

## UN ESTUDIO SOBRE LOS TURISTAS DE ALOJAMIENTO PRIVADO EN LA COSTA CÁLIDA

Lourdes Molera Peris, Isabel Pilar Albaladejo Pina y María Teresa Díaz Delfa\*

**Resumen:** La Región de Murcia, como la mayoría de las regiones de la costa mediterránea, se caracteriza por un turismo de sol y playa, siendo la vivienda privada el alojamiento mayoritariamente usado. Según los datos de la Consejería de Turismo, Comercio y Consumo de esta comunidad, el 64,11% de los turistas que eligieron como destino Murcia en 2005 visitaron la Costa Cálida, pernoctando la mayoría de ellos (80,94%) en un alojamiento privado de uso turístico.

Aunque existen algunos estudios acerca de este fenómeno del turismo de alojamiento privado, en su mayoría hacen referencia a la oferta o a sus implicaciones o aportaciones para un determinado destino. Sin embargo, disponer de información acerca de las características de los turistas de alojamiento privado en un destino como la Costa Cálida, en el que representan un porcentaje muy elevado, constituye un elemento clave para comprender mejor el fenómeno turístico en dicho territorio. En esta línea, este estudio pretende definir el perfil de los turistas que pernoctan en una vivienda privada frente a aquellos que eligen otro tipo de alojamiento, con el objeto de determinar si efectivamente constituyen un segmento turístico diferenciado. Para ello, se aplica una metodología basada en los modelos logit a los datos sobre el comportamiento de la demanda elaborados por la Consejería de Turismo, Comercio y Consumo de la Región de Murcia, siendo posible identificar a los turistas que se alojan en una vivienda privada en la Costa Cálida mediante variables que definen sus características socioeconómicas, su comportamiento de viaje y sus motivaciones para elegir ese destino.

**Palabras clave:** turismo de alojamiento privado, demanda turística, regresión logit binomial.

**Abstract:** In common with the majority of the regions bordering the Mediterranean, the Region of Murcia is characterized by sun and sea tourism, where privately owned accommodation is the most used. According to data from the Local Government Office for Tourism and Trade and Consumption, 64.11% of tourists who chose Murcia as their destination in 2005 went to the Costa Cálida, and of these, the vast majority (80.94%) stayed in private accommodation.

Although studies on this phenomenon already exist, they deal in general with the offer or its implications or its contributions for a specific destination. Given the high percentage of tourists staying in private accommodation in the Costa Cálida, it would be of great interest to have information on their characteristics, as this could be key to having a better understanding of this phenomenon in this and similar areas. This study aims to capture the profile of tourists staying in private accommodation, as compared to those opting for other types, and to determine whether they constitute a segment in their own right. A methodology based in logit models has been applied to data on the demand drawn up by the Local Government Office for Tourism and Trade and Consumption of the Region of Murcia and it has been possible to identify tourists in private accommodation on the Costa Cálida in terms of their socioeconomic characteristics, their travel-related features and their reasons for choosing this destination.

**Keywords:** private tourist accommodation, tourist demand, binomial logit regression.

### I. INTRODUCCIÓN

Se entiende por turismo de alojamiento privado el asociado a aquellos turistas que pernoctan en una vivienda de su propiedad (segunda residencia), en una vivienda particular prestada por amigos o familiares o en

una vivienda alquilada (completa o por habitaciones) a individuos particulares que no desarrollan una actividad turística empresarial.

En las últimas décadas, este tipo de turismo ha adquirido cada vez mayor peso en los

\* Departamento de Métodos Cuantitativos para la Economía. Facultad de Economía y Empresa. Universidad de Murcia. lmolera@um.es, isalba@um.es; mdd@um.es.

destinos turísticos consolidados, como es nuestro país y, dentro de él, las costas del litoral mediterráneo. Según datos del Instituto de Estudios Turísticos (Balance del Turismo en España, 2005), organismo dependiente de la Secretaría General de Turismo del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, del total de turistas nacionales en 2005, el 71,8% utilizaron alojamientos privados (41,4% vivienda cedida gratuitamente por familiares o amigos, 22,9% vivienda en propiedad y 7,5% vivienda alquilada), obteniéndose un porcentaje bastante inferior (29,6%) en el caso de los turistas extranjeros (13,3% vivienda prestada, 8,3% propia y 8% alquilada). En el caso particular de la Costa Cálida, el principal enclave turístico de la Región de Murcia, el 80,94% de los viajeros en 2005 optaron por el alojamiento privado.

A pesar de estos abrumadores porcentajes, son todavía escasos los trabajos de investigación dedicados al análisis específico del turismo de alojamiento privado. Además, aunque sería necesario enfocar el estudio tanto desde la perspectiva de la oferta como de la demanda (Rodríguez-Salmones et al., 2003), gran parte de la literatura se centra en la oferta o en las implicaciones o aportaciones de este tipo de turismo para un destino particular.

Debido a que en nuestro país no existen registros oficiales de la oferta de alojamientos privados de uso turístico, se ha de recurrir a diversas aproximaciones para estimar el grado de ocupación (Martínez et al., 2003). En particular, hay que destacar el esfuerzo que está realizando en los últimos años el INE para estimar el número de viviendas privadas destinadas a uso turístico

(Cortina García et al., 2002; Varela Merino et al., 2003), ya que este organismo, en sus habituales «Encuestas de Ocupación» se limitaba a alojamientos turísticos colectivos (Encuesta de Ocupación Hotelera, Encuesta de Ocupación en Apartamentos Turísticos, Encuesta de Ocupación en Acampamentos Turísticos y Encuesta de Ocupación en Alojamientos de Turismo Rural). Hay que tener en cuenta que, por el propio carácter oculto de esta clase de turismo, es necesario utilizar métodos indirectos en la estimación de su impacto económico, nada despreciable en los destinos turísticos maduros (Valdés y Torres, 2004). Además, como en muchas situaciones se corresponde con una actividad económica privada no oficial, puede generar problemas de distinta índole (fiscales, competencia injusta...) que pueden desembocar en una imagen negativa del destino (Valdés et al., 2006).

Desde la perspectiva de la demanda, empieza a ser frecuente la realización de encuestas, promovidas generalmente por organismos oficiales, con el objeto de conocer las principales características de los turistas que optan por esta modalidad de alojamiento (Castaño y Sedano, 2005; Valdés et al., 2006; Purpura et al., 2006; Servicio de Estudios y Estadística de la Consejería de Turismo, Comercio y Consumo de la Región de Murcia, 2006). De especial importancia en este sentido es la información proporcionada por el Instituto de Estudios Turísticos, con las encuestas Familiarit y Frontur para las demandas española y extranjera, respectivamente.

Estudios que exploren, expliquen y profundicen en el análisis de la demanda de

alojamiento privado en destinos caracterizados por un alto uso de este tipo de alojamiento, pueden contribuir al desarrollo económico y social de tales destinos, así como a su promoción. En particular, parece ser de interés determinar el perfil socioeconómico y demográfico de este tipo de turistas, a la vez que identificar y valorar otras características importantes de los mismos en relación al viaje realizado, como los motivos que les llevan a visitar el destino, la duración de la estancia, la composición y el tamaño del grupo de viaje, el gasto en el lugar de residencia y en el destino en relación a las vacaciones, etc.

En esta línea se sitúa el presente trabajo, cuyo principal objetivo es caracterizar a los individuos que pernoctan en un alojamiento privado durante sus vacaciones de verano en la Costa Cálida en el año 2005. Esta caracterización se lleva a cabo usando una metodología basada en los modelos logit, que permiten identificar al turista que con mayor probabilidad opta por alojarse en una vivienda privada frente a aquel que lo hace en otros tipos de alojamiento. De esta forma se intenta contrastar si efectivamente los turistas de alojamiento privado constituyen un segmento turístico diferenciado, con características y necesidades específicas.

## II. EL TURISMO DE ALOJAMIENTO PRIVADO EN LA COSTA CÁLIDA

En las últimas décadas ha crecido de forma espectacular el número de viviendas destinadas a segundas residencias en nuestro país, especialmente en el litoral mediterráneo. Según se recoge en un informe de 2005 de la Consejería de Turismo, Comercio y Consumo de la Región de Murcia en relación al alojamiento privado de uso turístico, los datos del Censo de Viviendas de 2001 muestran que los mayores volúmenes de vivienda secundaria (de potencial uso turístico) correspondieron a la Costa Blanca de Alicante, la Costa del Sol de Málaga, la Costa Brava de Gerona y la Costa Cálida de la Región de Murcia, en orden decreciente, aunque si atendemos al porcentaje de viviendas secundarias sobre el total de viviendas, la Costa Cálida se situó en primera posición (59,6%), seguida de la Costa Brava (53,9%). El cuadro 1 muestra la evolución del número de viviendas secundarias por cada 100 habitantes en el período 1950-2001, tanto para España como para la Región de Murcia (Serrano, 2003).

Como posibles explicaciones para este fenómeno se pueden citar la mejora indiscutible en el nivel de vida en nuestro país y el arraigo de la sociedad del bienestar, con

**Cuadro 1**  
**Viviendas secundarias por cada 100 habitantes en Murcia y España**  
**(1950-2001)**

	1950	1960	1970	1981	1991	2001
Murcia	0,91	1,78	3,19	6,10	9,95	9,30
España	0,65	0,84	2,37	5,03	6,86	8,14

una búsqueda constante de mayor calidad de vida, así como el continuo envejecimiento de la población en los países desarrollados de nuestro entorno. Todos estos factores, junto con el avance experimentado por las comunicaciones, favorecen el aumento de la demanda de segundas residencias en zonas de clima benigno para su disfrute en períodos vacacionales cada vez más frecuentes (aunque, generalmente, más cortos) y también durante los años de jubilación.

En los cuadros 2 y 3, que recogen la información correspondiente al número de viajeros y pernoctaciones en la Costa Cálida en el año 2005 por tipo de alojamiento utilizado, se observa claramente el predominio de la vivienda propia, con una diferencia muy grande en relación a las otras modalidades, aunque destaca en segundo

lugar la vivienda alquilada a particulares. De hecho, se estima que en esas fechas existían más de 90.000 alojamientos privados susceptibles de uso turístico en la Costa Cálida, que aportaban en torno al medio millón de plazas.

Esta información procede de la publicación sobre el turismo en la Región de Murcia en 2005 elaborada por la Unidad de Estudios y Estadística de la Consejería de Turismo, Comercio y Consumo de esta comunidad autónoma. Siguiendo la pauta del INE, se consideran establecimientos hoteleros tanto los hoteles como los hostales, apartahoteles, moteles y pensiones. En cuanto a los apartamentos turísticos, su alquiler debe ser explotado por empresas y estar inscritos en los registros de la propia Consejería de Turismo, incluyendo este

**Cuadro 2**  
**Número estimado de viajeros llegados a la Costa Cálida en 2005 por tipo de alojamiento**

Establecimiento hotelero	Apartamento turístico	Camping	Vivienda propia	Vivienda alquilada
358.865	61.842	93.911	1.644.865	541.097

**Cuadro 3**  
**Pernoctaciones estimadas en la Costa Cálida en 2005 por tipo de alojamiento**

Establecimiento hotelero	Apartamento turístico	Camping	Vivienda propia	Vivienda alquilada
1.410.903	734.996	1.191.333	14.114.378	6.048.653

grupo no sólo apartamentos propiamente dichos, sino también chalets, villas o bungalows. Por último, la opción de vivienda propia incluye tanto la vivienda en propiedad como la cedida gratuitamente por familiares y amigos.

En estas publicaciones anuales sobre turismo en la Región de Murcia, también se recogen los resultados de los estudios sobre el comportamiento de la demanda turística que la unidad de Estudios y Estadística de la Consejería de Turismo, Comercio y Consumo inició en 2003 con el objeto de obtener un mejor conocimiento del perfil del turista que visita esta Región. En particular, el correspondiente al verano de 2005 (meses de julio y agosto) en la Costa Cálida (Águilas, Mazarrón, Mar Menor y La Manga) se desarrolló a partir de 500 encuestas realizadas entre aquellos individuos que pernoctaron al menos una noche en alojamientos colectivos o privados. El 20% eran residentes en la propia región de Murcia, el 59,8% procedían del resto de España y el 20,2% eran extranjeros, principalmente franceses, alemanes e ingleses.

El cuadro 4 muestra el desglose de los distintos usos turísticos de la vivienda privada según la procedencia de los turistas. Tanto para los extranjeros como para aquellos residentes en la Región de Murcia, la vivienda propia fue la modalidad elegida con mayor frecuencia. En el caso de los turistas procedentes del resto de España, esta opción tiene un porcentaje muy similar al de la vivienda prestada, aunque ligeramente inferior. También destaca el hecho de que la vivienda alquilada fue más utilizada por los turistas que no proceden de la Región.

Es precisamente 2005 el primer año que la Consejería de Turismo, Comercio y Consumo se plantea realizar también un estudio sobre el perfil del turista de verano en alojamiento privado, seleccionando para ello dos ámbitos geográficos diferenciados de la Región: la Costa Cálida (Águilas, Mazarrón, Mar Menor y La Manga) y las ciudades más turísticas (Murcia, Cartagena y Lorca). Centrándonos únicamente en los datos relativos a la Costa Cálida, que es la zona de interés en este estudio, se puede

**Cuadro 4**  
**Tipo de vivienda privada utilizada como alojamiento por los turistas de la Costa Cálida según la procedencia de éstos (verano 2005)**

	Vivienda alquilada	Vivienda prestada por familiares o amigos	Vivienda propia
<b>Región de Murcia</b>	12,76%	26,60%	60,64%
<b>Resto de España</b>	26,73%	37,13%	36,14%
<b>Extranjero</b>	29,03%	22,58%	48,39%

decir que se trata de un turista eminentemente nacional (90,5%), con edad comprendida entre 36 y 55 años (48,9%), que se ha desplazado con la familia (59,3%) en vehículo particular (82,6%), se aloja principalmente en una vivienda de su propiedad (44,4%), gasta diariamente una media de 24,38€ y su estancia tiene una duración que oscila entre 11 y 30 días (54,7%).

### **III. MODELOS LOGIT**

En orden a obtener una mayor información sobre el perfil socioeconómico y el comportamiento de viaje de los turistas de alojamiento privado en la Costa Cálida, se ha procedido a estimar varios modelos logit de tipo binomial con los datos obtenidos a partir de las 500 encuestas realizadas por la Consejería de Turismo, Comercio y Consumo entre aquellos individuos que pernoctan al menos una noche en alojamientos colectivos o privados en la Costa Cálida durante el verano de 2005. El objetivo de estas estimaciones, como ya se ha comentado anteriormente, es detectar las características diferenciales de los turistas de alojamiento privado.

El logit binomial (Hosmer y Lemeshow, 1989) es una regresión de variable dependiente cualitativa con dos categorías o modalidades. Mediante esta técnica de regresión se pretende predecir la probabilidad de ocurrencia de un determinado suceso a partir de los valores que presentan una serie de variables independientes categóricas y/o continuas. Además, como en cualquier técnica de regresión, se determina el grado de relación existente entre la variable

dependiente y las independientes, así como su significatividad.

Con el objetivo arriba expuesto de profundizar en el conocimiento de los turistas que pernoctan en un alojamiento privado, en este estudio se presentan cuatro regresiones logit distintas en las que la correspondiente variable dependiente presenta las dos modalidades siguientes:

1. Alojamiento privado frente a alojamiento colectivo.
2. Alojamiento privado frente a hotel.
3. Vivienda propia o cedida por familiares o amigos frente a otro tipo de alojamiento.
4. Vivienda propia o cedida por familiares o amigos frente a vivienda alquilada.

Dada la información disponible a partir de la encuesta anteriormente citada, las variables explicativas de las regresiones hacen referencia a las características socioeconómicas de los turistas, tales como edad, profesión o lugar de residencia, así como a las pautas de comportamiento en el viaje, entendido éste en el sentido más amplio posible, considerando variables referentes al medio de transporte utilizado, la composición y el tamaño del grupo de viaje, el gasto previo y en el lugar de destino, el tipo de alojamiento elegido y la duración de la estancia. También se dispone de información acerca de las motivaciones que llevan a elegir la Costa Cálida como lugar de vacaciones, entre las que destacan disfrutar del

sol y la playa, recibir tratamientos de salud, visitar lugares culturales, estar en contacto con la naturaleza y practicar golf, deportes náuticos o algún otro tipo de deporte.

La técnica elegida para la selección de las variables predictoras en el modelo es un procedimiento secuencial «hacia delante» (*forward*) en diferentes pasos. En cada paso, la inclusión o no de una variable se hace teniendo en cuenta varios aspectos, como el grado de relación que dicha variable presenta con la variable dependiente, su relación con otras variables independientes ya incluidas y el resultado proporcionado por el test del cociente de máxima verosimilitud.

#### IV. RESULTADOS

Mediante el programa econométrico LIMDEP 8 (Greene, 2002), se procede a calcular los estimadores máximo-verosímiles para los coeficientes de las variables en cada uno de los cuatro modelos antes definidos. Una vez identificadas las variables que intervienen en cada modelo mediante el procedimiento secuencial «hacia delante», se evalúan la significatividad y la bondad del ajuste en el modelo resultante.

Para el modelo que explica la probabilidad de que un turista de la Costa Cálida durante el verano de 2005 se aloje en una vivienda privada frente a un alojamiento colectivo, el estadístico chi-cuadrado muestra claramente que éste es significativo ( $p=0,00$ ), a la vez que el pseudo- $R^2$  presenta un excelente valor (0,547) en comparación con los que se suelen obtener en este

tipo de modelos. Además, el porcentaje de predicciones correctas es bastante alto (88,6%) en total, tanto para los turistas que optan por una vivienda privada como para aquellos que eligen otro tipo de alojamiento. El cuadro 5 muestra las variables y los coeficientes estimados.

De entre los factores significativos, los que más contribuyen a la probabilidad de que un viajero pernocte en una vivienda privada son aquellos cuyo parámetro estimado es positivo y tiene un alto valor. Así, la variable que más influye en la elección de un alojamiento privado se refiere al tiempo de estancia en la Costa Cálida. Concretamente, si un individuo tiene previsto unas vacaciones de entre 15 días o un mes de duración, probablemente opta por una vivienda privada, *ceteris paribus*.

El gasto de un turista en relación a sus vacaciones es otra variable decisiva para la opción de alojamiento privado. Tanto si el gasto previo a las vacaciones (en su lugar de residencia) como el que realiza durante su estancia en la Costa Cálida son bajos (menos de 60€ en el primer caso y menos de 50€ al día en el segundo), el individuo elegirá con alta probabilidad una vivienda privada, *ceteris paribus*.

También influyen positivamente en la elección de un alojamiento privado que el turista tenga una profesión de obrero o agricultor, que realice el viaje en familia y que haya visitado la Región de Murcia con anterioridad, así como el hecho de que disfrutar de la naturaleza sea una de las razones por le lleven a visitar la Costa Cálida, mientras que otros motivos, como practicar deportes

**Cuadro 5**  
**Estimación logit binomial que explica la probabilidad de que un turista de la Costa Cálida durante el verano de 2005 se aloje en una vivienda privada frente a un alojamiento colectivo**

Variables	Niveles	Coefficiente	Error estándar	t-ratio	P-valor
Constante		-0,368	0,555	-0,664	0,507
Gasto previo	Bajo (menos de 60€)	1,348	0,348	3,873	0,000
	Alto (más de 1.000€)	-1,382	0,498	-2,773	0,006
Gasto estancia	Bajo (menos de 50€/día)	1,446	0,391	3,696	0,000
	Alto (más de 100€/día)	-0,467	0,368	-1,268	0,205
Otras visitas a la Región	Sí	1,059	0,345	3,068	0,002
Procedencia	Extranjero	-1,218	0,440	-2,768	0,006
Tiempo estancia	Una semana o menos	-1,156	0,340	-3,399	0,001
	Entre 15 días y 1 mes	4,228	0,877	4,821	0,000
Acompañantes	Familia	0,666	0,345	1,932	0,053
Planificación del viaje	Más de 30 días	-0,740	0,320	-2,311	0,021
Motivaciones	Naturaleza	0,631	0,323	1,951	0,051
	Golf	1,195	0,856	1,396	0,163
	Deportes náuticos	-1,098	0,378	-2,906	0,004
	Visitas culturales	-0,607	0,361	-1,683	0,092
	Tratamientos de salud	-2,698	0,832	-3,242	0,001
Edad	Mayor de 55 años	0,473	0,421	1,125	0,261
Trabajo	Obrero o similar	1,094	0,578	1,894	0,058

náuticos, realizar visitas culturales y recibir tratamientos de salud, están más asociadas con el alojamiento colectivo. En relación a este último aspecto, conviene destacar que disfrutar del sol y la playa es una motivación común para todos los individuos encuestados, por lo que no se incluye en el análisis.

Con el objeto de profundizar más en el estudio aquí propuesto, y puesto que el alojamiento elegido con mayor frecuencia después de la vivienda privada es el hotel, considerando en esta última opción no sólo los hoteles propiamente dichos si no también los apartahoteles, parece interesante plantear un modelo que permita distinguir entre



esos dos tipos de turistas (cuadro 6). Este modelo, al igual que el anterior, es significativo según el estadístico chi-cuadrado y presenta valores bastante altos para el pseudo- $R^2$  y el porcentaje de predicciones correctas (0,67 y 91,27%, respectivamente).

Muchos de los coeficientes estimados corroboran la información proporcionada por el primer modelo, matizándola en algunos casos, aunque otros aportan nueva luz al perfil del turista de alojamiento privado, al compararlo únicamente con el turista de

hotel. En general, los correspondientes a las variables que reflejan el gasto presentan mayores valores absolutos y se hacen más significativos. Es de interés resaltar que realizar un gasto elevado en la Costa Cálida durante las vacaciones (superior a los 100 € al día) es ahora significativo, influyendo negativamente en la probabilidad de pernoctar en una vivienda privada frente a hacerlo en un hotel, ceteris paribus. También si un turista recibe tratamientos de salud es más probable que acuda a un hotel, al igual que si planea las vacaciones con más de un mes de

### Cuadro 6

#### Estimación logit binomial que explica la probabilidad de que un turista de la Costa Cálida durante el verano de 2005 se aloje en una vivienda privada frente a un hotel

Variables	Niveles	Coefficiente	Error estándar	t-ratio	P-valor
Constante		2,809	0,768	3,656	0,000
Gasto previo	Bajo (menos de 60 €)	1,802	0,519	3,471	0,000
	Alto (más de 1.000 €)	-2,859	0,588	-4,860	0,000
Gasto estancia	Bajo (menos de 50 €/día)	1,289	0,540	2,386	0,017
	Alto (más de 100 €/día)	-1,239	0,486	-2,548	0,011
Otras visitas a la Región	Sí	0,843	0,454	1,856	0,063
Procedencia	Extranjero	-1,170	0,538	-2,174	0,030
Tiempo estancia	Una semana o menos	-3,499	0,542	-6,458	0,000
Planificación viaje	Más de 30 días	-2,104	0,512	-4,113	0,000
Motivaciones	Naturaleza	1,390	0,442	3,143	0,002
	Tratamientos Salud	-3,275	0,953	-3,436	0,001
Trabajo	Obrero o similar	1,459	0,727	2,006	0,040
	Jubilado	-1,643	0,798	-2,059	0,039
	Estudiante	2,592	1,150	2,253	0,024
Lugar de estancia	La Manga	1,0467	0,511	2,050	0,040

antelación o éstas tienen una duración no superior a una semana. Por contra, que el lugar elegido dentro de la Costa Cálida para pasar las vacaciones sea La Manga contribuye positivamente a la probabilidad de pernoctar en una vivienda privada. En relación a la ocupación, aunque ser obrero o agricultor sigue influyendo de forma positiva en la elección de una vivienda privada como alojamiento, ahora frente a la opción de hotel hay otras dos modalidades significativas: estudiante (a favor de la vivienda privada) y jubilado (a favor del hotel).

Aunque estos resultados permiten conocer mejor el perfil de los turistas que se alo-

jan en una vivienda privada, no esta de más tener en cuenta que esta modalidad incluye tres usos diferentes, vivienda en propiedad, cedida por familiares o amigos y alquilada a particulares, que podrían corresponder a individuos con distintas características. Esencialmente, sería interesante caracterizar a aquellos turistas de vivienda privada que no pagan por su alojamiento, por lo menos en el momento de las vacaciones, esto es, aquellos que eligen una vivienda en propiedad o cedida. Por este motivo, se plantean las dos últimas regresiones. Una de ellas diferencia a estos turistas de los que utilizan cualquier otro tipo de alojamiento (cuadro 7) y la otra los caracteriza frente a

**Cuadro 7**  
**Estimación logit binomial que explica la probabilidad de que un turista de la Costa Cálida durante el verano de 2005 se aloje en una vivienda en propiedad o cedida frente a otro tipo de alojamiento**

Variables	Niveles	Coefficiente	Error estándar	t-ratio	P-valor
Constante		-1,700	0,468	-3,631	3,000
Gasto previo	Bajo (menos de 60 €)	1,232	0,296	4,161	0,00
	Alto (más de 1.000 €)	-2,410	0,806	-2,991	0,003
Gasto estancia	Bajo (menos de 50 €/día)	0,803	0,319	2,512	0,012
	Alto (más de 100 €/día)	-0,818	0,382	-2,142	0,032
Otras visitas a la Región	Sí	1,992	0,390	5,110	0,000
Tiempo estancia	Entre 15 días y 1 mes	1,236	0,350	3,531	0,000
Planificación viaje	Más de 30 días	-1,865	0,295	-6,326	0,000
Motivaciones	Naturaleza	0,406	0,285	1,426	0,154
	Golf	1,428	0,833	1,714	0,087
	Tratamientos Salud	-1,763	0,755	-2,334	0,020
Edad	Mayor de 55 años	0,630	0,362	1,743	0,081

los que optaron por la otra posibilidad de vivienda privada, la alquilada a particulares (cuadro 8). Ambas regresiones resultaron significativas, con valores bastante buenos para el pseudo- $R^2$  (0,48 y 0,41 respectivamente) y elevados porcentajes de predicciones correctas (84,2% y 87,4%, respectivamente).

De estas estimaciones se deduce, por ejemplo, que los turistas que pernoctan en una vivienda en propiedad o cedida tienen un gasto más bajo que los demás, incluso frente a los de vivienda alquilada. Además, dedican menos tiempo a planificar el viaje, sobre todo si se les compara con los turistas que optan por una vivienda alquilada, y la duración de sus vacaciones es mayor. Por otra parte, hay que destacar también que un turista con edad superior a 55 años tiene

más probabilidad de alojarse en vivienda en propiedad o cedida que en otro lugar, y lo mismo sucede si viene para jugar al golf. Finalmente, dentro del grupo de los turistas de vivienda privada, ser extranjero y veranear en el Mar Menor influye positivamente en la probabilidad de alojarse en una vivienda en propiedad o cedida por familiares o amigos frente a una alquilada.

## V. CONCLUSIONES

El turismo de alojamiento privado constituye una parte esencial de la actividad turística en nuestro país, como así lo demuestran las estadísticas sobre turismo elaboradas por el Instituto de Estudios Turísticos y, en relación a la Región de Murcia, los datos proporcionados por la

**Cuadro 8**  
**Estimación logit binomial que explica la probabilidad de que un turista de la Costa Cálida durante el verano de 2005 se aloje en una vivienda en propiedad o cedida frente a una alquilada**

Variables	Niveles	Coefficiente	Error estándar	t-ratio	P-valor
Constante		3,597	1,043	3,449	0,001
Gasto previo	Bajo (menos de 60 €)	1,042	0,441	2,362	0,018
	Alto (más de 1.000 €)	-3,006	1,158	-2,596	0,009
Gasto estancia	Alto (más de 100 €/día)	-1,770	0,474	-3,733	0,000
Otras visitas a la Región	Sí	1,816	0,561	3,236	0,001
Tiempo estancia	Entre 7 y 15 días	-3,119	0,924	-3,376	0,001
Planificación viaje	Más de 30 días	-2,445	0,474	-5,157	0,000
Procedencia	Extranjero	1,530	0,704	2,174	0,030
Lugar de estancia	Mar Menor	0,885	0,496	1,783	0,075

Consejería de Turismo, Comercio y Consumo.

No obstante, existen pocos estudios desagregados desde la perspectiva de la demanda sobre este tipo de turistas. El presente trabajo se sitúa en esa línea, ya que su principal objetivo es detectar las características más representativas de los mismos, comparándolos con los que eligen hospedarse en otra modalidad de alojamiento. En particular, se limita a los turistas que visitan en verano de 2005 la Costa Cálida, el principal destino de la Región de Murcia y donde se concentra la mayor parte de las viviendas privadas de uso turístico.

Dado el carácter multidimensional del mercado turístico, la desagregación de los datos utilizados y el carácter discreto de la variable a explicar, la herramienta estadística utilizada ha sido la regresión logit binomial. Los resultados obtenidos con esta estimación permiten identificar a los turistas que se alojan en una vivienda privada como aquellos que pasan más tiempo de vacaciones en la Costa Cálida (aproximadamente un mes), pero que a su vez realizan un menor gasto en relación a las vacaciones tanto en el destino como en su lugar de procedencia. Estos individuos ya conocían con anterioridad la Región de Murcia, suelen viajar con la familia y su trabajo es el de obrero o agricultor. La motivación más destacada que les lleva a elegir la Costa Cálida como lugar de vacaciones, además de disfrutar del sol y la playa, es gozar de la naturaleza.

Para profundizar mejor en el perfil de estos turistas, se les compara en una segun-

da regresión logit con los que pernoctan en un hotel, la segunda modalidad de alojamiento más elegida. Es de interés resaltar que los turistas que realizan un gasto elevado durante sus vacaciones de verano en la Costa Cálida (superior a los 100€ al día) tienen más probabilidad de alojarse en un hotel que en una vivienda privada, *ceteris paribus*, y lo mismo sucede con los jubilados o los que realizan durante sus vacaciones algún tratamiento de salud. También los turistas de hotel se caracterizan por planear las vacaciones con más tiempo, aunque su duración es más corta. Además, destaca el hecho de que ser estudiante aumenta la probabilidad de veranear en una vivienda privada frente a un hotel, al igual que sucede si la zona elegida es La Manga.

Como información complementaria, se puede añadir que todavía es menor el gasto en la Región de aquellos turistas que veranean en una vivienda en propiedad o cedida que el de los que eligen cualquier otro tipo de alojamiento, incluso una vivienda alquilada. Además, la duración de su estancia es mayor y el tiempo de planificación de las vacaciones menor. Por otra parte, es interesante saber que el turista de golf prefiere una vivienda en propiedad o cedida frente a cualquier otro tipo de alojamiento, y lo mismo sucede con los seniors (mayores de 55 años). También se puede afirmar que los turistas extranjeros prefieren viviendas en propiedad o cedidas más que alquiladas, al igual que sucede con los que van a la zona del Mar Menor.

Por tanto, el turismo de alojamiento privado en la Costa Cálida parece configurarse como un segmento con características

propias. Hay que reconocer que la elección de unas vacaciones en un alojamiento de este tipo está fuertemente relacionada con razones económicas y de longitud de estancia, de forma que estos turistas podrían caracterizarse por el disfrute de unas largas vacaciones con un gasto moderado tanto previo al viaje como en el destino. Todo esto, unido al hecho de que su principal motivación es el disfrute del sol, la playa y la naturaleza, permite encuadrar al turista de alojamiento privado de la Costa Cálida como un turista tradicional de sol y playa de la Costa Mediterránea, aunque no conviene olvidar que algunos de ellos se muestran interesados por la práctica de actividades, entre las que destacaría el golf.

Esta información acerca del perfil de los turistas que eligen cierto tipo de alojamiento dentro de la oferta de un destino turístico puede ser de interés tanto para las autoridades locales y regionales como para los empresarios del sector y de otros relacionados, puesto que les proporciona un mejor entendimiento del mercado. En particular, conocer el perfil del turista que se decanta por alojarse en una vivienda privada puede ser de ayuda a la hora de plantear políticas de inversión y de promoción de alojamientos de esta modalidad, o incluso un punto de partida para analizar si efectivamente se trata de un turista «rentable» o «deseable» según determinados criterios.

## BIBLIOGRAFÍA

- CONSEJERÍA DE TURISMO, COMERCIO Y CONSUMO (2005). *Turismo en la Región de Murcia*. Secretaría General. Unidad de Estudios y Estadística.
- CONSEJERÍA DE TURISMO, COMERCIO Y CONSUMO (2005). *El alojamiento privado de uso turístico en la Región de Murcia*. Secretaría General. Unidad de Estudios y Estadística.
- CORTINA GARCÍA, F.; MARTÍNEZ SERRANO, A., y VARELA MERINO, B. (2002): *Aproximación a la investigación del alojamiento privado de uso turístico*. En: *Estudios Turísticos*, 151, 87-97.
- GREENE, W. H. (2002): *Limdep version 8.0*. Econometric Software, Inc, Australia.
- INSTITUTO DE ESTUDIOS TURÍSTICOS (2005): *Balance del turismo en España en 2005*. [www.iet.tourspain.es](http://www.iet.tourspain.es)
- MARTÍNEZ, F.; JESÚS PAULS, A.; SOLSONA MONZONES, J. (2003): «Las viviendas familiares y su uso turístico en la Comunidad Valenciana», *Estudios Turísticos*, 155-156, 159-177.
- PURPURA, A.; RUGGIERI, G.; NOTARSTEFANO, G., y FERRANTE, M. (2006): «Expenditure behaviour in official and hidden tourism in Small Italian Islands», *Second International Conference on Tourism Economics*, Palma, mayo, 18-20.
- RODRÍGUEZ-SALMONES CABEZA, N.; ARANDA PALMERO, E., y GARRIDO GONZÁLEZ, B. (2003): «El alojamiento privado en el contexto del sistema de estadísticas de turismo», *Estudios Turísticos*, 155-156, 7-32.
- SERRANO MARTÍNEZ, J. M. (2003): «Las viviendas de segunda residencia en la sociedad del bienestar. El caso de un país turístico: España», *Cuadernos de Turismo*, 12, 53-75.
- VALDÉS PELÁEZ, L., y TORRES MANZANARES, E. (2004). «El turismo de alojamiento privado. Propuesta metodológica para el análisis territorial de

su impacto económico. Aplicación a Asturias», *Actas de las 1as Jornadas de Economía del Turismo*, Palma, 28-29 mayo: 177-192.

VALDÉS, L.; TORRES, E., y DEL VALLE, E. (2006): «The study of survey methodology on statistics on private tourist accommodation at regional

level», *8th Internacional Forum on Tourism Statistics*, Cáceres, noviembre 14-16.

VARELA-MERINO, B.; LÓPEZ LAGO, A., y MARTÍNEZ SERRANO, A. (2003). «Primeras aproximaciones al turismo residencial español», *Estudios Turísticos*, 155-156, 87-109.