

DAVID DE LA OSADA SAURÍ^a
CLAUDIA RIBERO DE ALMEIDA^b

VIVIENDAS TURÍSTICAS Y TRANSFORMACIONES DEMOGRÁFICAS: UN ESTUDIO SOBRE EL TURISMO MASIVO EN EL ALGARVE

RESUMEN

El presente artículo se enmarca dentro de las crecientes investigaciones del turismo en general y de las viviendas turísticas en particular. Tiene la hipótesis de que el turismo actual sigue la lógica del urbanismo de las décadas anteriores y, así mismo, es una manera de aprovechar el excedente residencial. Y contiene los objetivos de detectar y delimitar las zonas de oferta turística, así como analizar un primer esbozo de sus impactos en la demografía.

Para ello se ha utilizado una metodología basada en el cálculo de la clusterización de elementos turísticos con operaciones generales como Moran's o Getis Ord G_i^* y una evaluación multicriterio propia en una región de turismo de primer nivel y con oferta diversificada como El Algarve. Posteriormente, se comprueba cartográficamente el análisis del crecimiento y cambio de usos del suelo y los impactos por *freguesia*, escala administrativa más pequeña de Portugal.

Los resultados muestran una dependencia del aeropuerto y de las infraestructuras crecidas en periodos anteriores, una diferencia entre el oeste de sol y playa y el este con un turismo más urbano-cultural, y, sobre todo, la importancia de decisiones en los cambios de usos del suelo que han determinado estos espacios. Por último, se ha demostrado la importancia de las viviendas turísticas en el turismo y cómo estas están alejando poblaciones de jóvenes e inmigrantes en edad de trabajar de las zonas de mayor oferta de alojamiento local.

PALABRAS CLAVE: turismo; urbanismo; demografía; turistificación; SIG; Algarve.

a Departamento de Geografía, Universitat de València. Avda. Blasco Ibáñez, 28. 46010 València. david.osada@uv.es. <https://orcid.org/0000-0002-3618-7773>

b School of Management, Hospitality and Tourism, University of the Algarve. Campus da Penha, 8005-329 Faro. calmeida@ualg.pt. <https://orcid.org/0000-0002-0790-3152>

Fecha de recepción: 26-02-2023. Fecha de aceptación: 18-12-2023.

TOURIST HOUSES AND DEMOGRAPHIC CHANGE: A STUDY OF MASS TOURISM IN THE ALGARVE

ABSTRACT

This article is part of a growing body of research on tourism in general and its insertion in tourist housing in particular. It hypothesises that tourism today follows the logic of the urbanism of previous decades and, likewise, is a way of taking advantage of the residential surplus. And it contains the objectives of seeing a method through the offer of detecting and delimiting the zones, as well as analysing a first outline of their impact on demography.

For this purpose, a methodology based on the calculation of the clustering of tourist elements with general operations such as Moran's or Getis Ord G_i^* and a multi-criteria evaluation based on a first level tourism region with a diversified offer such as the Algarve has been transferred. Subsequently, the analysis of growth and land use change and impacts by parish, the smallest scale in Portugal, is checked cartographically.

The results show a dependence on the airport and the infrastructures that have grown in previous episodes, a difference between the sun and beach west and an east with a more urban-cultural tourism, and, above all, the importance of decisions on land changes that have determined the spaces. Finally, it has been shown how tourist housing is of vital importance in tourism and how it is taking young people and immigrants with a tendency to work away from the areas with the greatest supply of local accommodation.

KEYWORDS: Tourism; Urbanism; Demography; Tourism; GIS; GIS; Algarve.

INTRODUCCIÓN

El turismo se encuentra en una época dorada. Actualmente es el modo de ocio preferente según figura en diversos estudios (Aramberri, 2011; Díaz-Pérez, 2012; Sequera, 2020), pese a todas las crisis e impactos que le han afectado (11-M, crisis económica de 2007 o la pasada pandemia de la COVID-19). Es un sector que sigue al alza y con cada vez mayor importancia en el producto interior bruto de los países occidentales, sobre todo del sur de Europa (Bugalski, 2020). De hecho, en 2022 y 2023, a pesar de los temidos cambios en tiempos de pandemia (Escudero-Gómez, 2021; Kruithof, 2020; López-Palomeque et al., 2022), las cifras globales turísticas se acercaron a las de 2019 (UNWTO, 2023).

Su expansión se debe a distintos motivos vinculados a la definición de sociedad posmoderna (Martínez, 2003). En primer lugar, se trata de una sociedad en la cual se establece una correlación entre el incremento en la frecuencia de viajes, y un supuesto enriquecimiento cultural proporcional (Aramberri, 2011). En segundo lugar, el abaratamiento de transportes que ha aumentado el número de desplazamientos hacia un mayor número de destinos, en particular aquellos comprendidos en un radio máximo de dos horas. En tercer lugar, el desarrollo de plataformas en línea que han modificado el marco turístico (Iglesias-Sánchez et al., 2020). Entre ellas, destacan las plataformas de alojamiento, con enorme impacto en las ciudades turísticas (Cañada & Izcara, 2021; Egresi, 2018; Mansilla & Milano, 2018).

El uso de espacios residenciales como alojamiento turístico no constituye, en sí mismo, una innovación. Sí lo es el uso de las nuevas herramientas digitales, que han facilitado su inclusión en el mercado, poniendo a disposición global miles de habitaciones y de apartamentos completos en alquiler de corta duración con fines turísticos. Entre estas plataformas destaca la empresa Airbnb, aunque hay otras como Vrbo, InterHome o Homerez. Tanto es su impacto que ha provocado un incremento de la oferta alojativa, convirtiéndose en uno de los motivos principales de la masificación de los espacios turísticos (López-Palomeque et al., 2022; Hermi, 2019).

La masificación turística u “*Overtourism*” ha creado problemas de sostenibilidad de toda índole: económica, ambiental y del propio turismo, ya que el turista busca cada vez más distanciarse de esta (Bugalski, 2020; De la Calle, 2019; Egresi, 2018). Una de las consecuencias más importantes es la aceleración de un proceso de gentrificación que se ha adjetivado con la palabra “turística”, ya que muestra diferencias con la acepción clásica acuñada por Glass en el siglo xx. Estas distinciones se resumen en que no hay cambio concreto de clase social, pues afecta a todos los niveles económicos. Tampoco hay un relevo poblacional, ya que los nuevos inquilinos son residentes temporales (vacaciones o estancias cortas) (Brossat, 2018).

La gentrificación turística comparte con la definición clásica, además del desplazamiento de la población, el motivo económico principal, conocido como *rent gap* o rentabilidad. En terminología marxista se define como la plusvalía extraída de la compra, rehabilitación y puesta en mercado de la vivienda (Slater, 2017; Wachsmuth & Weisler, 2018). En la gentrificación turística esta deriva del precio de mercado que tiene una vivienda cuando se ofrece en un alquiler de corta estancia, el cual es muy superior al alquiler residencial y pudiendo llegar en algunos casos a multiplicarse por cuatro al alquiler tradicional (Gil & Sequera, 2018). Esta enorme rentabilidad explica que grandes fondos de inversión internacionales participen en el negocio, transformándose la economía colaborativa en un capitalismo de plataforma (De la Calle, 2019; Hernández-Pezzi, 2017). Al tener la residencia un carácter turístico, uno de los motivos para aumentar su rentabilidad es la localización y cercanía a los espacios predominantemente turísticos, entre los que destacan las primeras líneas de playa y los centros de las ciudades (Chamusca et al., 2019).

Existen diferentes estudios sobre la masificación turística en las ciudades y las regiones. En muchos de ellos se concluye que se necesita una detección y una gestión del turismo para poder aprovechar todas sus ventajas y paliar sus desventajas (Fletcher, et al., 2021; López-Palomeque et al., 2022; Méndez, 2019; Quero, 2017; Rodríguez-Díaz & Luque-Rey, 2020). Este asunto ha superado el ámbito académico para convertirse en un tema social presente en muchas esferas de comunicación.

El presente artículo presenta la hipótesis siguiente: la presión turística actual experimenta un notable incremento, en gran medida, debido a la presencia de viviendas turísticas. La proliferación de estas residencias turísticas se atribuye a las políticas urbanísticas adoptadas en décadas previas. Este fenómeno se gestó, por un lado, mediante el estímulo de atractivos turísticos y el significativo aumento de desarrollos residenciales, y, por otro lado, mediante la desindustrialización y la eliminación de otros sectores de actividad. El considerable éxito de estas viviendas turísticas ha tenido consecuencias sociodemográficas que se aproximan a la generación de procesos de gentrificación.

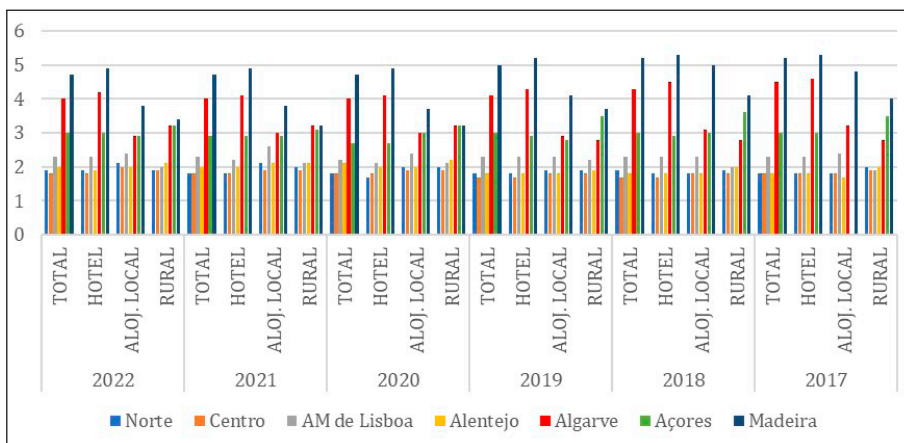
Para contrastar esta hipótesis, se ha seleccionado un área de estudio: El Algarve, región localizada en el sur de Portugal.

Los objetivos, por tanto, son: localizar la masificación turística mediante cálculo de clústeres y una evaluación multicriterio; analizar los cambios de usos de suelo producidos en cada municipio y analizar las variaciones demográficas de la última década que pueden estar motivados por el incremento del turismo y de las viviendas turísticas. Finalmente, analizar la relación entre las viviendas turísticas y los resultados de las diferentes operaciones. En sí mismo, es la aplicación de una metodología de trabajo para detectar no solo la presión turística sino su procedencia y consecuencias.

ÁREA DE ESTUDIO. LA REGIÓN DE EL ALGARVE

La región de El Algarve lideró el turismo de Portugal en 2022 con 19.112.110 pernoctaciones, superada solo en los meses fríos (enero, febrero, marzo, noviembre y diciembre) por el Área Metropolitana de Lisboa. Durante el resto del año fue la región turística más destacada, especialmente en agosto, con 11.000 pernoctaciones más que su seguidor (INE PT, 2022). Esta región también ofrece la mayor variedad de alojamientos, tanto convencionales como en plataformas (INE PT, 2022). La estancia media (figura 1) es de 4 días, con diferencias según tipología de alojamiento. Su evolución señala un descenso prolongado en el último lustro. En el país luso solo la región de Madeira tiene una estancia superior y El Algarve es perseguida por el archipiélago de las Açores. Que ambas sean islas señala un factor determinante en una mayor durabilidad del viaje por la limitación de movilidad. Por último, se debe señalar que El Algarve multiplica su población por diez en los meses estivales frente a los de invierno (Vazet al., 2011).

Figura 1. Estancia media de pernoctación de un turista en Portugal



Fuente: Elaboración propia a partir de INE Portugal (PT, 2022)

La tipología de turismo principal en la región es el clásico de “sol y playa”. No obstante, la mayoría de sus *concelhos* (13 de 16) son costeros; de igual modo ocurre en las *freguesias*, como se observa en la figura 2. Por ello, se ha promovido este tipo de turismo desde las primeras leyes y planes turísticos de Portugal en los años sesenta (Almeida-García, 2012; Mendes et al., 2011; Reimão Costa & Batista, 2012). Una de las primeras medidas fue solucionar el problema de conectividad exterior que presentaba la región (Pimentel & Santos, 2019) con la construcción en 1965 del aeropuerto de Faro, lo que le permitía competir con el resto de las playas del sur de Europa (Almeida-García, 2012).

Figura 2. Localización de las *freguesias* de El Algarve



Fuente: Agência para a Modernização Administrativa.

La legislación y planificación urbanística fomentaron un urbanismo expansivo que tuvo cierto equilibrio entre las *freguesias* litorales e interiores hasta la década de 1990 cuando la descompensación litoral-interior crecía en favor de la costa (Vaz et al. 2011).

En los años sesenta, la construcción del aeropuerto fue el origen del turismo y un desarrollo urbano residencial en la región. El cambio de vuelos chárter a los vuelos *low cost* en el aeropuerto de Faro, pionero en este tipo de operaciones, incrementó significativamente la llegada de vuelos, facilitando el turismo residencial procedente del norte de Europa. En la actualidad, estas aerolíneas son responsables

de la llegada de aproximadamente al 75 % de los turistas de la región (Costa & Ribeiro de Almeida, 2011, 2015; Perna & Custódio, 2008; Ribeiro de Almeida & Costa, 2014).

El turismo constituye actualmente el principal motor económico de la región, adquiriendo mayor relevancia tras la crisis financiera de 2007 (Costa & Ribeiro de Almeida, 2015). Dado que el turismo estacional, durante los meses de verano, resultaba insuficiente a principios del siglo, se implementó una estrategia de *branding* para la región con el objetivo de ampliar la temporada. La estrategia, denominada “Allgarve”, utiliza un juego de palabras que modifica el sufijo árabe por uno anglosajón, sugiriendo así apertura a diversos tipos de turistas y modalidades turísticas. A este nombre se asocia un eslogan que destaca la noción de “experiencia” (Mendes et al., 2011) reflejando el paradigma del turismo actual (D’Eramo, 2020; Rifkin, 2000). Esta estrategia se respaldó con una sólida presencia en redes sociales (Iglesias-Sánchez et al., 2020).

La estrategia consistió en una explotación de los recursos históricos, culturales y arquitectónicos que acompañen al “*golf sun & fun*” (que fusiona el ocio característico del turismo litoral con la práctica del golf), al turismo paisajístico y al de sol y playa. Aumentan, por tanto, los espacios de turismo de negocios, deportivos y el turismo cultural. El objetivo era aumentar el turismo y los turistas reduciendo la brecha entre invierno y verano (Mendes et al., 2011).

Esta política de diversificación de productos y expansión de la marca viene apoyada por el gobierno central, pues desde los años noventa el país tiene como objetivo posicionarse en el mercado internacional mediante eventos, como la Eurocopa de 2004, para la que se construyó el estadio de El Algarve en el llamado “Parque das Cidades”. Sin embargo, este evento tuvo lugar en verano, por lo que no supuso mejoras económicas significativas, ni ayudó a la deseada desestacionalización (Perna & Custódio, 2008).

La población local percibe este maremágnum de oferta turística e incremento del turismo como una fuente económica generadora de empleo y una oferta cultural enriquecedora. Sin embargo, simultáneamente, se perciben elementos negativos como: la precariedad laboral, la influencia cultural en ocasiones demasiado ajena y/o centrada en la promoción de consumo de alcohol, y un impacto negativo en el patrimonio y el entorno natural (Pimentel & Santos, 2019; Roberts et al., 2022). En la ciudad de Faro se suma una preocupación sobre el impacto del turismo en el nivel de vida para la población local (Roberts et al., 2022).

En definitiva, estamos ante una región todavía en proceso de crecimiento del turismo. Es deseable aumentar los estudios que delimiten y muestren sus causas y consecuencias, para, de este modo, gestionar el turismo y urbanismo futuro de una manera sostenible, buscando mejorar la calidad de vida de sus vecinos.

METODOLOGÍA

Para abordar la hipótesis y los objetivos de este artículo, se ha seguido una metodología que analiza la situación, las causas y las consecuencias de la masificación en El Algarve. Examina la interrelación entre el turismo contemporáneo, el urbanismo de las últimas décadas y los movimientos demográficos.

La primera fase consiste en recopilar la información pertinente y asociarla a un SIG. Esta información se ha obtenido de manera geolocalizada o a nivel de *freguesia*, la unidad administrativa más pequeña que divide los *concelhos* (tabla 1). Aquella información que solo se ha podido obtener asociada a polígonos (campos de golf y parques naturales) se procesó mediante la extracción de puntos de referencia. De la misma manera, la división de la línea de costa se ha realizado cada 6 km. Esta división corresponde a que la distancia típica recorrida por un turista en un día es de dos horas a pie. Toda esta información de los elementos de turismo corresponde al mes de noviembre de 2022, solo las fotografías corresponden al mes de agosto de 2022.

Tabla 1. Fuentes de información

Información	Web de referencia
Localización y número de alojamiento tradicional	https://dadosabertos.turismodeportugal.pt/datasets/turismoportugal::empreendimentos-turisticos-existentis/explora?location=44.359367%2C-7.857300%2C5.99&showTable=true
Localización y número de viviendas turísticas	https://dadosabertos.turismodeportugal.pt/datasets/turismoportugal::estabelecimentos-de-al/explora?location=18.690608%2C-8.448950%2C4.53&showTable=true
Localización y número de museos	http://www.culturalg.pt/
Localización y número de <i>património imóvel</i>	http://www.monumentos.gov.pt/Site/APP_PagesUser/SIPASearch.aspx?id=0c69a68c-2a18-4788-9300-11ff2619a4d2
Localización y número de campos de golf	https://www.visitalgarve.pt/es/equipamentos-listagem.aspx?cat=293
Localización y número de espacios de congresos	https://www.visitalgarve.pt/es/menu/115/congresos-y-reuniones.aspx
Localización y número de fotografías	https://www.flickr.com/services/api/
Usos del suelo - CLC	https://land.copernicus.eu/pan-european/corine-land-cover
Censo de información demográfica	https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpgid=ine_main&xpid=INE

Respecto a la información de Corinne Land Cover (CLC), se debe destacar sus características metodológicas: una precisión a escala 1:100.000, con una unidad mínima de mapeo de 25 ha en cuadrados de 5 × 5 mm o circunferencias con 2,8 mm de radio. Los elementos lineales deben tener una dimensión de 100 m, o mayor, para ser detectados por CLC. En la presente metodología se han considerado los archivos titulados *Change*, que registran los cambios entre periodos. Se omiten en este artículo los usos del suelo no urbanos y el código 133, correspondiente a “Obras”, al no representar ninguna información relevante. Se ha llevado a cabo una breve fotointerpretación de los usos con el propósito de determinar con precisión la naturaleza del nuevo elemento construido, como, por ejemplo, identificar dentro del código 142, área recreativa, cuáles corresponden a campos de golf o parques acuáticos, entre otros.

Toda esta información se ha trabajado con el programa SIG (sistemas de información geográfica) Arcgis 10.8.

Los pasos seguidos en la metodología propuesta son los pasos siguientes:

1) Primero, se ha investigado la ubicación y el nivel de concentración o clúster de la oferta turística en las diversas *freguesias* de la región. Se han empleado diversos cálculos con la finalidad de determinar la recurrencia de territorios, a saber:

- Cluster and Outlier Analysis (Anselin Local Moran's I): nos indica si hay clúster o valor atípico. Un valor positivo de I de Moran's indica que las *freguesias* vecinas tienen atributos similares (tanto altos o bajos). Mientras que si tienen valores diferentes es un valor atípico. Los resultados se muestran señalando el nivel de clúster en "High" y "Low". Estos siempre aparecen en un doble formulación, primero, indican su agrupación en referencia a los datos generales de la región, y la segunda vez explica la relación con las *freguesias* vecinas.
- Análisis de punto caliente (G_i^* de Getis-Ord): este se describe mediante unos puntos calientes y fríos asignados a cada *freguesia* con unos porcentajes de confianza, que rechazan la aleatoriedad, que se sitúan en los intervalos del 90, 95 y 99 %. Estos como el cálculo anterior su resultado depende tanto de sus números como estos relacionados con las *freguesias* vecinas.
- Análisis de puntos calientes optimizado: usa el mismo método que el anterior, pero aplica la corrección *False Discovery Rate* (FDR). Mediante esta corrección se reducen los números críticos y la influencia respecto de la *freguesia* vecina.

Estos cálculos de autocorrelación espacial sirven para identificar patrones de agrupación o dispersión espacial. Los tres anteriores cálculos comparten el concepto de utilizar un resultado Z estandarizado para evaluar la significancia estadística, ya que muestra la desviación estándar que indica que si es alto puede haber relación con la P . La P , por otro lado, es la probabilidad de la aleatoriedad del elemento estudiado. Con estos dos cálculos se pueden dar las siguientes respuestas:

- Si P es estadísticamente significativo con resultados mayores que 0,05 implica que la aleatoriedad es una realidad y el valor de Z carece de relevancia.
- En situaciones donde tanto P como Z son positivos, indica la presencia de un clúster significativamente alto.
- Por el contrario, cuando P y Z son negativos, se sugiere la existencia de un clúster, aunque con una magnitud relativamente baja.

2) Tras delimitar los espacios mediante cálculos de clúster, se llevó a cabo una evaluación multicriterio con el objetivo de valorar de manera diferente los elementos de turismo, ya que se entiende que

no todos pueden tener el mismo valor e interfieren en el nivel. Por lo que se han jerarquizado en un ráster¹ de la siguiente manera:

- 40 % para fotografías que indican movimiento turístico,
- 20 % para lugares de interés como museos y monumentos,
- y el 40 % restante para alojamientos, con fluctuaciones en función de su cercanía a atracciones particulares que abarca distancias entre 3 y 6 km, distancia que recorre de media un turista andando. En esta distribución, se asigna un 25 % a los alojamientos que representan más del 3 % de la oferta analizada en menos de 3 km, un 10 % para aquellos que lo hacen en un radio de 6 km, y un 5 % para el resto.

Posteriormente se aplica la metodología anterior mediante la calculadora de álgebra en formato ráster.

3) Acto seguido, se han querido mostrar los cambios demográficos relacionándolos con el turismo y las viviendas turísticas, para ello, se han realizado diversas tasas demográficas que muestran los cambios acontecidos durante el periodo de intensificación del turismo. Las fechas escogidas han sido 2011 y 2021, pues son los únicos datos a nivel de *freguesia* disponibles en el INE portugués.

Las tasas que se han elegido son:

- Tasa de crecimiento de población ($\text{Población de 2021} - \text{Población de 2011} / \text{población de 2011} \times 100$). Inicialmente, las áreas con mayor número de viviendas turísticas son identificadas como zonas en despoblamiento, por el uso turístico del residencial (Chamusca et al., 2019).
- Tasa de envejecimiento ($\text{Población mayor de 65 años} / \text{Población total} \times 100$). Y tasa de juventud ($\text{Población menor de 15 años} / \text{Población total} \times 100$). Las zonas gentrificadas tienden a mostrar un envejecimiento, influenciado, entre otros factores, por la dinámica de los precios de la vivienda. (Barrero Rescalvo & Jover Báez, 2020).
- Tasa de extranjería ($\text{Población extranjera} / \text{Población total} \times 100$). Y, la tasa de extranjería de países caracterizados predominantemente por motivos laborales ($\text{Población extranjera de países de inmigración típica laboral} / \text{Población total} \times 100$). Se han escogido los países y zonas de: Bulgaria, Hungría, Polonia, Rumanía, Ucrania, África, Argentina, Brasil, Venezuela, otros americanos (no incluye ni EE. UU. ni Canadá) y Asia. Por último, la inmigración y su presencia en los espacios de turismo tiene dos movimientos, desaparición de los laborales y mayor presencia de aquellos con mayor renta conocidos como transnacionales, los primeros suelen ser expulsados, mientras que los segundos suelen ser agentes gentrificadores (Anguelovski et al., 2022; López-Gay et al., 2021).

¹ Un archivo ráster es un formato de representación utilizado en los SIG para representar datos cartográficos, consiste en que se utiliza una cuadrícula de píxeles para describir la información geoespacial. Este a veces no permite su uso para algunas operaciones como la aquí recogida.

En última instancia se debe señalar que todos los ítems han sido comparados mediante dos métodos:

- i. Por análisis geográfico de coincidencia de resultados y procesos. Es decir, la coincidencia geográfica de que se observen unos mismos procesos y resultados denota cierta relación entre ellos.
- ii. Mediante el cálculo de “Relaciones bivariantes locales” de las viviendas turísticas y el cálculo de análisis de punto caliente (G_i^* de Getis-Ord), pues la multivariante se realiza mediante formato ráster y no es posible. Este ha sido realizado mediante la herramienta SIG ArcGIS Pro 3.1.0.

Este último es un cálculo que consiste en la evaluación de asociaciones espaciales de dos variables, una dependiente y otra explicativa, localizadas en un territorio específico. Destaca aquellas áreas que presentan cambios significativos con los siguientes resultados:

- Lineal positiva: la variable dependiente aumenta linealmente junto con la explicativa.
- Lineal negativa: la variable dependiente disminuye la linealmente junto con la explicativa.
- Cóncava: si aumenta la variable explicativa, la dependiente aumenta de manera excavada.
- Convexa: en este caso la dependiente tiene un cambio de curva explanada.
- Sin definir: se encuentran ambas variables relacionadas, pero no es la única determinante.

RESULTADOS

Concentración de la oferta

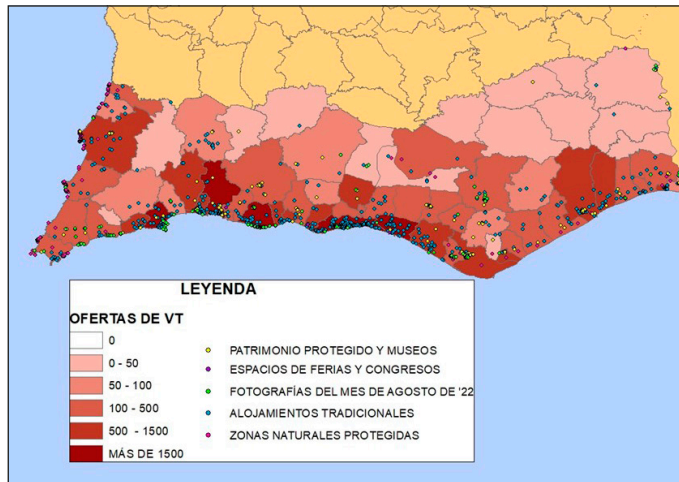
Con tan solo una breve exposición de la oferta turística y de las fotografías registradas en Flickr, figura 3, se comprueba que existe una litoralización y unos espacios que acumulan oferta por encima del resto. También hay una relación entre fotografías y espacios litorales, con la excepción de la margen derecha de la ribera del río Guadiana, que presenta un alto número de fotografías incluso a su paso por el interior de la región. Dentro de los espacios litorales, son aquellas *freguesias* con mayor número de viviendas turísticas las que mayor número de fotografías reciben.

Así se refleja en los cálculos clúster (figuras 4 y 5) que coinciden en los mismos espacios vistos en el anterior mapa (figura 3). De este modo, la mayoría de los clústeres se encuentran en *freguesias* litorales entre Portimão y el aeropuerto de Faro, así como en su cornisa atlántica. Solo la *freguesia* de Conceição e Cabanas de Tavira localizada en el este es reconocida como destacada en dos de los tres cálculos realizados.

El análisis de Moran's identifica *freguesias* categorizadas como *High-High* (H-H) en zonas litorales, pero en primera línea solo se encuentran las *freguesias* de Almancil y Quarteira. En segunda línea, se observan dos espacios, uno al oeste con Silves, Estômbar e Parchal, Alcantarilha e Pêra y Mexilhoeira Grande; y otro en el centro en *freguesias* como Ferreiras, São Clemente, São Sebastião, Boliqueime y Paderne. En el margen este solo Conceição e Cabanas de Tavira es considerado como H-H; esta *freguesia* sí tiene contacto con el litoral, pero es un *concelho* y una *freguesia* con un turismo cultural-urbano (Carvalho, Ferreira, & Figueira, 2016).

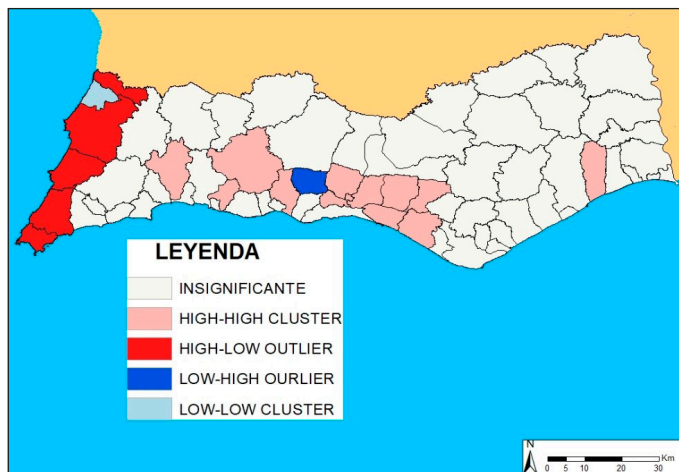
Las *freguesias* reconocidas como *High-Low* (H-L) se localizan en la costa atlántica como Sagres, Vila do Bispo e Raposeira, Bordeira, Odeceixe y Aljezur. La excepción es Rogil considerada *Low-Low* (L-L). Por otra parte, Algoz e Tunes se considera como *Low-High* (L-H).

Figura 3. Oferta de turismo y fotografías en agosto de 2022



Fuente: Elaboración propia.

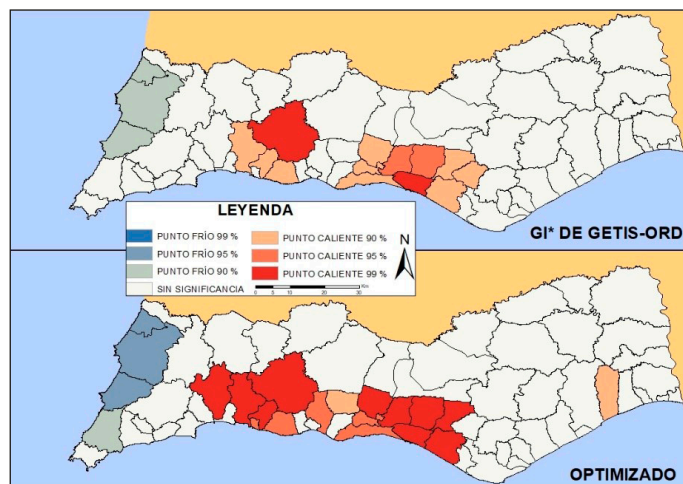
Figura 4. Cálculo de Moran's



Fuente: Elaboración propia.

Por su parte, el análisis de puntos calientes de G_i^* de Getis-Ord señala un mayor número de *freguesias* litorales señaladas como punto caliente, aunque en su mayoría con un intervalo de confianza del 95 %. Aquellas que muestran un 99 % son coincidentes con las anteriores H-H (Silves, Estômbar e Parchal, Alcantarilha e Pêra, Mexilhoeira Grande, Ferreiras, São Clemente, São Sebastião, Boliqueime, Paderne, más las litorales Almancil y Quarteira), a las que se añade Portimão. Con un 95 % se incorporan las *freguesias* de Albufeira e Olhos, Ferragudo, Lagoa e Carvoeira, Alcantarilha e Pêra y como *freguesia* de segunda línea respecto al litoral Ferreiras. Por el contrario, los puntos fríos en todas las *freguesias* se dan en las costas atlánticas, con tres *freguesias* al 95 %, como Aljezur, Bordeira y Rogil (esta última era la única L-L en el cálculo de Moran's) y con un 90 % la *freguesias* de Vila do Bispo e Raposeira.

Figura 5. Cálculo de Hot Spot Getis Ord G_i^* y optimizado



Fuente: Elaboración propia.

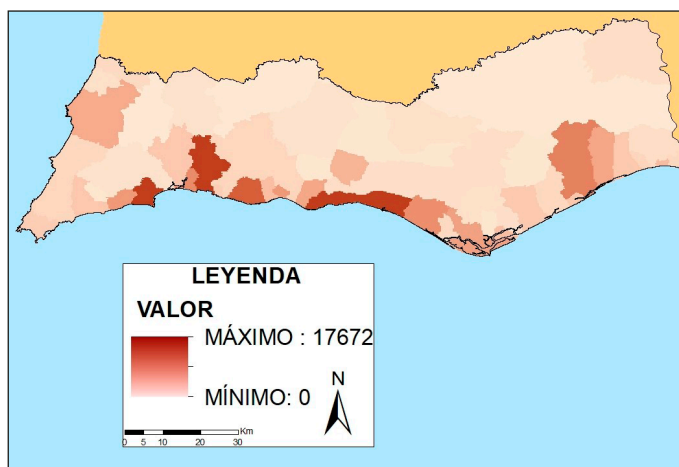
En cuanto al optimizado, el cual aplica el FDR que ha sido descrito en la metodología, no presenta cambios en las jerarquías ni localizaciones de las *freguesias* que se consideran turísticas. De esta manera, los puntos calientes con un 99 % se encuentran dos *freguesias*, una litoral, Quarteira, y otra interior, Silves. Con un 95 % se encuentran las *freguesias* centrales de segunda línea como Bolimeique o Sao Sebastiao. Con un nivel de confianza del 90 % señala dos *freguesias* litorales y las interiores más inmediatas:

- En el oeste con Albufeira e Olhos de Água y en su interior Ferreiras y Paderne.
- En el este la *freguesia* litoral es Almancil y en el interior Santa Barbara de Nexe y Sao Clemente.

En conclusión, los resultados revelan cuatro áreas turísticas: la costa atlántica, que tiene una posición débil, y dos zonas centrales con clústeres altos o medio-altos: alrededor de Silves y otra al oeste del aeropuerto de Faro. Se agrega con un nivel bajo la *freguesia* de Conceição e Cabanas de Tavira en el este.

Sin embargo, al examinar el análisis multivariante (figura 6), se evidencia un cambio sustancial. A pesar de que reconoce las zonas señaladas en los cálculos previos, la diferente ponderación mayor de las fotografías, así como una mayor proximidad entre alojamientos y atractivos turísticos, emergen como elementos distintivos. Debido a esto, la evaluación incluye *freguesias* de ciudades con enfoque en el turismo urbano, como Faro o Tavira. Ambas, en los anteriores cálculos, ostentaban un papel secundario, ya que su oferta numéricamente era más reducida, aunque su importancia se veía reflejada en las tomas fotográficas.

Figura 6. Cálculo de evaluación multicriterio



Fuente: Elaboración propia.

En definitiva, El Algarve presenta distintos niveles de turismo, y se evidencia que las áreas más atractivas son las tradicionales de oferta de sol y playa, que cuenta con equipamientos como los campos de golf y centros de congresos. Destacan: Albufeira e Olhos de Água, Portimão y São Gonçalo de Lagos. Estas *freguesias* crean una influencia a su alrededor que, aunque tienen una importancia menor, es significativa. De este modo, se identifican trece áreas turísticas:

- Vecinas de Albufeira e Olhos de Água: Almancil, Armação de Pêra, Guia, São Clemente, São Sebastião, Paderne y Quarteira.
- Colindantes a Portimão: Alvor, Lagoa e Carvoeiro y Ferragudo.
- Adyacentes a São Gonçalo de Lagos: Luz y Budens.

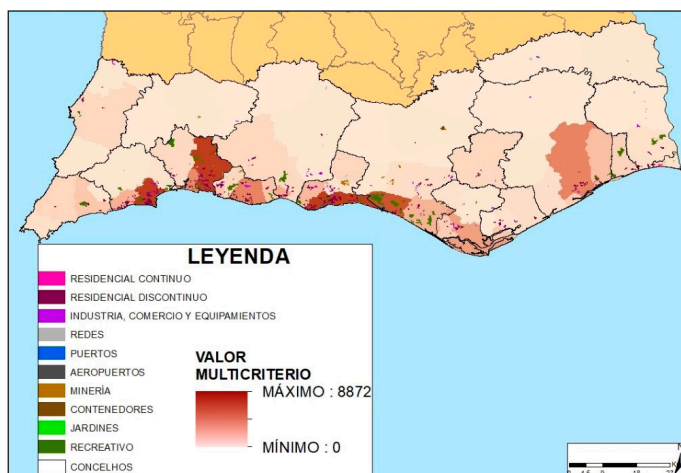
En una proporción más modesta se hallan: la zona de Faro con las *freguesias* Sé e São Pedro, Olhão y Montenegro; y, en la zona este, con Conceição e Cabanas de Tavira, Santa Maria e Santiago y Vila Nova de Cacela. Y en solitario Aljezur.

En síntesis, la actividad turística se concentra en el litoral, mientras que, en el interior de la región, especialmente en el noreste, las *freguesias* carecen casi por completo de oferta y de actividad turística. Adicionalmente, se observa una transición entre el lado oeste y este de la región: en el este, ciudades como Faro, Olhao y Tavira destacan por su turismo urbano y cultural, mientras que en el centro y oeste predomina el turismo de playa y sol. Destacan las *freguesias* más centrales, lo que subraya la importancia de la proximidad al aeropuerto para el turismo (Ribeiro de Almeida & Costa, 2014).

El crecimiento urbanístico de El Algarve (1990-2018)

A continuación, se analiza qué cambios de usos del suelo se han desarrollado para poder ver cuáles han sido las construcciones que han permitido o facilitado esta concentración (figura 7).

Figura 7. Evaluación multicriterio con los cambios de usos urbanos entre 1990 y 2018 según CLC



Fuente: Elaboración propia, a partir de CLC.

Para el residencial, CLC usa dos tipologías: la considerada como residencial continuo urbano (con más de un 80 % de umbral urbano) y la discontinua (menos del 80 % de umbral urbano). En general, el residencial ha sido disperso, de hecho, solo en cuatro ciudades se ve cierto diseño de ensanche de crecimiento coordinado: Faro, Albufeira, Portimão y Lagos.

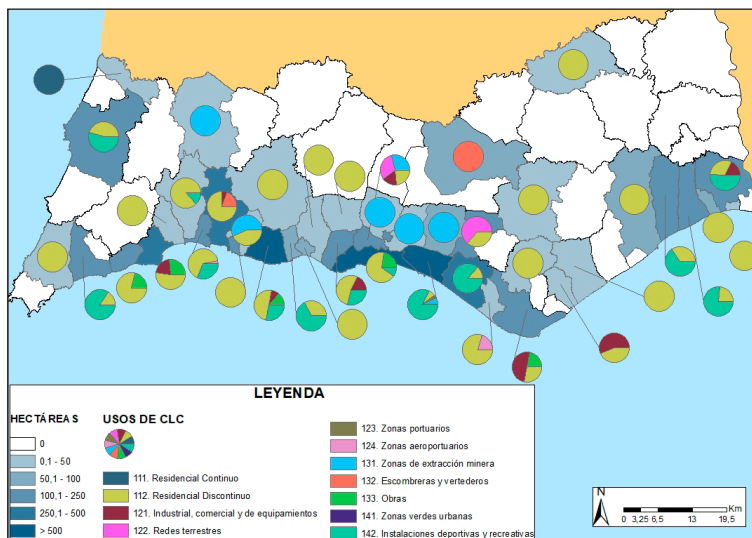
Durante el periodo 1990-2018, la expansión del área residencial continua, como se observa en las Figuras 7 y 8 tiene un crecimiento bajo, inferior a 70 ha. Este incremento se circunscribe exclusivamente a tres *freguesias* (Faro, Albufeira, Portimão y Lagos), siendo este residencial de Albufeira la única con

una oferta de vivienda turística, aunque limitada a tan solo 5 ha. Las otras dos *freguesias*, Aljezur y Vila Real de Santo Antonio, a pesar de estar situadas en regiones geográficamente opuestas, comparten la característica de carecer de una concentración turística significativa.

La mayoría de las construcciones residenciales realizadas en las últimas décadas son discontinuas, con un 40 % del total construido en los 28 años de análisis. Estos suelen ser unifamiliares o bloques de pisos no mayores de tres o cuatro alturas, con piscina y zonas verdes. Muchos de ellos crecen en los campos de golf, y van únicas en CLC al código 142 (áreas verdes recreativas). La creación de zona residencial dentro de los campos de golf se considera una ventaja de El Algarve respecto a otros espacios de golf del mundo (Roberts et al., 2022).

En un somero análisis periódico se puede observar cómo tiene un crecimiento mayoritario precrisis, dividido en dos zonas según el espacio temporal. De este modo, entre 1990 y 2000 crece del centro al oeste y de 2000 a 2006 las zonas del centro-este, de hecho, en la etapa posterior con muchas menos hectáreas sigue el crecimiento de esta franja, mientras que en el periodo poscrisis es muy reducido y en zonas interiores. Este incremento urbanístico evidencia una correlación con la actividad turística, ya que se observa un notable crecimiento en la zona occidental durante la primera década, época en la que predominaba el turismo de sol y playa. Posteriormente, se registra un incremento más significativo en la parte oriental de la región, coincidiendo con un desarrollo turístico más enfocado en aspectos urbanos y culturales desde los inicios del siglo XXI.

Figura 8. Incremento de usos urbanos en total y por tipología (%) entre 1990 y 2018 según CLC



Fuente: Elaboración propia, a partir de CLC.

La oferta residencial tiene su influencia en el turismo a partir de su desarrollo o conversión a viviendas turísticas, que, como se ha visto en la introducción y se observa en las figuras anteriores, son un activo importante del nuevo turismo. La primera conclusión es evidente, durante tres décadas ha habido un crecimiento significativo de la concentración residencial en las zonas costeras, y en la actualidad, estas mismas zonas tienen alta presencia de vivienda turística.

Al examinar la totalidad de viviendas disponibles en 2018 y las ofertas turísticas en 2022, se deduce que las viviendas de urbanismo continuo, las cuales se construyeron en su mayoría antes de la década de 1990, concentran una mayor oferta. Este fenómeno se destaca en *freguesias* como Albufeira e Olhos de Água, Sé e São Pedro, Olhão y Monte Gordo e Vilamoura, entre otras. De manera similar, ocurre en las relacionadas con el discontinuo y son aquellas anteriores a 1990 las que mayor oferta concentra.

De igual manera se observa con las construidas de 1990-2018, pues se aprecia una secuencia sistemática, de tal manera, las residencias erigidas entre 1990 y 2000 presentan una mayor oferta que el resto y, al mismo tiempo, el periodo 2000-2006 tiene hoy mayor número de ofertas de viviendas turísticas que el periodo posterior, y así evoluciona siguiendo una pauta temporal. Conviene señalar la existencia de excepciones notables, como Sé e São Pedro en Faro, donde las construcciones entre 2006 y 2012 superan en número a las de 1990 y 2000, o en Albufeira e Olhos de Água, donde la oferta es similar entre 1990 y 2006 y 2012. No se ha identificado un patrón común que explique esta distinción.

La correlación predominante parece originarse en la centralidad del sector turístico y su impacto en el *rent gap* asociado al coste del alojamiento. Este fenómeno se intensifica en áreas con viviendas más degradadas, siendo una inversión más favorable cuando la ubicación es más central.

El uso conglomerado 121, que representa una aglomeración de infraestructuras con orientación laboral (industria, comercio y equipamientos), ha tenido un modesto crecimiento, inferior a ocho hectáreas, lo que resulta una distinción con respecto a otras áreas turísticas en Europa. Pues, a pesar de la tercerización económica generalizada (Sassen, 2015), el resto de zonas turísticas suelen tener cierta industria, pero El Algarve carece de la incorporación de nuevas formas industriales. Mientras que su industria tradicional más destacada, las conserveras de pescado, ha sido abandonada o reutilizada por establecimientos culturales y supermercados. Las escasas hectáreas construidas suelen presentar una combinación de los tres tipos que agrupa CLC en el código 121, destacando el componente comercial. Estas se construyen entre la primera y segunda *freguesia* en relación con la línea costera. Este crecimiento se materializó principalmente antes de 2006, registrándose posteriormente cifras muy reducidas y en espacios interiores.

Respecto a la relación con el turismo de este uso se debe señalar que:

- La industria lo ignora.
- La relación turística con las grandes superficies comerciales es moderada, ya que no se observa una concentración cercana de alojamientos ni un turismo significativo. Dado que requieren ubicarse en áreas densamente pobladas y transitadas, pues necesita de público, no se alejan de los espacios de turismo, ubicándose en la periferia de estos. Por ende, estos lugares complementan la oferta turística, pero no son un atractivo principal.

- Los equipamientos contabilizados por CLC son en su mayoría placas solares que se encuentran alejadas de todo tipo del suelo urbano.

Las infraestructuras de movilidad (en CLC los códigos 122, 123 y 124) son cruciales tanto para la movilidad local como turística. En el periodo analizado, el uso 122 (infraestructuras terrestres) experimentó un crecimiento destacado del 3 %, en contraste con los dos restantes, que no superaron el 1 %.

Así, las carreteras construidas a partir del año 2000, como la IC-27 y la A-22 (Vía de Infante), desempeñan un papel clave en la conectividad regional. La IC-27 es una autopista de alta velocidad que enlaza, por el este y perpendicular a España, el norte de Portugal con El Algarve, afectando a las *freguesias* de Alcoutim y Castro Marim. Simultáneamente, la A-22, que atraviesa El Algarve de este a oeste, incide en las *freguesias* interiores de los *concelhos* litorales. Ambas carreteras, al facilitar la movilidad, contribuyen al desarrollo turístico, especialmente A-22 al promover el turismo en el lado noreste de la región, históricamente menos visitado.

Las zonas portuarias han tenido unos crecimientos muy bajos, con 42 ha repartidas en Loulé entre 1990 y 2000 y en Albufeira entre 2000 y 2006. Su crecimiento ha sido a partir de las construcciones de diversas marinas, cuyo uso anterior era de espacios industriales, y zonas para cruceros. Estos últimos se localizan en Portimão y Albufeira, los cuales no son de gran calado y su uso turístico responde a diversas actividades de ocio: visitas de parajes naturales, conexión de zonas de playa y otras alternativas de ocio.

Finalmente, el uso aeroportuario crece entre 1990 y 2000, tanto en el aeropuerto internacional de Faro como en el aeródromo municipal de Portimão, cuyo uso es para helicópteros o aviones de pequeñas dimensiones para turismo de negocios.

Los usos de minería y de vertederos carecen de relevancia turística, de ahí que su ubicación sea distante de las áreas turísticas. Estos usos han experimentado un declive en los últimos años, debido a la paralización de las minas de materiales de construcción durante la crisis mundial. A pesar de su recuperación reciente para fines de rehabilitación (Reimão Costa & Batista, 2012), su crecimiento fue limitado en *freguesias* específicas como Quarteira, la única litoral, así como en São Sebastião, Boliqueime y Paderne. Respecto al uso de vertederos, su presencia es mínima e interior, no requiriendo mayor atención más allá de la oposición turística local a los residuos asociados al turismo.

Por último, analizaremos los usos verdes urbanos, que en CLC se dividen en jardines (141) y espacios recreativos (142). El primero se refiere a zonas verdes en las ciudades, mientras que el segundo incluye espacios deportivos, parques temáticos, pero también espacios verdes urbanos con equipamientos lúdicos, de ahí que pueda haber algunas confusiones.

El incremento de áreas de jardines urbanos es reducido, menos de 14 hectáreas, y solo en Faro, con el "Parque Ribeirinho". La reducida extensión también indica que, en ocasiones, estos parques no alcanzan las dimensiones mínimas establecidas por CLC, situándose dentro de otra categoría.

En cuanto a los espacios recreativos, aumentaron en más de 3.900 ha, por lo que constituyen el 40 % del total modificado. Las construcciones principales en la categoría 142 en El Algarve incluyen campos de golf, parques acuáticos y eventos deportivos. A excepción del autódromo, estas instalaciones, en su mayoría, se ubican en la primera o segunda *freguesia* respecto al mar. Los campos de golf, muchos de los

cuales tienen instalaciones anteriores a 1990, experimentan ampliaciones en la década siguiente, y se construyen nuevos entre 2000 y 2006, principalmente en el este de la región. Su impacto turístico es significativo, destacándose como un distintivo del turismo algarvio conocido como “*Golf Fun & Sun*” (Perna & Marques, 2013).

En su interior se registran diversos alojamientos turísticos que, al igual que ocurría con el resto del residencial, aquellos alojamientos y campos más antiguos presentan mayor número de ofertas. En este caso, su *rent gap* se consigue por la antigüedad del inmueble, pero también por su cercanía al aeropuerto, como ocurre en los campos más viejos. Por ejemplo: Quinta do Lago, Vale do Lobo en Almancil y Golf Vilamoura Dom Pedro y Vila Sol Golf en Quarteira todos ellos en mismo *concelho*: Loulé; en Pine Cliffs y Balaia Club Golfe en Albufeira e Olhos de Água; y, finalmente, el Vale de Milho en la *freguesia* de Lagoa-Carvoeira.

Otros usos deportivos destacados serían el autódromo (construido en 2008) y el estadio de la Eurocopa de 2004; y los parques acuáticos de Aquashow (1990-2000) y Aquabeach (anterior a 1990). En estos espacios la vivienda turística no es relevante, pues los parques de agua suelen tener su oferta hotelera privada con difícil acceso salvo en vehículo privado. En cuanto al autódromo y el estadio de fútbol, no suelen tener presencia de alojamiento local debido a que, por un lado, son espacios de uso intermitente de eventos esporádicos y, por otro, son instalaciones alejadas de los núcleos urbanos.

En resumen, se ha generado un urbanismo que facilita las viviendas turísticas, principalmente contribuyendo a su crecimiento en las áreas centrales y generando zonas recreativas que incrementan la oferta turística y la saturación, sin desarrollarse alternativas urbanas para explorar nuevos segmentos de mercado.

Los cambios demográficos acontecidos (2011-2021)

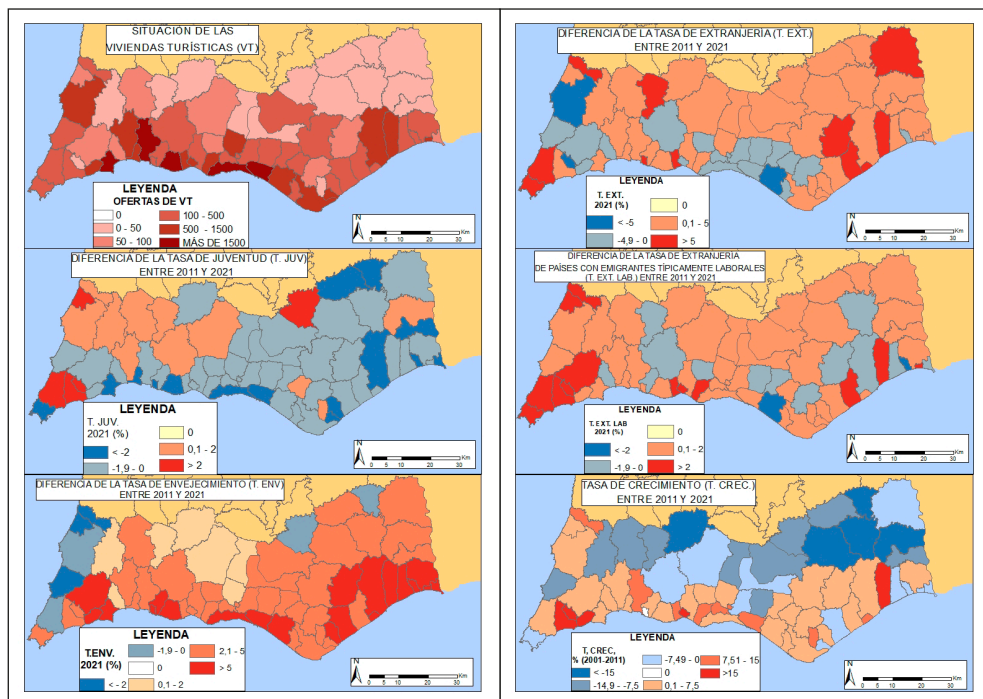
El análisis bibliográfico se ha advertido que la masificación turística en general, y las viviendas turísticas en particular, facilitaban procesos de gentrificación que han derivado por tener su propia variante y definición de gentrificación. Por tanto, se requiere examinar los movimientos poblacionales en las figuras 9 y 10.

La tasa de crecimiento se muestra notablemente superior en las *freguesias* litorales, coincidiendo con las *freguesias* donde se ha detectado un crecimiento urbano y mayor desarrollo turístico. Pese a ello, las *freguesias* con resultados turísticos más destacados en la evaluación multicriterio se sitúan en un segundo nivel (entre 7,5 % y 15 %). Las tasas más elevadas se observan en *freguesias* vecinas de las anteriores; algunos ejemplos son: Conceição e Cabanas de Tavira (la más destacada en términos turísticos en la zona este, aunque de carácter medio de tipología urbano), Budens y Barão de São Miguel, Luz y Armação de Pêra (también con turismo urbano y de nivel medio). En contraste, las áreas interiores, con una oferta turística y un crecimiento urbano bajos cuando no nulos, tienen una pérdida de población destacando el noreste de la región.

Por su lado, la tasa de juventud en 2021 revela números más altos en las *freguesias* litorales, particularmente en aquellas ubicadas en segunda línea respecto al mar, como Ferreiras, Montenegro, Estômbar e Parchal, São Clemente, Quelfes y Pechão, Algez e Tunes y Barão de Sao Miguel. Estos resultados

cruzados con la evaluación multicriterio y la oferta de viviendas turísticas muestran que aquellas con más de 1.500 viviendas tienen una disminución de la tasa de juventud (del 2 %), véase en las *freguesias* Quarteira, Albufeira e Olhos de Água, Lagoa e Carvoeiro y São Gonçalo de Lagos. Portimão es una excepción debido a su gran tamaño y su extenso suelo urbano interior, su resultado es de un 1,41 %. Aquellas que tienen menor número de viviendas turísticas (entre 500 y 1.500) y un resultado de la multicriterio medio-alto también experimentan una reducción en la tasa de juventud, como Sagres, Olhão, Alvor o Ferragudo.

Figuras 9 y 10. Diferentes tasas y las viviendas turísticas



Fuente: Elaboración propia, a partir de Datos Abiertos e INE.

En cambio, la tasa aumenta en áreas donde no hay una masificación turística, en las zonas interiores en el noroeste en *freguesias* litorales como Barão de São Miguel, Budens, Vila do Bispo e Raposeira, o en el interior Rogil (con resultados diferentes en cálculos previos) y Ameixial.

En cuanto a la tasa de envejecimiento, ha aumentado en todas las *freguesias* incluso en las *freguesias* con mayor turismo y viviendas turísticas, como Almancil, Albufeira, Olhos de Água o Guia. Contrariamente a la tasa de juventud, la presencia de alojamientos turísticos no influye significativamente en el envejecimiento demográfico. Es más, tiende a envejecer especialmente en áreas de turismo cultural y

urbano localizadas en el este. Aunque, como ejemplo contrario, en el oeste la *freguesia* de Aljezur tiene un mayor incremento porcentual en la tasa de envejecimiento y cuenta igualmente con la más amplia cantidad de viviendas turísticas en esa área.

Por lo que respecta a la tasa de extranjeros totales en 2021, presentan cifras superiores al 35 % en las *freguesias* del oeste, y en otras alejadas de los centros turísticos prominentes con un nivel de oferta turística media-baja como Luz, Barão de Sao Miguel o Budens. En áreas con una oferta turística significativa y alta presencia de viviendas turísticas, como Albufeira e Olhos de Água, Almancil y Quarteira, Armação de Pêra o Conceição e Cabanas de Tavira, las tasas son medio-altas, aunque han evolucionado en declive respecto a 2011. En otras áreas con un importante flujo turístico, se registra un crecimiento por debajo de la media, como en Portimão o Lagoa e Carvoeiro. Las *freguesias* vecinas reflejan la misma tendencia, tanto litorales (Almancil, Montenegro) como interiores (Boliquiteime). Por el contrario, las tasas aumentan en *freguesias* con menor presencia de viviendas turísticas, localizadas en áreas interiores del oeste o cerca de Conceição e Cabanas de Tavira, que es la única *freguesia* con una fuerte presencia turística y un elevado número de viviendas turísticas en la zona este de la región.

En la tasa de extranjeros procedentes de países típicos de inmigración laboral se observan alteraciones significativas. Aunque el resultado de 2021 es similar a la tasa anterior, con una litoralización y dependencia del turismo, la tasa muestra una mayor resistencia a la presencia de viviendas turísticas en comparación con la precedente. La variación relevante es su evolución, pues su crecimiento más significativo se registra en *freguesias* con oferta turística media y de tipología urbana, como Conceição e Cabanas de Tavira. Aunque se postula que el incremento de precios debido al turismo y los alojamientos turísticos puede disuadir a los extranjeros de clases bajas, la falta de motivos laborales, como se observó en CLC, limita el alejamiento de los inmigrantes laborales de las áreas turísticas.

En estas últimas tasas, es crucial tener en cuenta dos factores: el impacto de la pandemia y el Brexit en cuanto a la inmigración inglesa en esta región que cuenta con un importante turismo residencial.

Relación local bivalente

Finalmente, se ha estudiado la relación de los diversos factores del artículo con la variable explicativa de las viviendas turísticas (figura 11). Mayormente, se observa que todos los factores son significativos de alguna manera, aunque el resultado general es que no es determinante por sí solo.

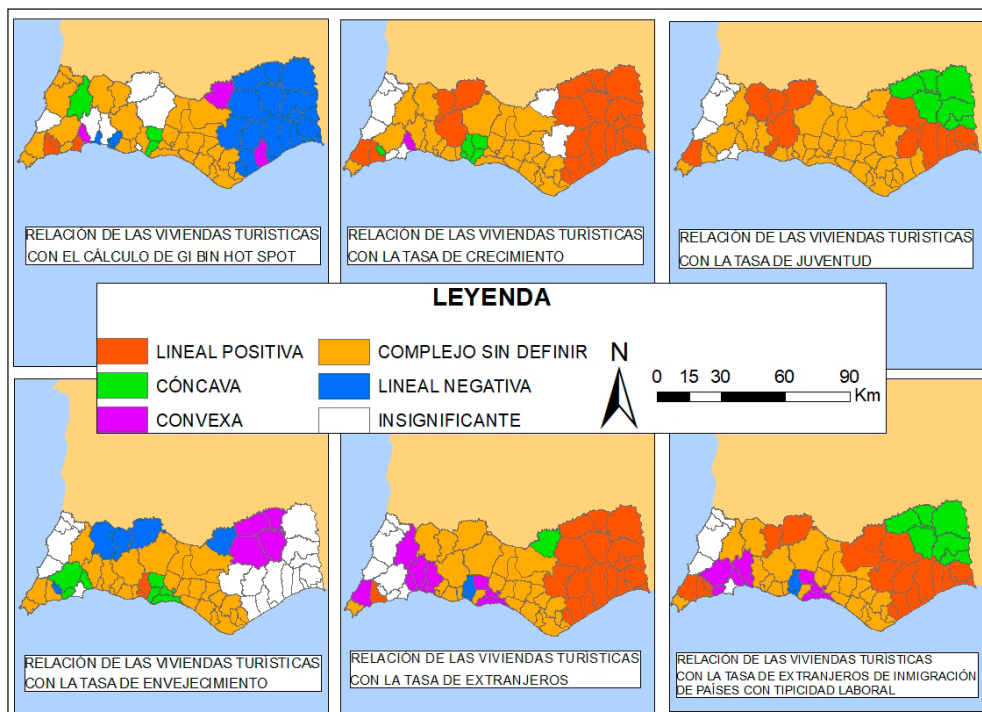
El primer mapa de la figura 11 muestra la relación entre el cálculo de puntos calientes y fríos de G_i^* de Getis-Ord y las viviendas turísticas. En general, es relevante en todas las áreas, aunque no determinante. Se destaca una relación negativa en el lado este de la región y en las *freguesias* litorales con escasa presencia de este tipo de alojamiento, como Ferragudo, União das Freguesias de Estômbar e Parchal y Alvor. Por el contrario, existe una relación positiva en las *freguesias* que cuentan con fuerte presencia de viviendas turísticas, como São Gonçalo de Lagos, Budens y Barão de São Miguel. Deja como conclusión que la concentración turística se mide con la vivienda turística, pero no es el único factor.

En cuanto a la tasa de crecimiento, se espera que, a mayor presencia de viviendas turísticas, la tasa sea menor y viceversa. Se constata esta premisa en áreas con escaso alojamiento turístico en el este

de la región y *freguesias* con menor oferta como Budens y Vila do Bispo e Raposeira. Sin embargo, la relación es cóncava en áreas con crecimiento más modesto, como Albufeira a Pêra, Armação a Pêra, Guia o Algoz e Tunes. Mientras que en Odiáxere presenta una relación convexa.

En relación con las tasas de edad, se observan relaciones con las viviendas turísticas. La tasa de juventud muestra una relación favorable en municipios con menor oferta turística, como Ferragudo y Estômbar e Parchal. En el este, la relación es cóncava en el litoral, mientras que en el interior es convexa. La tasa de envejecimiento es mayor donde hay menor número de ofertas de viviendas turísticas, excepto en una zona central que comprende Albufeira e Olhos junto con sus *freguesias* vecinas e interiores: Guia, Ferragudo y Algoz, las cuales presentan una relación cóncava. Existe una relación positiva en Armação de Pêra y Alcantarilha e Pêra, *freguesias* de inmigración transnacional jubilada.

Figura 11. Cálculo de relación bivalente local entre las viviendas turísticas y el resto de cálculos



Fuente: Elaboración propia, a partir de CLC.

Para concluir, veremos la relación con los cambios en la inmigración. Se observa similitud en ambas tasas y los resultados zonales. De este modo, donde no hay una cantidad significativa de oferta turística, especialmente en la zona noroeste, no hay una relación positiva e incluso es cóncava. También en ambas

tasas, pero con mayores descensos en la tasa de inmigración laboral, se observa una relación negativa y convexa en *freguesias* señaladas anteriormente que tenían mayor inmigración residencial.

De este modo, las conclusiones parecen afirmativas, aunque no determinantes, ya que en gran parte de las relaciones son incompletas y no son tan determinantes como podría pensarse.

CONCLUSIÓN Y DISCUSIÓN

En el transcurso del presente artículo se han ido cumpliendo los objetivos que confirman la hipótesis, pese a que esta se debería investigar con mayor profundidad. Se ha observado un crecimiento urbanístico superior, especialmente de carácter recreativo y residencial discontinuo, en las *freguesias* de mayor concentración de oferta turística. Estos desarrollos han posibilitado la desocupación de los centros de estas *freguesias* o de los *concelhos* a los que pertenece para, de esta forma, favorecer la expansión de viviendas turísticas. El resto de los usos de suelo se ha evidenciado que son un buen acicate para su desarrollo, ya que han prevalecido usos de conectividad exterior, recreativos en marinas y puertos o la prevalencia de desarrollos lúdico-festivos como los campos de golf.

Además, se ha identificado una disparidad entre la parte oeste y este, siendo la primera la de mayor concentración de oferta turística, especialmente en su zona central, mientras que la este exhibe una menor concentración, con un aumento en las *freguesias* de los *concelhos* de Faro y Tavira.

Estas transformaciones urbanísticas y la concentración de elementos de turismo han provocado cambios demográficos que muestran cierta gentrificación turística. Que la mayor tasa de crecimiento se muestre en espacios litorales con una concentración turística media-alta se debe probablemente a la falta de oportunidades en otros espacios, como se ha visto en el análisis de los usos del suelo. Así lo muestra la tasa de juventud; en esta se observa cómo las *freguesias* interiores vecinas de aquellas más turísticas tienen tasas más altas. La tasa de envejecimiento evidencia unas zonas interiores envejecidas, mientras que la tendencia en los espacios litorales es al rejuvenecimiento. En cuanto a la nacionalidad, se observa cómo los extranjeros prefieren cada vez más otras zonas. Sin embargo, los migrantes laborales residen en *freguesias* turísticas, posiblemente debido a la necesidad de aprovechar las oportunidades laborales disponibles, ante la falta de otros sectores económicos.

En definitiva, la investigación proporciona indicios de una relación entre el urbanismo de las últimas tres décadas, el crecimiento de las viviendas turísticas, como elemento aglutinador de concentración turística, y las consecuencias demográficas del turismo masivo en la región de El Algarve. Además, aporta una metodología para identificar la presión turística y ayuda a entender el urbanismo como causa y la demografía como consecuencia.

Considerando una cierta percepción negativa de los residentes hacia el turismo masivo y sus implicaciones económica (Pimentel & Santos, 2019; Roberts et al., 2022), parece necesario que El Algarve busque una redistribución territorial de la oferta más amplia, desestacionalización y el fomento del desarrollo de sectores económicos complementarios.

BIBLIOGRAFÍA

- 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>
- Anguelovski, I., Connolly, J. J. T., Cole, H., García-Lamarca, M., Triguero-Mas, M., Baró, F., Martin, N., Conesa, D., Shokry, G., del Pulgar, C. P., Ramos, L. A., Matheney, A., Gallez, E., Oscilowicz, E., Máñez, J. L., Sarzo, B., Beltrán, M. A., & Minaya, J. M. (2022). Green gentrification in European and North American cities. *Nature Communications*, 13(1), 3816. <https://doi.org/10.1038/s41467-022-31572-1>
- Aramberri, J. (2011). *Turismo de masas y modernidad un enfoque sociológico*. Madrid: CIS.
- Barrero Rescalvo, M. & Jover Báez, J. (2020). Paisajes de la turistificación: una aproximación metodológica a través del caso de Sevilla. *Cuadernos Geográficos*, 60(1), 13-34. <https://doi.org/10.30827/cuadgeo.v60i1.13599>
- Brossat, I. (2018). *Airbnb, la ciudad uberizada*. Pamplona: Katakarak Liburuak.
- Bugalski, L. (2020). The Undisrupted Growth of the Airbnb Phenomenon between 2014-2020. The Touristification of European Cities before the COVID-19 Outbreak. *Sustainability*, 12(23), 9841. <https://doi.org/10.3390/su12239841>
- Cañada-Mullor, E. & Izcará, C. (2021). Transformar el turismo desde la proximidad. En Cañada Mullor, E. & Izcará, C. (eds.). *Turismos de proximidad: un plural en disputa* (pp. 9-34). Barcelona: 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>
- Chamusca, P., Rio Fernandes, J., Carvalho, L., & Mendes, T. (2019). The role of Airbnb creating a “new”-old city centre: facts, problems and controversies in Porto. *Boletín de La Asociación de Geógrafos Españoles*, 83. <https://doi.org/10.21138/bage.2820>
- Correia, A., Pestana Barros, C., & 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. <https://doi.org/10.5367/000000007779784489>
- Costa, V. & Ribeiro de Almeida, C. (2011). Low cost airlines, airport and tourism. The case of Faro Airport. *51st Congress of the European Regional Science Association*. <https://www.econstor.eu/handle/10419/120137>
- 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. https://www.researchgate.net/publication/311467037_Low-cost_Carriers_Local_Economy_and_Tourism_Development_at_Four_Portuguese_Airports_A_Model_of_Cost-benefit_Analysis
- D'Eramo, M. (2020). *El selfie del mundo: una investigación sobre la edad del turismo*. Barcelona: Anagrama.
- De la Calle, M. (2019). Turistificación de centros urbanos: clarificando el debate. *Boletín de La Asociación de Geógrafos Españoles*, 83. <https://doi.org/10.21138/bage.2829>

- Díaz-Pérez, F. M. (2012). Las áreas y los instrumentos de la política turística. En Pulido Fernández, J. I. & Cárdenas García, P. J. (eds.). *Política económica del turismo* (pp. 95-114). Madrid: Pirámide.
- Egresi, I. (2018). "Tourists go home!" - Tourism overcrowding and "tourismophobia" in European cities (Can tourists and residents still co-habitate in the city?). En Pedata, L., Porfido, E., & Rossi, L. (eds.). *[Co]habitation Tactics. Imagining future spaces in architecture, city and landscape*. https://www.researchgate.net/publication/327883652_Tourists_go_home_-_Tourism_overcrowding_and_tourismophobia_in_European_cities_Can_tourists_and_residents_still_co-habitate_in_the_city
- Escudero-Gómez, L. A. (2021). Cultural tourism in cities post-COVID-19: a perspective and proposals for an alternative model. *Boletín de La Asociación de Geógrafos Españoles*, 91. <https://doi.org/10.21138/bage.3138>
- Fletcher, R., Blanco-Romero, A., Blázquez-Salom, M., Cañada, E., Murray Mas, I., & Sekulova, F. (2021). Pathways to post-capitalist tourism. *Tourism Geographies*, 1-22. <https://doi.org/10.1080/14616688.2021.1965202>
- Gil, J. & Sequera, J. (2018). Expansión de la ciudad turística y nuevas resistencias. El caso de Airbnb en Madrid. *Empiria. Revista de Metodología de Ciencias Sociales*, 41. <https://doi.org/10.5944/empiria.41.2018.22602>
- Hernández-Pezzi, C. (2017). De la ciudad caótica a la ciudad sostenible. ¿Hay respuestas urbanísticas para la ciudad sostenible? En Borja, J., Carrión, F. & Corti, M. (eds.). *Ciudades resistentes, ciudades posibles* (pp. 198-202). Barcelona: UOC.
- Iglesias-Sánchez, P. P., Correia, M. B., Jambrino-Maldonado, C., & de las Heras-Pedrosa, C. (2020). Instagram as a Co-Creation Space for Tourist Destination Image-Building: Algarve and Costa del Sol Case Studies. *Sustainability*, 12(7), 2793. <https://doi.org/10.3390/su12072793>
- Kruithof, A. (2020). *Aproximaciones a la regulación del alquiler turístico pospandemia*. Universitat de València. https://www.uv.es/ceconomiacol/AirbnbCovid/medidas_poscovid.pdf
- López Palomeque, F., Vera Rebollo, J. F., Torres Delgado, A., & Ivars Baidal, J. A. (2022). *El turismo, ¿fin de época? Desafíos de España como destino turístico en un nuevo escenario*. València: Publicacions de la Universitat de València. <https://doi.org/10.7203/PUV-OA-863-4>
- López-Gay, A., Ortiz-Guitart, A., & Solana-Solana, M. (2021). Vivienda, cambio poblacional y desplazamiento en un barrio en proceso de gentrificación. El caso de Sant Antoni (Barcelona). *EURE*. <https://doi.org/10.7764/EURE.48.143.06>
- Mansilla, J. & Milano, C. (2018). Introducción a la ciudad de vacaciones. Apuntes sobre turismo y malestar social en Barcelona. En Milano, C. & Mansilla, J. (eds.). *Ciudad de vacaciones. Conflictos urbanos en espacios turísticos* (pp. 19-80). Barcelona: Pol·len Edicions.
- Martínez, E. (2003). La significación social de los espacios públicos. *Mediterráneo Económico. Dedicado a: Ciudades, Arquitectura y Espacio Urbano*, 3, 115-130.
- Mendes, J., Oom Do Valle, P., & Guerreiro, M. (2011). Destination Image and Events: A Structural Model for the Algarve Case. *Journal of Hospitality Marketing & Management*, 20(3-4), pp. 366-384. <https://doi.org/10.1080/19368623.2011.562424>

- Hermi, M. (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>
- Perna, F. & Custódio, M. J. (2008). Importance of Events in Tourism: Impacts of the UEFA-EURO 2004TM on the Accommodation Industry in Algarve, Portugal. *Anatolia*, 19(1), 5-22. <https://doi.org/10.1080/13032917.2008.9687050>
- 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 & Management Studies*, 1, 93-108. <https://www.tmstudies.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”. https://www.researchgate.net/publication/333311177_TURISMO_SOSTENIBLE_ALGARVE-PORTUGAL_Y_COMUNIDAD_VALENCIANA-ESPANA_OPINAN
- PT, I. (2022). Dormidas (N.o) nos estabelecimentos de alojamento turístico por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Tipo (alojamento turístico); Mensal. https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&contecto=pi&indOcorrCod=0009808&selTab=tab0
- PT, I. (2022). Estada média (N.o) nos estabelecimentos de alojamento turístico por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Tipo (alojamento turístico); Anual. https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0009880&contexto=bd&selTab=tab2
- Quero, D. (2017). Otros modos de proyecto y gestión en el territorio del turismo recuperar la geografía como lugar de la arquitectura. En *Ordenación del Territorio y Medio Ambiente en un mundo de cambio* (pp. 373-388).
- 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>
- Ribeiro de Almeida, C. & Costa, C. (2014). A operação das companhias aéreas nos aeroportos hub & spoke e nas bases operacionais. *PASOS. Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 12(4), 765-775. <http://www.pasosonline.org/Publicados/12414/PASOS39.pdf#page=111>
- Rifkin, J. (2000). *La era del acceso. La revolución de la nueva economía*. Barcelona: Paidós.
- Roberts, T., Renda, A., & Pinto, P. (2022). Residents' Perceptions on Tourism Impacts and Quality of Life: The Case of Faro. *Journal of Tourism, Sustainability and Well-Being*, 10(1), 39-57. <https://doi.org/10.34623/z1zj-5q27>
- Rodríguez-Díaz, L. & Luque-Rey, B. (2020). Sostenibilidad de los destinos turísticos. En Fraiz Brea, J. A., Araújo Vila, N., & Monfort Mir, V. M. (eds.). *La actividad turística española en 2019: Edición 2020* (pp. 93-100). Madrid: Síntesis.
- Sassen, S. (2015). *Expulsiones. Brutalidad y complejidad en la economía global. (Primera)*. Buenos Aires: Katz Editores.
- Sequera, J. (2020). *Gentrificación. Capitalismo cool, turismo y control del espacio urbano*. Madrid: Catarata.
- Slater, T. (2017). Planetary Rent Gaps. *Antipode*, 49, 114-137. <https://doi.org/10.1111/anti.12185>

- UNWTO. (2023). *El turismo va camino de recuperar los niveles pre-pandémicos en algunas regiones en 2023*. UNWTO. <https://www.unwto.org/es/taxonomy/term/347#:~:text=Seg%C3%BAn%20los%20nuevos%20datos%20de,las%20cifras%20de%20turistas%20internacionales>
- 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>
- Wachsmuth, D. & Weisler, A. (2018). Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 50(6), 1147-1170. <https://doi.org/10.1177/0308518X18778038>

Cómo citar este artículo:

De la Osada Saurí, D. & Ribero de Almeida, C. (2023). Viviendas turísticas y transformaciones demográficas: un estudio sobre el turismo masivo en el Algarve. *Cuadernos de Geografía*, 111, 7-32. <https://doi.org/10.7203/CGUV.111.26174>



Esta obra está bajo una licencia de Creative Commons Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada 4.0 Internacional.