

# Supervivencia de la oferta hotelera en un destino maduro de litoral: el caso de Torremolinos

Survival of the hotel offering a mature seaside destination:  
the case of Torremolinos

**Rafael Cortés-Macías** 

[rcortes@uma.es](mailto:rcortes@uma.es)

*Departamento de Geografía  
Universidad de Málaga (España)*

**Fernando Almeida García** 

[falmeida@uma.es](mailto:falmeida@uma.es)

*Departamento de Geografía  
Universidad de Málaga (España)*

**Radmila Jovanovic** 

[jogurada@yahoo.com](mailto:jogurada@yahoo.com)

*Facultad de Turismo  
Universidad de Málaga (España)*

**Miquel Angel Coll Ramis** 

[miquelangel.coll@uib.es](mailto:miquelangel.coll@uib.es)

*Departament de Geografia  
Universitat de les Illes Balears (España)*

## Resumen

Se realiza un estudio sobre la supervivencia hotelera en un destino maduro litoral como es el caso de Torremolinos. En los estudios de supervivencia hotelera la utilización de variables geográficas y de tipología de destinos son una aportación novedosa. Para este estudio se han identificado todos los hoteles abiertos en el siglo XX y XXI en Torremolinos, y se han localizado espacialmente mediante el programa ArcGIS Desktop. A través del SPSS v.25 se ha calculado la supervivencia de los hoteles, para ello se ha aplicado el estimador de Kaplan-Meier y la prueba de Log Rank. Se han utilizado siete variables para estimar el comportamiento de los hoteles: antigüedad, categoría, densidad, capacidad de alojamiento, distancia a la playa, popularidad del hotel y precio de la habitación. Los resultados destacan que los hoteles con una mayor capacidad de supervivencia son aquellos que iniciaron su andadura en la década de 1990, con cuatro estrellas, con una densidad significativa de plazas por m<sup>2</sup>, que tienen una oferta superior a las 300 camas por hotel y que se encuentran cerca de la playa. De forma general, el precio de la habitación y la popularidad del hotel disminuyen conforme se alejan de la playa.

**Palabras clave:** localización hotelera; competitividad hotelera; evolución de destino.

## Abstract

A study is carried out on hotel survival in a mature seaside destination such as Torremolinos. In hotel survival studies, the use of geographical and destination typology variables is a novel contribution. For this study, all the hotels opened in Torremolinos during the 20th and 21st centuries were identified and spatially located using the ArcGIS Desktop software. The survival of the hotels was calculated using SPSS v.25, applying the Kaplan-Meier estimator and the Log Rank test. Seven variables were used to estimate the performance of the hotels: age, category, density, accommodation capacity, distance to the beach, hotel popularity and room price. The results show that the hotels with the highest survival capacity are hotels that started operating in the 1990s, with four stars, with a significant density of beds per square meter, that have more than 300 beds per hotel and that are located close to the beach. Generally speaking, the price of the room and the popularity of the hotel decrease as they move further away from the beach.

**Key words:** hotel localization; hotel competitiveness; destination evolution.

## 1 Introducción

Torremolinos como destino litoral, surgió con gran fuerza en los años 60 del pasado siglo y siguió creciendo durante todo el siglo XX, alcanzado su madurez al inicio del siglo XXI. Este municipio de la Costa del Sol sigue siendo uno de los principales destinos en cuanto a la oferta hotelera en Andalucía y España. El éxito como destino de sol y playa con una amplia oferta hotelera nos obliga a una reflexión sobre las pautas de localización que han seguido los hoteles, los factores de éxito de estos establecimientos y las variables que obligaron al cierre de los hoteles que no consiguieron sus objetivos. En esta línea algunos autores destacan claramente que las variables espaciales afectan a la actividad económica (Castilhos et al., 2014).

Existen diversas propuestas teóricas que analizan los cambios espaciales y funcionales mediante modelos de desarrollo de los destinos. Entre los modelos evolutivos más relevantes se pueden destacar los de Doxey (1975), Miossec (1977), Plog (1980), Butler (1980), Chadeffaud (1987), entre otros. La literatura académica sobre los modelos evolutivos de los destinos ha servido para comprender las transformaciones de los espacios turísticos; con ello los agentes del destino (gestores públicos, empresarios, etc.) intentan conocer las distintas fases de crecimiento y proponer medidas que mejoren el destino y que eviten los efectos del posible declive (Ivars et al., 2012). El modelo más utilizado en el campo turístico es el de Butler, no sólo en los principales análisis sino también en la planificación turística, no obstante, es el más simple y determinista. De todos modos, tal y como señalan Simancas et al. (2022) estas zonas turísticas están formadas por un agregado de áreas en diferentes etapas de sus ciclos de vida según la terminología de los modelos evolutivos de destinos.

Los destinos litorales ocupan una posición muy relevante en el sector turístico, debido a la estrecha conexión de estos con el turismo de masas. En los destinos de sol y playa, el hotel también desempeña una función muy destacada. La importancia del alojamiento hotelero en estos destinos ha dado lugar en los últimos años a un desarrollo de los análisis evolutivos y de supervivencia (Tabla 1).

A pesar de que las estrategias de supervivencia de los establecimientos turísticos basados en la ubicación del hotel han atraído la atención de algunos autores (Gémar et al., 2019; Vivel-Búa et al., 2019; Leoni, 2020), estos estudios se han enfocado en las variables relacionadas con la gestión empresarial de estos establecimientos. El análisis específico sobre la ubicación geográfica del hotel y su evolución en el tiempo han sido poco explorados (Adam & Amuquandoh, 2013; Valentin & O'Neill, 2018; Popovic et al., 2019; Woo & Mun, 2020).

El objetivo de esta investigación sobre supervivencia hotelera se centra en el comportamiento individual de los hoteles en relación con la evolución del destino, haciendo hincapié en la variable de localización geográfica que anteriormente no se había estudiado (distancia a la playa) y que tienen una importancia singular en los destinos litorales ya que el principal recurso en este tipo de destino es la playa, y que garantiza el éxito de los establecimientos turísticos (Gelbman, 2022). Este estudio realiza un análisis original basado en la influencia que tiene la localización espacial sobre las variables que afectan a la supervivencia de los hoteles para un destino litoral maduro (Torremolinos).

Este trabajo profundiza sobre el estudio realizado por Almeida, Cortés, Gallegos y Schenkel (2018) para el destino de Torremolinos. En la mencionada investigación se analizaron los patrones de localización hotelera y se identificaron los principales *clusters* de hoteles según las características geográficas. Teniendo como referencia este trabajo, se estudia el comportamiento de supervivencia de los hoteles de Torremolinos, un aspecto que no se trató en su momento y que requería un análisis estadístico y geográfico específico y diferenciado.

La decisión de ubicación del hotel tiene una gran importancia para mantener la rentabilidad del establecimiento hotelero, y también tiene notables implicaciones para el entorno en el que se ubica el hotel, y para la propia evolución del destino. Por lo tanto, los resultados de esta investigación tendrán interés para los gestores turísticos y hoteleros, además de para la propia investigación en el campo turístico y geográfico.

## **2 Contexto teórico**

### **2.1 Evolución de los destinos litorales**

Las transformaciones causadas por el impacto del turismo se han sentido con especial intensidad en los espacios litorales ya que éstos han sido el soporte principal del turismo de masas. El litoral mediterráneo europeo y español han experimentado significativos cambios territoriales y sociales debidos a los efectos del turismo, al menos en los últimos 60 años. Estos espacios han sido el cobijo del turismo popular de los países desarrollados europeos, lo que ha dado lugar a grandes desarrollos urbanos en toda la costa mediterránea.

En el litoral español, el crecimiento urbanístico relacionado con la actividad turística, en general ha sido de tipo espontáneo (Barbaza, 1970), acorde con las fuertes tasas de incremento de la demanda turística. Estos desarrollos espontáneos han dado lugar a ciertos problemas en función de la intensidad de crecimiento, tipo de producto turístico y de la capacidad de intervención

pública (Vera et al., 1997). Las administraciones públicas que podrían haber ordenado estos crecimientos prefirieron que la iniciativa privada fuera la que llevara el impulso urbanístico especialmente durante la dictadura (Galiana & Barrado, 2006; Royo, 2012). Con posterioridad, los instrumentos de planificación territorial y urbanística no han podido frenar la intensidad de la actividad turística en los espacios litorales (Torres & Navarro, 2007). Los resultados de este proceso de intensificación turística ha sido la creación de tejidos urbanos bastante densos, más próximos a la forma de ciudades que a las formas laxas de ciudades de ocio que inicialmente se proyectaron.

Los espacios litorales españoles mostraron a partir de la década de 1980 signos de agotamiento y transformación con respecto al modelo inicial de la década de 1960. Este proceso de agotamiento está en línea con la evolución de la tan mencionada teoría del ciclo de vida del destino propuesto por Butler, que destaca con especial énfasis la importancia de la fase crítica de madurez, en la que el destino puede verse abocado hacia el estancamiento y la crisis, o puede ser espoleado para que se transforme y reinvente (Antón, 2012). En función de las decisiones de los agentes públicos y privados se distinguen tres tipos de destinos que caracterizan de forma general a los destinos turísticos del litoral español (Antón, 2012; Antón & Wilson, 2017):

- Reactivos: En estos destinos se toman medidas de ajuste orientadas principalmente al mantenimiento de las actividades, como son los casos de Calviá o Benidorm.
- Creativos: Estos espacios muestran estrategias de desarrollo basadas en la innovación generada por nuevos productos (Sitges, L'Estartit).
- Transitivos: Estos destinos se caracterizan por la intensificación de las funciones residenciales.

Antón (2012) señala que, si bien la urbanización del litoral ha supuesto una pérdida de calidad ambiental, también ha favorecido la mejora de los espacios urbanos y ha fomentado la atracción de población permanente. Los destinos turísticos maduros que han evolucionado hacia ruptura de sus rutinas de dependencia económica y social, están adoptando soluciones “plásticas” que permiten mejorar su panorama urbano, social y de innovación turística. La “dependencia del camino” implica mantener las rutinas productivas, mientras que la “plasticidad del camino” supone una evolución más sutil y continua, que enfatiza el contexto evolutivo de las políticas que afectan al destino y al capital humano. Antón y Wilson (2017) destacan que los cambios sutiles y pequeños pueden tener un reducido impacto para romper las rutinas de dependencia, pero en

cambio señalan que las variaciones en la evolución temporal tienen mucha importancia, y en especial las “ventanas de oportunidad” que se presentan a los destinos en determinados momentos. Estos aspectos merecen una especial atención para comprender los diferentes resultados y comportamientos de destinos similares.

En el caso de estudio, se puede decir que Torremolinos surgió como un destino espontáneo, que se puede caracterizar como un destino litoral fundamentalmente reactivo que ha mantenido de forma general sus productos turísticos tradicionales de alojamiento y que en su evolución no ha generado una ruptura respecto a su trayectoria de dependencia productiva.

## **2.2 La supervivencia hotelera**

Aunque el estudio de las variables de localización de las actividades económicas ha sido objeto de diversos análisis y métodos, sólo unos pocos estudios han examinado el efecto de las variables geográficas sobre la supervivencia de las empresas turísticas (Sainaghi, 2010a). Según Karakaya y Canel (1998), la mayor parte de la literatura sobre las decisiones de localización de los hoteles es de naturaleza teórica y no de investigación empírica. Los aspectos relacionados con la ubicación de las actividades turísticas se estudian principalmente en dos vertientes: la selección de un hotel para un destino específico desde el análisis de la demanda (Masiero et al., 2019), y el estudio de la mejor ubicación para establecer el alojamiento desde el lado de la oferta (Lado-Sestayo et al., 2016). Zolfani et al. (2019) consideran que encontrar la ubicación adecuada es una elección estratégica que se realiza en las primeras fases y que puede tener un impacto significativo en el ciclo de vida del proyecto. De hecho, la ubicación es un aspecto crítico para determinar si un proyecto tiene éxito o fracasa en la consecución de sus principales objetivos. Algunos autores afirman que la ubicación también influye significativamente en la supervivencia de los hoteles (Kaniovski et al., 2008; Lado-Sestayo et al., 2016). Por lo tanto, con recursos limitados y un presupuesto de capital finito, es importante determinar el mejor emplazamiento para un proyecto turístico (Zolfani et al., 2022).

Ante un mercado cada vez más competitivo, el análisis y la selección de emplazamientos se han convertido en una cuestión fundamental para el sector, con el fin de mantener la tasa de retorno de la inversión y aumentar la rentabilidad (Arbel & Pizam, 1977; Urtasun & Gutiérrez, 2006; Chou et al., 2008; Pereira et al., 2011; Yang et al., 2012; Yang et al., 2014; Lado-Sestayo et al., 2016). En este contexto, la perspectiva geográfica tiene un papel relevante, porque ayuda a identificar las variables que determinan la ubicación del hotel en el territorio, y su relación con

otros recursos y equipamientos del destino (Baum & Mezias, 1992; Egan & Nield, 2000; Shoval, 2006).

Según Brouder y Eriksson (2013), las nuevas empresas que operan en destinos turísticos consolidados tienen una cierta ventaja de supervivencia. Por eso, los hoteles tienden a situarse en espacios donde ya están establecidos otros alojamientos turísticos, lo que aumenta tanto su rentabilidad y sus posibilidades de supervivencia (Kalnins & Chung, 2006; Yang et al., 2012). Crouch y Ritchie (2005) afirman que los alojamientos situados en grandes destinos turísticos suelen tener más posibilidades de sobrevivir que los localizados en destinos más pequeños, ya que el grado de diversidad de productos, el nivel de innovación y de productividad, suelen aumentar con el tamaño. Por lo tanto, los destinos dotados de mayores recursos y productos pueden promover unos niveles de demanda superiores, lo que se asocia con una mayor probabilidad de supervivencia de los hoteles (Kaniovski et al., 2008). No obstante, el crecimiento de la demanda puede atraer a numerosas empresas rivales, lo que hace que estos destinos sean insostenibles desde el punto de vista competitivo. Marco-Lajara et al. (2016) estudiaron la evolución de 1869 hoteles en el Mediterráneo español declarando que los hoteles situados en los distritos turísticos con mayor aglomeración de hoteles eran menos rentables. El grado de competencia local puede influir en la longevidad de los establecimientos de alojamiento (Leoni, 2020), especialmente en el caso de los hoteles urbanos (Falk & Hagsten, 2018).

También se sabe que la estacionalidad afecta negativamente a los resultados operativos y financieros de los hoteles y, por tanto, a las probabilidades de supervivencia (Falk & Hagsten, 2018). La estacionalidad no sólo reduce la rentabilidad y complica la gestión de los recursos humanos, sino que también da lugar a variaciones temporales en la utilización de la capacidad de las instalaciones y, por tanto, en su productividad, sobre todo en el caso de las empresas más pequeñas que luchan por hacer frente a las fluctuaciones extremas de la demanda (Krakover, 2000; Kaniovski et al., 2008). En este sentido, la supervivencia puede verse condicionada por la capacidad de los destinos y los hoteles para desestacionalizar mediante la diversificación de sus segmentos de mercado (Zhang & Xie, 2021).

Lin y Kim (2020) apuntan que el cambio de la estructura de propiedad de las empresas afecta a la competencia entre ellas y a su supervivencia. Lowe (1988) centró su estudio en la supervivencia de los hoteles pequeños llegando a la determinación que la supervivencia de los hoteles pequeños está claramente determinada por la forma en que los socios comerciales

organizan las actividades de marketing y por su marco cultural de la organización. Además, identificó que los hoteles pequeños familiares son muy resistentes y que pueden sobrevivir gracias al uso dinámico del apoyo de la economía familiar. Aunque existe una gran evidencia de la relación entre la supervivencia, el crecimiento, la edad y el tamaño de las empresas industriales (Dunne & Hughes, 1994; Geroski, 1995), no la hay para las empresas de servicios (Mansfield, 1962; Segarra & Teruel, 2007). Así pues, el tamaño de la empresa solo influye indirectamente en la supervivencia de las empresas del sector del alojamiento (Kaniovski et al., 2008).

Con relación al tamaño del establecimiento, la mayoría de los estudios han concluido que las empresas más grandes y antiguas tendrían menos probabilidades de morir y fracasar que las empresas más pequeñas y jóvenes, ya que tienen más experiencia, conocimientos, habilidades y recursos. Vivel-Búa et al (2019), a través de modelos de riesgo analizaron la supervivencia empresarial de pequeñas y medianas empresas (PYMES) del sector hotelero español entre 2007 y 2015, y muestran cómo el entorno tiene un impacto significativo en la supervivencia de los hoteles y las PYMES, especialmente en los micro-hoteles. También está bien establecido, en la literatura sobre el espíritu empresarial, que las empresas familiares y gestionadas por sus propietarios sobreviven de forma diferente a otras pymes (Minichilli et al., 2016; Revilla et al., 2016). En cuanto a los atributos de los hoteles, la investigación indica que el rendimiento tiene un mayor impacto en la supervivencia en los hoteles medianos que en los pequeños. Eurostat (2017) afirma que la tasa de muerte/supervivencia varía según la categoría de tamaño de la empresa, y que las empresas más pequeñas tienen una mayor tasa de muerte.

Otras investigaciones se han centrado principalmente en el entorno competitivo, y han demostrado que el momento de inicio de la actividad, la experiencia previa a la entrada y la capacidad de innovación han sido los principales factores que explican la supervivencia de las empresas en su ciclo de vida (Klepper, 1996; Agarwal et al., 2002; Peltoniemi, 2011; Heracleous & Werres, 2016). Además, las teorías clásicas de la organización industrial destacan que algunas empresas sobreviven y otras mueren en función de su capacidad para responder a los cambios del entorno (Tirole, 1988; Marks & Vansteenkiste, 2008). Recientemente, algunos trabajos han abordado la supervivencia de los hoteles durante la pandemia de la COVID-19, a partir de las estrategias operativas impulsadas por los gobiernos (Bhrammanachote & Sawangdee, 2021; Hoang et al., 2021) o desde el rol que han jugado las nuevas tecnologías (Lau, 2020).

Algunos trabajos han analizado los factores de supervivencia del sector hotelero español. Gémar et al. (2013, 2016) apuntan que ninguna de las variables relacionadas con el tamaño, la tipología de hotel y la estructura financiera afectaron a la probabilidad de cierre de los hoteles, mientras que las variables relacionadas con la ubicación geográfica, dirección hotelera, forma legal y ciclo comercial si afectaron directamente al cierre de los hoteles. Lado-Sestayo et al. (2016) señalan que el factor principal de la supervivencia es la tasa de ocupación, así mismo los autores apuntan que la rentabilidad conduce a una mayor supervivencia, así como que una adecuada gestión y una baja estacionalidad inciden en la supervivencia. Por otra parte, Lado-Sestayo y Vivel (2017) indican que existen cuatro factores que inciden en el desempeño del hotel en su supervivencia: los entornos competitivos, la ubicación del hotel, las características del hotel y los factores del destino turístico. Finalmente, el estudio de Gémar et al. (2019) identificó seis variables en el análisis de supervivencia, entre las que destacan el tamaño, la ubicación y el ciclo económico del hotel. En cambio, las variables relacionadas con la estructura de los costes y financiera no son significativas en la supervivencia de los hoteles.

Después de la revisión de los diversos estudios que han analizado la supervivencia de los hoteles, en la Tabla 1, se recogen estos análisis, la metodología aplicada y las variables utilizadas:

Tabla 1. Variables de supervivencia hotelera utilizadas en los estudios previos

Autoría	Año	Metodología	Variables
Baum & Mezias	1992	Análisis dinámico y modelo exponencial	1- Localización geográfica 2-Precio 3-Edad 4-Tamaño
Lowe	1988	Análisis de supervivencia, análisis cualitativo inductivo	1- Ubicación 2- Gestión familiar del establecimiento 3- Número de plazas 4- Antigüedad mínima 5- Categorías por estrellas 6-Actividad económica no hostelera
Baum & Ingram	1998	Relación entre la curva de aprendizaje a través del tiempo de vida de los hoteles	1- Experiencia organizacional 2- Experiencia cognitiva del personal 3- Número de plazas 4- Precio de habitaciones 5-Año de fundación del establecimiento 6- Densidad hotelera en el destino
Kalnins & Chung	2006	Análisis del historial de eventos	1-Tipología alojamiento 2-Capital social 3-Localización geográfica
Kaniovski, Peneder & Egon	2008	Análisis de duración, Weibull, Gompertz y modelo logit condicional, modelo de regresión de Cox	1- Tamaño inicial empresas 2- Proporción de empresas jóvenes 3-Crecimiento del mercado
Brouder & Eriksson	2013	Análisis cuantitativo, modelos de riesgo, estimador de Kaplan-Meier, modelo de regresión de Cox	1-Experiencia previa 2-Ubicación de los empresarios 3-Conocimiento de la localidad
Lado-Sestayo, Vivel & Otero	2016	Análisis de supervivencia, estimador de Kaplan-Meier y modelo de regresión de Cox	1- Rentabilidad 2- Nivel de deuda 3- Balance financiero 4- Estructura económica 5- Liquidez 6- Nivel de actividad 7- Tamaño y eficiencia del trabajo 8- Número de hoteles de la franquicia 9- Categoría hotel estr.
Gémar, Moniche & Morales	2016	Modelo de regresión de Cox, estimador de Kaplan-Meier	1- Tamaño 4- Dirección del hotel 3- Estructura económica y financiera 4- Localización 5- Tipo de hotel 6- Ciclo del negocio
Falk & Hagsten	2018	Modelo de riesgos proporcionales de Cox	1- Acceso a banda ancha de fibra 2- Competencia local 3- Estacionalidad 4-Tamaño 5-Edad 6-Precio

Tabla 1. Continuación

Autoría	Año	Metodología	Variables
Gémar, Soler & Guzmán	2019	Kaplan-Meier estimador, modelo de regresión de Cox	1- Tamaño 2- Localización 3- Estructura de costes 4- Administración 5- Estructura financiera 6- Ciclo del negocio
Vivel-Búa, Lado & Otero	2019	Modelos de riesgo, estimador de Kaplan-Meier, modelos de Cox, Weibull, Exponencial y Gompertz	1-Tamaño empresas 2-Estacionalidad 3-Localización 4-Ocupación 5-Rentabilidad 6-Flujo de caja 7-Rentabilidad de los activos
Leoni	2020	Kaplan-Meier estimador, modelo de regresión de Cox	1-Características de los alojamientos 2-Ubicación 3- Reputación on line 4-Capacidad de gestión de los anfitriones 5-Grado de competencia local
Lin & Kim	2020	Modelo de riesgos proporcionales de Cox	1-Localización 2-Marca 3-Diversificación de segmentos
Zhang & Xie	2021	Modelo de riesgos proporcionales de Cox	1-Estacionalidad 2-Segmento de mercado 3-Beneficios retenidos 4-Capital de trabajo 5-Beneficios 6-Ventas

Fuente: elaboración propia

De acuerdo con la literatura, se plantean dos hipótesis principales que influyen en la supervivencia de los hoteles en destinos maduros de sol y playa:

Hipótesis 1: Los factores internos de los hoteles (antigüedad, categoría, capacidad de alojamiento y densidad turística) influyen en la supervivencia de un hotel.

Hipótesis 2: Como factor externo, la distancia a la playa influye en la supervivencia de un hotel.

### 3 Diseño de la investigación

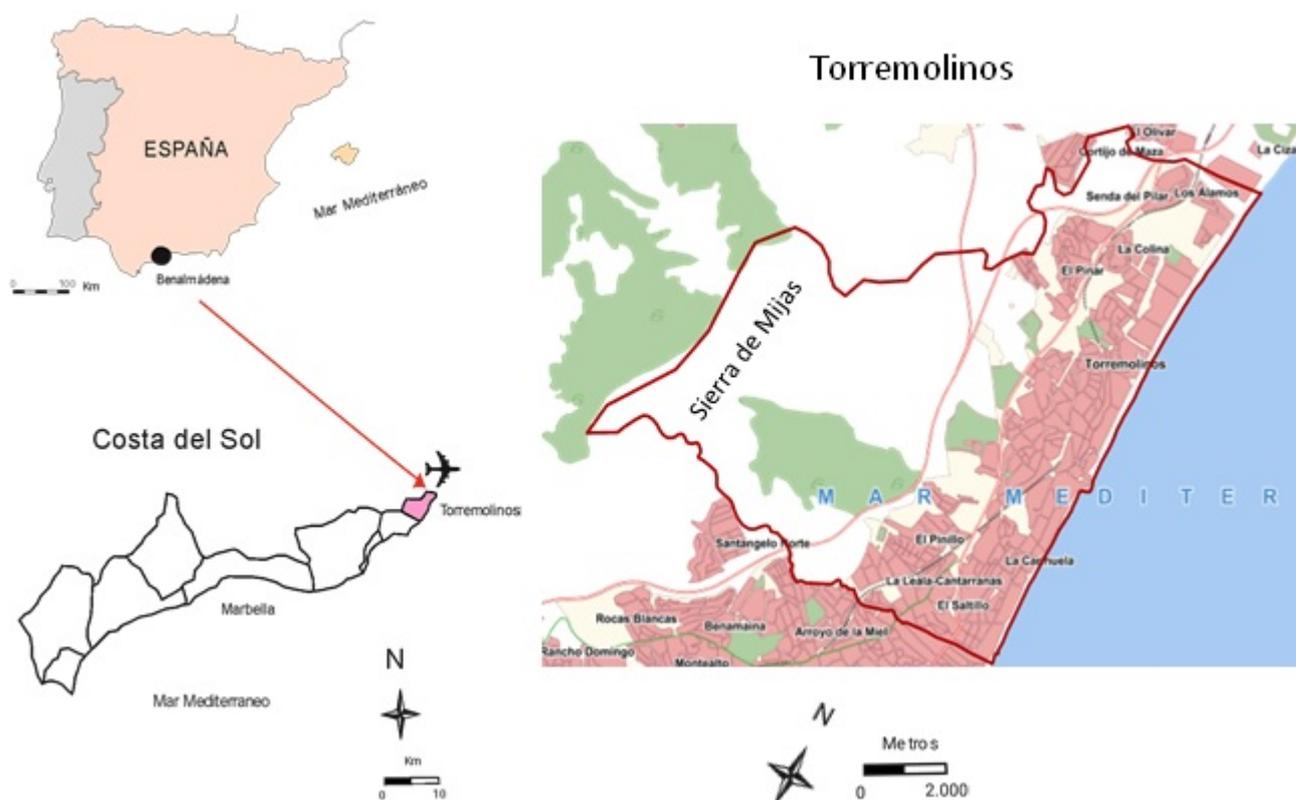
Partiendo de las aportaciones realizadas por los trabajos citados anteriormente, esta investigación pretende aportar un análisis sobre los factores que influyen en la localización y supervivencia de los hoteles en un destino maduro de sol y playa. En esta sección presentamos el área de estudio y los métodos de análisis empleados, con una descripción de las variables utilizadas.

#### 3.1 Área de estudio

En 2021 el municipio de Torremolinos tenía una población de 68.056 habitantes, una superficie de 19,9 km<sup>2</sup> y una densidad demográfica de 3.420 habitantes por km<sup>2</sup>. Torremolinos está situado en la provincia de Málaga, dentro de la Costa del Sol, entre los municipios de Málaga y

Benalmádena, ocupando un estrecho cinturón entre la Sierra de Mijas y el Mar Mediterráneo. Torremolinos tiene tres partes espaciales: 1) una zona montañosa (parte de la Sierra de Mijas), 2) el piedemonte, donde se encuentra la ciudad y 3) una zona costera (Figura 1).

Figura 1. Localización de Torremolinos



Fuente: elaboración propia e Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía

Hasta 1930 Torremolinos era un pueblo agrícola y pesquero, que cambió su imagen con la llegada del turismo de élite y, posteriormente, en 1960, del turismo de masas. Desde entonces, Torremolinos no ha hecho más que evolucionar (Figura 2). En 2019 recibió 1 028 077 de turistas alojados en establecimientos hoteleros y similares, y en 2021 la oferta hotelera superaba las 22 000 plazas (INE, 2020, 2021). Su evolución como destino es un caso extraordinario que nos permite conocer la conexión directa que existe entre el desarrollo de las localidades turísticas y la evolución del sector hotelero.

Figura 2. Evolución de las plazas hoteleras en Torremolinos



Fuente: Turespaña (1951-1995), INE (2000-2021)

### 3.2 Metodología y datos

Para la investigación se estudian 78 hoteles abiertos durante el periodo 1929–2021. Las principales fuentes utilizadas para obtener información y crear una base de datos fueron: Guías de Hoteles de Turespaña (Turespaña, 1951-1995), el Registro de Establecimientos Hoteleros de la Junta de Andalucía, las bases de datos del INE (Instituto Nacional de Estadística, 2000-2021) e IECA (Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía), la base de datos de la Dirección General del Catastro (Ministerio de Hacienda y Función Pública, 2021) y la página web de Tripadvisor (2021). Las variables se han seleccionado en función de los estudios previos realizados, y su posibilidad de aplicación a esta investigación y a futuros trabajos que sigan esta metodología. Las variables utilizadas en los análisis sobre supervivencia hotelera son muy variadas, pero las que se pueden utilizar en este trabajo para cada hotel de forma individualizada son más reducidas. De todas las variables geográficas analizadas, sólo se ha mostrado como explicativa la distancia a la playa, por lo que se han desechado otras variables, tales como las vistas hacia el mar o montaña, y la accesibilidad al hotel, por no ser significativas.

Las variables que se utilizan en este análisis de los patrones de localización y supervivencia de los hoteles de Torremolinos se clasifican en: (i) hotel abierto (hotel “vivo” en términos de supervivencia) que permanecido abierto durante todo el tiempo de estudio, y (ii) hotel cerrado (hotel “muerto”). Según Gémar et al. (2016) las variables que inciden en la supervivencia de un hotel pueden clasificarse según sean factores internos (es decir, factores específicos del hotel) y factores externos del hotel. Para este estudio, se han seleccionado las siguientes variables

internas (antigüedad, categoría, densidad turística (entendida como metros cuadrados de la parcela hotelera por plaza de alojamiento), capacidad de alojamiento, precio y popularidad) y externas (distancia a la playa). Para la variable "precio" se tomaron los precios de la habitación doble (en septiembre de 2021) y en la "popularidad" de los hoteles se tomó la calificación de los usuarios en Tripadvisor, que va del 1 al 5. Las variables del precio y la popularidad son actuales y no aplicables en el tiempo a todos los hoteles estudiados, por lo tanto, solo se han tenido en cuenta para el análisis de los hoteles que estaban abiertos en 2021. Por otra parte, no se estudian las variables específicamente relacionadas con la gestión económica, debido a que no ha sido posible disponer esta información de forma individual para cada hotel.

### **3.3 Métodos e instrumentos**

El programa utilizado para la localización de los hoteles y la representación cartográfica de las variables utilizadas ha sido ArcGis Desktop y su módulo ArcMap. En el caso del precio y la popularidad (Figuras 12 y 14), se aplicó el método de la distancia inversa ponderada (IDW), el cual, representa un método determinista para la interpolación multivariante con un conjunto de puntos cuyos valores se calculan con una media ponderada de los valores disponibles en puntos conocidos (Liu et al., 2021). IDW es uno de los más sencillos y ampliamente adoptados dado que se trata de un método altamente personalizable (Li & Heap, 2011), que se utiliza en algoritmos de optimización (He et al., 2005; Gholipour et al., 2013), en la interpolación de datos espaciales (Chen & Liu, 2012; Emine & Emine, 2016).

El análisis de supervivencia es un conjunto de técnicas estadísticas utilizadas para analizar e interpretar datos de eventos de tiempo o fallas que se producen en un momento específico (Prentice & Kalbfleisch, 2015). En este caso se quiere analizar la supervivencia de los hoteles de Torremolinos en un amplio periodo (1929–2021). Para ello se ha utilizado el programa estadístico SPSS versión 25. En primer lugar, se han reclasificado los datos de las variables en función de una serie de categorías para facilitar el análisis de los resultados. Posteriormente, se ha utilizado el estimador no paramétrico de Kaplan-Meier, que proporciona la función de supervivencia. Este estimador es uno de los más usados en el campo de investigaciones de la supervivencia (Gémar et al., 2016). Este estimador está basado en "eventos" (cierre del hotel), o "censura" (supervivencia) de los hoteles. Kaplan-Meier utiliza series temporales completas en lugar de definir previamente intervalos de tiempo. Debido a ello, es especialmente útil en estudios con un número pequeño de casos (Arribalzaga, 2007). Además, se ha realizado la prueba de Log Rank, un índice estadístico de prueba de igualdad de distribuciones de

supervivencia, utilizado para comparar la supervivencia de grupos que están dentro del periodo de análisis y de forma concreta tiene en cuenta el cierre del establecimiento hotelero en un momento cualquiera (Bland & Altman, 2004). El Log Rank tiene como hipótesis nula que la probabilidad de que ocurra un evento (supervivencia), sea igual para todos los grupos involucrados durante todo el periodo del estudio (Bland & Altman, 2004). Por otra parte, para poder determinar la influencia de la distancia de la playa respecto a variables como el precio y la popularidad, que pueden incidir en la supervivencia del hotel, se utilizó el coeficiente de correlación de Pearson (Eugenio-Martín et al., 2019).

## **4 Resultados y discusión**

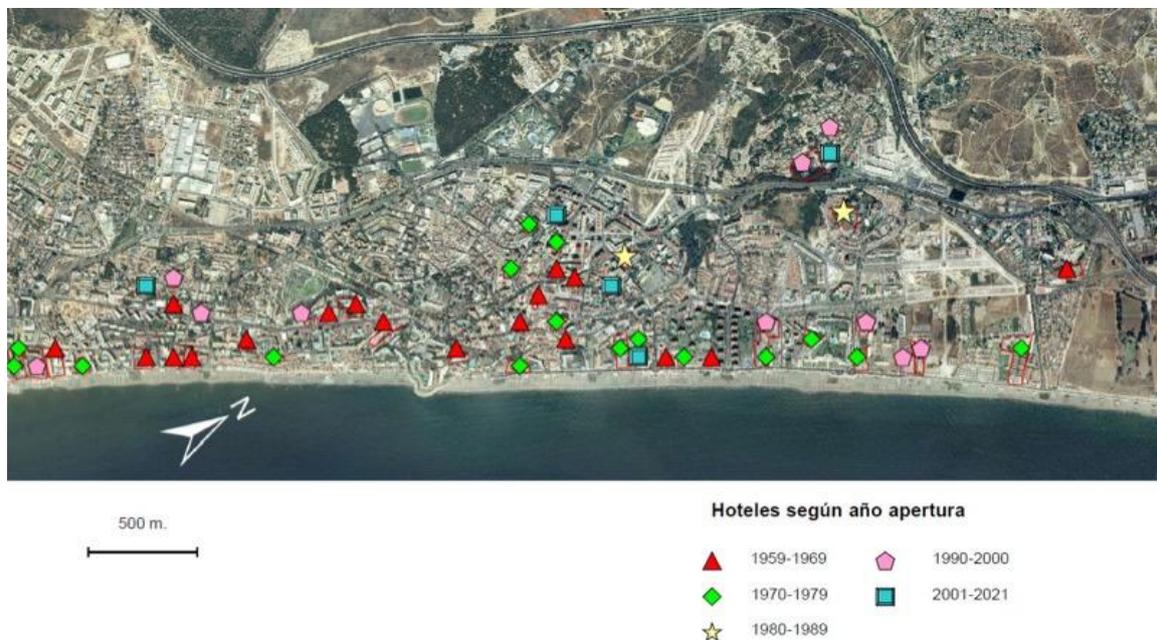
### **4.1 Análisis de la configuración de la oferta hotelera a través de la dimensión espacial y temporal**

La evolución de los destinos turísticos ha sido objeto de análisis en múltiples estudios de caso (Doxey, 1975; Miossec, 1977; Plog, 1980; Butler, 1980; 2006; Chadefaud, 1987). Los hoteles como "productos" primarios del turismo, y especialmente su localización, aportan una información básica para entender la evolución de los destinos (Almeida et al., 2018). Torremolinos se desarrolla dentro del contexto de la conurbación turística de la Costa del Sol, uno de los grandes espacios turísticos litorales de España. En este sentido, la evolución de la oferta hotelera en Torremolinos puede dividirse en tres grandes fases en función de su crecimiento (Almeida, et al., 2018):

La fase inicial de despegue del destino (desde principios del siglo XX hasta finales de la década de 1950), corresponde al turismo de élite que ocupaba pequeños hoteles familiares cercanos a la carretera entre Málaga y Cádiz (Nacional 340). El primer hotel conocido es el Santa Clara construido a finales de los años 20. Luego en los años 30 le seguirá el Parador de Montemar. Durante la década de los 50 se construyó una importante oferta de pequeños hoteles enfocados al turismo extranjero y numerosas fondas y pensiones en el casco antiguo de la ciudad. Durante este periodo una buena parte de estos hoteles se ubican en torno a la calle San Miguel, que de norte a sur conecta el centro histórico con la playa y el antiguo barrio de pescadores del Bajondillo, mientras que otros hoteles se ubicaron en las inmediaciones de la Carretera Nacional 340 (Figuras 1, 3 y 4). En esta primera fase no se cierran hoteles, ya que es la fase de despegue. El suelo urbano consolidado alcanza las 157,3 has en 1957 (Almeida et al., 2014). A principios de los años 60 se ofertaban 1.620 plazas hoteleras (Figura 2).

La segunda fase de crecimiento comenzó a principios de los años 60 y terminó al comienzo de la década de los 90 del siglo pasado. Esta etapa se caracteriza por la creación de la mayor parte de la planta hotelera de Torremolinos (39 hoteles). La mayoría de los hoteles se ubicaron principalmente en la zona central del municipio y suroccidental junto a la playa (La Carihuela). Los grandes hoteles se localizan en las zonas más cercanas a la playa, colonizando y colmatando el frente costero, mientras que los pequeños hoteles de categoría inferior se encuentran en segunda línea de playa (Figura 3). En este periodo se desarrolla el turismo de masas en el destino y en la Costa del Sol, que dio lugar a la mayor aglomeración urbana del sur de España. El resultado es la urbanización del 75 % del frente de playa (Navarro, et. al, 2019).

Figura 3. Distribución de los hoteles de Torremolinos por décadas



Fuente: elaboración propia

A principios de la década de los 60 se registran los primeros cierres de hoteles. En el conjunto del periodo se ha identificado el cierre de 12 hoteles. Según las características de estos hoteles se puede señalar dos fases:

- 1960–1979: en este período cerraron 6 hoteles. De forma general, se caracteriza este grupo por estar compuesto por pequeños hoteles de gestión familiar, con pocas plazas y baja categoría (2 y 3 estrellas), la mayor parte situados en segunda línea de playa. La edad media de cierre fue de 16,2 años y con una parcela media elevada ( $6784,2 \text{ m}^2$ ) y un valor de mediana que se reduce hasta los  $2354 \text{ m}^2$ . Estas cifras de parcela son debidas a la combinación del cierre de grandes hoteles con parcelas muy extensas junto a algunos

pequeños hoteles. En este sentido, se pueden señalar los casos de la clausura de hoteles pioneros como Santa Clara y El Pinar con parcelas superiores a 15 000 metros que se reconvirtieron posteriormente en grandes hoteles y apartamentos.

- 1980–1989: en este período cerraron 6 hoteles. Predominan hoteles de mayor tamaño en plazas y parcelas, con una distancia considerable a la playa, con categorías entre una y tres estrellas, una edad media de 23,3 años y una extensión media de parcela de 3499,3 m<sup>2</sup>, y una mediada de 2724,5 m<sup>2</sup>, en este caso la mayoría de los hoteles que cerraron tenían una parcela de tamaño considerable. En su mayor parte se reconvirtieron en apartamentos turísticos.

El cierre de estos hoteles estuvo ligado con los problemas de gestión familiar de la empresa hotelera, la lejanía a la línea de playa, en un modelo de destino litoral especialmente enfocada al reclamo del sol y la playa, la presión urbanística sobre grandes parcelas próximas a la costa, falta de planificación que impidiera la compactación de las parcelas hoteleras y del espacio urbano próximo y por último, el problema de falta de competitividad de los hoteles de baja categoría en segunda línea, que forzó su reconversión hacia la oferta residencial.

La tercera fase de consolidación que se extiende durante la década de 1990, se caracteriza por la madurez de la oferta hotelera, lo que se tradujo en un crecimiento débil de la oferta de plazas hoteleras. Así mismo, en este periodo se observa la expansión de las cadenas hoteleras nacionales e internacionales, que se hacen cargo, directamente o por medio de franquicia, de numerosos hoteles independientes que se mantenían en Torremolinos.

Los hoteles creados durante esta etapa se encuentran en el este y el norte, que eran las zonas menos saturadas en ese momento desde el punto de vista urbano (10 hoteles) (Figura 3). En 1999 el suelo consolidado alcanzó las 727,6 has (Almeida et al., 2014). Algunos hoteles, se pudieron localizar sobre los últimos suelos costeros sin urbanizar (Los Álamos, zona nordeste del municipio) (Figura 1). En 1996 se aprobó un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) que ordenó el municipio e incrementó su expansión urbana.

En la década de 1990 cierran 7 hoteles, con características similares a las del periodo anterior: categoría baja, capacidad media (107,7 plazas de media), de segunda línea o tercera de playa y 32,8 años de media y una extensión media de parcela de 6311,1 m<sup>2</sup>. En este periodo se produce el cierre de un alojamiento emblemático como fue el Hotel Montemar, con una parcela de más 15.000 metros que se reconvirtió en oferta residencial. Entre las causas de cierre en este periodo hay que destacar la acentuada crisis de competitividad del destino y del turismo

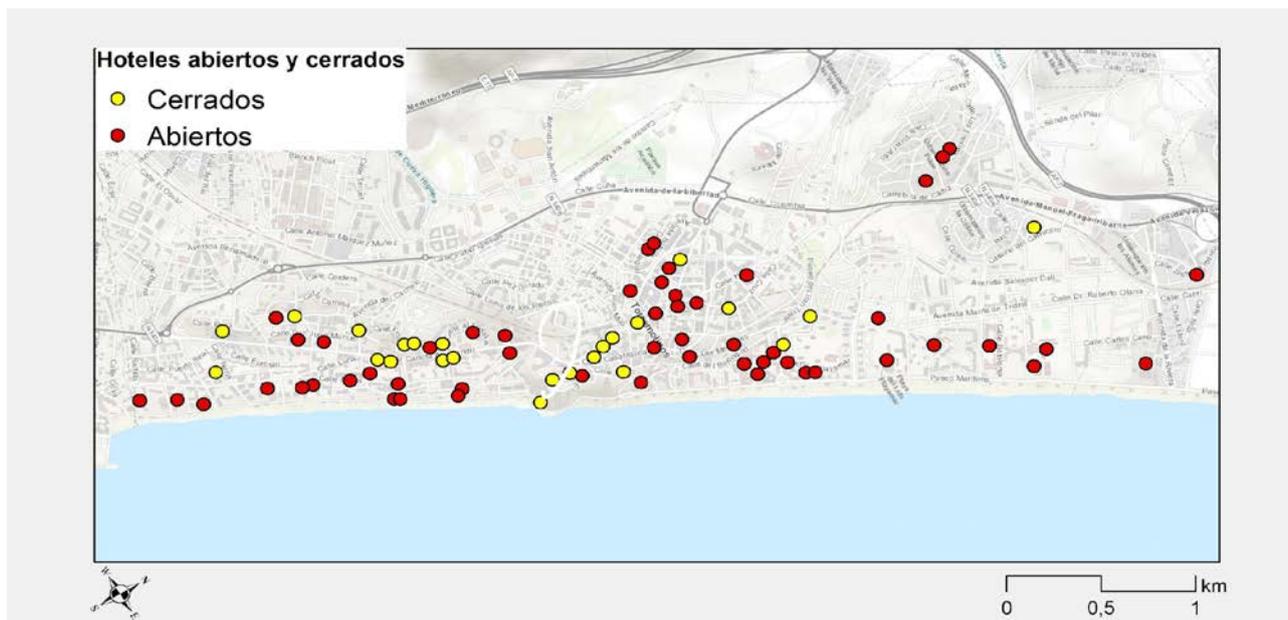
litoral durante los años 90. A causa de la fuerte crisis del destino, se concedió a Torremolinos uno de los primeros planes de Excelencia Turística de España.

En el período que se extiende desde principio del 2000 hasta 2021 se abren cinco hoteles, principalmente en la zona interior del municipio (Figura 3). Esta fase está marcada por el cierre del primer hotel de cuatro estrellas, el Meliá Tres Carabelas en el año 2006. Este hotel se cerró y demolió con el objetivo de crear un hotel en segunda línea. Este proyecto fue paralizado por la crisis económica de 2008 y posterior crisis de la COVID-19 y continúa en desarrollo en 2023. En este periodo los hoteles han tenido más limitaciones urbanísticas para reconvertirse en oferta residencial, a diferencia de anteriores fases. Los hoteles que se mantienen cerrados en la actualidad están a la espera de retomar su uso hotelero.

Los alojamientos de este periodo se caracterizan por tener una edad media de 38 años y una parcela media de 2856,7 m<sup>2</sup>. La mayor parte de la primera línea de playa está gestionada por cadenas hoteleras, destacando las de Baleares (Melià, Riu, etc.). Estos establecimientos son los que presentan mejores indicadores de explotación del producto de sol y playa.

En 2005 se aprueba una modificación del PGOU de 1996 que establece disposiciones para la transformación de los establecimientos hoteleros en residenciales y se fijan los parámetros para el incremento del techo edificable en un 20 % para los hoteles de forma general y de un 25 % para los hoteles superiores a cuatro estrellas. En 2016 se aprobó inicialmente la revisión del PGOU que estima el incremento del suelo urbano en un 25,5 % y el crecimiento demográfico en un 22 % para llegar hasta los 82 178 habitantes.

Figura 4. Localización de los hoteles en Torremolinos (1929–2021)



Fuente: elaboración propia

A partir de los datos de la evolución de los hoteles entre 1929 y 2021, se ha identificado la apertura de 80 hoteles, de los cuales, 54 siguen operativos y 26 han cesado su actividad (Figura 4).

Tabla 2. Características de los hoteles cerrados por etapas

	1960–1979	1980–1989	1990–1999	2000–Actualidad
<b>Media</b>				
Parcela (m <sup>2</sup> )	6784,2	3499,3	6311,1	2856,7
Plazas (camas)	36,0	133	107,7	198,9
Distancia playa (m.)	368,8	327,3	305,1	473,6
Antigüedad (años)	16,2	23,3	32,9	38,0
Categoría (estrellas)	2,5	2,0	2,0	3,0
<b>Mediana</b>				
Parcela (m <sup>2</sup> )	2.354,0	2724,5	5372,0	2342,0
Plazas (camas)	28,5	135,5	107,7	197,0
Distancia playa (m.)	276,0	244,5	305,0	506,0
Antigüedad (años)	13,5	20,5	28,0	43
Categoría (estrellas)	2,5	2,0	2,1	3,0

Fuente: elaboración propia, SPSS v.25.

Tabla 3. Características generales de los hoteles cerrados

	N	Mínimo	Máximo	Mediana	Media	Desviación estándar
Año apertura	26	1929	2000	1963	1963,5	14,6
Antigüedad (2021)	26	9	61	25,5	32,3	13,7
Densidad hotelera (m <sup>2</sup> /plaza)	26	3,30	339,86	35,5	64,2	87,6
Parcela hotelera (m <sup>2</sup> )	26	66	19.372	2.457	4.841,4	5.238,7
Categoría (estrellas)	26	1	4	2,5	2,4	0,8
Capacidad de alojamiento (plazas)	26	20	354	104,0	121,5	92,7
Distancia playa (metros)	26	34,0	1.144,0	310,0	370,4	258,2

Fuente: elaboración propia, SPSS v.25.

Tal y como puede observarse en las Tablas 2 y 3, la mayoría de los hoteles que han cesado su actividad fueron creados en la década de los 60 y tenían una antigüedad de unos 30 años, lo cual, en parte, viene motivado por los procesos de reconversión acontecidos durante la década de los noventa (Almeida et al., 2018). Estos alojamientos se caracterizaban por ser hoteles de 2 a 3 estrellas con más de 100 plazas y una densidad turística de unos 64 m<sup>2</sup> por plaza. Su distancia media respecto a la playa era de aproximadamente 370 metros, lo que nos indica que no se trataba de establecimientos situados frente a la playa, que en un destino litoral tiene una gran importancia, tal y como han demostrado diversos trabajos (Bull, 1997; Aguiló et al., 2001; Papatheodorou, 2002; Rigall et al., 2011; Aznar, 2021).

Por lo que respecta a las características de los hoteles que permanecen abiertos (Tabla 4), cabe destacar que la apertura media se sitúa principalmente a finales de la década de los 70 y con una media de antigüedad de más 42,4 años. Predominan los hoteles de 3 y 4 estrellas, con una media de 367,5 plazas y una densidad turística de unos 14 m<sup>2</sup> por plaza. Respecto a la distancia promedio a la playa, ésta se sitúa en torno a los 325,7 metros. El precio de la habitación doble se sitúa en los 97 euros la noche y gozan de una popularidad relativamente elevada.

Tabla 4. Estadísticas descriptivas de los hoteles abiertos

	N	Mínimo	Máximo	Mediana	Media	Desviación estándar
Año apertura	54	1959	2017	1973	1978	15,78
Antigüedad (2021) (año)	54	4,0	62,0	43,5	42,4	15,64
Densidad hotelera (m2/plaza)	54	1,1	88,0	10,8	14,6	15,08
Parcela hotelera (m2)	54	75,2	25.103,8	1.971,0	4.306,6	5.258,2
Categoría (estrellas)	54	1	4	3	3,2	0,939
Plazas hoteleras (camas)	54	16	1721	234,0	367,5	373,21
Distancia playa (metros)	54	18,0	1435,0	216,3	318,5	325,97
Precio hab. doble (2021)	54	39,0	262,0	87,0	97,6	46,44
Popularidad (2021)	54	2,5	5,0	4,0	3,9	0,56

Fuente: elaboración propia, SPSS v.25.

## 4.2 Análisis de la supervivencia

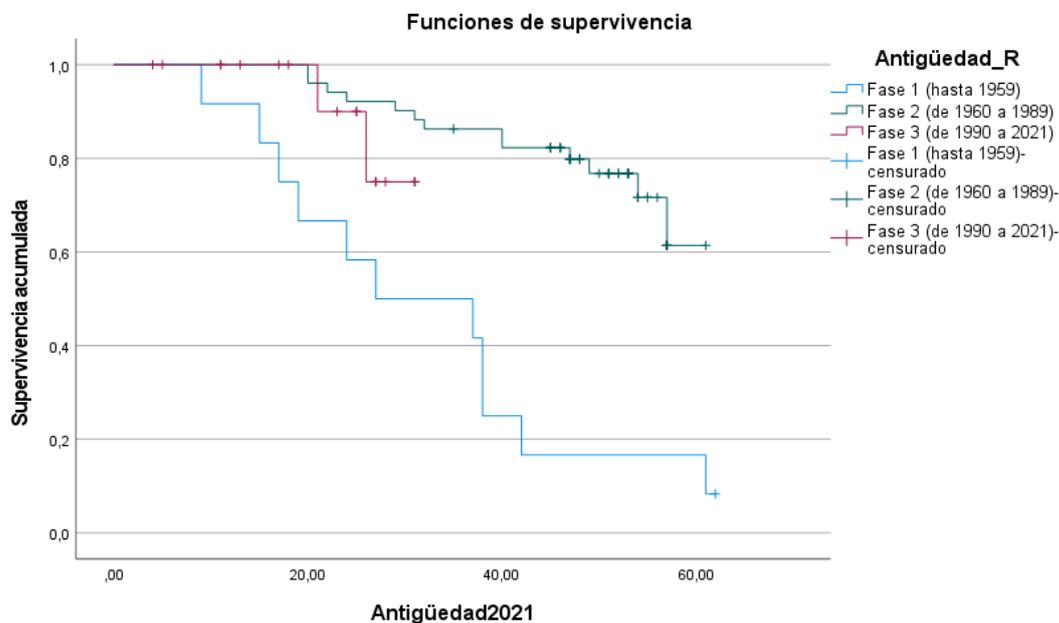
El análisis de supervivencia se realiza para las variables identificadas de antigüedad del hotel, categoría hotelera, densidad turística, capacidad de alojamiento y distancia a la playa (apartados 4.2.1. a 4.2.5). En esta sección se presentan los resultados de los análisis estadísticos realizados. En primer término, se muestran las pruebas realizadas con cada una de las variables explicativas utilizando el análisis de Kaplan-Meier. Después se presentan los resultados derivados de la aplicación del modelo de riesgos proporcionales de Mantel-Cox (Log-Rank), tomando en cuenta el conjunto de las variables explicativas.

### a) Antigüedad del hotel

La antigüedad de las empresas se ha identificado como un factor que incide en la probabilidad de supervivencia, tanto en el sector de los servicios como en otros sectores industriales (Agarwal et al., 2002; Kaniovski & Peneder, 2008). Según Lado-Sestayo et al. (2016), la capacidad de supervivencia de los hoteles en España aumenta a partir de los 15 años de vida. En el caso de Torremolinos, la antigüedad también influye sobre la supervivencia de los hoteles (Figura 5). A partir de la agregación de los datos según las tres fases de crecimiento identificadas en el destino, se ha observado que los hoteles más antiguos cerraron (Fase 1, previa al desarrollo del turismo de masas), por lo tanto, se confirma que la antigüedad como variable parte de la hipótesis 1 es un factor de riesgo que influye en la supervivencia de los hoteles. Mediante el indicador Log Rank podemos comprobar la significación estadística de la igualdad de supervivencia dentro de esos grupos. La antigüedad de los hoteles podría afectar a la

supervivencia esperada, ya que aquélla influye en la competitividad de los hoteles y de los destinos (Lado-Sestayo et al., 2016)

Figura 5. Estimaciones de supervivencia según la antigüedad



	Chi-cuadrado	gl	Sig.
Log Rank (Mantel-Cox)	21,090	2	<,001

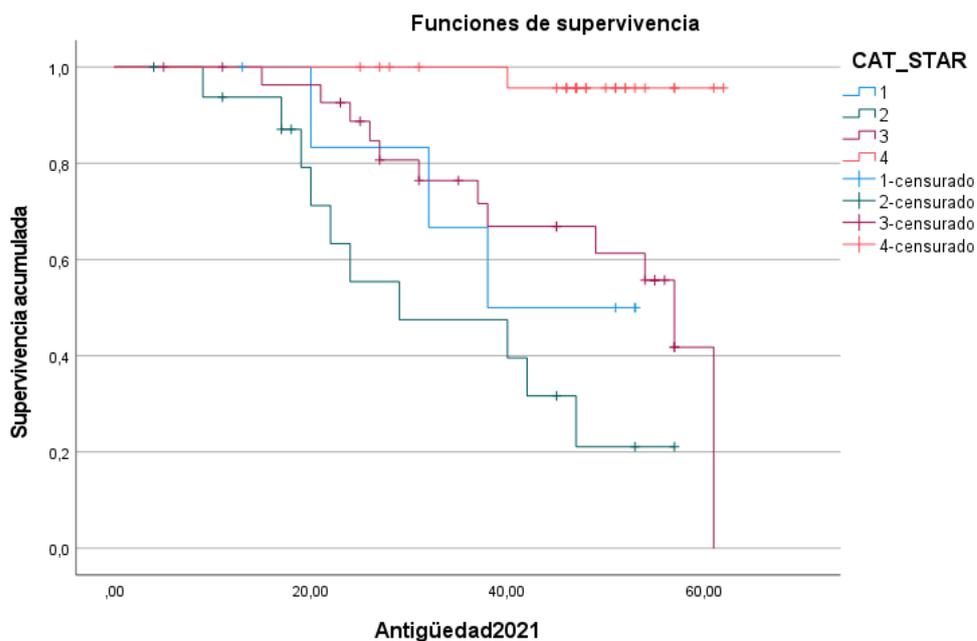
Prueba de igualdad de distribuciones de supervivencia para los distintos niveles de Antigüedad\_R. Nota: Cada escalón supone un cierre de hotel.

Fuente: elaboración propia, SPSS v.25.

#### b) Categoría de hotel

En Torremolinos predominan los hoteles de 3 estrellas con un total de 29 establecimientos, seguido muy de cerca por los establecimientos de 4 estrellas con un total de 27 hoteles. Este predominio de una oferta superior se debe al intenso proceso de reconversión que ha experimentado la planta hotelera en los últimos 20 años. A pesar de esta apuesta por la calidad, en la actualidad no existe ningún hotel de categoría 5 estrellas (Almeida et al., 2018). Por otra parte, si se analiza la categoría en función de su estado (Figura 6), los resultados muestran un impacto positivo y significativo de la categoría sobre el nivel de supervivencia hotelera. Se observa como los establecimientos de 4 estrellas son los que mejor han resistido el paso del tiempo, en cambio los cierres de hoteles han sido superiores entre los establecimientos de inferior categoría (1, 2 y 3 estrellas). Por lo tanto, se confirma que la categoría de hotel como parte de la hipótesis 1 se relaciona con la capacidad de supervivencia.

Figura 6. Estimaciones de supervivencia según la categoría hotelera



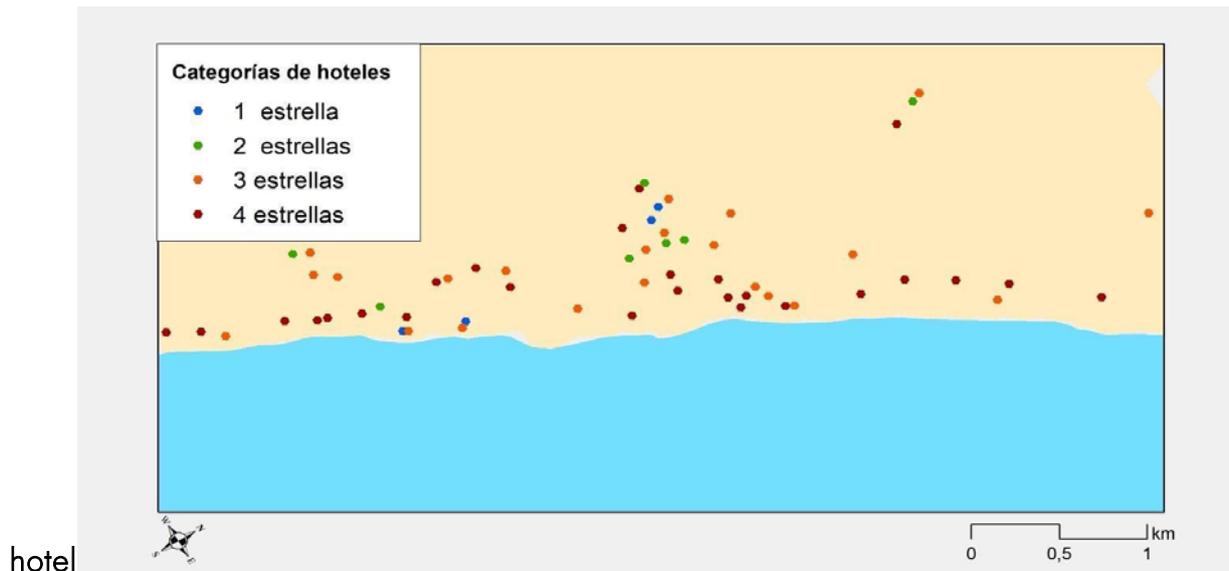
	Chi-cuadrado	gl	Sig.
Log Rank (Mantel-Cox)	22,601	2	<,001

Prueba de igualdad de distribuciones de supervivencia para los distintos niveles de Densidad\_R.

Fuente: elaboración propia, SPSS v.25.

A partir de la localización geográfica de los hoteles (Figura 7) se puede observar un predominio de hoteles de 4 estrellas en la primera línea de la costa, en cambio, los de inferior categoría se localizan fundamentalmente en la segunda o tercera línea. Por lo tanto, se observa una relación entre la proximidad a la costa y la categoría del hotel que incide en sus posibilidades de supervivencia.

Figura 7. Localización según la categoría del



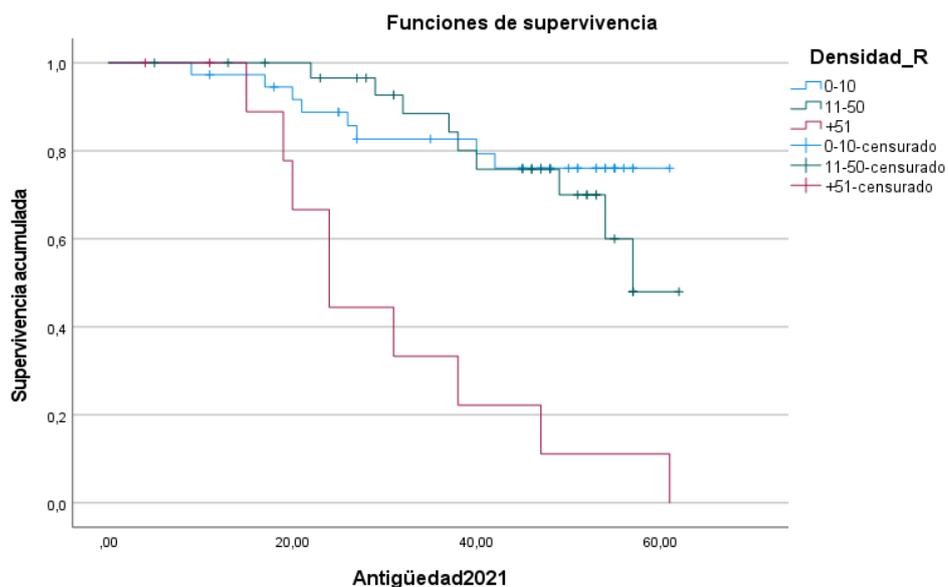
Fuente: elaboración propia

### c) Densidad turística

En la fase inicial del desarrollo del destino turístico, cuando Torremolinos era un pequeño enclave pesquero, se construyeron hoteles de grandes dimensiones aprovechando las parcelas extensas que se localizaban en las zonas próximas a la costa. Posteriormente, a medida que avanzó el proceso de urbanización y se extendió el núcleo urbano Torremolinos, se construyeron hoteles en zonas más alejadas del mar, con parcelas más pequeñas y elevado número de plazas. El resultado del proceso fue la configuración de un modelo de ocupación masivo del territorio con una alta densidad turística.

A medida que el destino alcanza una madurez, crece la necesidad de modernizar los establecimientos hoteleros como uno de los pilares básicos de la renovación del destino. Con este objetivo, las administraciones de algunos destinos maduros han aprobado normativas que han posibilitado aumentar la superficie edificada de los hoteles (Blázquez et al., 2015), si estos acometen reformas encaminadas a elevar su categoría (Vera & Rodríguez, 2010). Esta densificación de las parcelas ha permitido crear más plazas lo que ha posibilitado a los hoteles reducir sus costes de explotación (Simancas & García, 2010; Almeida et al., 2018), y mejorar su rentabilidad. En el caso de Torremolinos, los hoteles con una alta densidad ( $1 \text{ plaza} \leq 10 \text{ m}^2$ ) son los que han tenido una mayor capacidad de supervivencia, en cambio, los que poseían una mayor superficie por plaza se han mostrado menos resistentes al paso del tiempo (Figura 8). Por lo tanto, se acepta que la densidad hotelera como parte de la hipótesis 1 incide en la capacidad de supervivencia del hotel.

Figura 8. Estimaciones de supervivencia según la densidad turística



	Chi-cuadrado	gl	Sig.
Log Rank (Mantel-Cox)	25,676	3	<,001

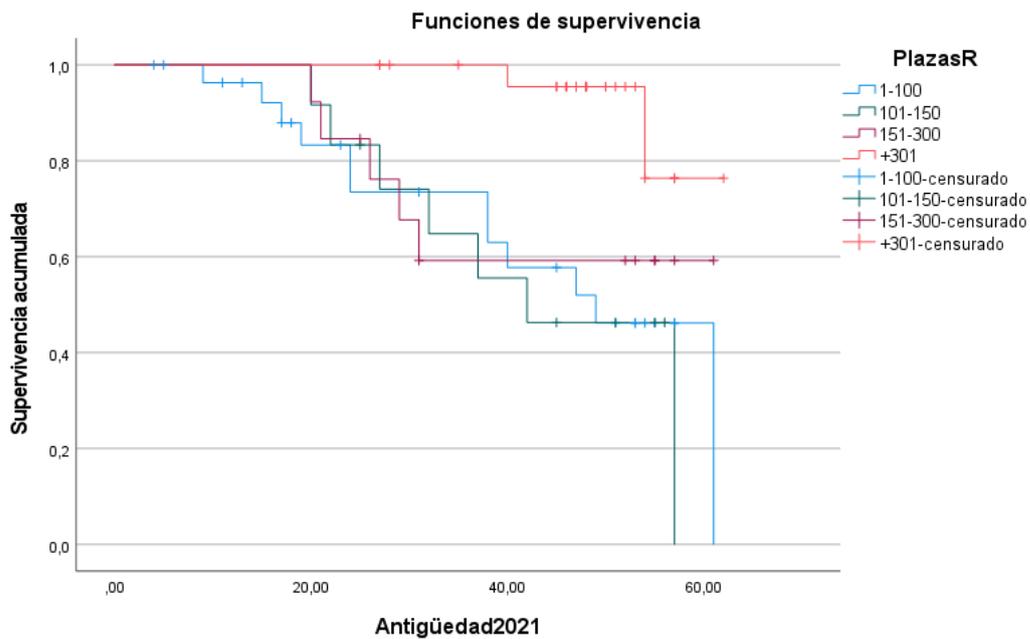
Prueba de igualdad de distribuciones de supervivencia para los distintos niveles de CAT\_STAR.

Fuente: elaboración propia, SPSS v.25.

#### d) Capacidad de alojamiento

Para analizar la influencia de la capacidad de alojamiento en la supervivencia hotelera, se siguió el criterio propuesto por Camisón (2000), según el cual, los hoteles se clasifican en hoteles familiares (1–100 camas), hoteles pequeños (101–150 camas), hoteles medianos (151–300 camas) y hoteles grandes (más de 300 camas). En el caso de Torremolinos, se ha observado como los hoteles con un mayor número de plazas son los que tienen una mayor capacidad de supervivencia (Figura 9).

Figura 9. Estimaciones de supervivencia según la capacidad de alojamiento



	Chi-cuadrado	gl	Sig.
Log Rank (Mantel-Cox)	12,890	3	,005

Prueba de igualdad de distribuciones de supervivencia para los distintos niveles de PlazasR.

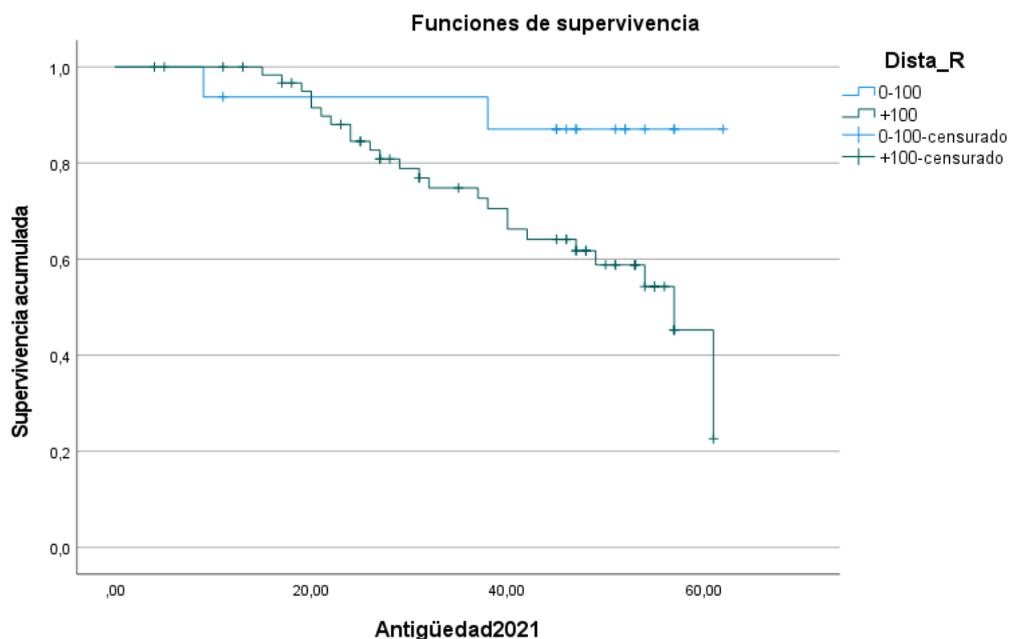
Fuente: elaboración propia, SPSS v.25

Estos resultados confirman que la capacidad de alojamiento de los hoteles como parte de la hipótesis 1 influye en la supervivencia de los hoteles, y se muestran en la misma línea que otros trabajos como el de Claver-Cortés et al. (2007) que apuntan a que los hoteles con más plazas tienen más posibilidades de sobrevivir, ya que tienen una mayor capacidad para generar economías de escala (disponen de más habitaciones para vender con los mismos costes fijos) y una mayor economías de alcance (ya que pueden ofrecer una mayor variedad de servicios en el mismo establecimiento).

#### e) Distancia a la playa

La elección de la ubicación del hotel viene condicionada por una serie de variables entre las cuales se encuentra la accesibilidad a las atracciones turísticas (Aguiló et al., 2001; Yang et al., 2012). En el caso de los destinos de sol y playa, las variables que condicionan la localización de los hoteles son diversas y complejas, pero la distancia existente desde el hotel a la playa es un factor de gran importancia, así como las vistas hacia el mar (Rigall-i-Torrent et al., 2011; Fleischer, 2012; Somphong et al., 2022).

Figura 10. Estimaciones de supervivencia según la distancia a la playa



	Chi-cuadrado	gl	Sig.
<b>Log Rank (Mantel-Cox)</b>	4,133	1	,042

Prueba de igualdad de distribuciones de supervivencia para los distintos niveles de Dista\_R.

Fuente: elaboración propia, SPSS v.25.

En el caso de Torremolinos, la zona de distancia a la playa se ha dividido en dos grupos (de 0 a 100 metros y más de 100 metros) en relación con el periodo de construcción y desarrollo de este destino turístico. Los resultados obtenidos (Figura 10) muestran como los hoteles más próximos a la costa tienen mayores posibilidades de sobrevivir que los que están más alejados. Así pues, se confirma la hipótesis 2 que propone que la distancia a la playa influye en las posibilidades de supervivencia de los hoteles en destinos de sol y playa.

#### f) Precio de la habitación

La localización del hotel cerca de la playa juega un papel crucial para su supervivencia, dado que tal y como han demostrado diversos estudios (Espinet et al., 2003; Rigall-i-Torrent et al., 2011; Yang et al., 2014; Aznar, 2021), la proximidad a la playa tiene un efecto significativo y positivo en los precios de los hoteles. En el caso de Torremolinos sólo se ha aplicado a los hoteles actualmente abiertos, y no se ha utilizado para el análisis de supervivencia longitudinal en el tiempo, ya que no ha sido posible la identificación de todos los precios para los hoteles que cerraron. Para poder determinar la relación entre las variables distancia a la playa y precio del hotel se aplicó la correlación de Pearson (Figura 11). El resultado obtenido muestra una

correlación inversa significativa entre el precio y la distancia. De tal forma, que a medida que aumenta la distancia del hotel respecto a la playa disminuye su precio.

Figura 11. Influencia de la distancia a la playa sobre el precio del hotel

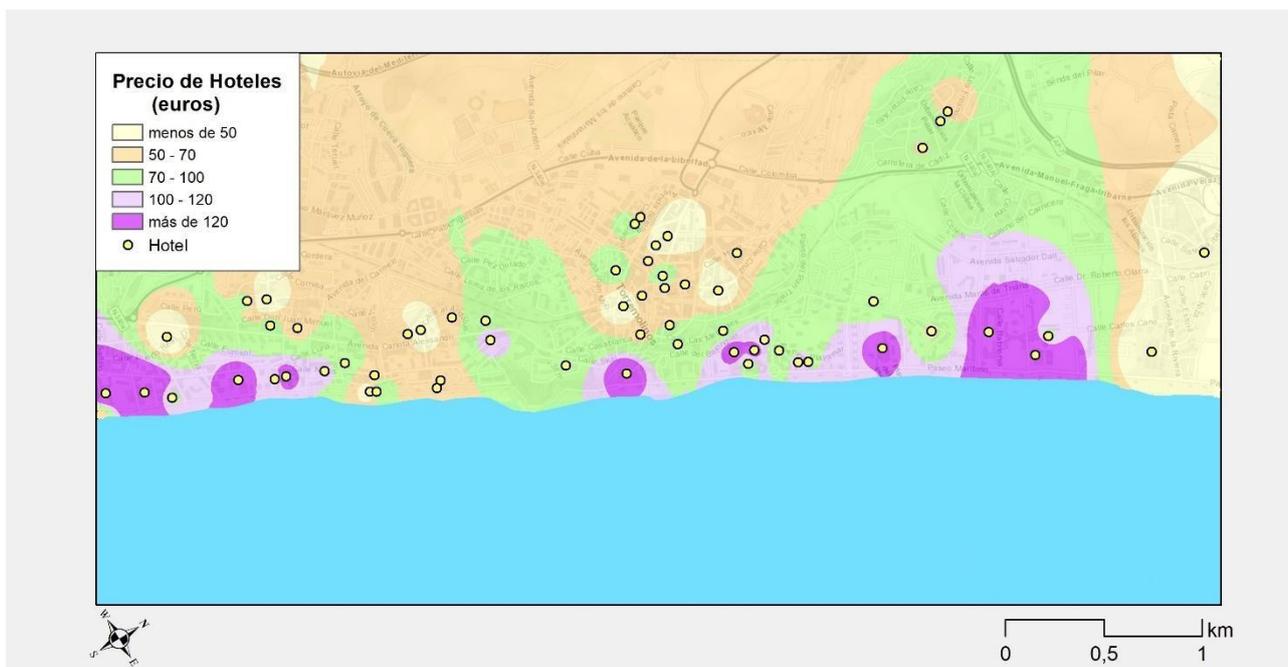
Precio_2021	Distancia playa	
	Correlación de Pearson	-,415**
	Sig. (bilateral)	,002
	N	54

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

Fuente: elaboración propia, SPSS v.25.

En el caso de Torremolinos (Figura 12), los hoteles de la primera línea de la costa (hasta 100 m), son los más caros con un precio medio por noche de 118,8 euros en habitación doble. Al alejarse de la costa (más de 100 m.), el precio de los hoteles disminuye y es significativamente menor, situándose en 70,3 euros.

Figura 12. Precios de las habitaciones de los hoteles



Fuente: elaboración propia

### g) Popularidad

Algunos trabajos como el de Diana-Jens y Ruibal (2015) apuntan que los hoteles que muestran una mejor reputación en Tripadvisor son los que tienen unos precios más altos. Por lo tanto, la popularidad que incide en los precios es una variable que se debe tener en cuenta para evaluar la supervivencia de los hoteles. Según Dong et al. (2014) entre los atributos relacionados con los

hoteles de sol y playa, las vistas a la playa y es la variable que más incide en la popularidad del hotel. Al igual que la anterior variable de precio, esta variable no se ha utilizado para el análisis de supervivencia en el tiempo, ya que es una variable no disponible para todos los hoteles. Observamos que algunos hoteles próximos a la playa han orientado todas sus habitaciones hacia el mar. En el caso de Torremolinos se comprueba (Figura 13) una correlación inversa significativa entre la popularidad y la distancia a la playa. De tal forma, que la popularidad disminuye a medida que aumenta la distancia respecto a la costa.

**Figura 13. Influencia de la distancia a la playa sobre la popularidad del hotel**

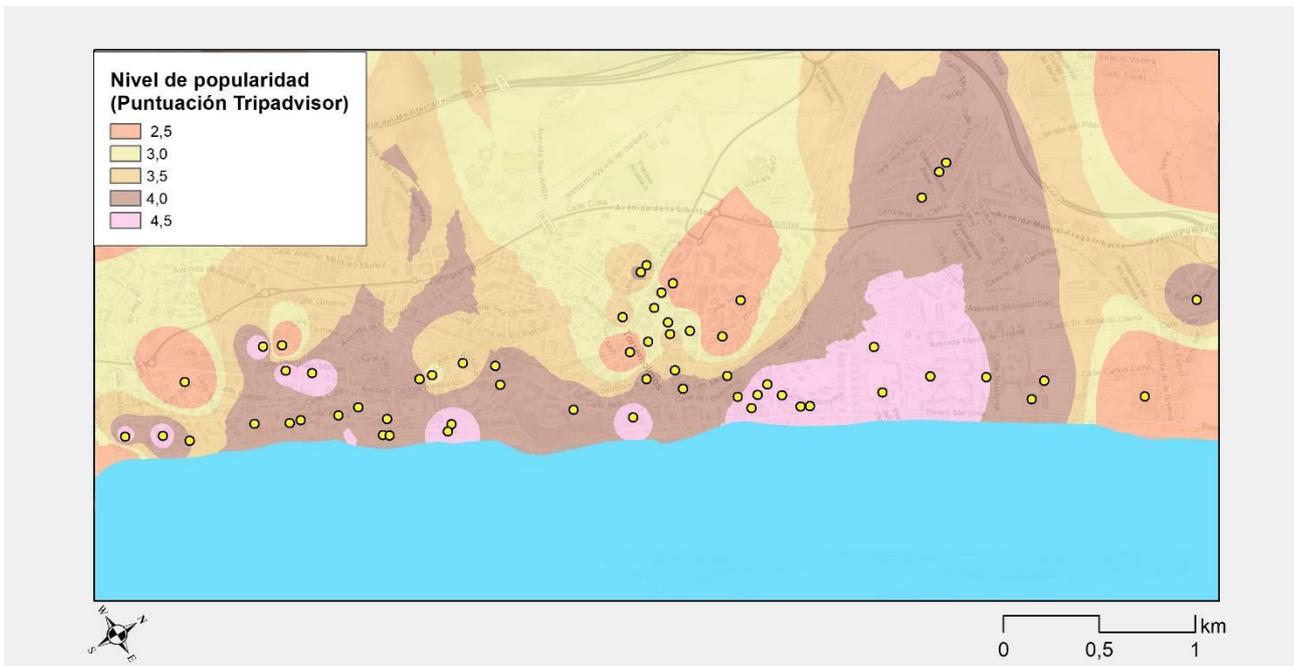
		Distancia playa
Precio_2021	Correlación de Pearson	-,499**
	Sig. (bilateral)	,003
	N	54

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

Fuente: elaboración propia, SPSS v.25.

Tal y como se observa en la Figura 14, se contempla como la popularidad de los hoteles disminuye progresivamente desde la costa hacia el interior del municipio. De forma particular, los establecimientos situados entre los 0 y 100 metros tienen una popularidad media de 4,1 puntos, en cambio los situados a más de 100 metros, su popularidad es de 3,7 puntos. Esta distribución corrobora la influencia que tiene la proximidad al mar como factor de valoración positiva para el turista.

Figura 14. Popularidad de los hoteles en  
Tripadvisor



Fuente: elaboración propia

## 5 Discusión

Sólo unos pocos trabajos han examinado las variables que influyen en la supervivencia de los hoteles (Baum & Ingram, 1998; Zhai et al., 2015; Gémar et al., 2016; Lado-Sestayo et al., 2016; Gémar et al., 2019). Ninguno de ellos ha tenido en cuenta la tipología de destino ni el análisis longitudinal en el tiempo. Esta investigación aporta una visión novedosa basada en el análisis de la influencia que tiene la localización espacial sobre las variables que afectan a la supervivencia de los hoteles en un destino de sol y playa maduro como es el caso de Torremolinos.

Para este análisis se definieron siete variables fáciles de medir, y extrapolar a otros destinos de litoral. Estas variables corresponden a las características internas del hotel (antigüedad, categoría, densidad turística, capacidad de alojamiento, precio y popularidad) y a una característica externa del establecimiento hotelero (distancia a la playa, que representa el atractivo principal en un destino de litoral). Una vez analizadas se determinó que todas ellas tienen una influencia significativa en la supervivencia de los hoteles de Torremolinos.

La principal contribución de la investigación es el diseño de un modelo explicativo de la supervivencia y cierre de los hoteles en un destino maduro de sol y playa como es Torremolinos, el cual también puede ser catalogado como reactivo según Antón (2012) y Antón y Wilson (2017) ya que desde su consolidación como uno de los principales destinos del litoral español

ha mantenido una trayectoria de dependencia producto turístico de sol y playa. El modelo obtenido determina que los hoteles que logran sobrevivir son principalmente aquellos que fueron inaugurados a partir de la segunda etapa de desarrollo del destino (a partir de la década de los 60), que tienen cuatro estrellas, una gran capacidad de alojamiento (con más de 300 plazas), una alta densidad turística ( $1 \text{ plaza} \leq 10 \text{ m}^2$ ), y que están ubicados cerca de la playa. Esta clase de hoteles suelen estar explotados por grandes cadenas o grupos empresariales y su tamaño y capacidad de comercialización les garantiza un beneficio de explotación óptimo de las instalaciones y por otro lado, en contextos de crisis se pueden mantener abiertos por estrategia empresarial y economías de escala.

Por otro lado, el modelo determina que el cierre afecta fundamentalmente a los hoteles de la primera fase de desarrollo del destino (primera mitad del siglo XX), de menor categoría (una o dos estrellas), baja capacidad de alojamiento (1–150 camas), con una baja intensidad turística ( $1 \text{ plaza} \geq 51 \text{ m}^2$ ) y que no están ubicados en la primera línea de la playa. Este tipo de hoteles por sus características físicas y estar ubicados en parcelas relativamente grandes son los que en contexto del crecimiento inmobiliario de Torremolinos vieron una oportunidad de negocio para su reconversión en uso residencial, en el periodo comprendido entre las décadas de los 70 y los 90, densificando en mucho caso las parcelas con nuevas construcciones.

Entre todas las variables explicativas, se prestó especial atención a la localización de los hoteles. Estudios anteriores sobre el sector del alojamiento confirmaron el importante efecto de la ubicación en la probabilidad de supervivencia de los hoteles (Yang et al., 2014; Gémar et al., 2016; Lado-Sestayo et al., 2016; Gémar et al., 2019), ya que influye en gran medida en la demanda, los precios y la rentabilidad de las empresas (Lado-Sestayo et al., 2016). En el caso del turismo de sol y playa, a diferencia de otras tipologías como el turismo basado en la naturaleza (Eugenio-Martín et al., 2019), tener una localización cercana al atractivo turístico (la playa), es fundamental para la rentabilidad de los hoteles (Rigall-i-Torrent et al., 2011) y su supervivencia, tal y como se ha evidenciado en el caso de Torremolinos. Estos hoteles de sol y playa, a pesar de ser de los pioneros en el modelo turístico de litoral, han ido adaptándose con el paso del tiempo sufriendo reconversiones y renovaciones para mantener o incrementar su rentabilidad, en muchos casos aumentando la categoría del establecimiento. Por otro lado, son los hoteles más cotizados por su cercanía a la playa y son numerosos los casos que han experimentado cambios de propietarios pasando a manos de diferentes grupos inversores o cadenas hoteleras, principalmente nacionales, y por este motivo siempre han mantenido la explotación hotelera.

Concretamente, se ha observado como la distancia a la playa influye sobre los precios de las habitaciones y la popularidad del hotel. La relación entre precio de habitación y recurso natural o turístico, ha sido estudiado por diversos autores, tanto para el litoral (Rigall-i-Torrent, et al., 2011), como para espacios naturales (Mandić & Petrić, 2021), en línea con el método de los precios hedónicos.

Aquellos hoteles que están en primera línea de playa son los más caros y los más populares de Torremolinos. Por lo tanto, esta información puede ser de gran importancia para el plan de negocio con respecto al diseño del hotel (Fleischer, 2012), así como para la elección de una ubicación para el desarrollo inicial (Latinopoulos, 2018).

## 6 Conclusiones

Estas conclusiones tienen muchas implicaciones para los organismos de gestión de los destinos y los promotores turísticos, puesto que permiten identificar posibles estrategias de supervivencia para los hoteles de los destinos litorales maduros. La localización es la clave para garantizar una mayor probabilidad de supervivencia en el futuro. Se trata de una variable crucial porque una vez elegida la ubicación del hotel no puede modificarse. En los destinos litorales, la ubicación de los hoteles en primera línea de playa garantiza la supervivencia, en cambio, los hoteles más alejados deben de competir con precio y a la larga esta estrategia puede poner en riesgo su viabilidad. Esto ha obligado a buscar estrategias que aporten un valor añadido que permita a los hoteles compensar la pérdida de competitividad generada por su posición alejada respecto a la playa. En este sentido, una de las estrategias que se ha aplicado es la singularización del destino (González, 2015) mediante la especialización en segmentos de demanda (hoteles temáticos solo para adultos, congresos, *halal*, *gay friendly*, *pet friendly*, etc.). Otra de las estrategias que han incorporado los hoteles que no gozan de la primera línea de costa ha sido la incorporación de más servicios para aumentar su categoría, y a la vez, poder diferenciarse y fidelizar a sus clientes (Simancas & García, 2010).

Y, por último, otra de las líneas seguidas por los hoteles para mantener su competitividad ha sido el incremento de la parcela hotelera junto con la intensificación y diversificación de los servicios ofertados en dicho espacio. Esto ha reducido los costes de explotación y ha incrementado los segmentos hacia los que se puede dirigir. Los hoteles próximos al paseo marítimo disponen de un parcelario más amplio, lo que redundará en su competitividad. Entre 1959 y 1969 la parcela media fue de 3974,68 m<sup>2</sup>, entre 1970 y 1979 fue de 6562,57 m<sup>2</sup> y entre 1990 y 2000 fue de 8042,2 m<sup>2</sup>. La extensión media de la parcela hotelera de los hoteles

abiertos se sitúa en 4306,6 m<sup>2</sup> y la de parcela de los hoteles cerrados es de 4841,4 m<sup>2</sup> (Tabla 3 y Tabla 4). La modificación del PGOU de 2005 comentada anteriormente, es una muestra clara del proceso de intensificación de aprovechamiento de las parcelas hoteleras.

A pesar de los cierres observados en el periodo de análisis, se comprueba una tendencia al mantenimiento y crecimiento de la oferta de alojamiento (Figura 2), a pesar del cierto envejecimiento del destino, conforme a las diversas teorías de evolución de los destinos e incluso de la fuerte competencia de la oferta de la vivienda turística. La transformación de Torremolinos en uno de los principales destinos del litoral por su oferta hotelera, según Brouder y Erikson (2013) ha favorecido que las actividades hoteleras gocen de una cierta ventaja de supervivencia, a pesar del cierre de hoteles.

La progresiva aglomeración de la oferta hotelera especializada en el producto clásico de “sol y playa” en un espacio concreto, parece que favorezca el mantenimiento de la citada oferta, generando una cierta “economías de escalas”, tanto en la oferta como en la demanda (Fang & Li, 2019). La dimensión turística alcanzada por Torremolinos ha favorecido la implantación y compra de hoteles por parte de empresas y grupos hoteleros que encuentran una oportunidad de aumentar su rentabilidad gracias a esta concentración hotelera (Kalnins & Chung, 2006; Yang et al., 2012).

La primera limitación de este estudio es que la muestra sólo incluye los hoteles de Torremolinos y no se ha podido incluir otros municipios de la Costa del Sol, debido al laborioso y costoso trabajo de campo para localizar espacial y temporalmente los hoteles cerrados. Además, no se ha podido acceder a los balances de cuentas de los hoteles (rentabilidad) de manera individual. Tampoco se disponen los precios por habitación de los hoteles cerrados. La ausencia de estas variables ha limitado el análisis de rentabilidad. Por ello, el enfoque de la supervivencia se ha centrado en las variables internas hoteleras disponibles y la variable geográfica de distancia playa. Otras variables geográficas no resultaron significativas. Finalmente, sería interesante que futuros estudios pudieran replicar esta investigación en otros destinos maduros litorales, utilizando otros métodos paramétricos como las distribuciones exponenciales, gamma generalizada, Weibull, Gompertz y Lognormal, y poder comparar los resultados.

**Agradecimientos:** Al apoyo financiero de los proyectos de investigación: “Nuevas estrategias para nuevos conflictos turísticos en centros históricos andaluces” (UMA20-FEDERJA-005), Marco del Programa Operativo FEDER Andalucía 2014-2020; ¿Residentes frente a turistas en los

centros históricos andaluces? Conflictos, estrategias y nuevos escenarios post-Covid” P20\_01198), I Marco del Programa Operativo FEDER Andalucía 2014-2020.

**Declaración responsable:** Las/os autoras/es declaran que no existe ningún conflicto de interés con relación a la publicación de este artículo. Las tareas se han distribuido de la siguiente manera: el artículo ha sido coordinado por F. Almeida y R. Cortés. Las/os cuatro autoras/es han participado en la revisión bibliográfica, introducción y la redacción del artículo. La elaboración de la cartografía estuvo a cargo de R. Jovanovic, el análisis de la supervivencia estuvo dirigido por M.A. Coll; F. Almeida y R. Cortés intervinieron en la redacción de la evolución hotelera (4.1.). F. Almeida, R. Cortés y M.A. Coll intervinieron en la discusión y conclusiones

## Bibliografía

- Adam, I., & Amuquandoh, F. E. (2013). Dimensions of hotel location in the Kumasi Metropolis, Ghana. *Tourism Management Perspectives*, 8, 1-8. <https://doi.org/10.1016/j.tmp.2013.05.003>
- Agarwal, R., Sarkar, M.B., & Echambadi, R. (2002). The conditioning effect of time on firm survival: An industry life cycle approach. *Academy of Management Journal*, 45(5), 971-994. <https://doi.org/10.5465/3069325>
- Aguiló, P.M., Alegre, J., & Riera, A. (2001). Determinants of the price of German tourist packages on the island of Mallorca. *Tourism Economics*, 7(1), 59-74. <https://doi.org/10.5367/000000001101297739>
- Almeida, F., Cortés, R., Gallegos, A., & Schenkel, E. (2018). Patrones de localización y evolución hotelera: el caso de Torremolinos. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (79), 1-29. <https://doi.org/10.21138/bage.2535a>
- Antón, S. (2012). *10 Lecciones sobre turismo. El reto de reinventar los destinos*. Planeta.
- Antón, S., & Wilson, J. (2017). The evolution of coastal tourism destinations: a path plasticity perspective on tourism urbanization. *Journal of Sustainable Tourism*, 25(1), 96-112. <https://doi.org/10.1080/09669582.2016.1177063>
- Arbel, A., & Pizam, A. (1977). Some determinants of urban hotel location: The tourists' inclinations. *Journal of Travel Research*, 15(3), 18-22. <https://doi.org/10.1177/004728757701500305>
- Arribalzaga, E.B. (2007). Interpretación de las curvas de supervivencia. *Revista chilena de cirugía*, 59(1), 75-83. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-40262007000100013>
- Aznar, J.P. (2021). Differentiation and pricing strategies for hotels in sun and beach destinations. *Managerial and Decision Economics*, 42(2), 289-293. <https://doi.org/10.1002/mde.3234>
- Barbaza, Y. (1970). Trois types d'intervention du tourisme dans l'organisation de l'espace littoral. *Annales de Géographie*, 434, 446-469.
- Baum, J.A., & Mezias, S.J. (1992). Localized competition and organizational failure in the Manhattan hotel industry, 1898-1990. *Administrative science quarterly*, 37(4), 580-604. <https://doi.org/10.2307/2393473>
- Baum, J., & Ingram, P. (1998). Survival-Enhancing Learning in the Manhattan Hotel Industry, 1898–1980. *Management Science*, 44(7), 996-1016. <https://doi.org/10.1287/mnsc.44.7.996>

- Bland, J.M., & Altman, D.G. (2004). The logrank test. *Bmj*, 328(7447), 1073. <https://doi.org/10.1136/bmj.328.7447.1073>
- Blázquez Salom, M., Artigues Bonet, A.A., & Yrigoy Cadena, I. (2015). Crisis y planificación territorial turística neoliberal en las Islas Baleares. *Investigaciones Turísticas*, 9, 24-49. <https://doi.org/10.14198/INTURI2015.9.02>
- Bhrammanachote, W., & Sawangdee, Y. (2021). Sustaining or surviving? An exploratory case study on COVID-19's impact towards hotel businesses. *Tourism and hospitality management*, 27(2), 273-292. <https://doi.org/10.20867/thm.27.2.3>
- Brouder, P., & Eriksson, R.H. (2013). Staying power: What influences micro-firm survival in tourism? *Tourism Geographies*, 15(1), 125-144. <https://doi.org/10.1080/14616688.2011.647326>
- Bull, P. (1997). Mass tourism in the Balearic Islands: an example of concentrated dependence. In *Island tourism: Trends and prospects* (pp. 137-151). Pinter.
- Butler, R.W. (1980). The Concept of a tourist area cycle of evolution: Implications for management of resources change on a remote island over half a century. *Canadian Geographer*, 24, 5-12. [http://www.numptynerd.net/uploads/1/2/0/6/12061984/butler\\_model\\_1980.pdf](http://www.numptynerd.net/uploads/1/2/0/6/12061984/butler_model_1980.pdf)
- Butler, R. (Ed.). (2006). *The tourism area life cycle (Vol. 1)*. Channel view publications.
- Camisón, C. (2000). Strategic attitudes and information technologies in the hospitality business: an empirical analysis. *International Journal of Hospitality Management*, 19(2), 125-43. [https://doi.org/10.1016/S0278-4319\(99\)00059-6](https://doi.org/10.1016/S0278-4319(99)00059-6)
- Castilhos, R., Dolbec, P.Y., & Veresiu, E. (2014). *Conceptualizing the space of markets: How spatiality influences market dynamics*. ACR North American Advances.
- Chen, F.W., & Liu, C.W. (2012). Estimation of the spatial rainfall distribution using inverse distance weighting (IDW) in the middle of Taiwan. *Paddy and Water Environment*, 10, 209-222. <https://link.springer.com/article/10.1007/s10333-012-0319-1>
- Chou, T.Y., Hsu, C.L., & Chen, M.C. (2008). A fuzzy multi-criteria decision model for international tourist hotels location selection. *International Journal of Hospitality Management*, 27(2), 293-301. <https://doi.org/10.1016/j.ijhm.2007.07.029>

- Claver-Cortés, E., Molina-Azorín, J.F., & Pereira-Moliner, J. (2007). The impact of strategic behaviours on hotel performance. *International Journal of Contemporary Hospitality Management*, 19(1), 6-20. <https://doi.org/10.1108/09596110710724125>
- Crouch, G.I., & Ritchie, J.B. (2005). Application of the analytic hierarchy process to tourism choice and decision making: A review and illustration applied to destination competitiveness. *Tourism Analysis*, 10(1), 17-25. <https://doi.org/10.3727/1083542054547930>
- Diana-Jens, P., & Ruibal, A.R. (2015). Online reputation and its impact on hotel pricing strategies. *Cuadernos de Turismo*, (36), 453.
- Dunne, P., & Hughes, A. (1994). Age, size, growth and survival: UK companies in the 1980s. *The Journal of Industrial Economics*, 42(2), 115-140. <https://doi.org/10.2307/2950485>
- Dong, J., Li, H., & Zhang, X. (2014). Classification of customer satisfaction attributes: An application of online hotel review analysis. In *Conference on e-Business, e-Services and e-Society* (pp. 238-250). Springer. [https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-3-662-45526-5\\_23](https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-3-662-45526-5_23)
- Egan, D.J., & Nield, K. (2000). Towards a theory of intraurban hotel location. *Urban Studies*, 37(3), 611-621. <https://doi.org/10.1080/0042098002140>
- Tanır Kayıkçı, E., & Zengin Kazancı, S. (2016). Comparison of regression-based and combined versions of inverse distance weighted methods for spatial interpolation of daily mean temperature data. *Arabian Journal of Geosciences*, 9(17), 690-699. <https://link.springer.com/article/10.1007/s12517-016-2723-0>
- Espinet, J.M., Saez, M., Coenders, G., & Fluvà, M. (2003). Effect on prices of the attributes of holiday hotels: a hedonic prices approach. *Tourism Economics*, 9(2), 165-177. <https://doi.org/10.5367/000000003101298330>
- Eugenio-Martin, J.L., Cazorla-Artiles, J.M., & González-Martel, C. (2019). On the determinants of Airbnb location and its spatial distribution. *Tourism Economics*, 25(8), 1224-1244. <https://doi.org/10.1177/1354816618825415>
- EUROSTAT (2017). *Business demography*. Statistical Office of the European Communities. [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Business\\_demography\\_statistics](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Business_demography_statistics)
- Fang, L., Li, H., & Li, M. (2019). Does hotel location tell a true story? Evidence from geographically weighted regression analysis of hotels in Hong Kong. *Tourism Management*, 72, 78-91.

Falk, M., & Hagsten, E. (2018). Influence of local environment on exit of accommodation establishments. *Tourism Management*, 68, 401-411.

<https://doi.org/10.1016/j.tourman.2018.04.002>

Fleischer, A. (2012). A room with a view—A valuation of the Mediterranean Sea view. *Tourism Management*, 33(3), 598-602. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2011.06.016>

Gelbman, A. (2022). Seaside hotel location and environmental impact: Land use dilemmas. *Journal of Tourism and Cultural Change*, 20(4), 530-550.

<https://doi.org/10.1080/14766825.2021.1961797>

Gemar, G. (2013). Análisis de supervivencia del sector hotelero español (Doctoral dissertation, Universidad de Málaga). URL

Gémar, G., Moniche, L., & Morales, A.J. (2016). Survival analysis of the Spanish hotel industry. *Tourism Management*, 54, 428-438. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2015.12.012>

Gémar, G., Soler, I.P., & Guzman-Parra, V.F. (2019). Predicting bankruptcy in resort hotels: a survival analysis. *International Journal of Contemporary Hospitality Management*, 31(2)

<https://doi.org/10.1108/IJCHM-10-2017-0640>

Geroski, P.A. (1995). What do we know about entry?. *International journal of industrial organization*, 13(4), 421-440. [https://doi.org/10.1016/0167-7187\(95\)00498-X](https://doi.org/10.1016/0167-7187(95)00498-X)

Gholipour, Y., Shahbazi, M.M., & Behnia, A. (2013). An improved version of inverse distance weighting metamodel assisted Harmony Search algorithm for truss design optimization. *Latin American Journal of Solids and Structures*, 10, 283-300. <https://doi.org/10.1590/S1679-78252013000200004>

González Pérez, J.M. (2015). Políticas urbano-turísticas poscrisis. Desregulación de la práctica urbanística y tematización como estrategias para la reconversión de destinos turísticos. *URBS. Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales*, 5(2), 143-162.

[http://www2.ual.es/urbs/index.php/urbs/article/view/gonzalez\\_perez](http://www2.ual.es/urbs/index.php/urbs/article/view/gonzalez_perez)

He, Y., Zhang, B., & Yao, E. (2005). Weighted inverse minimum spanning tree problems under hamming distance. *Journal of Combinatorial Optimization*, 9, 91-100.

<https://link.springer.com/article/10.1007/s10878-005-5486-1>

Heracleous, L., & Werres, K. (2016). On the road to disaster: Strategic misalignments and corporate failure. *Long Range Planning*, 49(4), 491-506.

<https://doi.org/10.1016/j.lrp.2015.08.006>

Hoang, T.G., Truong, N.T., & Nguyen, T.M. (2021). The survival of hotels during the COVID-19 pandemic: a critical case study in Vietnam. *Service Business*, 15(2), 209-229. <https://link.springer.com/article/10.1007/s11628-021-00441-0>

Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA) (2021). *Sistema de información multiterritorial de Andalucía (SIMA)*.

<http://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/sima/index2.htm>

Instituto Nacional de Estadística (INE) (2000-2021). *Encuesta de ocupación hotelera de España*.

[https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736177015&menu=resultados&idp=1254735576863](https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177015&menu=resultados&idp=1254735576863)

Kalnins, A., & Chung, W. (2006). Social capital, geography, and survival: Gujarati immigrant entrepreneurs in the US lodging industry. *Management Science*, 52(2), 233-247.

<https://doi.org/10.1287/mnsc.1050.0481>

Kaniovski, S., Peneder, M., & Egon, S. (2008). Determinants of firm survival in the Austrian accommodation sector. *Austrian Institute of Economic Research*, 14(3), 527-543.

<https://doi.org/10.5367/000000008785633587>

Karakaya, F., & Canel, C. (1998). Underlying dimensions of business location decisions. *Industrial Management and Data Systems*, 98(7), 321-329.

<https://doi.org/10.1108/02635579810205395>

Klepper, S. (1996). Entry, exit, growth, and innovation over the product life cycle. *The American economic review*, 86(3), 562-583. <https://www.jstor.org/stable/2118212>

Krakover, S. (2000). Partitioning seasonal employment in the hospitality industry. *Tourism Management*, 21(5), 461-471. [https://doi.org/10.1016/S0261-5177\(99\)00101-6](https://doi.org/10.1016/S0261-5177(99)00101-6)

Lado-Sestayo, R., Otero González, L., Vivel-Búa, M., & Martorell Cunill, O. (2016). Impact of location on profitability in the Spanish hotel sector. *Tourism Management*, 52, 405-415.

<https://doi.org/10.1016/j.tourman.2015.07.011>

Lado-Sestayo, R., & Vivel-Búa, M. (2017). Profitability in the hotel sector: a PLS approach. *Journal of Hospitality and Tourism Technology*, 29(12), 3138-3156. <https://doi.org/10.1108/IJCHM-03-2016-0151>

<https://doi.org/10.1108/IJCHM-03-2016-0151>

Latinopoulos, D. (2018). Using a spatial hedonic analysis to evaluate the effect of sea view on hotel prices. *Tourism Management*, 65, 87-99. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2017.09.019>

- Lau, A. (2020). New technologies used in COVID-19 for business survival: Insights from the Hotel Sector in China. *Information Technology & Tourism*, 22(4), 497-504. <https://link.springer.com/article/10.1007/s40558-020-00193-z>
- Leoni, V. (2020). Stars vs lemons. Survival analysis of peer-to peer marketplaces: The case of Airbnb. *Tourism Management*, 79, 104091. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2020.104091>
- Li, J., & Heap, A.D. (2011) A Review of Comparative Studies of Spatial Interpolation Methods in Environmental Sciences: Performance and Impact Factors. *Ecological Informatics*, 6, 228-241. <https://doi.org/10.1016/j.ecoinf.2010.12.003>
- Lin, S.C., & Kim, Y.R. (2020). Diversification strategies and failure rates in the Texas lodging industry: Franchised versus company-operated hotels. *International Journal of Hospitality Management*, 88, 102525. <https://doi.org/10.1016/j.ijhm.2020.102525>
- Liu, Z.N., Yu, X.Y., Jia1, L.F., Wang, Y.S., Song, Y.C., & Meng, H.D. (2021). *The influence of distance weight on the inverse distance weighted method for ore-grade estimation*. <https://www.nature.com/articles/s41598-021-82227-y.pdf>
- Lowe, A. (1988). Small hotel survival—an inductive approach. *International Journal of Hospitality Management*, 7(3), 197-223. [https://doi.org/10.1016/0278-4319\(88\)90021-7](https://doi.org/10.1016/0278-4319(88)90021-7)
- Mansfield, E. (1962). Entry, Gibrat's law, innovation, and the growth of firms. *The American economic review*, 52(5), 1023-1051. <https://www.jstor.org/stable/1812180>
- Marco-Lajara, B., Claver-Cortés, E., Úbeda-García, M., & Zaragoza-Sáez, P.D.C. (2016). Hotel performance and agglomeration of tourist districts. *Regional Studies*, 50(6), 1016-1035. <https://doi.org/10.1080/00343404.2014.954535>
- Marks, M.L., & Vansteenkiste, R. (2008). Preparing for organizational death: Proactive HR engagement in an organizational transition. *Human Resource Management*, 47(4), 809-827. <https://doi.org/10.1002/hrm.20246>
- Mandić, A., & Petrić, L. (2021). The impacts of location and attributes of protected natural areas on hotel prices: Implications for sustainable tourism development. *Environment, development and sustainability*, 23, 833-863. <https://doi.org/10.1007/s10668-020-00611-6>
- Martín, L.G., & Timón, D.B. (2006). Los Centros de Interés Turístico Nacional y el despegue del turismo de masas en España. *Investigaciones Geográficas*, 39, 73-93.

- Masiero, L., Yang, Y., & Qiu, R.T. (2019). Understanding hotel location preference of customers: Comparing random utility and random regret decision rules. *Tourism Management*, 73, 83-93. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2018.12.002>
- Minichilli, A., Brogi, M., & Calabrò, A. (2016). Weathering the storm: Family ownership, governance, and performance through the financial and economic crisis. *Corporate Governance: An International Review*, 24(6), 552-568. <https://doi.org/10.1111/corg.12125>
- Ministerio de Hacienda y Función Pública (2021). *Portal General de la Dirección General del Catastro*. Dirección General del Catastro. <http://www.catastro.meh.es>
- Navarro, E., Romero, Y., Romero, J.M., Serrano, E., Habegger, S., & Mora, R. (2019). Growth machines and social movements in mature tourist destinations Costa del Sol-Málaga. *Journal of Sustainable Tourism*, 27(12), 1786-1803.
- Papatheodorou, A. (2002). Exploring competitiveness in Mediterranean resorts. *Tourism economics*, 8(2), 133-150. <https://doi.org/10.5367/000000002101298034>
- Peltoniemi, M. (2011). Reviewing industry life-cycle theory: Avenues for future research. *International Journal of Management Reviews*, 13(4), 349-375. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2370.2010.00295.x>
- Pereira Moliner, J., Claver Cortés, E., & Molina Azorín, J.F. (2011). Efectos empresa, grupo estratégico y localización en el sector hotelero español. *Cuadernos de Economía y Dirección de la Empresa*, 14(2), 123-138. <https://doi.org/10.1016/j.cede.2011.02.006>
- Popovic, G., Stanujkic, D., Brzakovic, M., & Karabasevic, D. (2019). A multiple-criteria decision-making model for the selection of a hotel location. *Land use policy*, 84, 49-58. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2019.03.001>
- Prentice, R.L., & Kalbfleisch, J.D. (2015). *Survival analysis: Overview*. Elsevier.
- Revilla, A.J., Perez-Luno, A., & Nieto, M.J. (2016). Does family involvement in management reduce the risk of business failure? The moderating role of entrepreneurial orientation. *Family Business Review*, 29(4), 365-379. <https://doi.org/10.1177/0894486516671075>
- Rigall-I-Torrent, R., Fluvà, M., Ballester, R., Saló, A., Ariza, E., & Espinet, J.M. (2011). The effects of beach characteristics and location with respect to hotel prices. *Tourism Management*, 32(5), 1150-1158. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2010.10.005>

- Royo, M.L. (2012). Urbanismo y turismo en la Costa del Sol: Ejercicios de control y proyección turística redactados entre 1950 y 1980. In *International Conference of the International Forum on Urbanism* (pp. 1-10). Escola Técnica Superior d'Arquitectura de Barcelona.
- Sainaghi, R. (2010a). A meta-analysis of hotel performance. Continental or worldwide style? *Tourism Review*, 65(3), 46-69. <https://doi.org/10.1108/16605371011083521>
- Sainaghi, R. (2010b). Hotel performance: state of the art. *International Journal of Contemporary Hospitality Management*, 22(7), 920-952. <https://doi.org/10.1108/09596111011066617>
- Segarra, A., & Teruel, M. (2007). Creación y supervivencia de las nuevas empresas en las manufacturas y los servicios. *Economía industrial*, 363, 47-58. <https://www.mincotur.gob.es/Publicaciones/Publicacionesperiodicas/EconomiaIndustrial/RevistaEconomiaIndustrial/363/47.pdf>
- Shoval, N. (2006). The geography of hotels in cities: an empirical validation of a forgotten model. *Tourism Geographies*, 8(1), 56-75. <https://doi.org/10.1080/14616680500392499>
- Simancas, M., & García, J. (2010). El impacto territorial de las estrategias de mejora de la calidad de los destinos maduros: la aplicación de estándares edificatorios a los alojamientos turísticos. In R. Hernández & A. Santana (Coords.), *Destinos turísticos maduros ante el cambio: reflexiones desde Canarias* (pp. 161-182). Universidad de la Laguna.
- Simancas, M., Peñarrubia, M.P., Hernández, R., & Rodríguez, Y. (2022). The territorial segmentation of coastal tourism areas. *Journal of Place Management and Development*, 15(4), 423-441. <https://doi.org/10.1108/JPMD-01-2021-0005>
- Somphong, C., Udo, K., Ritphring, S., & Shirakawa, H. (2022). An estimate of the value of the beachfront with respect to the hotel room rates in Thailand. *Ocean & Coastal Management*, 226, 106272. <https://doi.org/10.1016/j.ocecoaman.2022.106272>
- Tirole, J. (1988). *The theory of industrial organization*. MIT press.
- Torres, E., & Navarro, E. (2007). La congestión urbanística como factor reductor de la calidad turística y de vida en los destinos maduros. *Estudios Turísticos*, 172, 193-199.
- Tripadvisor (2021). *Hoteles en Torremolinos*. [https://www.tripadvisor.es/Tourism-g187440-Torremolinos\\_Costa\\_del\\_Sol\\_Province\\_of\\_Malaga\\_Andalucia-Vacations.html](https://www.tripadvisor.es/Tourism-g187440-Torremolinos_Costa_del_Sol_Province_of_Malaga_Andalucia-Vacations.html)
- Turespaña (1951-1995). *Guía de hoteles, campings y apartamentos*. Ministerio de Industria, Turismo y Comercio.

- Urtasun, A., & Gutiérrez, I. (2006). Hotel location in tourism cities: Madrid 1936–1998. *Annals of Tourism Research*, 33(2), 382-402. <https://doi.org/10.1016/j.annals.2005.12.008>
- Valentin, M., & O'Neill, J. (2018). The Value of location for Urban Hotels. *Cornell Hospitality Quarterly*, 60(1), 1-20. <https://doi.org/10.1177%2F1938965518777725>
- Vera, J.F., López, F., Marchena, M., & Antón, S. (1997). *Análisis territorial del turismo*. Ariel.
- Vera-Rebollo, F., & Rodríguez-Sánchez, I. (2010). Tourism strategies for the renovation of mature coastal tourist destinations in Spain. *WIT Transactions on Ecology and the Environment*, 139, 21-33. <https://doi.org/10.2495/ST100031>
- WIT Transactions on Ecology and the Environment, Vol 139, 21-33, WIT Press. doi:
- Vivel-Búa, M., Lado-Sestayo, R., & Otero-González, L. (2019). Influence of firm characteristics and the environment on hotel survival across MSMES segments during the 2007–2015 period. *Tourism Management*, 75, 477-490. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2019.06.015>
- Woo, L., & Mun, S.G. (2020). Types of agglomeration effects and location choices of international hotels in an emerging market. *Tourism Management*, 77, 104034. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2019.104034>
- Yang, Y., Wong, K.K., & Wang, T. (2012). How do hotels choose their location? Evidence from hotels in Beijing. *International Journal of Hospitality Management*, 31(3), 675-685. <https://doi.org/10.1016/j.ijhm.2011.09.003>
- Yang, Y., Luo, H., & Law, R. (2014). Theoretical, empirical, and operational models in hotel location research. *International Journal of Hospitality Management*, 36, 209-220. <https://doi.org/10.1016/j.ijhm.2013.09.004>
- Zhai, S.S., Choi, J.G., & Kwansa, F. (2015). A financial ratio-based predicting model for hotel business failure. *Global Business & Finance Review (GBFR)*, 20(1), 71-86.
- Zhang, D., & Xie, J. (2021). Influence of Tourism seasonality and financial ratios on Hotels' exit risk. *Journal of Hospitality & Tourism Research*, 47(4), 10963480211016038. <https://doi.org/10.1177/10963480211016038>
- Zolfani, S.H., Mosharafiandehkordi, S., & Kutut, V. (2019). A pre-planning for hotel locating according to the sustainability perspective based on BWM-WASPAS approach. *International Journal of Strategic Property Management*, 23(6), 405-419. <https://doi.org/10.3846/ijspm.2019.10844>

Zolfani, S.H., Hasheminasab, H., Torkayesh, A.E., Zavadskas, E.K., & Derakhti, A. (2022). A Literature Review of MADM Applications for Site Selection Problems—One Decade Review from 2011 to 2020. *International Journal of Information Technology & Decision Making*, 21(01), 7-57. <https://doi.org/10.1142/S0219622021300019>