*JEL Code: L84 Tourism C39 Others*

## **1. La Ventaja Competitiva y el turismo residencial: aproximación conceptual y relevancia económica del fenómeno.**

El turismo residencial es un fenómeno consolidado en España que está conociendo una fuerte expansión en la actualidad como parte del proceso de globalización e integración de la economía mundial. Diversos estudios señalan que España es el segundo foco mundial de turismo residencial detrás de EE.UU. y por delante de Francia, Italia o Grecia, lo que ha dado lugar a que la costa española sea considerada la Florida Europea. Que en el negocio turístico inmobiliario se crucen los dos subsectores principales de la economía española: el turismo que contribuye, en términos reales, en un 12% al PIB y la construcción que lo hace en un 8%, evidencia para Taltavull y Ramón (2005) una gran necesidad de conocer a fondo esta tipología de turismo, sus características y los efectos sobre los destinos. Así mismo, la entrada en la Unión Europea de otros países del este mediterráneo (Chipre, Malta, etc.) inducen a pensar en una extensión de este fenómeno de la segunda residencia en Europa hacia estos nuevos destinos. Sin embargo, a pesar de esta relevancia económica innegable, el desarrollo del turismo residencial no ha venido acompañado de un avance similar en la investigación empírica sobre el mismo.

Por turismo residencial se entiende en este trabajo, tanto el fenómeno estacional que suponen los visitantes que cada temporada acuden al litoral por motivos de ocio y se albergan en alojamiento privado, como el fenómeno que componen aquellos residentes, normalmente jubilados extranjeros, que adquieren viviendas en estas zonas

turísticas para permanecer la mayor parte del año, salvo un corto período al que regresan a su país.

### La Teoría de la Ventaja Competitiva como marco de análisis del turismo residencial.

La Teoría de la Ventaja Competitiva, aplicada al ámbito del turismo residencial trataría de responder a la siguiente pregunta ¿Cómo compiten los destinos turísticos residenciales españoles entre sí a fin de atraer la multitud de visitantes que año tras año acuden a estas costas y conseguir que muchos de ellos se conviertan en semiresidentes que se instalan definitivamente en los mismos?

Porter concibe los factores explicativos de la competitividad territorial como un sistema de determinantes interrelacionados que estaría configurado por los factores productivos básicos (recursos naturales, el clima, la situación geográfica, la mano de obra no especializada y los recursos ajenos a largo plazo) y avanzados (moderna infraestructura digital de comunicación de datos, el personal altamente especializado y los institutos universitarios de investigación en disciplinas complejas), las condiciones de la demanda (composición y magnitud de la demanda, carácter precursor de la misma), los sectores conexos y de apoyo, y la estructura, estrategia y rivalidad de las empresas. Influirían también en la competitividad, aunque no forman parte del diamante, la política gubernamental y la casualidad.

La Teoría de la Ventaja Competitiva ha sido objeto de distintas críticas y aportaciones, tanto desde un plano teórico-técnico, como desde un plano metodológico y de aplicación, tal y como recoge Penttinen (1994). Sin embargo, a nuestro juicio ninguna de estas críticas y aportaciones permite invalidar “a priori” la Teoría de la Ventaja Competitiva como marco explicativo de los procesos de desarrollo turístico. Por el contrario, es precisamente desde esta teoría, como puede comprenderse

de forma más completa algunas interacciones entre sectores (como a estos efectos pueden ser el inmobiliario, la construcción y las propias actividades turísticas) que en muchas ocasiones la literatura ha entendido como independientes

La aplicación de la teoría al caso concreto de los destinos residenciales españoles, pretende demostrar si es efectivamente válida como marco teórico de referencia de los procesos de desarrollo turístico residencial, y si pueden desprenderse lecciones para la gran mayoría de los destinos turísticos del litoral Mediterráneo español.

## **2. El análisis de la competitividad de destinos turísticos: una revisión y adaptación al concepto de turismo residencial**

De la literatura que intenta aproximar medidas de competitividad de los destinos turísticos, y siguiendo a Garau (2006) y Gooroochurn y Sugiyarto (2005), se pueden distinguir las siguientes aproximaciones:

- Propuestas conceptuales: El *modelo de Calgary* (Crouch y Ritchie, 1999) constituye la primera y más conocida propuesta a modo de marco conceptual de análisis de la competitividad de destinos turísticos. Para que un destino sea competitivo en el largo plazo dos tipos de competitividad son necesarios: a) una ventaja comparativa, representada por los recursos disponibles en el destino (RRHH, recursos físicos, know-how; disponibilidad de capital, infraestructura turística, etc.) y b) una competitividad representada por el uso que el destino hace de esos recursos (inventarios, mantenimiento, crecimiento y desarrollo, eficiencia, efectividad...).

En el *World Travel and Tourism Council* (2003) tratan de abarcar la naturaleza multidimensional de la competitividad del sector, elaborando un monitor de competitividad turística (Gooroochurn y Sugiyarto, 2005), que identifican y construyen

hasta 23 indicadores que influyen en la competitividad como el precio, la apertura turística, la tecnología, el desarrollo del factor humano y de las infraestructuras, medioambiente y desarrollo social.

Dwyer y Kim (2003) elaboran un modelo que pretende captar los principales elementos de competitividad de los destinos turísticos reseñados en la literatura de competitividad en general. Entre los factores que determinan la competitividad están los recursos disponibles (naturales, culturales...); los recursos creados (infraestructura, actividades que se ofrecen...); los factores soporte (infraestructura en general, la calidad de los servicios, acceso al destino) y la gestión del destino.

La principal limitación de estas aproximaciones radica en la aplicación empírica de estos modelos que suelen recoger de forma holística las variables e indicadores más adecuados para valorar y medir aspectos relacionados con el concepto de competitividad.

- Estudios empíricos: A la hora de aplicar estos marcos conceptuales y medir la competitividad de destinos turísticos concretos, los estudios se han centrado principalmente en dos métodos:

a) Estudios como el de Kozak y Rimmington (1999) o Garau (2006) que miden la competitividad, principalmente desde el punto de vista de la demanda, utilizando datos de encuestas de percepción de los turistas y opiniones sobre su experiencia de diferentes destinos.

b) Los realizados desde el ámbito de la oferta, bien a partir de datos publicados como el de Dwyer *et al* (2000a, 2000b) o Papatheodorou (2002) o Perles (2004), o bien a partir de encuestas a empresarios implicados como los de Enright y Newton (2004, 2005) y Hudson *et al* (2004).

### La competitividad en los destinos turísticos residenciales

En el plano industrial o general la competitividad ha sido habitualmente medida en términos de cuota de mercado o capacidad de exportación de bienes o servicios vinculados a la industria, Porter (1990), Durand *et al* (1992), Commission des Communautés Européennes (1993), CEPAL (1999), Máttar (1996, 1999). La adaptación de este concepto al turismo vacacional ha venido de la mano de variables como el número de visitantes de un destino, la cuota de mercado, el gasto turístico atraído, el empleo generado, valor añadido generado por la industria turística (Dwyer y Kim, 2003), llegada de turistas, o beneficios generados por el turismo (Kozak y Rimmington, 1999), o la adopción de un enfoque más complejo en el que se han generado medidas de competitividad a través de indicadores sintéticos como los de Enright y Newton (2004), Gooroochurn y Sugiyarto (2005) o Garau (2006). Pese a todo, ningún modelo ni ninguna aplicación empírica, es plenamente satisfactoria para la medida e identificación de los determinantes de la competitividad de un destino (Dwyer y Kim, 2003).

Cuando se trata de turismo residencial, la forma de medir la competitividad se acerca más, a nuestro juicio, a la concepción original de Crouch y Ritchie (1999) quienes conciben la competitividad como la capacidad de un destino para proveer un elevado nivel de vida para los residentes del destino, que no a las aproximaciones más tradicionales que vinculan la competitividad con el éxito en exportaciones (llegadas de visitantes) o cuota de mercado de los destinos turísticos. De esta forma, la propuesta que se realiza en este trabajo, es que, una vez caracterizados e identificados los destinos turísticos residenciales objeto de estudio, tanto desde el punto de vista de la oferta, como desde el punto de vista de la demanda, la medida de la competitividad de un destino turístico residencial, viene condicionada en mayor medida por las expectativas

de un tranquilo y elevado nivel de vida, bienestar y con oportunidades de futuro, que podría venir mejor reflejado en variables como el nivel de renta o el nivel de desempleo que manifiesta un destino, que no con otro tipo de variables ligadas en mayor medida a la competitividad del turismo vacacional como la cuota de mercado, pernoctaciones, llegada de visitantes, etc.

En adelante, adaptaremos el concepto de competitividad al turismo residencial y propondremos unos indicadores o determinantes sobre los que contrastar el modelo en base a los datos disponibles de destinos turísticos residenciales del litoral español. Por tanto, y con el fin de evitar uno de los mayores problemas con los que se encuentran los estudios empíricos anteriores, se opta por un enfoque de oferta a partir de los datos disponibles para el estudio del mediterráneo español.

### **3. Hacia un modelo teórico de competitividad en destinos turísticos residenciales: Una aplicación empírica**

Una propuesta concreta de medición y aplicación empírica. El modelo conceptual que se presentará a continuación, parte de las ideas establecidas en Porter (1990) y trata de identificar los elementos y variables que formarían parte de cada uno de los determinantes señalados en el diamante, en el caso de los destinos turísticos residenciales. Tal y como ocurre en Crouch y Ritchie (1999) los componentes del modelo que se señalarán describen los elementos fundamentales de la competitividad del destino, que son los motivos clave para atraer tanto a los visitantes del destino, como a los residentes que optan por establecerse por largas temporadas en él. Se ha tenido en cuenta para la selección de las variables, y además de su disponibilidad de datos, los ya utilizados por otros autores en la literatura existente sobre competitividad de destinos turísticos vacacionales.

En el modelo conceptual se identifican los cinco determinantes establecidos por Porter (1990) –factores básicos, factores avanzados, sectores conexos y de apoyo, estructura, estrategia y rivalidad de las empresas, y demanda -, que funcionan en el modelo como variables latentes exógenas construidas a partir de una serie de variables observables que se detallarán a continuación, y se analiza cómo influyen sobre la variable competitividad, que opera como variable endógena del modelo y que está definida, en el caso concreto de los destinos turísticos residenciales, como una variable latente construida a partir del nivel económico y la tasa de paro del destino turístico en cuestión.

**Variable endógena: competitividad.** La variable endógena, competitividad, es una variable latente que se construirá a partir del nivel de desarrollo económico del destino, en línea con los postulados de Crouch y Ritchie (1999) y resaltando la vertiente residencial de los destinos que induce a definir la competitividad como la habilidad del destino para ofrecer elevados estándares de vida como determinante de competitividad para sus residentes, tanto a los nuevos como a los tradicionales. Es posible, en este caso, optar por diferentes variables: la producción o la renta del destino, medida en términos absolutos o per cápita serían diversas posibilidades, así como el nivel de empleo del mismo, medido habitualmente en términos de la tasa de ocupación. Se vuelve a recalcar que es precisamente, en este punto, donde en mayor medida se aleja esta propuesta, de las que pueden encontrarse en la mayor parte de la literatura existente sobre competitividad de destinos turísticos.

**Tabla 1: Identificación teórica de los determinantes de la competitividad y análisis aplicado a los destinos turísticos residenciales del Mediterráneo Español.**

IDENTIFICACIÓN TEÓRICA (LITERATURA)			PROPUESTA EMPÍRICA (ANÁLISIS COMPETITIVIDAD MEDITERRÁNEO ESPAÑOL)	
Variable	Determinante	Usado/sugerido en literatura por	Variable / Definición	Fuente
Nivel Económico del	Competitividad	Crouch y Ritchie (1999)	(Nivec) Nivel económico del municipio en 2004 (renta familiar bruta disponible per cápita)	Anuario Económico de la

destino			(Cmerca) Cuota de mercado del municipio en 2005 (indicador del poder de compra)	Caixa 2005 Anuario Económico de la Caixa 2006
Nivel de Empleo del destino	Competitividad	Crouch y Ritchie (1999)	(Ocupa) 100 menos el % de parados respecto de la población total en 2005	Anuario Económico de la Caixa 2006
Superficie del término municipal	Factores Básicos	Crouch y Ritchie (1999)	(Sup) Superficie del término municipal Km2	INE
Kilómetros de costa de un término municipal	Factores Básicos	Crouch y Ritchie (1999)	(Costa) Km de costa de un término municipal	Elaboración Propia a partir de la Cartografía Base de España
Paisaje del destino	Factores Básicos	Crouch y Ritchie (1999), Enright y Newton (2004)	(natur) Espacios Naturales 2005	Fichas Municipales Caja España
Cultura	Factores Básicos	Crouch y Ritchie (1999), Dwyer y Kim (2003)	(bic) Bienes de Interés Cultural 2006	Ministerio de Cultura (Fichas Municipales Caja España)
Superficie útil del destino	Factores Básicos	Crouch y Ritchie (1999)	(solares) % solares en parcelas urbanas 2004	Ministerio de Economía y Hacienda. DG Castastro (Fichas Municipales Caja España)
Precios	Factores Básicos	Crouch y Ritchie (1999), Lee <i>et al</i> (1996), Kozak y Rimmington (1999), Dwyer y Kim (2003), Garau (2004), Gooroochurn y Sugiyarto (2005)	(pmsuel) Precio Medio del m2 de suelo urbano 2004	Ministerio de la Vivienda
Infraestructura aeroportuaria	Factor. Avanzados	Crouch y Ritchie (1999), Lee <i>et al</i> (1996), Kozak y Rimmington (1999), Dwyer y Kim (2003), Garau (2004)	(Distan) Distancia en Kilómetros al aeropuerto más cercano  (Aerop) Número de aeropuertos en la isocrona 70 Km	Elaboración propia a partir de AENA Web Site  Elaboración Propia
Paseos marítimos	Factor. Avanzados	Perles (2004)	(Paseos) N° paseos marítimos en 2005	Ministerio de Medio Ambiente. Guía de playas
Puertos deportivos	Factor. Avanzados	Perles (2004)	(Cnaut) N° puertos deportivos en 2005	Ministerio de Medio Ambiente. Guía de playas
Calidad de las playas	Factor. Avanzados	Crouch y Ritchie (1999), Kozak y Rimmington (1999), Garau (2004)	(Bazul) N° banderas azules en 2005	Fundación Europea de la Educación Ambiental
Campos de golf	Factor. Avanzados	Perles (2004)	(Golf) N° campos de golf federados 2006	Federación Española de Golf
Nivel educativo de la población	Factor. Avanzados	Crouch y Ritchie (1999), Dwyer y Kim (2003), Gooroochurn y Sugiyarto (2005)	(Estudio) % población con estudios secundarios o universitarios en 2005	Anuario Social de La Caixa 2006
Población del municipio	Demanda	Perles (2004)	(Pobla) Logaritmo de la población del municipio en 2005	INE
Cuota de mercado del	Demanda	Kozak y Rimmington	(Ingresdi) Gastos medios diarios por turista en la CCAA, 2005	Instituto de Estudios

destino (llegadas nacionales e internacionales)		(1999), Dwyer y Kim (2003)	(Cmerccaa) Cuota de mercado en llegadas internacionales de la CCAA en la que se encuentra el municipio en 2005	Turísticos Instituto de Estudios Turísticos: El Turismo en España 2005
Servicios financieros	Sectores conexos y apoyo)	Perles (2004)	(Ofban) Número de oficinas bancarias en 2005	Anuario Económico de la Caixa 2006
Actividades industriales del destino	Sectores conexos y apoyo)	Perles (2004)	(Acind) Logaritmo de número de actividades industriales y de la construcción en 2005	Anuario Económico de la Caixa 2006
Actividades comerciales del destino (mayorista y minorista)	Sectores conexos y apoyo)	Perles (2004)	(Acomay) Logaritmo del número de actividades comerciales mayoristas en 2005 (Acomin) Logaritmo del número de actividades comerciales minoristas en 2005	Anuario Económico de la Caixa 2006 Anuario Económico de la Caixa 2006
Bares y restaurantes	Sectores conexos y apoyo)	Perles (2004)	(Acrebsa) Logaritmo del número de actividades de restauración y bares en 2005 (Itur) Índice turístico (indicador de la oferta turística)	Anuario Económico de la Caixa 2006 Anuario Económico de la Caixa 2006
Alojamiento del destino (viviendas)	Sectores conexos y apoyo)	Perles (2004)	(Viviend) Logaritmo del número de viviendas en 2005 (Vivsec) % Viviendas secundarias en 2005	Anuario Social de La Caixa 2006 Anuario Social de La Caixa 2006
Hoteles	Sectores conexos y apoyo)	Kozak y Rimmington (1999), Dwyer y Kim (2003) Enright y Newton (2004), Garau (2004)	(Hotel) Número de hoteles en 2006	Tourspain
Centros Comerciales	Sectores conexos y apoyo)	Perles (2004)	(Ccom) Centros Comerciales 2005	Anuario Económico La Caixa 2006
Hoteles de categoría superior (4 y 5*)	Estructura, estrategia y rivalidad	Kozak y Rimmington (1999), Enright y Newton (2004), Garau (2004)	(Porcatsup) % de hoteles de 4 y 5 estrellas sobre el total en 2006	Tourspain
Establecimientos con distinción de calidad	Estructura, estrategia y rivalidad	Perles (2004)	(EstQ) Establecimientos con la Q de Calidad (no agencias de viajes) 2006	Fundación para la calidad turística
Actividades comerciales por habitante	Estructura, estrategia y rivalidad	Perles (2004)	(Rivcom) Dotación comercial (ratio entre los comercios minoristas y la población)	Elaboración propia a partir del INE y el Anuario Económico de la Caixa 2006
Actividades de restauración y bares por habitante	Estructura, estrategia y rivalidad	Yoon y Uysal (2005)	(Rivres) Dotación actividades de restauración y bares (ratio entre las actividades de restauración y bares y la población)	Elaboración propia a partir del INE y el Anuario Económico de la Caixa 2006

Fuente: Elaboración Propia.

### **VARIABLES EXÓGENAS: DETERMINANTES DE LA COMPETITIVIDAD.**

Factores básicos. Los factores básicos de la competitividad territorial serían, según Porter, los recursos naturales, el clima, la situación geográfica, la mano de obra no especializada y los recursos ajenos a largo plazo. En esta propuesta se encuadra en esta categoría al clima, la superficie del destino turístico, la línea de costa del destino turístico, las playas y el paisaje –medido éste por el número de parques naturales o espacios emblemáticos que dispone el destino-. Una valoración de las playas es igualmente utilizada por Kozak y Rimmington (1999) en su análisis de la competitividad de Turquía. El clima y el paisaje son utilizadas por Enright y Newton (2004), en su análisis de la competitividad de Hong Kong.

Crouch y Ritchie (1999) también señalan dentro de su núcleo de recursos la cultura, la historia y la tradición, actividades o eventos y la superestructura turística. De todos ellos, la única variable que podría ser considerada desde el prisma de Porter como un factor básico, sería, en línea nuevamente con Dwyer y Kim (2003), la cultura y la tradición, dado que el resto formarían parte de los factores avanzados o de otros determinantes del diamante de la competitividad. En esta propuesta se utiliza como indicador de la cultura y la tradición existente en el destino, los bienes de interés cultural con los que cuenta cada destino.

Mención aparte merecen los precios, que son un elemento determinante de la competitividad que están contemplados ampliamente en la literatura Lee *et al* (1996), Kozak y Rimmington (1999), Dwyer y Kim (2003), Garau (2004), Gooroochurn y Sugiyarto (2005), y que del mismo modo en que determinan la competitividad en el ámbito del turismo vacacional, la determinan en el caso del turismo residencial. En el modelo que aquí se presenta, se utiliza el precio medio del suelo en los distintos destinos turísticos que se analizan.

Factores avanzados. Los factores avanzados de la competitividad serían para Porter los más relevantes para la competitividad. En este trabajo se propone como indicador a contemplar dentro de los factores avanzados la infraestructura turística, que a su vez se medirá a través de diversas variables como la infraestructura aeroportuaria - que se medirá como la distancia en kilómetros al aeropuerto más cercano y el número de aeropuertos existentes en una isócrona de 70 Km-, la infraestructura náutica -paseos marítimos del destino, clubes náuticos-, la inversión efectuada en las playas y su gestión -medida en términos de banderas azules del destino y número de playas con la Q de calidad- y los campos de golf. También se contempla dentro de este determinante la cualificación de los recursos humanos con los que cuenta el destino, que en este caso vienen representado por el porcentaje de residentes con nivel de estudio medio o superior.

Se ha introducido variables que se basan en las propuestas realizadas con anterioridad por la literatura existente, además de algunas variables nuevas añadidas por la especificidad de este tipo de turismo. Así, la calidad de las playas es analizada por Yoon y Uysal (2005). La cualificación de los recursos humanos locales es contemplada por Crouch y Ritchie (1999) en su bloque de recursos facilitadores, también dentro de los recursos y factores de soporte de un destino, Dwyer y Kim (2003), y por Gooroochurn y Sugiyarto (2005) que contemplan un indicador de educación de la población como indicador de los recursos humanos del destino turístico. Por lo que respecta a la infraestructura aeroportuaria, su inclusión en este trabajo concuerda con lo señalado con Crouch y Ritchie (1999), Dwyer y Kim (2003), Enright y Newton (2004), Kozak y Rimmington (1999) y Garau (2004) autores que valoran la accesibilidad al destino.

Demanda. Las condiciones de la demanda conformadas tanto por la composición y magnitud de la demanda como el carácter precursor de la misma, son el tercer determinante de la competitividad de Porter. Es éste un determinante fundamental en el ámbito del turismo dado que éste es un fenómeno de demanda. Pero es precisamente en este punto, en el que la propuesta que aquí se realiza difiere en mayor medida del resto de trabajos analizados. En efecto, en esta propuesta, el determinante de demanda viene reflejado por una variable latente que agrupa las variables observadas de demanda vacacional del destino –para este caso concreto se ha optado por incorporar la suma de la cuota de mercado que la CCAA (región) en la que se ubica el destino representa para el turismo exterior y para el turismo nacional – y los gastos medios diarios del turista en las distintas CCAA a las que pertenecen los destinos. Ello es así, pues se considera que los visitantes que se registran en sendas encuestas serán los que posteriormente se convertirán en residentes o semiresidentes de los destinos turísticos residenciales. También se comprende dentro de este determinante, la propia población del destino turístico, que se considera puede ejercer de importante motivo de sostenimiento de la rentabilidad de las actividades conexas y de apoyo que, por obligación, existen en todo destino turístico competitivo. Sin embargo, en buena parte de la literatura que se ocupa de estudiar la competitividad en el ámbito vacacional, esta variable es, como se ha visto, la que refleja la propia competitividad del destino, siendo éstas y no otras los objetos de explicación. De esta forma, ya se ha dicho que Dwyer y Kim (2003) consideran igualmente que las condiciones de la demanda representan un factor clave de la competitividad del destino en la medida que la razón por la cual un destino turístico puede ser competitivo para un grupo de visitantes pero no para otro, depende fundamentalmente de las motivaciones de los mismos para viajar. En esta

misma línea, otros autores que utilizan en parte estas variables relacionadas con la demanda son Kozak y Rimmington (1999) que se centran en la llegada de turistas, o beneficios generados por el turismo.

Sectores conexos y de apoyo. Los sectores conexos y de apoyo es uno de los determinantes de la competitividad que mayores dificultades de concreción plantea, dado que es en este determinante en el que surgen con mayor claridad los límites difusos de lo que se considera como sector turístico y su dificultad para perfilarlo. A pesar de ello se aprecia un elevado grado de consenso entre los autores examinados.

Crouch y Ritchie (1999) en sus factores y recursos de apoyo contemplan la salud, la vitalidad y el sentido de la empresa, como un motor de desarrollo de los destinos turísticos por varias vías. Estos autores también se refieren al rango de actividades disponibles en un destino que, lógicamente, suelen ser ofrecidos por las empresas turísticas del mismo. Kozak y Rimmington (1999) utilizan las variables servicios de alojamiento y “resort” que estarían igualmente relacionadas con este determinante de la competitividad. Enright y Newton (2004) hablan de alojamiento de elevada calidad, que en esta propuesta se contemplará como un elemento del siguiente determinante y de la posibilidad de realizar compras que enlaza bien con la dotación de comercio minorista y mayorista que se ha incorporado en este modelo. Garau (2004) contempla el alojamiento, en línea a lo reflejado con la variable hotelera, y por último, Yoon y Uysal (2005) consideran los restaurantes baratos y la posibilidad de efectuar compras como elementos motivacionales de la competitividad turística. Goorochurn y Sugiyarto (2005) no contemplan ninguna de estas variables en su análisis sobre la competitividad, salvo el precio de los hoteles que forma parte de su indicador de precios. De acuerdo con todos ellos, los sectores conexos y de apoyo estarían

concebidos en esta propuesta, como otra variable latente conformada por las variables observadas servicios financieros, actividades industriales, comerciales y de restauración, industria hotelera, y el número de viviendas.

*Estrategia, estructura y rivalidad de las empresas.* La estructura, estrategia y rivalidad de las empresas sería el último determinante de la competitividad señalado por Porter, y al contrario a lo señalado en el caso anterior, éste es uno de los determinantes que mayores dificultades de construcción y medición plantea.

Dwyer y Kim (2003) incorpora entre sus determinantes de la competitividad la calidad y variedad del alojamiento –que sería una variable relacionada con la existencia de hoteles de categoría superior-, así como la calidad y variedad de los servicios de alimentación –de los cuales los restaurantes son un claro exponente-. Enright y Newton (2004) hablan de alojamiento de elevada calidad. Yoon y Uysal (2005) consideran los restaurantes de elevada calidad. De acuerdo con ellos, aquí se opta por configurar a este determinante como una mezcla formada por el porcentaje de hoteles de categoría superior (4 o 5 estrellas), el número de establecimientos con distintivos de calidad, y sendas variables que tratan de reflejar la rivalidad y que vendrían configuradas por la dotación comercial (relación entre número de comercios y residentes del destino) y la dotación de establecimientos hosteleros (relación entre bares y restaurantes y población del destino).

#### **4. Aplicación del modelo a los destinos turísticos residenciales españoles.**

##### **Metodología.**

Al igual que Yoon y Uysal (2005) y Perles (2004) se propone, al objeto de comprobar la bondad del modelo planteado, realizar en primer lugar un análisis factorial confirmatorio (AFC) y un contraste de hipótesis utilizando un modelo de ecuaciones

estructurales. En este caso concreto, el procedimiento se aplica a 90 destinos turísticos del Mediterráneo español, las Islas Baleares y las Islas Canarias que previamente han sido caracterizados como residenciales..

### **Criterios de selección de destinos.**

Partiendo de un *pool* de 188 ciudades turísticas pertenecientes al litoral Mediterráneo español, el arco Atlántico español (de Cádiz a Huelva) y las Islas Baleares y Canarias, se realiza una selección de aquellos destinos son consideradas tanto desde el punto de vista de la oferta, como desde las características de su demanda, como residenciales.

En concreto, se han seleccionado destinos turísticos litorales de la franja Mediterránea, Baleares y Canarias, con un volumen significativo de oferta turística (índice de especialización turística de La Caixa mayor que 20) y con un porcentaje de población residente de la Unión Europea superior al 15% o con un porcentaje de viviendas principales inferior al 50%. Esta caracterización implica que de 188 destinos considerados originalmente, finalmente se hayan identificados como destinos turísticos residenciales 90 municipios.

### **La identificación de los determinantes: un análisis factorial confirmatorio y un modelo de ecuaciones estructurales.**

Previo a efectuar el contraste del modelo presentado anteriormente mediante el análisis factorial confirmatorio (AFC) y la estimación de ecuaciones estructurales, se ha valorado la posibilidad de realizar un análisis factorial exploratorio (AFE) con SPSS 11.0 sobre las variables recogidas en la tabla 1, que se asocian a las distintas variables presentadas en el modelo teórico, para indagar la estructura de unos posibles factores o

constructos que fueran asimilables tanto a la propia definición de la competitividad, como a los diferentes determinantes del diamante de Porter.<sup>1</sup>

Los resultados del test de Kaiser-Meyer-Olkin (KMO=0,632) y la prueba de esfericidad de Barlett ( $\chi^2=2520,109$ ;  $p<0,001$  para 435 grados de libertad) indican que los datos no son muy adecuados para el uso de la técnica. Se aíslan ocho factores que explican el 74,53% de la varianza total, de los cuales, únicamente tres se identifican con cierta claridad y fiabilidad con alguno de los determinantes de la competitividad planteados en el modelo teórico. El análisis exploratorio únicamente permite descartar la variable que se refiere a las banderas azules y la que hace referencia las viviendas secundarias con las que cuenta el destino y que no forma parte de ninguno de los determinantes de la competitividad por no alcanzar el grado de saturación de 0,5 en ninguno de los factores obtenidos. Pese a ello, dada la importancia teórica de ambos elementos, todas las variables consideradas se han incorporado al AFC.

A fin de contrastar la validez de los constructos se realiza la estimación por máxima verosimilitud de diferentes modelos de ecuaciones estructurales utilizando para ello la matriz de varianzas-covarianzas mediante el paquete informático LISREL.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Se ha realizado un análisis factorial con método de extracción de componentes principales sin prefijar el número de factores y aplicando rotación ortogonal Varimax con Kaiser. Se ha optado por la rotación ortogonal, en lugar de la oblicua, dada la sencillez en su interpretación, a expensas de una definición factorial menos eficiente o, en todo caso, menos acorde con el planteamiento teórico de partida. Antes que nada se ha constatado la adecuación de los datos a la técnica mediante el test de adecuación de muestreo de Kaiser-Meyer-Olkin (KMO) y la prueba de esfericidad de Barlett. Para determinar el número de factores, se ha utilizado la regla de Kaiser-Guttman, que retiene factores componentes con valores Eigen iguales o superiores a 1. Se ha establecido los siguientes criterios para que un elemento formara parte de un factor: a) alcanzar una carga factorial igual o superior a 0,50 en la matriz de componentes rotados; b) en caso de existir una saturación de esa cuantía en más de un factor, ha de existir una diferencia en saturación mínima de 0,15 en valor absoluto para ser seleccionado en un solo factor; c) han de elegirse factores que contengan al menos dos elementos. La consistencia interna entre grupos de ítem fue estimada mediante el alfa de Cronbach.

<sup>2</sup> Para evaluar el ajuste de los datos de los modelos propuestos, se utiliza el ratio ji-cuadrado por grados de libertad ( $\chi^2/df$ ) y el índice de bondad del ajuste (GFI). Se consideran susceptibles de mejora los valores por debajo de 0,90, si bien la mayor utilidad de los índices reside en su capacidad para comparar el ajuste a los datos entre modelos alternativos. De forma adicional se utiliza el error de aproximación cuadrático medio (RMSEA) cuyo nivel recomendado para un buen ajuste es inferior a 0,05, si bien Browne y

AFC: Determinación del modelo de medida. Estimar el modelo teórico que se ha presentado en el punto tercero para el caso de los destinos turísticos residenciales españoles, con las variables, datos y destinos seleccionados, arroja como resultado un modelo no convergente que no debe sorprender, pues ello supondría adecuar al 100% la realidad al planteamiento teórico, lo que raras veces es factible en el ámbito de las ciencias sociales. Sin embargo, ello no significa que el modelo teórico deba ser desechado por no válido. De hecho, sí es posible obtener modelos estadísticamente significativos y muy razonablemente similares al modelo propuesto, a partir de los datos recopilados. Un ejemplo de ello es el modelo representado en la tabla 2, que contempla la mayoría de las variables observadas y tres de los cuatro los determinantes del diamante contemplados en el modelo original, todos menos el relativo a la “estrategia, estructura y rivalidad de las empresas”, que como se mencionó anteriormente, es uno de los determinantes más complejos de concretar (múltiples causas como los propios errores de medición de las variables, la no adecuación perfecta de las variables seleccionadas al atributo que quiere medirse, o incluso la selección de algún destino turístico atípico podrían estar detrás de este resultado). El análisis efectuado confirma que las variables seleccionadas para medir este determinante, no representarían, para este ámbito geográfico, una medida adecuada de la rivalidad. Este modelo es aceptable desde el punto de vista estadístico (RMSEA=0,074) si bien es mejorable bajo el criterio GFI (GFI=0,79).

Para evaluar la fiabilidad de los constructos se ha calculado el índice de fiabilidad compuesta, que se muestra aceptable (superior a 0,70) para todos los constructos salvo el relativo a los factores avanzados (0,62) y los factores básicos

---

Cudeck (1993) consideran que valores en el rango de 0,05 a 0,08 indican un ajuste aceptable o moderado, mientras que valores por encima de 0,10 indican un ajuste deficiente.

(0,64). Sin embargo, su interés para el propósito de esta investigación recomienda incorporarlo al análisis posterior del modelo de estructura, aun a sabiendas que sus propiedades econométricas son mejorables. Parece, por tanto, que los resultados obtenidos permiten afirmar que el nuevo modelo teórico presentado tiene un carácter más realista para el caso del turismo residencial español.

**Tabla 2: Modelo de Medida de la competitividad de destinos turísticos residenciales en España (N=90).**

Constructo e indicadores	Carga completamente estandarizada (estadístico t)	Fiabilidad del constructo y los indicadores
<i>Sectores conexos y de apoyo (seconap) (EX)</i>		0,83
Comercio minorista (Acomin)	1,00 (13,30)	0,99
Actividades de restauración y bares (Acresba)	0,95 (12,17)	0,91
Establecimientos con Q de calidad (EstQ)	0,39 (3,83)	0,15
Centros Comerciales (Ccom)	0,54 (5,59)	0,29
<i>Factores avanzados (facavan) (EX)</i>		0,62
Aeropuertos (Aerop)	0,20 (1,95)	0,04
Oficinas bancarias (Ofaban)	0,96 (11,99)	0,92
Paseos marítimos (paseos)	0,46 (4,63)	0,22
Clubs náuticos (cnaut)	0,27 (2,60)	0,07
Banderas azules (bazul)	0,30 (2,94)	0,09
Campos de golf (golf)	0,46 (4,62)	0,21
<i>Factores básicos (facbas) (EX)</i>		0,64
Bienes de interés cultural (bic)	0,48 (4,55)	0,23
Parques naturales (natur)	0,33 (3,16)	0,11
Superficie término municipal (sup)	0,66 (6,13)	0,43
Perímetro de costa (costa)	0,99 (9,02)	0,98
%solares disponibles (solar)	0,11(1,07)	0,01
<i>Demanda (demand) (EX)</i>		0,72
Población del municipio (pob)	1,23 (4,26)	1,52
Cuota de mercado de la CCAA (cuot)	-0,12 (-1,17)	0,01
<i>Competitividad (competi) (ED)</i>		0,75
Nivel económico (Nivec)	0,62 (5,87)	0,39
Nivel de ocupación (ocupa)	0,91 (8,56)	0,83

EX=Variable exógena, ED=Variable endógena  
 Chi-Cuadrado=212,70 Grados de libertad=142  
 RMSEA=0,074; GFI=0,79; PGFI=0,59

Modelo de estructura. Habiendo establecido el modelo de medida, procede analizar las relaciones existentes entre los determinantes y la competitividad, lo cual se realiza mediante el modelo de ecuaciones estructurales correspondiente.

El gráfico 1, que refleja los coeficientes sin estandarizar de la estimación efectuada arroja un resultado, a priori, sorprendente. Y es que aunque no se había

efectuado ninguna hipótesis preliminar acerca del comportamiento de los diferentes determinantes respecto de la competitividad, cabría esperar de la lectura de Porter, que todos ellos manifestaran coeficientes positivos. Dicho de otro modo, cabría esperar que todos los determinantes del diamante afectaran positivamente a la competitividad. O al menos, así cabría esperarlo en las fases ascendentes de competitividad establecidas por Porter, en las que todos los determinantes del diamante se refuerzan mutuamente para promover el desarrollo competitivo de los destinos.<sup>3</sup> Sin embargo, la contrastación empírica del modelo teórico propuesto para el caso del turismo residencial español, pone de manifiesto que únicamente el determinante que representa los “factores avanzados” presenta un coeficiente positivo significativamente estadístico ( $t=2,05$ ). El resto, presenta relaciones negativas con la competitividad, algunos con significatividad estadística (ej. los sectores conexos y de apoyo) y otros sin ella (demanda “demand” y factores básicos “facbas”).

Es decir, una interpretación estricta del modelo estadístico obtenido concluye que únicamente dos determinantes del diamante - factores avanzados y sectores conexos y de apoyo – son significativos para la competitividad de los destinos turísticos residenciales españoles, ejerciendo el primero de ellos una influencia positiva sobre la competitividad y el segundo, una influencia negativa sobre la misma.

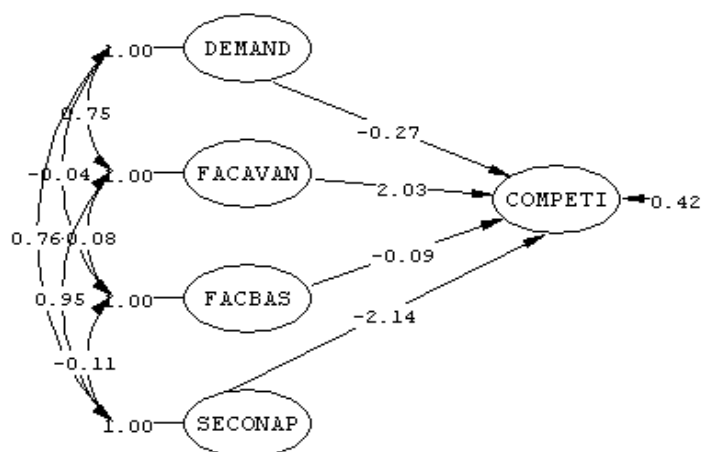
Los anteriores resultados únicamente podrían explicarse por dos motivos: a) o bien el modelo de desarrollo turístico residencial del Mediterráneo español atraviesa una fase de pérdida de competitividad –lo que sería ciertamente preocupante- o b) bien la verdadera competitividad de los destinos residenciales españoles en su lucha entre ellos mismos, se cimienta más bien sobre la explotación de las ventajas competitivas de

---

<sup>3</sup> Únicamente, en el caso de una fase de desarrollo basada en la riqueza – la única fase de destrucción de competitividad señalada por Porter- podría producirse una interacción negativa entre los determinantes del diamante.

orden superior (factores avanzados) que no sobre ventajas clásicas (factores básicos, demanda ), algo que vendría explicado por la relativa similitud que en este último tipo de factores han de presentar, por obligación, unos destinos turísticos que compiten en un ámbito geográfico tan estrecho como el Mediterráneo español. De este modo, lo que verdaderamente estarían reflejando las estimaciones efectuadas, sería el verdadero valor de los diferenciales que en materia de infraestructuras o calidad en los establecimientos generan entre destinos, constituyendo esos diferenciales marginales elementos fundamentales para la competitividad.

**Gráfico 1: Modelo de Ecuaciones Estructurales de la competitividad de destinos turísticos residenciales en España (parámetros sin estandarizar)**



Chi-Cuadrado=212,70  
 Grados de libertad=142  
 RMSEA=0,074  
 GFI=0,79, PGFI=0,59

Sería atrevido inclinarse, sin profundizar más en el análisis, por una u otra opción, si bien, la coyuntura expansiva experimentada por los destinos analizados en el período al que se refieren los datos recopilados (años 2002-2003), harían más creíble la segunda hipótesis que la primera. Sin embargo, el hecho de que el determinante sectores conexos y de apoyo ejerza una influencia negativa sobre la competitividad, no deja de

resultar preocupante, especialmente si se tiene en cuenta que las variables que se han seleccionado en este trabajo para representar a este determinante suelen asociarse, habitualmente a un tamaño importante del destino y un cierto grado de masificación, lo que podría apuntar hacia los efectos que el crecimiento indiscriminado de los destinos podría ejercer sobre la competitividad.

Por tanto, la principal conclusión a la que se llega, en línea con lo establecido por Kozak y Rimmington (1999) y Enright y Newton (2005), es que los determinantes de la competitividad turística, pueden variar dependiendo la naturaleza y estructura de su industria turística, la localización, el segmento de mercado objetivo del destino, y los productos turísticos alternativos ofertados por los competidores en el ámbito internacional. La aportación de este trabajo iría, en la línea de añadir, además, que los determinantes de la competitividad entre destinos turísticos, dependen de la mayor o menor amplitud geográfica con la que se enfoca el análisis de los destinos. Además, que los factores avanzados sean los realmente determinantes de la competitividad, concuerda relativamente bien con los resultados de Kozak y Rimmington (1999), Yoon y Uysal (2005) y Garau (2006). Por el contrario, los resultados aquí obtenidos concuerdan en menor medida con los de Enright y Newton (2004) quienes concluyen en su análisis de la competitividad turística de las ciudades en el área de Asia-Pacífico que los factores de atracción más importantes son la seguridad, la cocina, las atracciones dedicadas al turismo, el paisaje y los hitos paisajísticos conocidos, en la línea de resaltar la importancia de los factores básicos. La mayor amplitud de su marco de análisis puede estar detrás de este resultado.

La evaluación efectuada pone pues, de manifiesto, la existencia de una gran divergencia entre los resultados obtenidos por las aplicaciones empíricas de los diversos

modelos de competitividad existentes, lo que sin duda, viene condicionado por la multiplicidad de metodologías aplicadas (encuestas, observación de atributos del destino, etc), la diferente selección de variables efectuada por cada investigador en función de sus necesidades, las posibilidades de obtención de datos comparables, y sobre todo, el objeto de estudio analizado, que en el caso concreto de este trabajo es el turismo residencial.

## **5. Conclusiones.**

En este trabajo se ha efectuado un análisis de la competitividad de los destinos turísticos residenciales del Mediterráneo español mediante un modelo de ecuaciones estructurales que ha puesto de manifiesto que el único determinante que presenta un coeficiente positivo respecto de la competitividad son los factores avanzados, lo que, en el marco de una coyuntura favorable para estos destinos turísticos, se interpreta en el sentido de que la verdadera competitividad de los destinos residenciales españoles en su lucha entre ellos mismos, se cimienta más bien sobre la explotación de las ventajas competitivas de orden superior (factores avanzados) que no sobre ventajas clásicas (factores básicos). Las estimaciones efectuadas pondrían así en verdadero valor los pequeños diferenciales que en materia de infraestructuras o calidad en los establecimientos generan entre destinos, constituyendo esos pequeños diferenciales elementos fundamentales para la competitividad. En este ámbito, una política turística que tenga en cuenta los recursos endógenos con los que cuenta el destino turístico, se desvela crucial para promover la competitividad de dichos destinos.

## **Referencias bibliográficas.**

Browne, M.W y Cudeck R (1993) "Alternative ways of assesing model fit." En K.A Bollen y JS Long (eds) Testing Structural Equation Models (pp.136-162). Sage.

- Butler R (1980) "The concept of tourist area cycle of evolution: implications for management of resources" en *Canadian Geographer* XXIV Num 1, 1980
- Casado M.A (2000) "De turistas a residentes: inmigrantes retirados europeos en Torrevieja, Costa Blanca", en II Congreso Internacional sobre la migración en España. *España y las migraciones internacionales en el cambio de siglo*. Madrid, 5-7 octubre 2000.
- Casado M.A, Rodríguez V, Huber A. (2003) *Migración internacional de retirados en España*. Consejo Superior de Investigaciones Científicas. Madrid
- Casado M.A, Kaiser C. (2003) "A comparative perspective of later life migration from Northern Europe to Southern Europe" en *Ageing and Society*, vol 24
- Cepal (1999) TradeCAN. Guía de Usuario.
- Commission des Communautés Européennes (1993) "Évolution de la compétitivité aux États-Unis, au Japon et dans la Communauté", *Économie Européenne*, Rapport économicque annuel.
- Crouch G.I, Ritchie J.R (1999) "Tourism, Competitiveness, and Social Prosperity" en *Journal of Business Research* 44 (pp.137-152)
- Denia A, Hidalgo M (1986) "Problemática de la actividad turística en la provincia de Alicante: Análisis de impactos" en *Ecología, Economía y Turismo en el Mediterráneo*. Ayuntamiento de Benidorm.
- Durant *et al* (1992) "OECD'S indicators of international trade and competitiveness",
- Dwyer, L. *et al.* (2000a): "International Price competitiveness of Australia's MICE industry" En *International Journal of Tourism Research*, 3, (pp.123-139).
- Dwyer L *et al.* (2000B) "The price competitiveness of travel and tourism: a comparison of 19 destinations". En *Tourism Management* 21, (pp. 9-22).
- Dwyer L, Kim C (2003) "Destination Competitiveness: Determinants and Indicators". En *Current Issues in Tourism* Vol 6 N° 5
- Enright M.J, Newton J (2005) "Determinants of Tourism Destination Competitiveness in Asia Pacific: Comprehensiveness and Universality" en *Journal of Travel Research* Vol. 43 May 2005 pp.339-350
- Garau J (2004) "A proponed Dual Index for Measuring the Competitiveness of Mediterranean Sun and Sand Destinations" Vía Internet.

- Garau J (2006) "Proposal of two complementary indexes for measuring tourism competitiveness of Mediterranean destinations: outcoming results of a pilot study from the industry side" Communication in International Conference of Trens, Impacts and Policies on Tourism Development.
- Gaviria M (1976) El Turismo de Invierno y el asentamiento de extranjeros en la provincia de Alicante. Ed. Diputación Provincial de Alicante, Instituto de Estudios Alicantinos.
- Gooroochurn N, Sugiyarto G (2005) "Competitiveness indicators in the travel and tourism industry" en *Tourism Economics* 11 (1) (pp.25-43).
- Hudson, S.; Ritchie, B. y Timar, S. (2004) "Measuring destination competitiveness: an empirical study of Canadian Ski Resorts". En *Tourism and Hospitality Planning & Development*, vol.1, n°1, (pp. 79-94).
- Kim, H. (1998) "Perceived attractiveness of Korean destinations". En *Annals of Tourism Research*, vol. 25, n°2, (pp. 340-361).
- Kozak M, Rimmington (1999) "Measuring tourist destination competitiveness: conceptual considerations and empirical findings" en *Hospitality Management*, 18 (pp.273-283).
- Márquez J.M (2003) "El Papel del ICEX en apoyo a la internacionalización del sector inmobiliario-turístico" en *Estudios Turísticos* n° 155-15 (pp.33-43)
- Martínez A. (1984) "La construcción en el País Valenciano en la crisis de los 70" en *Ponencias del Primer Congreso de Economía Valenciana Vol. I*.
- Máttar J (1996) "Desempeño exportador y competitividad internacional: algunos ejercicios CAN para México", *Comercio Exterior* 46 (3), (pp.193 -202)
- Máttar J (1999) Notas sobre competitividad internacional y desempeño exportador, mimeo, CEPAL.
- Mazón T. y Aledo A. (2005) "El dilema del turismo residencial: ¿Turismo o Desarrollo Inmobiliario?" en Mazón T. y Aledo A. (2005) *Turismo Residencial y Cambio Social. Nuevas perspectivas teóricas empíricas*.
- Papatheodorou A. (2002) "Exploring competitiveness in Mediterranean resorts". En *Tourism Economics* 8 (2), (pp. 133-150).
- Pedreño A. et al (1990) *Libro Blanco del Turismo en la Costa Blanca*. Ed. Cámara Oficial de Comercio, Industria y Navegación.

- Penttinen R. (1994) "Summary of the Critique on Porter's Diamond Model: Porter's Diamond Modified to Suit the Finnish Paper and Board Machine Industry". Discussion Paper 462, The Research Institute of the Finnish Economy (ETLA), Helsinki
- Perles J.F. (2004) *Turismo, Ventaja Competitiva y Desarrollo Local*. Tesis Doctoral no publicada. Universidad de Alicante.
- Porter M. (1990) *La Ventaja Competitiva de las Naciones*. Ed. Plaza y Janés
- Rodríguez V. y otros (1999) *Los inmigrantes europeos jubilados en Andalucía. Rasgos sociodemográficos, motivaciones para migrar y modo de vida*. Sevilla. Instituto de Estadística de Andalucía.
- Ros J. (2003) "Aproximación al turismo residencial español" en *Estudios Turísticos* nº 155-156 (pp.71-85).
- Taltavull P., Ramón A.B (2005) "Turismo y Vivienda". En *Economistas* nº 103 pp- 66-80.
- Torres E. (2003) "El turismo residenciado y sus efectos en los destinos turísticos" en *Estudios Turísticos* nº 155-156 (pp.45-70).
- Uysal, M. *et al.* (2000) "Increasing state market share through a regional positioning". En *Tourism Management*, nº21, (pp. 96-96).
- Varela B, López A y Martínez A. (2003) "Primeras aproximaciones al estudio estadístico del alojamiento privado con fines turísticos desde una perspectiva de oferta" en *Estudios Turísticos*, nº 155-156 (pp.87-109).
- Yoon Y, Uysal M (2005) "An examination of the effects of motivation and satisfaction on destination loyalty: a structural model". En *Tourism Management* 2 (2005) 45-56