

## EL TURISMO DE COSTA A COSTA DE LA PENÍNSULA IBÉRICA. COMPARATIVA ENTRE LA COSTA DE LA REGIÓN DE ALGARVE Y LA COMUNITAT VALENCIANA

DAVID DE LA OSADA SAURÍ ([id](#))<sup>1</sup>  
CLAUDIA RIBEIRO DE ALMEIDA ([id](#))<sup>2</sup>  
MARÍA-DOLORES PITARCH-GARRIDO ([id](#))<sup>1</sup>

<sup>1</sup>*Institut Interuniversitari de Desenvolupament Local, Universitat de València. Edifici d'Instituts de Tarongers. C/ Serpis, 29,46022 Valencia*

<sup>2</sup>*School of Management, Hospitality and Tourism, University of the Algarve, Campus da Penha, 8005-329 Faro, Portugal*

Autor de correspondencia: [david.osada@uv.es](mailto:david.osada@uv.es)

**Resumen.** La presente investigación busca encontrar las causas de la localización de la oferta turística en general, y de las viviendas turísticas en particular, a partir del análisis de los usos de suelo en los espacios urbanos, que ha sido muy similar en las dos áreas litorales estudiadas: Algarve (Portugal) y la Comunitat Valenciana (España).

Se ha considerado el turismo de sol y playa a partir de los dos primeros municipios/concelhos respecto a la línea de playa, y se ha aplicado una metodología de análisis multicriterio que puede replicarse en otros territorios. La información sobre los usos del suelo se ha obtenido de Corinne Land Cover (CLC).

Las principales conclusiones apuntan a que los espacios construidos entre 1990-2018 han dinamizado zonas turísticas nuevas y las áreas residenciales más antiguas han experimentado también cierta recuperación, en particular aquellas con una concentración de elementos turísticos mayor. A dicha concentración se une también la localización de un elevado número de viviendas turísticas, de especial crecimiento en la última década, lo cual hace prever una presión turística cada vez mayor en áreas muy pequeñas, siendo necesaria una gestión adecuada que se adelante a posibles procesos de saturación.

**Palabras clave:** turismo, viviendas turísticas, urbanismo, Algarve, Comunitat Valenciana.

### TOURISM FROM COAST TO COAST IN THE IBERIAN PENINSULA. COMPARISON BETWEEN THE COAST OF THE ALGARVE REGION AND THE VALENCIAN COMMUNITY

**Abstract.** This research seeks to find the causes of the location of the tourist offer in general, and of tourist housing in particular, based on the analysis of land use in urban spaces, which has been very similar in the two coastal areas studied: Algarve (Portugal) and the Valencian Community (Spain).

Sun and beach tourism was considered starting from the first two municipalities/concelhos with respect to the beachfront, and a multi-criteria analysis methodology was applied that can be replicated in other territories. Information on land use was obtained from Corinne Land Cover (CLC).

The main conclusions point to the fact that the spaces built between 1990-2018 have energized new tourist areas and the older residential areas have also experienced some recovery, particularly those with a higher concentration of tourist elements. In addition to this concentration, there is also the location of a high number of tourist housing, which has grown particularly in the last decade, which leads us to foresee an ever-increasing tourist pressure in very small areas, requiring adequate management to anticipate possible saturation processes.

**Keywords:** tourism, tourist housing, town planning, Algarve, Comunitat Valenciana.

## 1. INTRODUCCIÓN

El turismo es una de las actividades humanas más exitosas. Desde sus inicios hasta la actualidad no ha dejado de crecer, excepto durante el paréntesis del COVID-19. Se ha hablado mucho sobre el cambio del turismo tras la COVID-19 (Cañada-Mullor y Murray, 2021; Kruithof, 2020; VVAA, 2020), pero los datos del año 2022 muestran que realmente la pandemia paralizó sólo temporalmente el turismo, pero éste ha vuelto a la normalidad muy rápidamente, con cifras similares a 2019 (UNWTO, 2022).

Desde hace más de una década, el turismo vive un rejuvenecimiento donde el mayor aumento es el del turismo urbano (Collado, 2019; García Domene, 2016; Walliser y Sorando, 2019). El abaratamiento del transporte *-Low Cost-* (Costa y Ribero de Almeida, 2015; Miriam-Hermi, 2019), una nueva concepción del turismo basado en la experiencia por encima de lo material (Jameson, 2012; Rifkin, 2000) y la creación capitalismo de plataforma que ha absorbido ambas variables anteriores, están entre las causas más importantes de esta expansión del turismo. La proliferación de las viviendas turísticas (VT) ha sido crucial para el aumento del turismo en los países del sur de Europa (De la Calle Vaquero, 2019; Gil, 2020; Juana-García, 2020; Palos-Sanchez y Correia, 2018). Estos países ya contaban con una historia de turismo de sol y playa longeva, y unas ciudades históricamente atractivas, además de sus atractivos naturales (De la Calle Vaquero, 2019). A pesar de todas sus ventajas económicas, el turismo está viviendo una época de masificación de espacios que hace daño, no solo los residentes – turismofobia- (Egresi, 2018), sino también insostenible para el medio ambiente (Pimentel y Santos, 2019) y, que puede afectar al propio turismo (Egresi, 2018).

La hipótesis de este trabajo es que ha habido una causa-consecuencia que interrelaciona el urbanismo expansivo de inicios de siglo XXI y el turismo actual. Además, se ha considerado que las VT han crecido en los mismos espacios ya anteriormente turísticos. Para las VT se han destinado viviendas de similar tipología y que solo cambian pequeños desarrollos. Para comprobar los resultados en casos concretos, se ha querido comparar dos territorios con paralelismos, pero geográficamente alejados como son Algarve y la Comunitat Valenciana (CV).

## 2. ESPAÑA Y PORTUGAL. EL TURISMO EN LA PENÍNSULA

La elección de ambas regiones centra su lógica en que, en ambos países, el turismo ha formado parte de su crecimiento económico desde mediados del siglo XX. En España el desarrollo turístico es algo anterior, identificando políticas de apoyo al sector en los años 60, mientras que hasta los 70 no hay una apuesta fuerte por el turismo en Portugal (Almeida-García, 2012).

Dentro de cada país, las regiones seleccionadas, Algarve y Valencia (Comunidad Valenciana, CV), se pueden calificar como de tipo intermedio. Se trata de regiones que han sido siempre superadas (en inversiones y promociones turísticas nacionales) por otras regiones como Catalunya, Madrid y los archipiélagos en España, y las ciudades de Lisboa, Oporto y Madeira. De hecho, Portugal quedó algo desplazada del turismo de sol y playa europeo durante los 60, pues se promocionaban “playas calientes” y estas son las de Algarve, cuyo turismo todavía no se había desarrollado en esas fechas (Almeida-García, 2012).

Posteriormente, a partir de la década de 1980, ambas regiones empiezan a desarrollarse urbanísticamente teniendo especial relevancia el período 1990-2008 (Gaja, 2008; Vaz *et al.*, 2011), que terminó con la crisis internacional asociada, en los países del sur de Europa, a la burbuja inmobiliaria. El desarrollo residencial destacó en espacios litorales en los que el turismo fue un motor importante para el desarrollo inmobiliario: hoteles y apartamentos.

El turismo residencial se desarrolló mediante la construcción de viviendas secundarias para jubilados europeos. Ambos alimentados a partir del desarrollo de los vuelos en compañías económicas entre regiones y ciudades de Europa (Costa y Ribeiro de Almeida, 2015; Membrado, 2013; Membrado *et al.*, 2016). Parte de este nuevo entramado residencial, que en ocasiones ha sido objeto de especulación, ha servido de alguna manera u otra en el desarrollo de VT. Ambas regiones se publicitaron mediante eventos y procesos de marketing. Los eventos se producen sobre todo en la Comunidad Valenciana y dentro de ella en la ciudad de València (Cucó, 2013; Gaja, 2013), pero también hay experiencias en Algarve (Carvalho *et al.*, 2016), que, además, apostó por un turismo personalizado y completo (Mendes *et al.*, 2011), mientras la industria iba desapareciendo de sus fronteras en una clara tercerización de sus economías (Alonso, 2014; Vaz *et al.*, 2011). Todas estas características han creado una masificación en diversos espacios y

un rechazo por parte de la sociedad hacia este turismo que está suponiendo pérdida cultural, puestos de trabajo más precarizados y presión ambiental y social (Hernández y Torres Pérez, 2013; Pimentel y Santos, 2019; Roberts *et al.*, 2022).

### 3. METODOLOGÍA

Para poder comprobar la hipótesis de investigación, se han utilizado diferentes fuentes de información a dos niveles: urbanística y turística, ambas geolocalizadas para ser recogidas en un SIG. La primera es la información sobre usos del suelo proporcionada por el proyecto Corine Land Cover – CLC, en particular los cambios de cada período (1990-2018). La segunda ha sido la consulta de documentación procedente de diferentes organismos. En el caso de Algarve: la web estatal Datos Abiertos, donde se han descargado los alojamientos, tanto tradicionales como de VT; la información de museos a partir de la web de Cultura de la región de Algarve. Se ha procedido del mismo modo con la base de datos de monumentos; los campos de golf y espacios de congresos, entre CLC y la web de Visit Algarve. Finalmente, la delimitación de las zonas naturales procede de la Agência Portuguesa do Ambiente (APA). Para la Comunitat Valenciana (CV), la información sobre alojamientos en viviendas turísticas se ha extraído del INE. La localización de los hoteles, museos y BICs (Bienes de Interés Cultural) se ha procedido a digitalizar manualmente (el primero a partir de la web oficial de turismo regional; el segundo y el tercero mediante la web regional de cultura); los campos de golf a partir de CLC y la web estatal de la federación de golf y los espacios de congresos de la web oficial de la CV mientras que las zonas naturales del ICV (Institut Cartogràfic Valencià). Se debe especificar que, tanto los alojamientos tradicionales como las zonas naturales protegidas, se han incluido todas en el SIG, mientras que para el patrimonio urbano únicamente se han incluido aquellos inmuebles con la máxima protección declarada. Por motivos de análisis de la costa se han escogido los municipios a dos líneas de costa, en el caso de Algarve son todo al tener unos Concelhos de gran dimensión.

Con toda esta información se han realizado los cálculos estadísticos que permiten identificar la presencia de clúster o no mediante una autocorrelación de Moran's I, general para cada territorio y, posteriormente, mediante el Clustering alto/bajo (G general de Getis-Ord) se identifica si este mismo es alto o bajo. Ambos cálculos funcionan con el resultado de Z y P. La Z nos muestra una desviación estándar, lo que nos indica que si es alto puede haber relación con la P. La P es la probabilidad de la aleatoriedad del elemento estudiado, si la P es muy pequeña esto nos apunta que es muy difícil que ese resultado sea fruto de la casualidad. Este cálculo da un valor diferente a Z según el significado de P. Y a partir de ello se determina un clúster alto o bajo, de este modo:

- Si P no es significativo estadísticamente, la aleatoriedad es un hecho y Z no tiene valor.
- Cuando P tiene significación positiva y Z es positivo hay un clúster alto.
- En cambio, si P tiene significación negativa y Z es negativo hay un clúster, aunque sea bajo.

Para realizar el cálculo multivariante, que es una evaluación espacial con criterios diferentes a cada ítem, se ha rasterizado y realizado un “Mapa de Álgebra” en el cual se suman todas las variables en un mismo ráster diferente, pero con ponderación individual, los siguientes datos:

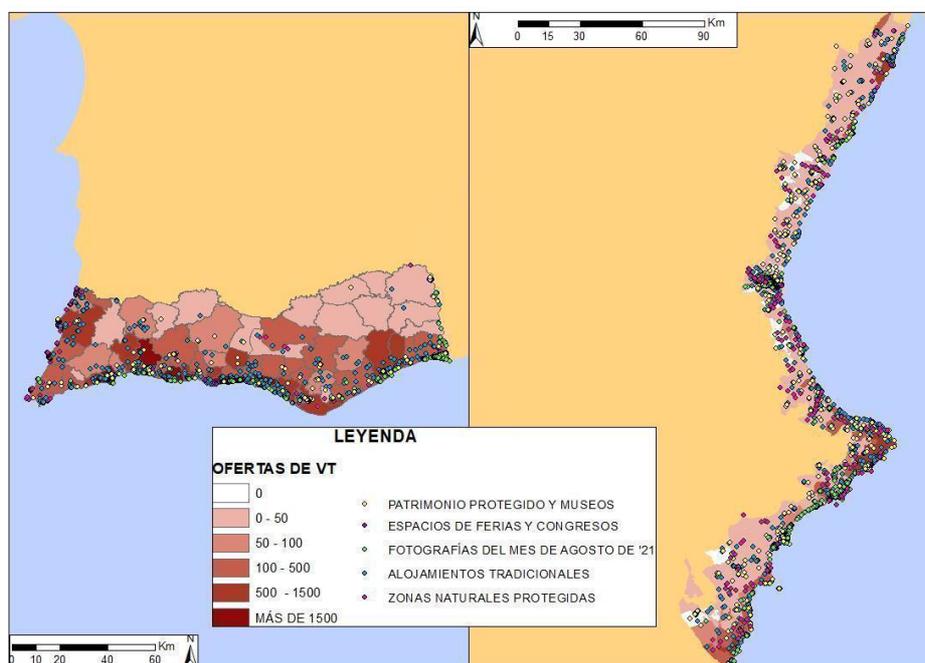
- Las fotografías extraídas de Flickr: se han traducido en un 40%, ya que representan la existencia real de un movimiento de turistas.
- Los museos, monumentos y lugares de interés como los parques naturales, los espacios de congresos y los campos de golf: se les ha asignado un valor de un 20%.
- Los alojamientos: se les ha asignado un 40%, pero con diferente jerarquía según su vecindad a la atracción turística: museos y patrimonio protegido, campos de golf (un centroide al centro del campo), zonas naturales (un centroide al centro de parque natural y de freguesia o sección censal), espacios de congresos y la costa (esta se ha calculado cada 6 km). Con un valor de 25% (más de un 3% de todas las atracciones a menos de 3km), 10% (entre 3-6 km) o 5% (el resto). La elección de 3 y 6 km equivale a 1 y 2 horas andando que es lo que un turista puede andar en un día.

### 4. RESULTADOS. LA PRESENCIA DE TURISMO

La oferta turística de ambas regiones (mapa 1) es similar: de sol y playa, urbano-cultural, incluido el de congresos, el deportivo o el paisajístico. Pero los niveles de cada uno son diferentes, de este modo en la CV destaca más el turismo urbano principalmente en la ciudad de València, aunque se le unen otros como Alacant, Elx o Sagunt. Mientras que en Algarve algunos concelhos como Faro o Tavira tienen esta oferta,

aunque con un menor peso. En el turismo deportivo, aunque ambos tienen campos de golf, destaca en cantidad y calidad, Algarve; el único espacio parecido en València podría ser el sur de la provincia de València y la Costa Blanca. Por otro lado, el turismo deportivo de visionado es mayor en la CV ya que cuenta con estadios de fútbol de equipos que compiten internacionalmente como son Mestalla (València) y Ciutat de la Ceràmica en Vila-real o en baloncesto con el Valencia Basket (actualmente construyendo un nuevo pabellón). En Algarve sus equipos deportivos, fuera de torneos de golf, no alcanzan relevancia europea y solo el estadio Do Algarve para eventos de la selección. En cuanto a los espacios de congresos son similares, aunque cada uno destaca en sus fuertes: en el urbano la CV presenta en las ciudades de València (Feria València, La Marina o Palau de Congressos), Castelló (Auditori i Palau de Congressos de Castelló), Alacant (Feria y Palau de Congressos d'Alacant) o Palau de Congressos d'Eix, mientras que en Algarve destaca más su cercanía a campos de golf y a la costa como ocurre en el Palacio Congressos do Algarve o cercanía a las marinas como en el Center Congress do Algarve, el Congress Center in San Rafael o el Centro de Congressos do Arade.

Figura 1. Oferta turística en ambas regiones



Fuente: Elaboración propia.

Así, ambas regiones tienen una oferta mayor en los espacios litorales, solo algún elemento de patrimonio inmueble se encuentra en el interior, así como algún elemento recreativo, pero por lo general es mayor el número de atractivos en los espacios litorales de cada región. De esta forma, a modo de resumen se aprecia que la distribución de jerarquía de elementos de oferta turística es:

- Mayor oferta cultural: São Pedro en Faro (29), Santa Maria e Santiago en Tavira (17), Silves (14) y Portimão (8). En CV: València (109), Alacant (42), Eix (30), Sagunt (16) y Oriola (16).
- Mayor oferta de alojamiento tradicional: Albufeira e Olhos de Água (139), São Gonçalo en Lagos (42), Quarteira (37), Portimão (31) y Alvor (Portimão) 25. Mientras que en CV: València (198), Benidorm (166), Alacant (108), Peñíscola (61), Dénia (37), Gandia (36) y Calp (35).
- Mayor oferta de VT: Albufeira e Olhos de Água (6901), São Gonçalo en Lagos (4026), Quarteira (3626), Lagoa e Carvoeira (2195). Mientras que en CV a nivel municipal suman en València (5616), Torrevella (3476), Alacant (3301), Dénia (3240), Calp (2776) o Xàbia (2773).

La relación entre la oferta de VT y el patrimonio cultural nos muestra que hay una relación positiva, aunque no determinante. Pues, en Algarve, entre las freguesias con mayor oferta de VT solo Portimão o

São Gonçalo en Lagos tienen una oferta cultural fuerte. Ahora si analizamos las freguesias con mayores elementos culturales tienen una oferta media-alta, como en Sé e São Pedro en Faro, Aljezur o Santa Maria e Santiago en Tavira, o una oferta media como en Castro Marim, Silves, Vila Do Bispo e Raposeira o Vila Nova de Cacela. Sin embargo, los que tienen una oferta baja de VT no presentan casi oferta cultural. De la misma manera, en la CV las ciudades con un patrimonio fuerte también presentan mucha oferta de VT como València, Cullera, Xàbia, Calp o la zona portuaria de Alacant, pero otros como Peñíscola, Sagunt o en Elx ocurre al revés, donde hay oferta de patrimonio su oferta de VT es media. Por tanto, en ambas regiones la oferta cultural es sinónimo de una oferta de VT media-alta.

En cuanto a las fotografías realizadas durante el mes de agosto de 2021, cabe señalar que representan cierta diferencia, pues en la CV es València la que más fotografías acumula, y en un segundo escalón la costa (así como festivales, en esta ocasión el Rototom Sunsplash en Benicàssim), mientras que, en Algarve, es el litoral donde mayor número de fotografías hay, en el urbano destacan freguesias orientales como la de Vila Real de San Antonio o del concelho Tavira, pero no tanto Faro, pese a ser la capital.

Una vez analizada someramente la oferta, se ha procedido a realizar los cálculos estadísticos, y estos recogen dos resultados diferentes. Por un lado, la Autocorrelación de Moran's muestra en Algarve como "Random" (Z-Score:1,269 y P-Value: 0,204). Esto se debe al tamaño de las freguesias, pues mediante los datos de oferta y las fotografías se comprueba que existe una litoralización. Como además este tipo de cálculos tienen en cuenta la vecindad, sí es cierto que hay bloques definidos: litorales masificados, zona media con un nivel medio y el interior sin oferta ni fotografías. Por otro lado, la CV sí presenta un clúster (Z-Score:16,922 y P-Value: 0) eso sí de nivel bajo (Z-Score:1,269 y P-Value: 0).

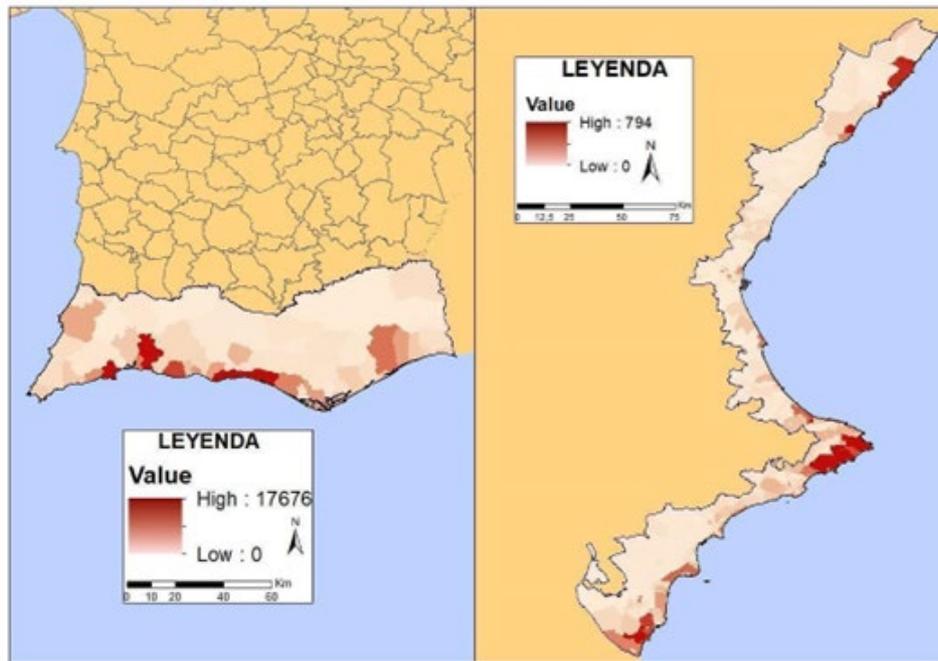
Por lo que respecta al cálculo propio, la evaluación multicriterio (figura 2), nos da un resultado claro sobre las diferencias entre las regiones, y, dentro de ellas, entre los espacios turísticos y los espacios donde hay industria y otros tipos de espacios residenciales. De este modo, en la región de Algarve, los de mayor nivel de oferta de turismo se encuentran en el litoral en freguesias como Albufeira e Olhos de Água, São Gonçalo en Lagos y Portimão. En un menor escalón se encuentran Lagoa e Carvoeira y Santa Maria e Santiago. Finalmente, en un menor grado la mayoría de las freguesias vistas anteriormente: Almancil, Armação de Pêra, Guia, Luz, Conceição e Cabana de Tavira y Sé o Sao Pedro.

Del mismo modo, en la CV se aprecian tres niveles altos de concentración de turismo, en municipios como Peñíscola, las secciones censales litorales de Alcalà de Xivert, las del norte de Orpesa, las centrales de València, y la mayoría de Dénia, Benissa, Calp, Teulada, Xàbia y la costa de Oriola. En un espacio más bajo, las secciones censales sur de Orpesa, Alboraiá, litoral de València, las secciones censales del norte de Cullera y Gandía, Oliva, Poblets, Benitatxell, Altea, El Campello, Santa Pola y Torrevella. En el tercer nivel, Manises, Xeraco, Finestrat, Alfàs del Pi, Pedreguer o Pego. En definitiva, se han delimitado los espacios de la playa de Castelló, el urbano de València y las costas e interiores del sur de la CV con la salvedad del interior del área metropolitana Elx-Alacant.

Las zonas del turismo no son homogéneas, de hecho, por tipo de turismo tendríamos:

- Turismo cultural-urbano: en Algarve destacan las zonas al este de Faro como los concelhos de Tavira y Vila Real de San Antonio. En la CV las grandes ciudades, sobre todo en València.
- Turismo de sol y playa: en Algarve se encuentra concentrado en las freguesias litorales al oeste de Faro destacando las freguesias de Albufeira e Olhos de Água, São Gonçalo en Lagos y Portimão. En un menor escalón se encuentran Lagoa e Carvoeira y Santa Maria e Santiago. En La CV hay diversas zonas, de norte a sur: costa del Azahar en municipios como Vinaròs, Orpesa, Peñíscola, Benicarló, o Benicàssim; ÁM de València: en la costa sur de la provincia de València desde Xeraco hasta Oliva y, finalmente, la costa del Azahar. Hay que destacar que en Algarve la posición litoral de la práctica del golf da el llamado "Golf, Sun y Fun" combinando turismo litoral y golf (Correia *et al.*, 2007; Perna y Marques Candeias, 2013).
- Turismo de Naturaleza: en Algarve se da sobre todo en los concelhos más al este como Aljezur o Sagres (Alentejano y costa Vicentina), así como Faro y Olhao (Ría Formosa). En la CV está inserto dentro de València (Albufera), costa de Azahar (Serra d'Irta) o la parte más meridional de la Costa Blanca (Salinas de Torrevella), etc.

Figura 2. Resultado de la evaluación multicriterio



Fuente: Elaboración propia.

#### 4.1 El urbanismo (1990-2018) y sus efectos en el turismo.

Una vez se han delimitado los espacios turísticos, hay que analizar cuáles son los cambios urbanísticos sucedidos en estos espacios y en sus inversos y analizar los cambios similares o diferentes. Además, se debe comentar que mediante las figuras 1 y 2 se aprecia como las VT tienen una gran importancia debido a su crecimiento en todo el territorio y su concentración donde el resto de la oferta es mayor.

En Algarve, Figura 3, el crecimiento residencial continuo (111) es verdaderamente testimonial, sólo se produce en tres ciudades en diferentes períodos, y cuya suma no supera las 70 hectáreas. En la CV se produce mayoritariamente en las grandes ciudades y sus ÁM, sin embargo, en los espacios litorales tiene su mayor crecimiento en el núcleo interior y en caso de tener un solo núcleo tiene un crecimiento menor. Por espacio temporal, el crecimiento de este uso se sucede en el período anterior a la crisis, y entre los dos períodos se muestra que entre 1990 y 2000 hay mayor número de hectáreas, en las secciones censales de costa este crecimiento es usual entre 1990 y 2000 no entre 2000 y 2006.

Por lo que la mayoría del residencial en ambas regiones es en forma discontinua (112) con una tipología de unifamiliares o espacios en altura, aunque la diferencia es que en Algarve no sobrepasan las tres o cuatro alturas mientras que, en la CV son mayores. En ambos espacios se cuenta con piscina, zonas verdes y, sobre todo en Algarve en forma unifamiliar cercanas a campos de golf.

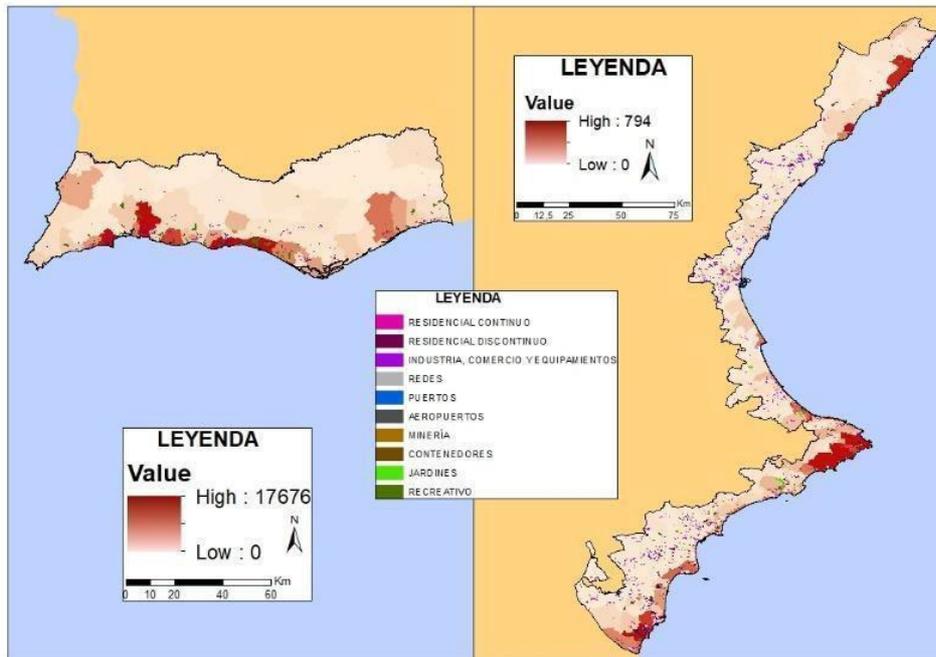
En ambas tipologías, las nuevas construcciones se han dado en las primeras líneas de playa y zonas interiores. Esta dispersión en CLC no sale tan definida para el caso de Algarve como en CV pues hay mayor densidad en la región española con un esquema básico: la costa es 112, los núcleos urbanos son 111 y el interior de nuevo 112.

Por período se aprecia como en Algarve crece entre 1990 y 2000 desde el centro-oeste y de 2000 a 2006 en las zonas del centro-oeste. Finalmente, en el período post crisis y en zonas interiores el crecimiento tiene lugar en muy pocas hectáreas. En la CV su máxima expansión urbanística es anterior al período de crisis, destacando especialmente el primer período, en el período post crisis, son los espacios litorales los que tienen mayor peso principalmente en la comarca de la Marina Alta.

Las VT tienen más presencia en los espacios donde el 111 es mayor y más antiguo tanto en Algarve como en la CV. En la región portuguesa, eso sí, se nota mayor litoralización de la oferta, también del 112, y donde prima la antigüedad con excepciones sin nada en común como São Pedro en Faro, Albufeira e Olhos de Água o Alcantarilha e Pêra. La CV tiene un sistema similar, pero destaca el 111 sobre todo en las secciones censales de turismo cultural, los litorales con doble núcleo suelen ser el de costa con una

preeminencia por el residencial 112 el que prevalece en la oferta de VT. Del mismo modo, cuando hay ofertas en el interior de los municipios, son fruto de la chaletización, no hablamos de ciudad difusa ya que no en todo el territorio funciona como una ciudad, y en este se produce un urbanismo tipo 112.

Figura 3. Cambios a usos urbanos entre 1990- 2018 en ambas regiones más evaluación multicriterio



Fuente: Elaboración Propia.

Pese a ello, sí que hay un esquema común y es el *rent gap* de las viviendas, pues las viviendas más antiguas son las que más se utilizan para este propósito. Tanto en el 111 como en el 112, allá donde la vivienda es más antigua más viviendas turísticas se ofrecen. Al beneficio del *rent gap* hay que añadir que estas son las zonas mejor comunicadas y con mayores servicios, pese a ello, hay zonas litorales-de montaña donde solo cumple la rentabilidad económica.

La gran diferencia urbanística es probablemente el uso 121, industrial-comercial-y de equipamientos, pues su crecimiento en Algarve ha sido muy bajo y el existente se encuentra abandonado y/o reconvertido en espacios comerciales como supermercados. En la CV, sin embargo, su crecimiento es mayor en las grandes ciudades, pero se ha extendido por la periferia principalmente de las principales ÁM de Alacant-Elx, València y la zona sur de Castelló. Su influencia en el turismo comparte conclusiones similares pues en ambas regiones allá donde este uso crece, o se mantiene, la oferta es menor sobre todo en el industrial. En cuanto al uso comercial se presenta como centro comercial en las ÁM y fuera de la costa, mientras que cuando está presente en la costa o zonas centrales es en bajos. Su atracción al turismo es más de un ingrediente de visita que verdaderamente un factor de atracción. En equipamientos, hay dos tipos: los que de gestión (parques solares, gestión de residuos, etc.) que son interiores y alejados del turismo y los hoteles o centros de congresos (por ejemplo, el Palau de Congressos en València de 1998 o el Center Congressos do Algarve de 2018) que tienen una incidencia media-alta en el turismo.

Las infraestructuras de movilidad (uso de 122-redes, 123-puertos y 124-aeropuertos) han tenido un crecimiento considerable en ambas regiones, aunque mayor en la región valenciana. Su importancia en el turismo es capital, no solo por la atracción de turistas, sino también por su movilidad interior y, cada vez más, por su atracción turística en espacios como las marinas portuarias que suceden en ambos espacios. También por la cada vez mayor contratación de arquitectos estrella en sus construcciones, como el edificio Veles e Vents en la marina de la ciudad de València.

Las infraestructuras terrestres son mayores a las señaladas, pues CLC por su condición metodológica nos señala aquellas más grandes. Estas crecen en el litoral de Algarve con una carretera que lo cruza todo desde el año 2000, la A-22 conocida como "Vía de Infante" y otra paralela al Guadiana que la une a la región interior de Alentejo como es la IC-27. Mientras que en València su crecimiento ha sido mayor en las zonas industriales y ÁM con carreteras que realmente vertebran de norte a sur la CV, por ejemplo, en la

Elx la A-7 y su conexión con la A-31 (2000-2012); en el Campello la AP-7 y la N-332 entre 2006 y 2012; la CV-819 en Alacant (1990-2000); la A-38 en Sueca (2006-2012); en el AM de València en el sur la Pista Silla o V-31 (1990-2000), o entre Almenara y Castelló la A-7 (1990 y 2012).

En los puertos se adivinan espacios de *build gentrificación* por cambio de zonas industriales a Marinas en Algarve además de espacios de crecimiento en Quarteira (Loulé) entre 1990 y 2000 y en el concelho de Albufeira entre 2000 y 2006, con crecimiento para cruceros de día y en Portimão de cruceros pequeños. En la CV, sí hay un crecimiento industrial en Sagunt, València y en Alacant. Destinado a turismo hay crecimientos en València con la adecuación de la Marina para la America's Cup, adaptaciones para cruceros; en Alacant una zona de la marina en 1999 en la misma provincia se encuentra el puerto deportivo de Dénia cuya nueva marina crece durante el período de 1990-2000. La oferta de VT es medio-fuerte en las marinas y puertos deportivos.

Finalmente, el uso de aeropuertos en Algarve crece entre 1990-2000 con la ampliación del aeropuerto internacional de Faro y el aeródromo municipal de Portimão (usado solo para helicópteros o aviones de pequeñas dimensiones para el turismo de negocios). Por su parte, en la CV se produce en València (Manises), crece para turismo con una ampliación para cubrir la America's Cup, en el Altet de Alacant con dos terminales en 2007 y 2011 para el residencial internacional y turismo, y, finalmente, un aeropuerto autonómico en Castelló (entre los municipios de Benlloch y Vilanova d'Alcolea) que pretendía dinamizar más aún el turismo principalmente por la ampliación de los complejos de Marina d'Or, pero que la crisis paralizó el proyecto. Todos los aeropuertos tienen una oferta de alojamientos tradicionales cercana e inmediata a ellos.

Los espacios verdes también han sido estudiados desde una perspectiva turística y de gentrificación y en CLC ocupan los usos 141 (jardines y zonas verdes urbanas) y 142 (recreativas). En los espacios verdes su crecimiento ha sido exiguo, en la CV sólo son destacables espacios en la ciudad de València donde destaca la adaptación a jardín del viejo cauce del río Túria. Por otro lado, el 142 tiene una división importante, entre el turismo activo donde destacan los campos de golf y el contemplativo donde hay ingredientes comunes y otros diferentes. En los campos de golf se denota una implantación ya anterior a 1990 en ambas regiones, pero donde destaca la región portuguesa observándose como la española fue posterior. La gran diferencia entre ambas es que en Algarve su situación es muy litoral aprovechando el sol y playa y las buenas comunicaciones que ya se ha visto tiene la región, de hecho, son las más cercanas al aeropuerto aquellas que gozan de mayor oferta turística cercana y de mayor masificación turística, de hecho, lo clubes y campos de Quinta do Lago, Vale do Lobo en Almancil y Golf Vilamoura Dom Pedro y Vila Sol Golf en Quarteira todos ellos en el mismo concelho: Loulé. En cuanto a la Comunitat Valenciana, sin embargo, la situación de los campos de golf no es litoral a excepción de la Albufera, Oliva Nova y Alicante Golf; por otro lado, las comarcas del Baix Vinalopó y Baix Segura son las comarcas que más campos de golf presentan en el municipio de Oriola. Añadir los diversos parques temáticos como Aquashow (1990-2000) y Aquabeach (anterior a 1990) y en la CV destaca Benidorm con varios de ellos de diversas tipologías. También deportivas, pero de visionado y espectáculo con el autódromo (construido en 2008) y el estadio de la Eurocopa de 2004 en Algarve, y mayor oferta de este tipo en la CV con los nuevos estadios internacionales descritos y otros anteriores a 1990 de primera y segunda división de fútbol, pero sólo Mestalla tiene un museo-tour permanente, el resto dependen mucho de los eventos. Por último, en la ciudad de València se presenta como 142 la Ciutat de les Arts i les Ciències en el Parque del río Túria, que tiene una oferta turística alta, pero destaca a nivel de hoteles, pues las VT tienen una oferta media por debajo de otras zonas con mejor *rent gap*, un ejemplo es el barrio cercano de Mont-Olivet más antiguo y con más VT que los de nuevo cuño y vecinos como Peña-Roja o el barrio Ciutat de les Arts i les Ciències.

## 5. CONCLUSIONES

Durante el proceso de análisis se ha constatado como hay diversas diferencias notables en cuanto a los sectores económicos de una y otra región, de este modo, mientras que, en Algarve son dos principalmente: la administración en la ciudad de Faro que es capital de la región y el turismo. Por otro lado, en la CV hay varias zonas donde la industria es relativamente fuerte: AM de València y de Elx-Alacant, así como la zona azulejera de Castelló; mientras que, carece de surf por las condiciones de su mar y de tanta importancia relevante de los campos de golf, que los tiene, pero hay mayor protagonismo del turismo urbano. Por tanto, la dependencia de Algarve es mayor y crea unos espacios diferenciados a la valenciana. Ha habido expansión residencial en una tipología discontinua, pero con la diferencia de que en Algarve su

crecimiento es más litoral que en la región valenciana donde su crecimiento interior es mayor. En las zonas industriales de la región española se ha visto como además la tipología 111 tiene algo de fuerza, aunque cada vez en descenso, y cómo estas nuevas construcciones son verdaderos vacíos de turismo, por tanto, se derivan para una ciudad residencial dejando espacios costeros de los mismos municipios y/o de la ciudad central como espacios de un alto turismo. De este modo, en los espacios con menor turismo de la CV hay un crecimiento residencial mientras que en Algarve son vacíos demográficos, a tenor de su nulo crecimiento urbanístico, no solo residencial, sino que son espacios donde solo crecen parques solares. En la nueva ciudad se ha visto como las VT y elementos de atracción se reúnen en menor medida; por el contrario, es en los viejos espacios, anteriores a 1990 o construidos durante la primera década los que más se usan para VT pues además se encuentran en espacios con alta oferta cultural, sumado a una mejor conexión y un *rent gap* favorable hacen que estos espacios sean turistificados, mientras que, los nuevos residenciales son para residentes de mayor tiempo.

El uso que mejor define a ambas regiones es el de espacios recreativos, y es aquí donde Algarve tiene los campos de golf como un sello de identidad. En la CV su desarrollo es menor, probablemente por una falta de residencial, que hoy en día fuese VT, y una lejanía del turismo de sol y playa o paisaje. A cambio presenta mayor oferta de turismo deportivo de manera presencial, aunque este depende de los clubes de la zona.

En conclusión, hay dos regiones con un turismo similar, donde la gran diferencia es la calidad del producto en golf y un turismo urbano mayor en València. Además, este último cuenta con una industria que le hace no ser tan dependiente del turismo. Por otro lado, ambos han tenido una revolución residencial muy fuerte y ha sido la manera en que las VT se han desarrollado, siempre aprovechando espacios centrales, envejecidos con buen *rent gap* y con atractivos turísticos cercanos.

Como posible *benchmarking* entre ambas ciudades queda claro que, mientras que Algarve debe buscar un sector económico alternativo, la CV debe saber desarrollar la calidad de su oferta. Además de ello, Algarve presenta un largo recorrido futuro en el turismo urbano-cultural donde la ciudad de Faro destaca sobremanera y cuya rehabilitación va en este sentido (Reimão Costa y Batista, 2012). En ambas ciudades se ha visto cierta masificación de espacios y otros con vacíos, por lo que parece necesario desarrollar formas de gestión innovadoras y sostenibles para esta realidad. Por último, y en cuanto a la comparación, se ha visto cómo las comarcas valencianas entre La Safor y el Baix Vinalopó son bastante similares al Algarve, quizás con la interrupción de la L'Alacantí.

## REFERENCIAS

- Almeida-García, F. (2012). La política turística en España y Portugal. *Cuadernos de Turismo*, 30, 9–34. <https://revistas.um.es/turismo/article/view/160771%0A>
- Alonso, J.L. (2014). Industria y crisis económica en España. 2007-2013. En J. L. Albertos, J.M. y Sánchez Hernández (Ed.), *Geografía de la crisis económica en España* (pp. 141–172). Publicacions Universitat de València.
- Cañada-Mullor, E., Murray, I. (2021). Turismo pospandemia: tiempos de incertidumbre y desigualdad. En E. Cañada Mullor, C. Izcarra (Eds.), *Turismos de proximidad: un plural en disputa* (pp. 35–46). Icaria.
- Carvalho, R., Ferreira, A. M., Figueira, L.M. (2016). Cultural and Creative tourism in Portugal. *PASOS Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 14(5), 1075–1082. <https://doi.org/10.25145/j.pasos.2016.14.071>
- Collado, J.C. (2019). *El boom, la crisis y la recuperación. ¿Ha cambiado el modelo productivo de la economía española?* Publicacions Universitat de València.
- Correia, A., Pestana Barros, C., y Silvestre, A.L. (2007). Golf tourism repeat choice behaviour in the Algarve: a mixed logit approach. *Tourism Economics: The Business and Finance of Tourism and Recreation*, 13(1), 111–127.
- Costa, V., Ribeiro de Almeida, C. (2015). Low-cost Carriers, Local Economy and Tourism Development at Four Portuguese Airports. A Model of Cost-benefit Analysis. *Journal of Spatial and Organizational Dynamics*, 3(4), 245–261. Recuperado de: [https://www.researchgate.net/publication/311467037\\_Low-cost\\_Carriers\\_Local\\_Economy\\_and\\_Tourism\\_Development\\_at\\_Four\\_Portuguese\\_Airports\\_A\\_Model\\_of\\_Cost-benefit\\_Analysis](https://www.researchgate.net/publication/311467037_Low-cost_Carriers_Local_Economy_and_Tourism_Development_at_Four_Portuguese_Airports_A_Model_of_Cost-benefit_Analysis)

- Cucó, J. (2013). Poniendo a Valencia en el mapa global. Políticas, desarrollos urbanos y narrativas sobre la ciudad. En J. Cucó Giner (Ed.), *Metamorfosis Urbanas. Ciudades españolas en la dinámica global*. (pp. 157–180). ICARIA.
- De la Calle Vaquero, M. (2019). Turistificación de centros urbanos: clarificando el debate. *Boletín de La Asociación de Geógrafos Españoles*, 83. <https://doi.org/10.21138/bage.2829>
- Egresi, I. (2018). "Tourists go home!" - Tourism overcrowding and "tourismophobia" in European cities (Can tourists and residents still co-habitate in the city?) En L. Pedata, E. Porfido, L. Rossi (Eds.). *Habitation Tactics: Imagining Future Spaces in Architecture, City and Landscape Conference Proceedings* (pp. 701-714). Recuperado de: [https://www.researchgate.net/publication/327883652\\_Tourists\\_go\\_home\\_-](https://www.researchgate.net/publication/327883652_Tourists_go_home_-)
- Gaja, F. (2008). El "tsunami urbanizador" en el litoral mediterráneo. El ciclo de hiperproducción inmobiliaria 1996-2006. *Scripta Nova*, XII (270). <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-270/sn-270-66.htm>
- Gaja, F. (2013). ¿Cui Prodest? Grandes eventos/Grandes proyectos. Una apuesta perdida. En J. Cucó Giner (Ed.), *Metamorfosis Urbanas. Ciudades españolas en la dinámica global*. (pp. 201–228). ICARIA.
- García Domene, E. (2016). ¿Una nueva etapa para el turismo en Valencia? En J. B. Mahiques (Ed.), *Turismo y ciudad. Reflexiones en torno a València*. (pp. 27–40). Universitat de València.
- Gil, J. (2020). Turistificación, rentas inmobiliarias y acumulación de capital a través de Airbnb. El caso de Valencia. *Cuadernos Geográficos*, 60 (1). <https://doi.org/10.30827/cuadgeo.v60i1.13916>
- Hernández, M., Torres Pérez, F. (2013). El impacto de la Valencia glocalizada en el Centro Histórico popular. En J. Cucó (Ed.), *La ciudad pervertida: Una mirada sobre la Valencia global* (pp. 19–40). Antrophos.
- Jameson, F. (2012). *Posmodernismo: la lógica cultural del capitalismo avanzado Vol. I*. La Marca Editora.
- Juana-García, P. (2020). Economía colaborativa en el alojamiento. En J. A. Fraiz Brea, N. Araújo Vila, V. M. Monfort Mir (Eds.), *La actividad turística española en 2019: Edición 2020* (pp. 75–82). Síntesis.
- Kruithof, A. (2020). *Aproximaciones a la regulación del alquiler turístico pospandemia*. Universitat de València. Recuperado de: [https://www.uv.es/ceconomicol/AirbnbCovid/medidas\\_poscovid.pdf](https://www.uv.es/ceconomicol/AirbnbCovid/medidas_poscovid.pdf)
- Membrado, J. C. (2013). Sunny Spain: migrantes del sol y urbanismo expansivo en el litoral mediterráneo español. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, 45(1), 687–708. <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/76268>
- Membrado, J. C., Huete, R., Mantecón, A. (2016). Urbanisme expansiu i turisme residencial nord-europeu a la costa mediterrània espanyola. *Via@*, 2 (10). <https://viatourismreview.com/es/2017/09/art2-2>
- Mendes, J., Oom do Valle, P., Guerreiro, M. (2011). Destination Image and Events: A Structural Model for the Algarve Case. *Journal of Hospitality Marketing y Management*, 20 (3–4), 366–384. <https://doi.org/10.1080/19368623.2011.562424>
- Miriam-Hermi. (2019). Gentrificación y turismo urbano. ¿Cómo se articulan? *Ar@cne: Revista Electrónica de Recursos en Internet Sobre Geografía y Ciencias Sociales*, 230 (1), 1–32. <https://www.raco.cat/index.php/Aracne/article/view/350284>
- Palos-Sanchez, P. R., Correia, M. B. (2018). The Collaborative Economy Based Analysis of Demand: Study of Airbnb Case in Spain and Portugal. *Journal of Theoretical and Applied Electronic Commerce Research*, 13 (3), 85–98. <https://doi.org/10.4067/S0718-18762018000300105>
- Perna, F., Marques Candeias, L. M. (2013). Estratégias de gestão dos campos de golfe em contexto de crise. Estudo de caso do barlavento do Algarve. *Tourism y Management Studies*, 1, 93–108. <https://www.tmsudies.net/index.php/ectms/article/view/397/854>
- Pimentel, D., Santos, O. (2019). ¿Turismo sostenible? Algarve-Portugal y Comunidad Valenciana-España opinan. *XII Congreso Internacional de Turismo Universidad -Empresa: "Turismo Eres Tú: El Valor de Las Personas."* Recuperado de: [https://www.researchgate.net/publication/333311177\\_TURISMO\\_SOSTENIBLE\\_ALGARVE-PORTUGAL\\_Y\\_COMUNIDAD\\_VALENCIANA-ESPANA\\_OPINAN](https://www.researchgate.net/publication/333311177_TURISMO_SOSTENIBLE_ALGARVE-PORTUGAL_Y_COMUNIDAD_VALENCIANA-ESPANA_OPINAN)
- Reimão Costa, M., Batista, D. (2012). Rehabilitation of the rural built heritage in central Algarve: from the coastline urban areas to the scarcely populated inland region. *International Journal of Energy and Environment*, 6(4), 433–442. <https://www.naun.org/main/NAUN/energyenvironment/16-398.pdf>
- Rifkin, J. (2000). *La era del acceso. La revolución de la nueva economía*. Paidós.
- Roberts, T., Renda, A., Pinto, P. (2022). Residents' Perceptions on Tourism Impacts and Quality of Life: The Case of Faro. *Residents' Perceptions on Tourism Impacts and Quality of Life: The Case of Faro*, 10(1), 39–57. <https://doi.org/10.34623/z1zj-5q27>

- UNWTO. (2022). *El turismo internacional se sitúa al 60% de los niveles anteriores a la pandemia en enero-julio de 2022*. UNWTO. Recuperado de: <https://www.unwto.org/es/news/el-turismo-internacional-se-situa-al-60-de-los-niveles-antiguos-a-la-pandemia-en-enero-julio-de-2022#:~:text=>
- Vaz, E. D. N., Nainggolan, D., Nijkamp, P., Painho, M. (2011). Crossroads of tourism: a complex spatial systems analysis of tourism and urban sprawl in the Algarve. *International Journal of Sustainable Development*, 14(3/4), 225. <https://doi.org/10.1504/IJSD.2011.041963>
- VVAA. (2020). *Turismo pos-COVID-19 Reflexiones, retos y oportunidades*. Cátedra de Turismo Caja Canarias-Ashotel de la Universidad de La Laguna.
- Walliser, A., Sorando, D. (2019). Las ciudades en España y el impacto de la globalización sobre los sistemas urbanos. En *Informe España 2019* (pp. 226–269). Universidad Pontificia Comillas. Recuperado de: <https://blogs.comillas.edu/informe-espana/wp-content/uploads/sites/93/2019/10/IE2019Cap4.pdf>