

MEMORIA DEL TRABAJO FIN DE GRADO

VIVIENDA VACACIONAL. EL CASO DE TENERIFE A TRAVÉS DE AIRBNB

Autoras:

Olga Guniaeva

Katrin Emilova Milanova

Tutores:

Dr. D. Francisco Ortiz Utrillas

Dra. D^a. Carmen Dolores Wehbe Herrera

San Cristóbal de La Laguna, 09 de julio de 2022.

Facultad de Economía, Empresa y Turismo
Curso Académico 2021/2022
Convocatoria de julio
Grado en Turismo

RESUMEN

Las viviendas vacacionales han experimentado un gran auge en las Islas Canarias durante los últimos años como modalidad de alojamiento turístico. Debido a su importancia para la industria turística surge este proyecto que tiene como objetivo principal el establecimiento de la realidad del alquiler vacacional en la isla de Tenerife mediante el estudio de sus características principales, la regulación y su situación a través de la investigación directa de la plataforma de Airbnb. La metodología utilizada para este estudio ha sido la recopilación de información mediante el uso de Internet, así como el análisis directo de 900 anuncios de alquiler vacacional en Tenerife de la plataforma Airbnb. Los resultados sugieren que el alquiler vacacional es una tendencia continua relacionada estrechamente con la evolución socioeconómica y tecnológica que requiere de mayor importancia en el marco legislativo estatal para paliar los efectos negativos que pueda conllevar.

- **Palabras clave:** Alquiler vacacional, ventajas, inconvenientes, regulación, Airbnb.

ABSTRACT

In recent years, vacation rental properties have experienced tremendous growth in the Canary Islands. Due to its importance for the hospitality industry, this project whose main objective is to establish the reality of vacation rentals on the island of Tenerife, has been developed by studying the main characteristics, regulations and current situation of vacation rentals by doing direct Airbnb research. The methodology used for the study consists of the collection of information through the use of the Internet, as well as a direct analysis of 900 vacation rental advertisements in Tenerife from the Airbnb platform. The results suggest that vacation rental is a continuous trend related to socioeconomic and technological evolution that requires greater importance in the legislative framework of the Spanish state to mitigate the negative effects that it may entail.

- **Keywords:** Vacation rental, pros and cons, regulation, Airbnb.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	5
2. OBJETIVOS.....	6
3. METODOLOGÍA.....	6
4. LA VIVIENDA VACACIONAL Y OTROS CONCEPTOS.....	7
5. LA APARICIÓN DE LA VIVIENDA VACACIONAL Y EL SECTOR HOTELERO. VENTAJAS Y DESVENTAJAS.....	8
5.1. VENTAJAS E INCONVENIENTES.....	10
6. REGULACIÓN Y REQUISITOS DE LAS VIVIENDAS VACACIONALES.....	11
6.1. REGLAMENTACIÓN DEL ALQUILER VACACIONAL.....	11
7. ANÁLISIS DE LA DEMANDA, LOS CANALES Y LA OFERTA.....	14
7.1. DEMANDA.....	14
7.2. OFERTA.....	19
7.3. CANALES DE COMERCIALIZACIÓN.....	20
8. INVESTIGACIÓN DIRECTA EN TENERIFE DE LA PLATAFORMA AIRBNB.....	27
9. CONCLUSIONES.....	35
10. BIBLIOGRAFÍA Y WEBGRAFÍA.....	37

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Distribución de turistas según categoría de alojamiento en Canarias por islas. Tenerife 2019.	15
Figura 2. Hombres y mujeres que contratan viviendas vacacionales en términos absolutos.	16
Figura 3. Contratación de viviendas vacacionales por rango de edad.	17
Figura 4. Tipos de viajeros que pernoctan en apartamentos turísticos de Canarias.	18
Figura 5. Llegadas de turistas a Tenerife desde aeropuertos extranjeros frente a aeropuertos españoles.	18
Figura 6. Evolución del número de plazas en hoteles y viviendas de uso turístico en España.	19
Figura 7. Plazas alojativas de los establecimientos turísticos en Canarias por islas, 2019.	20
Figura 8. Plataformas más utilizadas para el alquiler de viviendas vacacionales en Canarias.	21
Figura 9. Plataformas más utilizadas por los oferentes de las viviendas vacacionales.	22
Figura 10. Plataformas más utilizadas para el alquiler de viviendas vacacionales en Tenerife.	23
Figura 11. Plataformas más utilizadas por los oferentes de las viviendas vacacionales en Tenerife.	24
Figura 12. Anuncios analizados durante el mes de junio por municipio de la isla.	28
Figura 13. Evolución del número de turistas llegados a Canarias.	30
Figura 14. Acceso a Internet en los hogares de la Unión Europea, España y Canarias.	31
Figura 15. Top 10 meses con mayores llegadas de turistas a Tenerife desde 2010 hasta 2021.	33
Figura 16. Tipos de alojamiento más ofertados en Airbnb.	34

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Relación de número de viviendas vacacionales, plazas hoteleras y extrahoteleras, precio medio y ADR según islas, 2019.	9
Tabla 2. Municipios con menos anuncios en Airbnb.	29
Tabla 3. Años de registro en la plataforma de Airbnb.	29
Tabla 4. Meses de registro en la plataforma de Airbnb.	32
Tabla 5. Precios medios, máximos y mínimos por municipios de Tenerife para la plataforma de Airbnb.	35

1. INTRODUCCIÓN

El sector turístico ha experimentado grandes transformaciones durante los últimos años. En gran medida éstas se deben al desarrollo de las Tecnologías de la Información y la Comunicación (TICs), además de los cambios socioeconómicos. Así, surgen nuevas tendencias en el sector, siendo un gran ejemplo, las viviendas vacacionales.

Con la llegada de la pandemia a finales del año 2019 el sector turístico se vio paralizado en todo el mundo debido a las restricciones causadas por la crisis del COVID19. Sin embargo, diversos medios como la Organización Mundial del Trabajo destacan la gran resiliencia y capacidad de recuperación tan característica del turismo (International Labor Organization [ILO], 2022). Es por ello por lo que, aunque en la actualidad el sector esté en proceso de recuperación, es de gran importancia prestar atención a las tendencias de este.

Las viviendas turísticas vacacionales (VTV) se han ido integrando como una alternativa de alojamiento muy atractiva en el sector, cobrando así, un papel esencial en la economía española. De este modo, España es el tercer país europeo con mayor número de viviendas de uso turístico, solo por detrás de Francia e Italia (Fernández, 2022). A raíz de esto último, el alquiler vacacional se ha convertido en el principal competidor del sector hotelero debido a los distintos requisitos, condiciones y normas por las que se rigen. Es por ello por lo que se crearon diversas asociaciones tales como la Asociación Canaria del Alquiler Vacacional (ASCAV), cuyo fin es dar a conocer los beneficios que se generan por esta modalidad de alojamiento, defender los intereses de los propietarios e intermediarios, y hacer que los recursos turísticos generados en las Islas Canarias se queden en el mismo archipiélago (Asociación Canaria del Alquiler Vacacional [ASCAV], 2017).

Para comprender la importancia de las viviendas vacacionales para la isla de Tenerife es relevante realizar un análisis actualizado, pues tanto el sector turístico como sus tendencias son cambiantes, pudiendo resultar en que los trabajos previos sean algo obsoletos. Sin embargo, para realizar dicho análisis existe una gran falta de estadísticas y datos en general por parte de la plataforma más utilizada por los usuarios tinerfeños, Airbnb, sobre la isla de Tenerife, mientras que otras regiones sí disponen de éstos. Esto resulta sorprendente teniendo en cuenta que las Islas Canarias es una de las comunidades autónomas (CC.AA.) más visitadas de todo el territorio español, además de que, en el año 2021, las islas ocuparon la décima posición en el ranking de los 20 mejores destinos europeos elaborado por European Best Destination.

De este modo y teniendo en cuenta lo expuesto, surge la necesidad de elaborar un estudio propio acerca de las viviendas vacacionales tinerfeñas comercializadas a través de la popular plataforma llamada Airbnb, siendo ésta una de las razones para la realización del presente Trabajo de Fin de Grado.

2. OBJETIVOS

El concepto de vivienda vacacional es un término poco formalizado en algunos ámbitos y poco comprendido por la población general, ya que existe mucha controversia al respecto debido a las polémicas que abarcan el tema. Es por ello por lo que el objetivo principal de este trabajo consistirá en esclarecer la actual situación de las viviendas de uso turístico en la isla de Tenerife bajo el prisma de la plataforma digital denominada Airbnb. Así, los objetivos secundarios se basan en conocer la terminología relacionada con el alquiler vacacional, comprender las dudas y polémicas existentes, así como estudiar su implicación en el desarrollo turístico tinerfeño analizando las ventajas e inconvenientes generados. Además, se tratará de comprender mejor la normativa que regula el sector y algunos de los requisitos generales en cuanto a Canarias para el inicio de la actividad de vivienda vacacional.

Finalmente, el ámbito de estudio de este trabajo de investigación se desarrolla en la isla de Tenerife, aunque se hará mención del resto de las Islas Canarias y España en general para establecer una comparativa de las diferentes situaciones de la vivienda vacacional.

3. METODOLOGÍA

La metodología principal utilizada en este trabajo consiste en la recopilación de información mediante el uso de Internet y algunas obras relacionadas con el concepto de las viviendas de alquiler turístico. Esta recopilación se basa en la lectura e investigación a través de diferentes páginas web y revistas online, utilizando en su mayoría portales, tales como Researchgate o el Punto Q de la Universidad de La Laguna.

Por otro lado, se han analizado datos estadísticos con el fin de obtener una aproximación real a la situación actual de las viviendas vacacionales en la isla de Tenerife. De este modo, se realizó un estudio propio sobre uno de los mercados en línea de alquiler de vacaciones más populares, Airbnb, y se utilizaron diversos datos estadísticos de acceso público mediante el uso de portales online como el Instituto Canario de Estadística (ISTAC) y el Instituto Nacional de Estadística (INE).

El estudio propio ha consistido en la recopilación de datos de la plataforma de Airbnb, ya que ante su negativa de proveer datos acerca de la isla de Tenerife, se ha decidido realizar una investigación propia en base a la voluminosa cifra de 900 anuncios. Éstos han sido escogidos de los 31 municipios existentes en la isla, contando cada municipio con aproximadamente 32 anuncios. Además, hay que subrayar el hecho de que los municipios metropolitanos, tanto Santa Cruz de Tenerife como La Laguna, se han representado por una cuantía mayor, pues ambos, y sobre todo destacando Santa Cruz de Tenerife, cuentan con la concentración de la mayor parte de las viviendas de uso turístico de la isla.

4. LA VIVIENDA VACACIONAL Y OTROS CONCEPTOS

En primer lugar, resulta imprescindible conocer la definición de vivienda turística, la cual viene establecida por el Decreto 113/2015 que regula el alquiler vacacional en Canarias. Se entiende por vivienda vacacional aquel espacio amueblado que esté en condiciones de uso turístico inmediato y, reuniendo los requisitos que aparecen en el mismo Reglamento, termine siendo promocionado a través de canales de oferta turística con el fin de ser cedido a terceros y a cambio de un precio, de manera temporal y en su totalidad.

En segundo lugar, es necesario ver el concepto de economía colaborativa, que consiste en una modalidad basada en una idea antigua, pues desde hace miles de años las personas compartían e intercambiaban bienes y servicios de manera gratuita, o a cambio de una retribución, sin necesidad de intermediarios como lo son las empresas. Sin embargo, el concepto en sí es reciente, ya que se incluyó por primera vez en el Diccionario de Oxford en el año 2015, siendo definido como: “un sistema económico en el que los bienes y servicios son compartidos entre usuarios de manera gratuita o previo pago, usando como medio de comunicación generalmente Internet” (Heo, 2016, como se citó en Moreno et al., 2016). En la actualidad este concepto ha sido modificado ligeramente en su página oficial, figurando ahora como un sistema económico en el que las personas pueden compartir posesiones y servicios entre otros, usando como medio el Internet (Oxford Learner 's Dictionaries, s.f., definición 1). Sin embargo, aunque exista una definición establecida no hay unanimidad en el concepto de economía colaborativa (Acquier et al., 2017). Pese a ello, en este trabajo se adoptará el término genérico establecido por Oxford.

Por otro lado, surge otro concepto relevante para este trabajo, Peer to Peer o como se suele abreviar, P2P. Éste no posee una definición adaptada a la economía, aunque sí se puede establecer un símil del concepto informático que aparece en diferentes diccionarios. Así, P2P se puede definir como una relación directa de persona a persona que se realiza mediante el uso de Internet y las redes sociales sin pasar por ningún intermediario o empresa. Además, según el informe gráfico del alquiler vacacional de la Consejería de Turismo, Cultura y Deportes, la popularidad de los modelos de negocio de P2P en Canarias comienza en el año 2010 (Consejería de Turismo, Cultura y Deportes, 2019).

Otra premisa de gran importancia para el trabajo es la concepción de Airbnb como parte de la economía colaborativa, pues a lo largo de los últimos años ha habido controversia entre diferentes autores acerca de su modalidad. Algunos sostienen que la compañía sigue el sistema actual del capitalismo, mientras que otros argumentan su pertenencia a la economía colaborativa. Sin embargo, para esta investigación se ha decidido adoptar la postura reflejada en el trabajo de fin de grado de González et al. (2016), quienes tras una investigación directa de la plataforma han concluido que la modalidad a la que se acoge la compañía depende únicamente de la intencionalidad de sus usuarios. Aunque la empresa se acoja a la filosofía colaborativa, ésta es exclusivamente un medio, es decir, una herramienta tanto para los anfitriones como para los huéspedes que son quienes determinan su fórmula. De este modo, es importante la comprensión

del término “anfitrión”, pues se trata de la persona que arrienda su vivienda haciendo uso de diferentes plataformas de comercialización como, por ejemplo, Airbnb.

Finalmente, para el apartado de la regulación y el marco legislativo de este estudio, es relevante establecer lo que son las empresas explotadoras de viviendas vacacionales. Así, el Decreto 113/2015 las define como propietarios, personas físicas o jurídicas, que ceden el uso de las viviendas vacacionales regladas, es decir, que cumplan con la normativa autonómica, dentro de su actividad profesional, que puede ser principal o no.

En resumen, el establecimiento de estos conceptos es esencial para proceder al estudio de las viviendas vacacionales, pues el alquiler de estas se realiza bajo la modalidad de economía colaborativa de P2P, haciendo uso de diferentes plataformas digitales de comercialización como Airbnb que se analizarán en los apartados posteriores.

5. LA APARICIÓN DE LA VIVIENDA VACACIONAL Y EL SECTOR HOTELERO. VENTAJAS Y DESVENTAJAS

Tras establecer las premisas y la terminología de importancia para este estudio, se procede a profundizar en el contexto de la vivienda vacacional, comenzando por la comprensión de su importancia respecto a otros tipos de alojamiento, en especial, el hotelero.

El término de vivienda vacacional es relativamente novedoso, pues ha ido cobrando cada vez mayor importancia en los últimos años. Se trata de un modelo de negocio turístico establecido entre el periodo 2008 y 2014, con un crecimiento del 55,6%, frente al sector hotelero que en aquella época creció un 11% (Bosch, 2021). Todo ello se debe a la llegada de la economía colaborativa, cuyo progreso e implantación han sido posibles gracias al desarrollo de las TICs de los últimos años. A continuación, se presentarán más datos estadísticos relevantes para poder entender el funcionamiento del sector de alquileres vacacionales frente al hotelero.

La tabla 1 que se observa más abajo recoge los datos referentes al año 2019, previos a la crisis económico-sanitaria, con el fin de obtener un análisis lo más adecuado posible, ya que durante la pandemia no hubo turismo y, por lo tanto, existe una carencia de datos estadísticos para dicho período.

Tabla 1. Relación de número de viviendas vacacionales, plazas hoteleras y extrahoteleras, precio medio y ADR según islas, 2019.

	Viviendas vacacionales	Plazas hoteleras	Plazas extrahoteleras	ADR VV	ADR hoteles
Canarias	39.01	225.665	283.759	80,20 €	94,77 €
Tenerife	15.193	89.463	82.569	78,64 €	94,32 €
Gran Canaria	10.046	63.795	97.375	83,26 €	101,55 €
Lanzarote	5.211	32.549	45.837	104,59 €	94,32 €
Fuerteventura	4.853	33.487	38.034	70,23 €	89,78 €
La Palma	2.284	3.914	11.198	61,90 €	55,68 €
La Gomera	1.006	2.074	6.800	58,78 €	90,35 €
El Hierro	488	383	1.946	45,85 €	56,08 €

Fuente: Elaboración propia a través de datos del informe gráfico de la Consejería de Turismo, Cultura y Deportes, 2019, y del informe de la Economía Canaria: Actividad del sector turístico, 2019.

En primer lugar, y tras observar la tabla, se puede llegar a varias conclusiones, de manera que la primera es que la isla de Tenerife posee la mayor concentración de viviendas vacacionales (15.193). Según el informe de la Consejería de Turismo, Cultura y Deportes del año 2019 estos datos representan el 39,18% de la oferta total de Canarias. Por otra parte, la isla con menos viviendas vacacionales es El Hierro, teniendo solamente 488. Sin embargo, y según el mismo informe, es esta última isla la que concentra el mayor porcentaje de viviendas vacacionales respecto al total de su oferta, un 60,44%.

En segundo lugar, es importante resaltar que durante el año 2019 en Canarias hubo más plazas extrahoteleras que hoteleras, y que la isla de Gran Canaria es la que cuenta con el mayor número de plazas extrahoteleras (97.375), mientras que la isla de Tenerife ocupa la segunda posición con 82.568 plazas.

En lo que al análisis del Average Daily Rate (ADR por sus siglas en inglés) respecta, éste es un indicador de gestión hotelera que muestra la tarifa media diaria de una habitación que se encuentra ocupada durante un periodo de tiempo. Así, el precio medio de alquiler de viviendas vacacionales se situó en 80,20€ en el año 2019, 8€ menos que la media del año 2018: 88,44€. Las islas con mayor precio medio de alquiler de VTV son Lanzarote, con 104,59€ por noche, Gran Canaria con un precio medio de 83,26€ por noche, y Tenerife con 78,64€ por noche. Fuerteventura, siendo una de las cuatro islas con más turistas, es la que menor precio medio tiene - 70,23€.

Finalmente, el precio medio de los establecimientos hoteleros resulta ser un poco más alto que el de las VTV, siendo 94,77€. En este caso, las islas con mayor precio medio son, en primer lugar,

Gran Canaria con 101,55€, Tenerife y Lanzarote en el segundo lugar con 94,32€ en ambas islas y, por último, La Gomera con 90,35€.

5.1. VENTAJAS E INCONVENIENTES

La instauración de la nueva modalidad de alojamiento supone diferentes ventajas e inconvenientes frente a los alojamientos tradicionales, por lo que en los siguientes apartados se abordarán los puntos positivos y negativos de mayor relevancia tanto para la demanda y la oferta, así como el entorno en el que se desenvuelven, en comparación con el alojamiento tradicional más destacado, los hoteles. Para ello, se han utilizado como referencia los artículos de Emilio Silva (2018) y Moreno et al., (2016).

En primer lugar, las viviendas de alquiler vacacional destacan por sus costes fijos o costes de entrada mucho más bajos que los hoteles, pues éstos últimos requieren de una potente inversión inicial. Así, también los costes variables, como los del mantenimiento, son inferiores en las viviendas vacacionales. Esto se traduce en unos precios de venta más bajos y competitivos.

Las viviendas de uso turístico aprovechan la infraestructura existente, permitiendo en algunos casos, disponer de más metros cuadrados de los que pueda disponer una habitación de un hotel, así como contar con algunos elementos “extra” como lavadora o una cocina. Además, el aprovechamiento de infraestructuras existentes no requiere de la destrucción del entorno natural para su construcción y no satura de manera excesiva las zonas turísticas, permitiendo generalmente, distribuir la oferta geográficamente. Al no necesitar construcciones ni contar con una red de socios (normalmente) compleja, las viviendas vacacionales son menos dependientes de la burocracia.

Otro aspecto de gran importancia que destacan los consumidores de este tipo de alojamiento es la cercanía entre las personas, pues los anfitriones suelen colaborar durante todo el proceso del alojamiento, incluido el momento de la contratación del servicio. De este modo, se ofrece un trato más personalizado y flexible, a la vez que se produce un acercamiento o intercambio cultural entre personas. Esta ventaja ha cobrado gran importancia en los últimos años, pues los aspectos sociales han evolucionado, pasando de una sociedad capitalista a una que integra temas como la autoexpresión y un estilo de vida postmaterialista, causando grandes cambios en los sistemas de valores de las personas, y generando ambientes más sensibles y responsables. Además, los consumidores cobran un papel principal en todo tipo de intercambios, creando el término de “prosumer” o consumidores que participan activamente en la experiencia de adquisición, creando contenido a través de las redes sociales (Stors & Kagermeier, 2015).

Asimismo, la afluencia de turistas en zonas residenciales donde se instauran las viviendas de alquiler vacacional puede conllevar beneficios para los negocios complementarios o cercanos a las mismas, pues aumenta su demanda. Sin embargo, algunos autores como los mencionados en

el artículo de Moreno et al., (2016) consideran que estos efectos positivos únicamente existirían en caso de que la economía colaborativa en la que se basan las viviendas vacacionales se integre completamente con los demás sectores, provocando una simbiosis beneficiosa para ambos.

Por otro lado, entre los inconvenientes se encuentra la poca profesionalización de los anfitriones en lo que al sector turístico se refiere. Esto se debe a que el intercambio se realiza entre dos personas particulares (P2P) que generalmente no están formadas en materia turística, pues no están obligadas a ello. Por lo tanto, este hecho conlleva una disminución de seguridad, garantías por parte de los consumidores, así como protección de datos o la privacidad e intimidad en general.

Finalmente, otro gran inconveniente que genera inestabilidad con el sector hotelero son las pérdidas de empleo que se producen en el mismo. Este hecho se debe a la necesidad de reducir los precios de venta por parte de los hoteles, que conlleva la necesidad de “recortes” de otros campos, así como la disminución de la ocupación a causa de la competencia. Esto se traduce en una conflictividad del sector hotelero con las viviendas vacacionales, siendo éstas últimas, acusadas de competencia desleal. Sin embargo, como se verá reflejado en los siguientes apartados del trabajo, por lo general, las viviendas de uso turístico no cometen competencia desleal, pues no sólo se establecen como dos categorías diferentes legislativamente, sino que el perfil de la demanda de ambos es distinto también.

6. REGULACIÓN Y REQUISITOS DE LAS VIVIENDAS VACACIONALES

6.1. REGLAMENTACIÓN DEL ALQUILER VACACIONAL

Antes de adentrarse en la reglamentación específica del alquiler vacacional, cabe señalar el Estatuto de Autonomía de Canarias, aprobado por Ley Orgánica 10/1982, de 10 de agosto, en el apartado 21 de su artículo 30, atribuye a la Comunidad Autónoma de Canarias la competencia exclusiva en materia de turismo. Asimismo, y en la actualidad, es de su competencia la regulación de las viviendas vacacionales, que se encuentra en el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.

En primer lugar, es prioritario conocer la clasificación de los establecimientos que ofrecen alojamiento para ver dónde se sitúan las viviendas vacacionales y, por consiguiente, entender cómo se regulan, y en qué se diferencian de los alojamientos tradicionales. Así, el artículo 5 del Decreto 113/2015 establece que los servicios de alojamiento turístico se van a prestar dentro de 2 modalidades, hotelera y extrahotelera, de manera que “la modalidad hotelera comprende los siguientes tipos de establecimientos: Hotel, Hotel urbano, Hotel emblemático y Hotel rural”, mientras que “la modalidad extrahotelera comprende los siguientes tipos de establecimientos: Apartamento, Villa, Casa emblemática, Casa rural y Vivienda vacacional”.

Se puede ver claramente que las viviendas vacacionales se encuentran catalogadas dentro de una categoría diferente a la hotelera, por lo que sus normativas y regulaciones no son las idénticas. Este hecho es de gran importancia, pues desde hace unos años existe una controversia de opiniones respecto a la competencia desleal de este sector de economía colaborativa frente a los alojamientos tradicionales (Emilio, 2018). Como es sabido, la competencia desleal abarca aquellos actos como la imitación, el engaño, la confusión, entre otros, cuyo objetivo se basa en perjudicar a la competencia.

Como se había mencionado anteriormente, hoy en día las viviendas de uso turístico son materia exclusiva de la Comunidad Autónoma de Canarias. Sin embargo, esta situación no fue siempre así, ya que hace algunos años este tipo de alojamientos turísticos se regulaban por el Estado. Fue en el año 2013 cuando se excluyeron de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), de manera que a partir de este momento han pasado a formar parte de una materia asumida por las CC.AA., quienes han tenido que crear sus propias legislaciones y conceptualizaciones (Bosch, 2021).

Dicho esto, es importante resaltar que a partir del año 2018 la multiplicación de normativas a nivel autonómico y local para la regulación de las VUT, así como la mayor concienciación de los ciudadanos han provocado una caída del número de plazas en los 22 principales destinos urbanos en España, entre los cuales se encuentra la isla de Las Palmas de Gran Canaria (Epdata, 2022).

Por otro lado, y más concretamente en el caso de los establecimientos hoteleros sucede algo similar, ya que la regulación es dispar y no existe unanimidad entre las normativas de cada comunidad autónoma, de manera que en España existen 17 normativas hoteleras diferentes. En el caso de la Comunidad Autónoma de Canarias, el Gobierno Canario es quien tiene la potestad para establecer los tipos de establecimientos que deben ser comprendidos dentro de las modalidades hotelera y extrahotelera.

Es de este modo como surgen las polémicas entre el sector hotelero y el alquiler vacacional. Así, algunos ejemplos de estas polémicas son los conflictos con la comunidad residente, la sobreexplotación del destino, la falta de protección del turista, y el aumento de la economía sumergida, la cual hace referencia a aquellas actividades económicas que no son controladas por la Administración y las estadísticas oficiales, contribuyendo de esta forma a la economía ilegal.

Doris Borrego, la presidenta de ASCAV, además señala que “grandes inversores y hoteleros adquieren edificios enteros en zonas residenciales para dedicarlos al todo incluido bajo el manto de la vivienda vacacional y al amparo de la falta de regulación” (ASCAV, 2017). Por otra parte, existen arrendatarios de viviendas turísticas que no son los propietarios, sino que se dedican al “subalquiler” de la propiedad de uso turístico de un tercero, generando así beneficios de su explotación, acto permitido en las Islas Canarias.

Hay que señalar la complejidad de este último aspecto en cuanto a la inexistencia de una regulación estatal, aunque resulta ser imposible que todas las comunidades autónomas lleguen a

un acuerdo mutuo, teniendo en cuenta que algunas incluso prefieren eliminar los alquileres vacacionales. Por otra parte, el Gobierno español parece no poseer las competencias necesarias para redactar una normativa estatal común (Fernández, 2022).

Se verán a continuación los requisitos generales en el marco de las Islas Canarias para el inicio y desarrollo de actividad de vivienda vacacional, ya que cada cabildo insular tiene la potestad para decidir dónde se permite el alquiler vacacional, así como la documentación que pueda ser requerida (Diario de Canarias, 2018).

En primer lugar, el documento principal y el más importante que se debe de presentar es la declaración responsable de inicio de la actividad de vivienda vacacional, en la que se manifiesta el cumplimiento de los requisitos en la normativa que regula dicha actividad turística (Decreto 113/2015, de 22 de mayo). Este documento también puede variar ligeramente en función del cabildo y su propósito es la comunicación a la administración correspondiente la intención de alquilar una propiedad para uso turístico, de manera que ésta pueda ser añadida al Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Comunidad Autónoma de Canarias (Lodgify, 2022).

Junto con la declaración responsable el interesado tiene que presentar otros papeles, entre los cuales se encuentra la certificación que demuestra que la vivienda es propiedad de la persona física o jurídica, o que ésta tiene el derecho a explotarla.

Cabe destacar que una persona puede ser a la vez tanto el titular de la vivienda turística como el titular de la explotación, en el caso de que sea propietario y gestione todas las actividades en el alquiler de la vivienda. Este modelo de gestión no es el único, pues uno puede ser el propietario y alquilar su propiedad a través de una empresa gestora o una persona física, como ya se ha mencionado en el apartado anterior. Por otra parte, también se ha comentado el caso en el que el propietario arrienda su vivienda y es el inquilino que a su vez la subarrienda turísticamente a un tercero. Dependiendo del modelo al que opta una persona, cambia el tipo de contrato (contrato de gestión o explotación), las obligaciones con Hacienda, los riesgos asumidos ante la Administración Turística, sus responsabilidades y demás (Alquiler Vivienda Vacacional, 2018).

Por otra parte, es necesario que los establecimientos turísticos se den de alta en el Impuesto General Indirecto Canario (IGIC). En el caso de las viviendas vacacionales, esto se realiza mediante la presentación del modelo 400, en el cual se tiene que dar de alta el alojamiento por el epígrafe 1685 "Alojamientos turísticos extrahoteleros" (Alquiler Vivienda Vacacional, 2018).

Siguiendo la misma línea en la guía de Lodgify (2022), hay que poseer un certificado de eficiencia energética, el cual es obligatorio para las viviendas de alquiler turístico, y es un documento certificado por un técnico cualificado que detalla el grado de eficiencia energética de un edificio. A todas las viviendas turísticas españolas se les exige mostrar el certificado energético en sus anuncios e incluirlo en los contratos, desde el 2 de junio del año 2021.

Por último, se requiere la presentación de los planos detallados de la vivienda y de la situación de esta con respecto al suelo público, así como disponer de una póliza de seguro de responsabilidad civil. Este último documento puede ser proporcionado automáticamente por las plataformas de alquiler vacacional, como Airbnb o Vrbo (Lodgify, 2022).

Una vez cumplimentada la declaración responsable y teniendo reunida toda la documentación anexa, ésta se puede presentar de forma presencial, ante el cabildo correspondiente, o, de forma telemática, en la Sede Electrónica del Gobierno de Canarias. La inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Comunidad Autónoma de Canarias la realizará de oficio la administración y en un plazo de 15 días hábiles las autoridades correspondientes tienen que entregar las hojas de reclamaciones junto con la placa distintiva y el libro de inspección obligatorios a los que vayan a explotar la vivienda, de manera que también se obtendrá el correspondiente número de registro de esta (Lodgify, 2022).

Finalmente, si el interesado no presenta la declaración responsable e inicia la actividad de vivienda vacacional, se encontrará en una situación de ilegalidad, siendo considerada por el Gobierno de Canarias como una infracción administrativa grave que puede conllevar a sanciones de hasta 300.000 € (Lodgify, 2022).

7. ANÁLISIS DE LA DEMANDA, LOS CANALES Y LA OFERTA

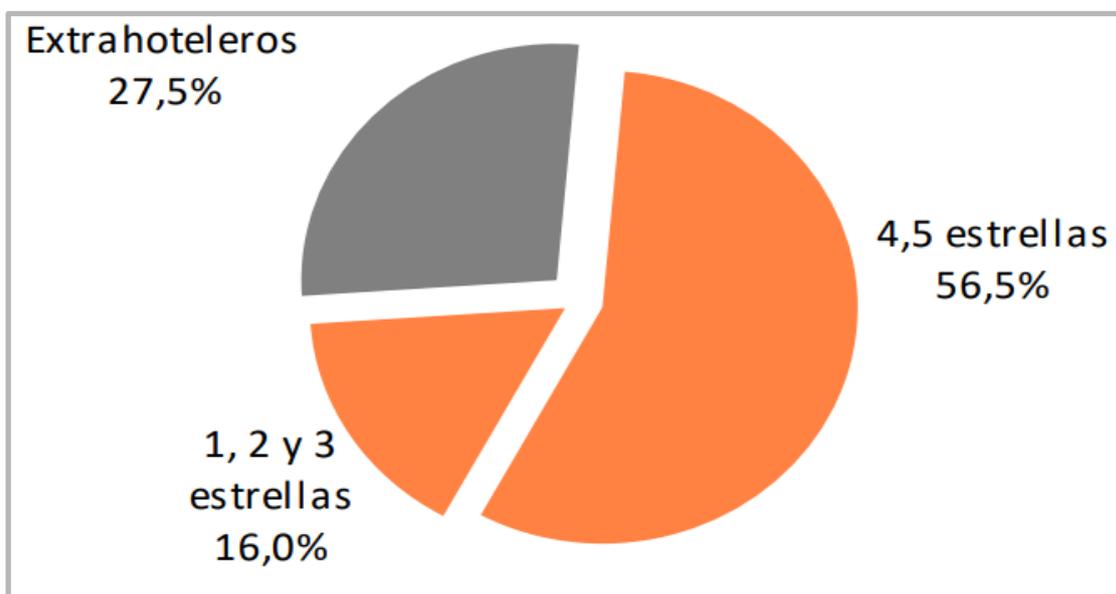
7.1. DEMANDA

Tras establecer el peso de las viviendas vacacionales en Tenerife frente al sector hotelero, se va a proceder a la explicación de la demanda específica de este tipo de alojamiento, siendo necesario estudiar nuevamente su contexto relacionado con el sector hotelero.

Antes que nada, es importante establecer la distribución de la demanda entre los tipos de alojamiento predominantes en la isla. En la siguiente gráfica 1 se puede observar la preferencia de la demanda según la categoría de alojamiento en la isla de Tenerife, donde la mayoría de los visitantes prefiere hospedarse en alojamientos hoteleros y, sobre todo de 4 y 5 estrellas, aunque los extrahoteleros también tienen un peso destacado.

Consiguientemente, según un informe del Gobierno de Canarias en el año 2019 la demanda de alquiler vacacional en el archipiélago canario fue de 1.397.077 visitantes, teniendo en cuenta que fueron 15.110.866 los turistas en total que visitaron las islas (Consejería de Turismo, Cultura y Deportes, 2019).

Figura 1. Distribución de turistas según categoría de alojamiento en Canarias por islas. Tenerife 2019.

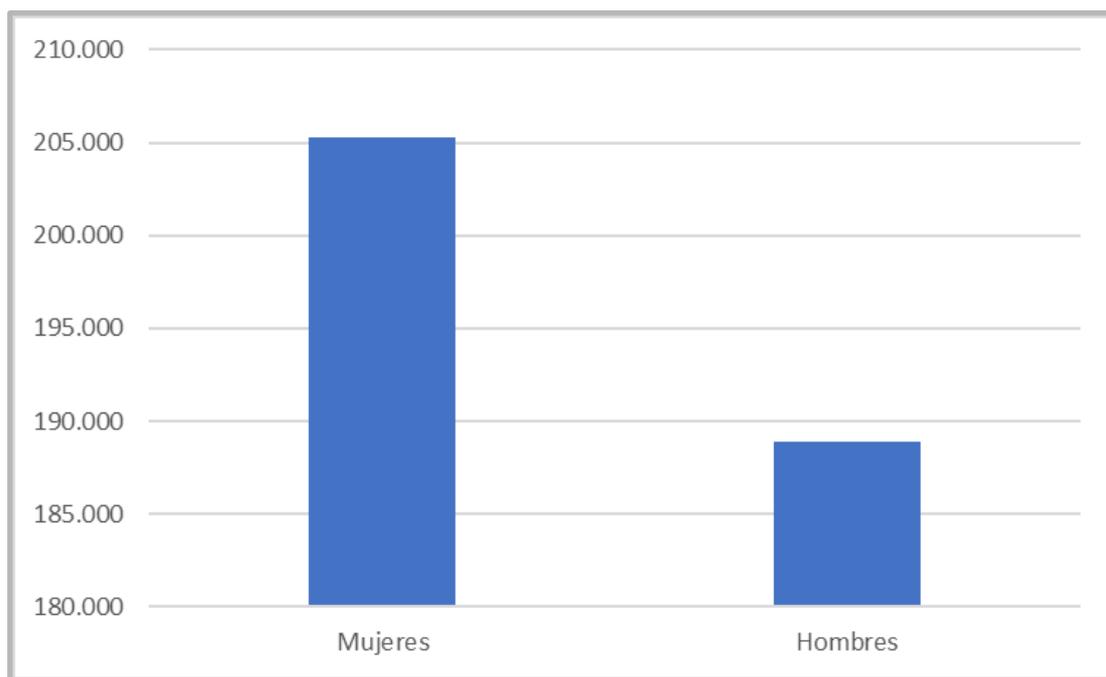


Fuente: Actividad del sector turístico (2019). Informe Anual de la Economía Canaria. Confederación Canaria de Empresarios.

La aparición de las viviendas vacacionales ha sido posible gracias al gran desarrollo de las TICs ocurrido en los últimos años. Este hecho implica que los usuarios del alquiler vacacional son personas capaces de desenvolverse en el medio digital y, por lo tanto, cuentan con la iniciativa de implicarse en la adquisición de sus vacaciones frente a la existente posibilidad de acudir a agencias de viaje y turoperadores para adquirir paquetes turísticos preestablecidos. Además, se trata de personas que buscan un turismo basado en la experiencia (elementos intangibles) y el conocimiento de la cultura local (Emilio, 2018). Sin embargo, como se señala en el artículo de Moreno et al., (2016), las VTV no cuentan con el segmento de turistas que viajan por motivos de negocio (turistas business), pues éstos prefieren hospedarse en los alojamientos tradicionales como los hoteles.

Por otro lado, según los datos obtenidos por el ISTAC se puede observar la división de la demanda por rangos de edad y sexo, pues éstos contabilizan a personas que han contratado algún alojamiento vacacional para el año 2019. Así, se ve reflejada en la figura 2 la ligera superioridad del sexo femenino frente al masculino, resultando en un 52,09% de mujeres y 47,91% de hombres.

Figura 2. Hombres y mujeres que contratan viviendas vacacionales en términos absolutos.

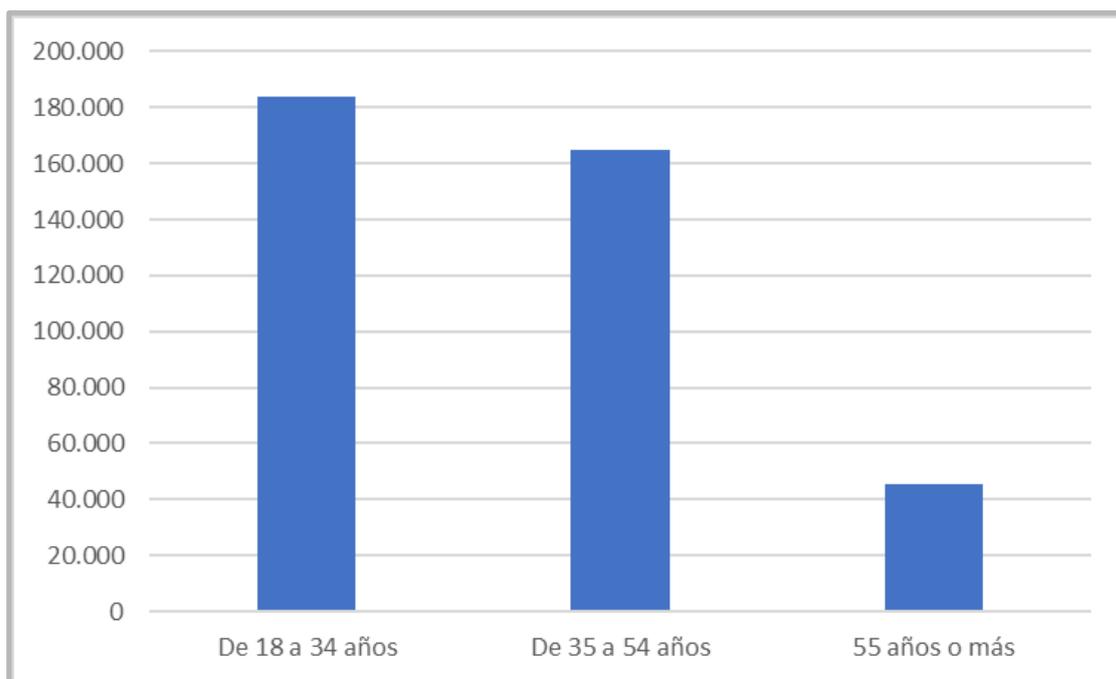


Fuente: Elaboración propia basada en los datos del Instituto Canario de Estadística (ISTAC). Población de 18 y más años que conoce alguna plataforma de alquiler de viviendas vacacionales según ha contratado algún alojamiento a través de alguna plataforma, sexos o grupos de edad. Canarias, 2019.

Sin embargo, en lo que al rango de edad se refiere, en la figura 3 se observa que existe una predominancia de usuarios de entre 18 a 34 años, contando con un 46,63% frente al 41,81% de 35 a 54 años y 11,57% de 55 años o más.

Ambas variables, tanto el sexo como la edad han sido establecidas en base a las 394.166 personas encuestadas que han respondido “Sí” respecto a la contratación de viviendas vacacionales en el año 2019 frente a 587.903 que respondieron “No” y otras 4.187 que contestaron “No sabe / No contesta”.

Figura 3. Contratación de viviendas vacacionales por rango de edad.

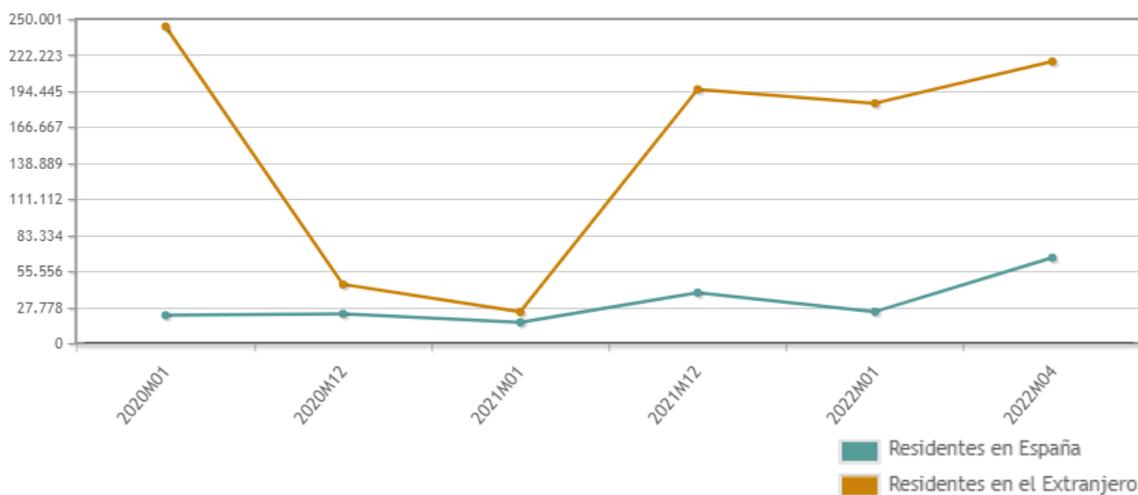


Fuente: Elaboración propia basada en los datos del Instituto Canario de Estadística (ISTAC). Población de 18 y más años que conoce alguna plataforma de alquiler de viviendas vacacionales según ha contratado algún alojamiento a través de alguna plataforma, sexos o grupos de edad. Canarias, 2019.

Para una mayor comprensión de la demanda de los apartamentos turísticos, se han utilizado datos del Instituto Nacional de Estadística reflejados en la figura 4. De este modo, se puede observar la predominancia de los turistas de procedencia extranjera, aunque con excepción de los períodos más afectados por el COVID19, pues éste implicó un aumento del turismo nacional y una gran cantidad de restricciones para el turismo internacional.

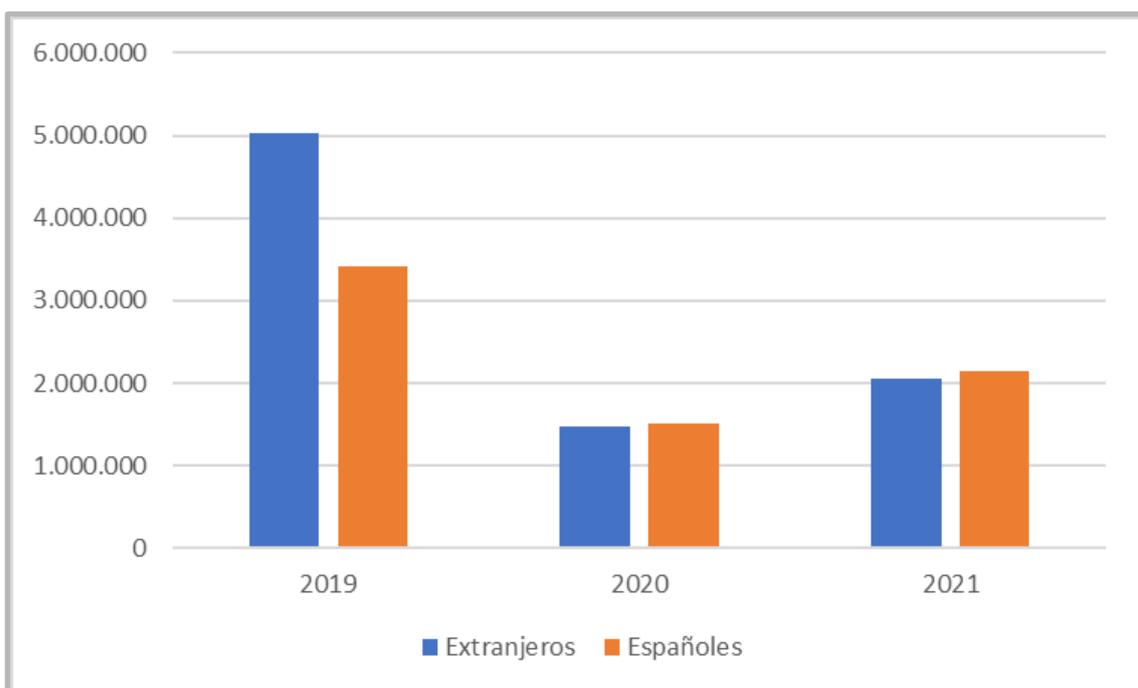
Este hecho se contrasta con los datos publicados por el Cabildo de Tenerife en Webtenerife, y que se encuentran reflejados en la figura 5, pues en los años 2019, 2020 y 2021 han llegado a Tenerife 5.029.101, 1.478.865 y 2.061.775 turistas procedentes de aeropuertos extranjeros respectivamente, frente a 3.412.543, 1.509.965 y 2.151.580 turistas procedentes de aeropuertos españoles.

Figura 4. Tipos de viajeros que pernoctan en apartamentos turísticos de Canarias.



Fuente: Viajeros, pernoctaciones por tipo de alojamiento por comunidades y ciudades autónomas. Encuesta de Ocupación en Apartamentos Turísticos, Canarias. Período enero 2020 - abril 2022. Instituto Nacional de Estadística (INE).

Figura 5. Llegadas de turistas a Tenerife desde aeropuertos extranjeros frente a aeropuertos españoles.



Fuente: Elaboración propia en base a los datos del Cabildo de Tenerife publicados en Webtenerife para abril de 2022.

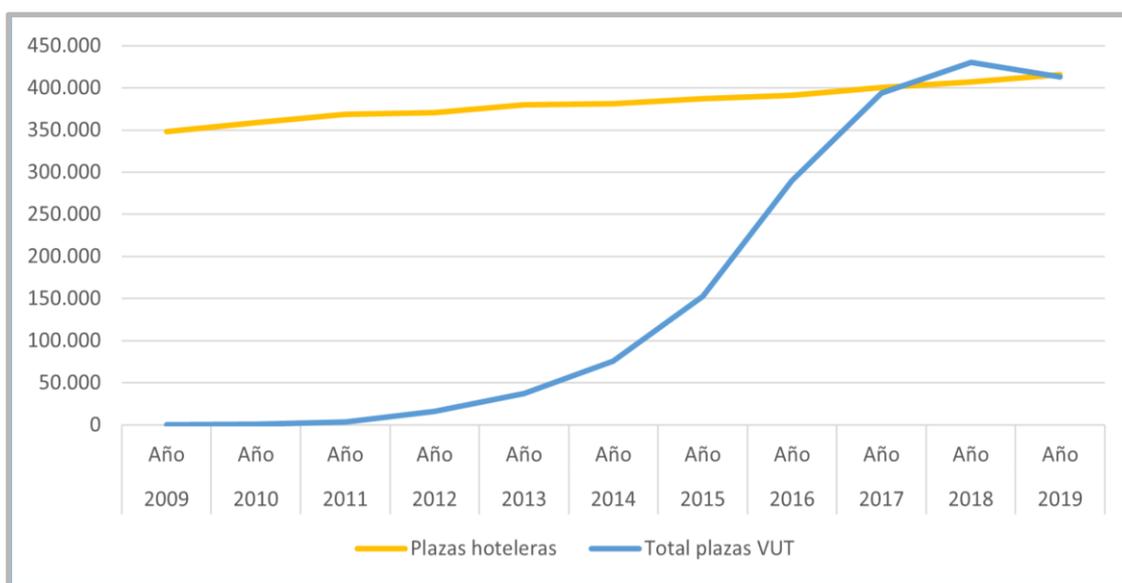
En consecuencia, la superioridad de la demanda extranjera queda retratada en el año 2019, aunque siendo ésta gravemente afectada por la época de la pandemia mundial en los años 2021 y 2022 hasta el punto de ser superada por el turismo nacional. A pesar de ello, como se refleja en la figura 4, los turistas extranjeros vuelven a predominar en Canarias desde finales del año 2021.

7.2. OFERTA

En contraposición a la demanda, se efectúa a continuación el análisis desde el lado de la oferta a partir de datos estadísticos a nivel de España y Canarias, comenzando por la siguiente figura en la que se puede observar la evolución del número de plazas en los hoteles y viviendas de uso turístico en todo el país.

Como puede verse en el gráfico 6, a partir del año 2009 hasta aproximadamente finales del año 2016 el número de plazas hoteleras se mantiene entre los 350.000, mientras que las plazas de viviendas de uso turístico empiezan a experimentar un crecimiento entre los años 2013 y 2018, incluso llegando a superar las hoteleras en este último período. Por último, en el año 2019 el número de plazas hoteleras vuelve a superar levemente las de VUT, con una diferencia de 2.371 plazas.

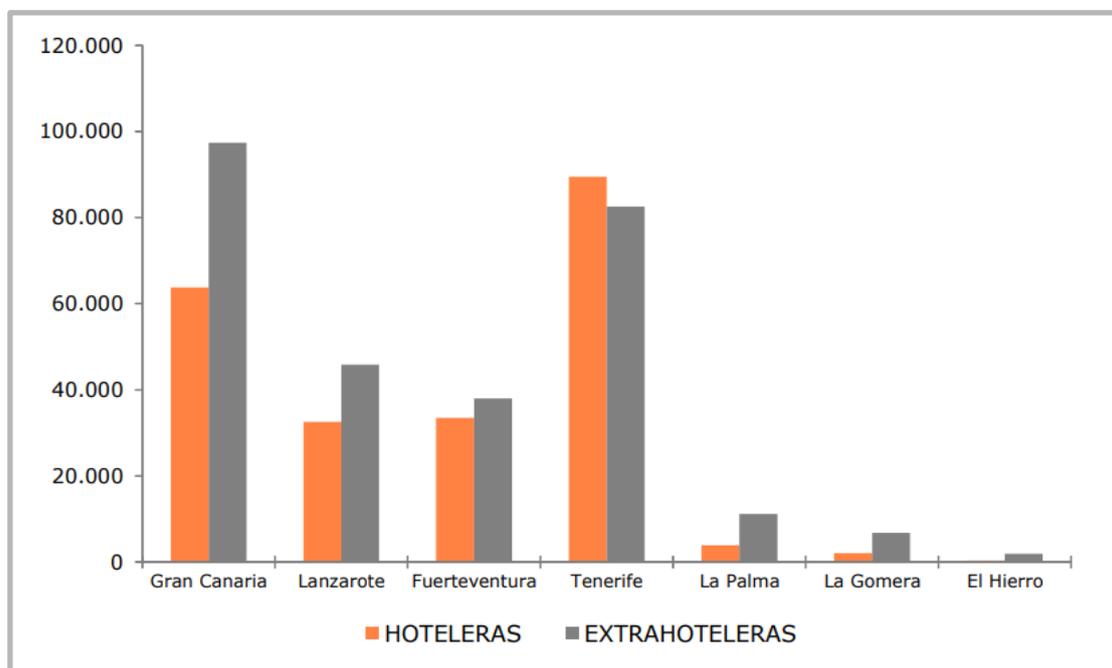
Figura 6. Evolución del número de plazas en hoteles y viviendas de uso turístico en España.



Fuente: Elaboración propia a través de datos de Exceltur (año 2009 - 2019).

En cuanto al archipiélago canario se refiere, el gráfico de la figura 7 representa la distribución de plazas alojativas hoteleras y extrahoteleras por islas. Tras la observación de los datos del año 2019, se puede ver que en todas las Islas Canarias, excepto Tenerife, el número de plazas extrahoteleras es mayor que el de las hoteleras.

Figura 7. Plazas alojativas de los establecimientos turísticos en Canarias por islas, 2019.



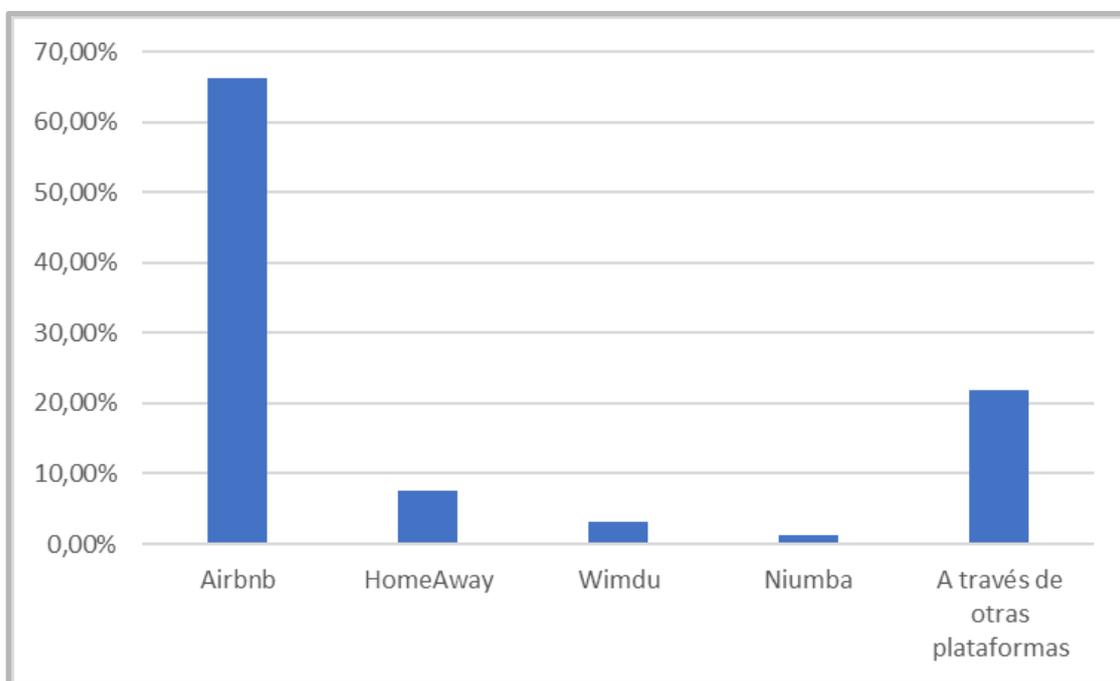
Fuente: Actividad del sector turístico (2019). Informe Anual de la Economía Canaria. Confederación Canaria de Empresarios.

7.3. CANALES DE COMERCIALIZACIÓN

Tras analizar en qué consiste la demanda y la oferta de viviendas vacacionales, es necesario considerar los distintos canales de comercialización existentes para poder profundizar en la materia. Los avances tecnológicos en el sector turístico han permitido la personalización de la oferta, mientras que el turista o consumidor ha obtenido un papel principal en la toma de decisiones. El aumento de la capacidad de decisión se relaciona con la existente desigualdad entre la oferta y la demanda, pues al existir más oferta que demanda, los turistas obtienen la posibilidad de elegir entre muchas opciones, aumentando considerablemente la competitividad de la oferta. Sin embargo, pese a la presencia de diferentes plataformas o canales de comercialización de la vivienda vacacional en el mercado, existe una dominancia de Airbnb. Es por ello, por lo que a continuación se procederá a analizar los canales de oferta turística dotando de mayor importancia a esta plataforma, pues cuenta con mayor popularidad actualmente.

Para comprender la predominancia de Airbnb sobre otros canales de comercialización como HomeAway, Wimdu o Niumba, se han elaborado los siguientes gráficos en base a los datos proporcionados por ISTAC para el año 2019.

Figura 8. Plataformas más utilizadas para el alquiler de viviendas vacacionales en Canarias.

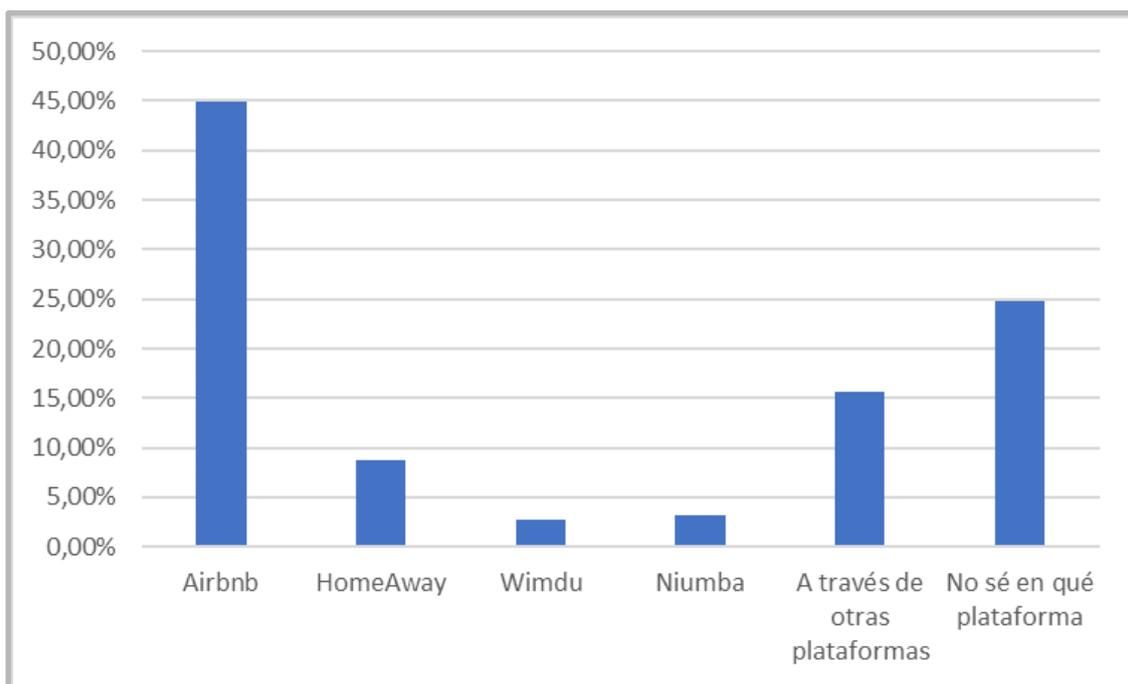


Fuente: Elaboración propia en base a los datos de ISTAC. Población de 18 y más años que ha contratado alojamiento a través de alguna plataforma de alquiler de viviendas vacacionales según plataformas, sexos o grupos de edad. Canarias. 2019.

Así, se puede observar que Airbnb es la plataforma que controla el mercado con gran diferencia, situándose en primer lugar con 66,25%, seguida por HomeAway (Vrbo) con 7,55%, Wimdu con 3,18% y finalmente Niumba con 1,20%. Sin embargo, es de destacar que este último dato no es concluyente, pues se trata de un dato estimado que cuenta con menos de 20 observaciones muestrales. Por otro lado, la respuesta de “A través de otras plataformas” contó con un 21,83%. Dichos porcentajes han sido hallados en base a las 477.828 personas que han participado en la encuesta.

Para poder contrastar los datos de la figura anterior, se han utilizado las preferencias de la oferta, es decir, los arrendadores o personas que publican anuncios en las propias plataformas, que se observan en la siguiente figura 9. De este modo, la primera posición de Airbnb se reafirma con un 44,99% frente a un 8,69% de HomeAway (Vrbo), 2,76% de Wimdu y 3,11% de Niumba. Por otro lado, la respuesta de “A través de otras plataformas” contó con 15,67% y “No sé en qué plataforma” con un 24,78%. Todos los porcentajes han sido hallados en base a las 113.744 personas que han participado en la encuesta.

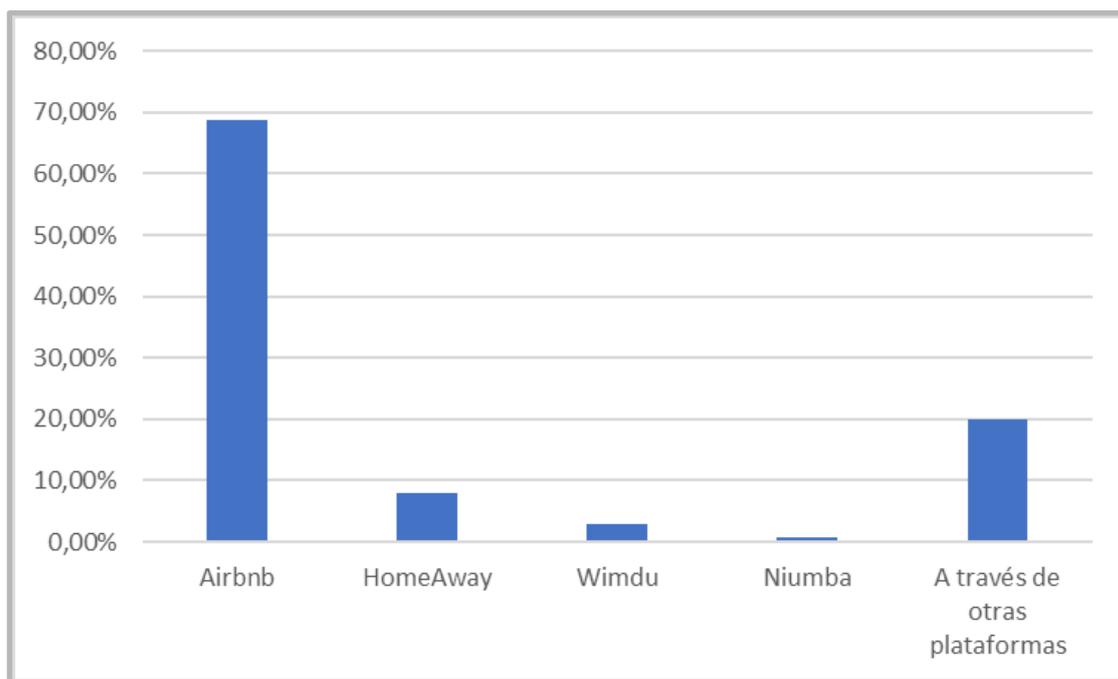
Figura 9. Plataformas más utilizadas por los oferentes de las viviendas vacacionales.



Fuente: Elaboración propia en base a los datos de ISTAC. Población de 18 y más años que ha puesto o alguien de su núcleo familiar algún alojamiento en alguna plataforma de alquiler de viviendas vacacionales según plataformas, sexos o grupos de edad. Canarias. 2019.

Las figuras anteriores se corresponden a los datos obtenidos de toda la Comunidad Autónoma de Canarias, sin embargo, en ISTAC también aparecen reflejados los datos por isla. De este modo, en las dos figuras posteriores se ven reflejadas las preferencias de los usuarios tinerfeños acerca de las plataformas de alquiler vacacional. Aunque bien es cierto que para este trabajo son más relevantes los datos obtenidos sobre la isla, se ha decidido acompañar dichos datos con los globales de Canarias debido a que gran parte de ellos sobre la isla cuentan con menos de 20 observaciones muestrales, pudiendo no ser concluyentes por sí solos. De este modo, en el caso de la figura 10, los datos estimados en base a menos observaciones muestrales han sido acerca de HomeAway, Wimdu y Niumba, mientras que en la figura 11 son todos menos Airbnb.

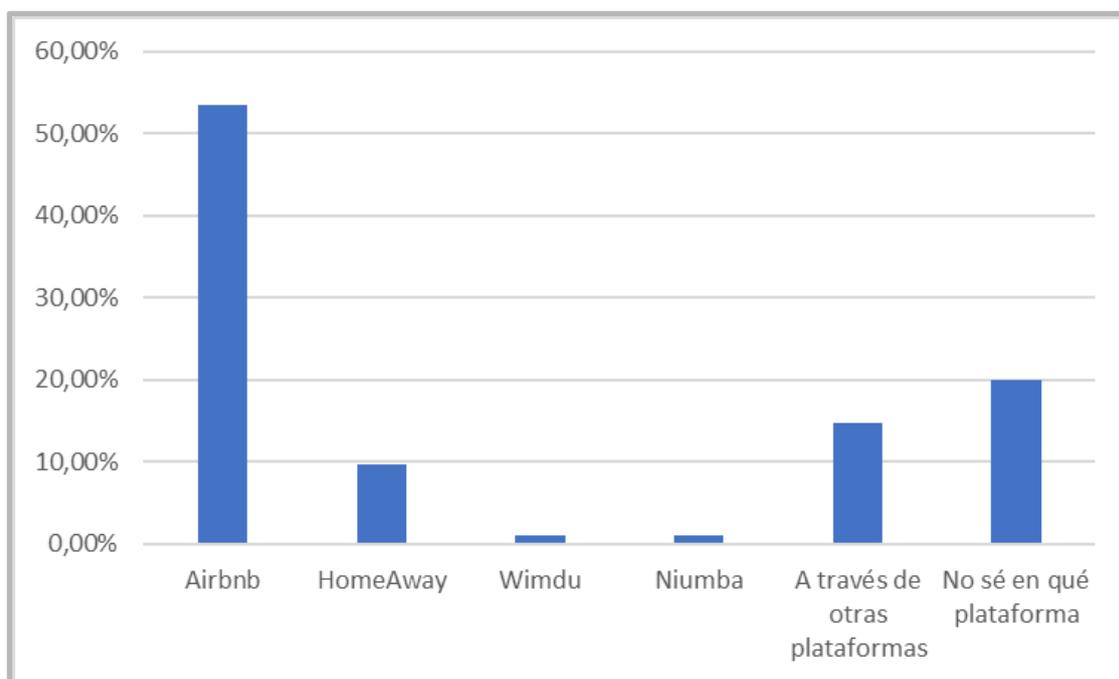
Figura 10. Plataformas más utilizadas para el alquiler de viviendas vacacionales en Tenerife.



Fuente: Elaboración propia en base a los datos de ISTAC. Población de 18 y más años que ha contratado alojamiento a través de alguna plataforma de alquiler de viviendas vacacionales según plataformas por comarcas de Canarias. 2019.

Como resultado de las encuestas de 181.225 arrendatarios y 30.830 arrendadores de Tenerife, se puede comprobar que Airbnb se sigue manteniendo en primera posición, contando con un 68,65% en el caso del huésped de las VV y un 53,55% de preferencia de los anfitriones, seguida por HomeAway con 7,91% y 9,72%, Wimdu 2,80% y 1,05%, así como Niumba con 0,67% y 1,05%. Así pues, aunque las primeras dos posiciones de Airbnb y HomeAway permanecen intactas tanto para Canarias como Tenerife, se pueden observar ciertas alteraciones en el caso de los porcentajes de Wimdu y Niumba. En el caso tinerfeño, Wimdu se posiciona por delante de Niumba en ambas variantes, mientras que en el caso de la CC.AA., los arrendadores poseen una ligera inclinación hacia la plataforma de Wimdu con un 2,76% frente al 3,11% de Niumba.

Figura 11. Plataformas más utilizadas por los oferentes de las viviendas vacacionales en Tenerife.



Fuente: Elaboración propia en base a los datos de ISTAC. Población de 18 y más años que ha puesto o alguien de su núcleo familiar algún alojamiento en alguna plataforma de alquiler de viviendas vacacionales según plataformas por comarcas de Canarias. 2019.

Tras observar estos rankings de los canales de comercialización, es relevante conocer en qué consisten dichos canales, comenzando por HomeAway. Se trata de una empresa estadounidense creada en 1995 bajo este mismo nombre. En el año 2015 fue adquirida por Expedia Group, aunque no fue hasta el año 2019 cuando Expedia decide integrar la plataforma renovando su marca bajo el nombre de Vacation Rentals by Owner, más conocida como Vrbo. Además, aunque en la propia página web ya se destacaban las familias como “target” principal de la empresa, en el año 2020 recibió el Sello de Turismo Familiar, avalado por la Federación Española de Familias Numerosas (Hosteltur, 2020).

Por otro lado, según la información consultada en su portal web durante el mes de junio, Vrbo cuenta con 7227 alojamientos vacacionales en la isla de Tenerife. Además, según se menciona en la nota de prensa de Hosteltur, HomeAway realizó en el año 2018 un estudio sobre las ganancias de un propietario de vivienda vacacional en Canarias. Dicho análisis afirma que en la isla de Tenerife la ganancia mensual estimada para un propietario de este tipo de viviendas es de 2.694€, mientras que los destinos más y menos populares para el año 2017 también se ubican en la isla. Estos destinos son Adeje y Los Cristianos, cuyas ganancias mensuales estimadas, para los meses de verano, fueron de 4.145€ y 1.989€, respectivamente (Hosteltur, 2018).

La tercera plataforma más popular en Canarias para el año 2019 fue Niumba. Ésta fue creada en el año 2005 con sede en Madrid y desde el año 2013 es propiedad de Tripadvisor. Su adquisición fue relacionada con su liderazgo en lo que a viviendas vacacionales se refiere en el territorio español durante el año 2013 (Calvo Martínez, 2015). Sin embargo, pese a la aparición de fuertes competidores, ésta sigue siendo hoy en día uno de los portales líder de alquiler vacacional en España, ya que cuenta con más de 100.000 propiedades repartidas por lugares como Ibiza, Mallorca, la Costa Brava, Canarias, entre otros. En el caso de Tenerife, la plataforma tiene ofertados 3,698 apartamentos turísticos.

Finalmente, en cuarta y última posición para este estudio, se encuentra Wimdu. Se trata de una empresa de origen alemán creada en el año 2011, fusionada en el año 2016 con otra empresa llamada 9flats y vendida meses después a Wyndham Worldwide (Hosteltur, 2016). De este modo, Wimdu pasó a formar parte del grupo Novasol de origen danés, que también se dedica a la oferta de alojamientos. Sin embargo, la plataforma se mantuvo como marca independiente, pues en la actualidad se pueden encontrar tanto la página de Novasol como de Wimdu (Sánchez, 2017). En la plataforma de esta última se encuentran publicados 42.011 anuncios de viviendas de alquiler vacacional en Tenerife, mientras que Novasol únicamente cuenta con 25 alquileres vacacionales en la isla. Ambas búsquedas han sido realizadas durante el mes de junio del año 2022.

A pesar de que para este estudio se contemplan únicamente cuatro plataformas de comercialización, desde la popularización de este modelo de negocio se han ido creando otras plataformas similares que son menos conocidas, pero no por ello menos importantes. De este modo, se pueden encontrar plataformas como HometoGo, Couchsurfing, Guest to Guest, Housetrip, Rentalia o Alterkeys. Además, han surgido diferentes iniciativas “locales” como las mencionadas en el artículo de Höfner y Rosegger (2022) llamadas Reposée y Schau auf's Land. Estas plataformas surgen para combatir las fuertes barreras de entrada establecidas por compañías como Booking y Airbnb, así como para ofrecer servicios más personalizados y orientados a nichos específicos. Además, se adaptan mejor a las normativas locales, pues se trata de compañías menos globalizadas y más enfocadas en los propios destinos.

En lo que Airbnb respecta, su historia comienza en el año 2007 cuando dos compañeros de piso de Estados Unidos, no siendo capaces de seguir pagando su alquiler, deciden ofertar su alojamiento para compartirlo con algún asistente al evento que se celebraba en su ciudad a cambio de una modesta suma de dinero. Para ello, crearon un sencillo blog bajo el nombre de Air, Bed & Breakfast. De este modo, nació la idea de negocio que fue consolidada en el año 2008 cuando se unió a la empresa un antiguo compañero de piso para establecer una nueva y mejorada página web, así como se consiguieron diferentes fuentes de promoción y financiación. Es en el año 2009 cuando AirBed & Breakfast se convierte en Airbnb y añade a su web el alquiler de apartamentos completos frente a la única opción de alquilar habitaciones disponibles hasta el momento (González et al., 2016).

En la actualidad, Airbnb es una empresa independiente que opera de una manera muy amplia, con 4 millones de hogares, habitaciones y experiencias en 191 países (Gigonway, 2022). A pesar de ello, existe un gran debate acerca de lo que es exactamente Airbnb y qué servicios ofrece. Así, un juez francés ha planteado ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) si Airbnb es una plataforma que ofrece “servicios de la sociedad de información” o se trata de un intermediario inmobiliario. Sin embargo, en el año 2019 un abogado general ha concluido que se trata de la primera opción, pues la plataforma no posee las mismas potestades que una empresa de intermediación inmobiliaria (Hosteltur, 2019). Pocos meses más tarde, el TJUE confirmó las conclusiones del abogado general, reafirmando que Airbnb es una herramienta para facilitar la conexión entre sus usuarios y no un servicio de alojamiento (Garrigues, 2020).

Por otro lado, el éxito actual de la plataforma se ve reflejado mediante diferentes indicadores, siendo uno de los más notorios su valoración en la bolsa, pues en el año 2020 fue valorada en 93.000 millones de dólares. Para comprender la importancia de esta cantidad, es relevante destacar que supera la de las compañías como Uber, y las dos compañías hoteleras más importantes juntas, tratándose de Marriott International¹ y Hilton Hotels & Resorts² (Hosteltur, 2020).

En la Comunidad Autónoma de Canarias la plataforma contó en el año 2019 con un total de 30.124 anuncios y una cuota de la oferta anunciada de 36,64% (Consejería de Turismo, Cultura y Deportes, 2019). Es por ello por lo que las Islas Canarias junto con otras comunidades autónomas, tales como Madrid y Barcelona, se encuentran en las primeras posiciones del ranking de Airbnb respecto a la distribución geográfica de las viviendas vacacionales.

Así pues, la distribución de la oferta canaria publicada en Airbnb queda de la siguiente forma: Tenerife es la isla que lidera con 15.193 viviendas registradas en el informe elaborado en el año 2020 por el Instituto de Turismo y Desarrollo Económico Sostenible (Tides), seguida por Gran Canaria con 10.046 casas y Lanzarote con tan solo 5.211 viviendas (ULPGC, 2020).

En la misma línea, se toma como ejemplo un estudio realizado sobre el impacto que ha tenido el fenómeno Airbnb en la ciudad de Santa Cruz de Tenerife, cuyo objetivo se basó en revelar los patrones de la oferta de Airbnb, analizando elementos como el precio, la capacidad o la profesionalidad de los anfitriones. Con los resultados obtenidos se llegó a la conclusión de que el centro de Santa Cruz era el lugar con mayor densidad de anuncios de Airbnb, precios más bajos que otras ciudades turísticas más grandes y con un mayor grado de profesionalidad, lo que permite, a su vez, un mayor número de reservas por parte de los turistas (Hübscher et al., 2020).

¹ Marriott International es una cadena hotelera de lujo cuyo origen es estadounidense. Cuenta con más de 8.000 hoteles ubicados en 139 países y 30 marcas diferentes.

² Hilton Hotels & Resorts es una compañía hotelera estadounidense de ámbito internacional que cuenta con más de 575 hoteles y resorts ubicados en 94 países.

8. INVESTIGACIÓN DIRECTA EN TENERIFE DE LA PLATAFORMA AIRBNB

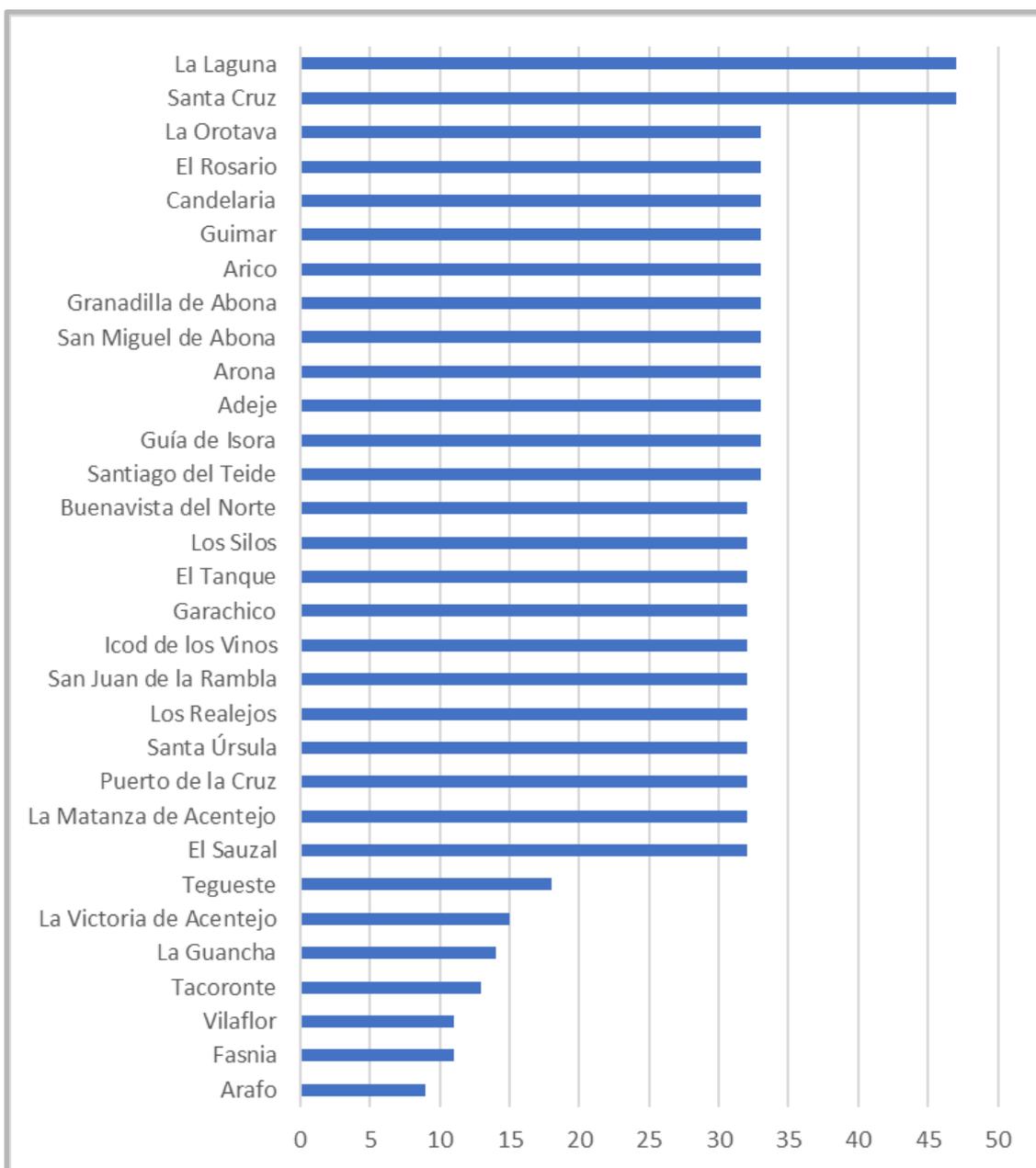
Tras contextualizar la realidad de Airbnb, tanto a nivel internacional como a nivel insular, se ha decidido realizar un estudio propio para comprender mejor la situación de las viviendas vacacionales en la isla de Tenerife y contrastar con la información general obtenida previamente. Sin embargo, tras solicitar información a la propia plataforma, ésta se negó a proporcionar datos acerca de la isla, afirmando que no cuentan con estadísticas sobre la misma. Es por ello por lo que se procedió a la recopilación manual de los datos, analizando los anuncios de forma individual.

Para la realización de este análisis se ha escogido una muestra de 900 anuncios de alojamientos ubicados en los 31 municipios de la isla de Tenerife. Esto ha permitido el estudio de numerosas variables como los tipos de alojamiento que se ofrecen, el año de registro de los anfitriones u oferentes, e incluso el precio promedio por noche. Además, es relevante destacar que este último se ha hallado en base a los precios predeterminados de las plataformas, siendo aplicado un descuento automático por la estancia superior a una semana.

Para contar con una representación relativamente fiel de todos los municipios de la isla, se ha decidido establecer como referencia la cantidad de 32 o 33 anuncios por municipio, mientras que los municipios metropolitanos de la isla, es decir, Santa Cruz de Tenerife y La Laguna, son representados por 48 anuncios. Sin embargo, pese a que la mayor parte de los municipios cuentan con la cantidad de anuncios establecida, existen otros que no llegan a esa cantidad, pues no contaban con más anuncios de viviendas de alquiler vacacional disponibles en el momento de la recopilación de los datos.

Para esclarecer la representatividad de los municipios en el presente estudio, se ha elaborado la siguiente figura 12 en la que se pueden observar las cantidades de anuncios explicados con anterioridad.

Figura 12. Anuncios analizados durante el mes de junio por municipio de la isla.



Fuente: Elaboración propia en base a los anuncios de Airbnb localizados en la isla de Tenerife durante el mes de junio de 2022.

En consecuencia, los municipios con la menor relevancia en cuanto a la representación de las viviendas turísticas son Arafo, Fasnia, Vilafior, Tacoronte, La Guancha, La Victoria de Acentejo y Tegueste, ya que cuentan con menos de 20 anuncios de alojamiento. Esto se debe a que los siete municipios son de tamaño relativamente pequeño y no tienen demasiado interés turístico para la isla en cuanto al turismo tradicional de sol y playa se refiere. Sin embargo, gran parte de ellos son esenciales para el enoturismo, pues cuentan con una numerosa cantidad de viñedos, destacando

el municipio de Tacoronte, ya que éste cuenta con su propia denominación de origen o sello de calidad del producto, en este caso el vino. Actualmente, el turismo del vino es un sector emergente en Canarias, aunque ya esté consolidado a nivel nacional. A pesar de ello, las islas cuentan con todos los recursos necesarios para su desarrollo, por lo que se puede prever un aumento del alquiler turístico en zonas de producción vinícola en los próximos años (Rivero, 2020).

Tabla 2. Municipios con menos anuncios en Airbnb.

LOCALIZACIÓN	NÚMERO DE ANUNCIOS
Tegueste	18
La Victoria de Acentejo	15
La Guancha	14
Tacoronte	13
Fasnia	11
Vilafior	11
Arafo	9

Fuente: Elaboración propia en base a los anuncios de Airbnb localizados en la isla de Tenerife durante el mes de junio de 2022.

Tabla 3. Años de registro en la plataforma de Airbnb.

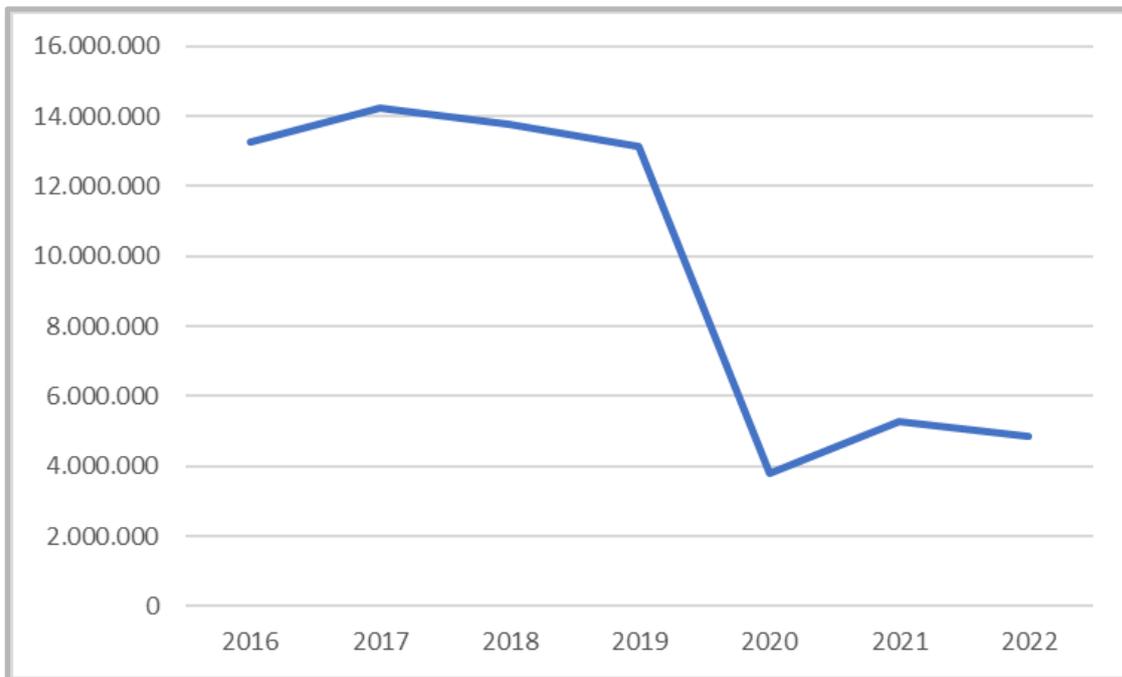
AÑO REGISTRO EN LA PLATAFORMA	REPETICIONES
2022	35
2021	85
2020	46
2019	110
2018	105
2017	148
2016	123
2015	75
2014	63
2013	71
2012	32
2011	5
2010	1
2005	1

Fuente: Elaboración propia en base a los anuncios de Airbnb localizados en la isla de Tenerife durante el mes de junio de 2022.

Respecto a la variable anual, el año que predomina en cuanto a la cantidad de usuarios registrados que cuentan con anuncios de alojamiento en Airbnb en la isla de Tenerife, es el año 2017, superando en un 17% el año 2016. Este hecho se puede justificar mediante diferentes sucesos y tendencias, siendo uno de los más relevantes, el pico de llegadas de turistas a Canarias reflejado en la siguiente figura 13.

De esta manera, en el año 2017 Canarias contó con la llegada de un total de 14.214.222 de turistas, lo que representa un 7,20% más que el año anterior. Otro hecho de gran relevancia para este mismo período es la aprobación de la Ley 4/2017 de Suelo de Canarias que modificó algunos artículos que afectaban a las viviendas vacacionales, por un lado, concediendo a los cabildos y a los ayuntamientos competencias para regular el suelo, sus usos y capacidades de carga; y por otro lado, anulando las restricciones de las viviendas de alquiler vacacional en zonas turísticas y urbanizaciones mixtas (Inmoley, 2017).

Figura 13. Evolución del número de turistas llegados a Canarias.



Fuente: Elaboración propia en base a los datos del número de turistas según comunidad autónoma de destino principal de INE para el período de 2015 a 2019 de las Islas Canarias.

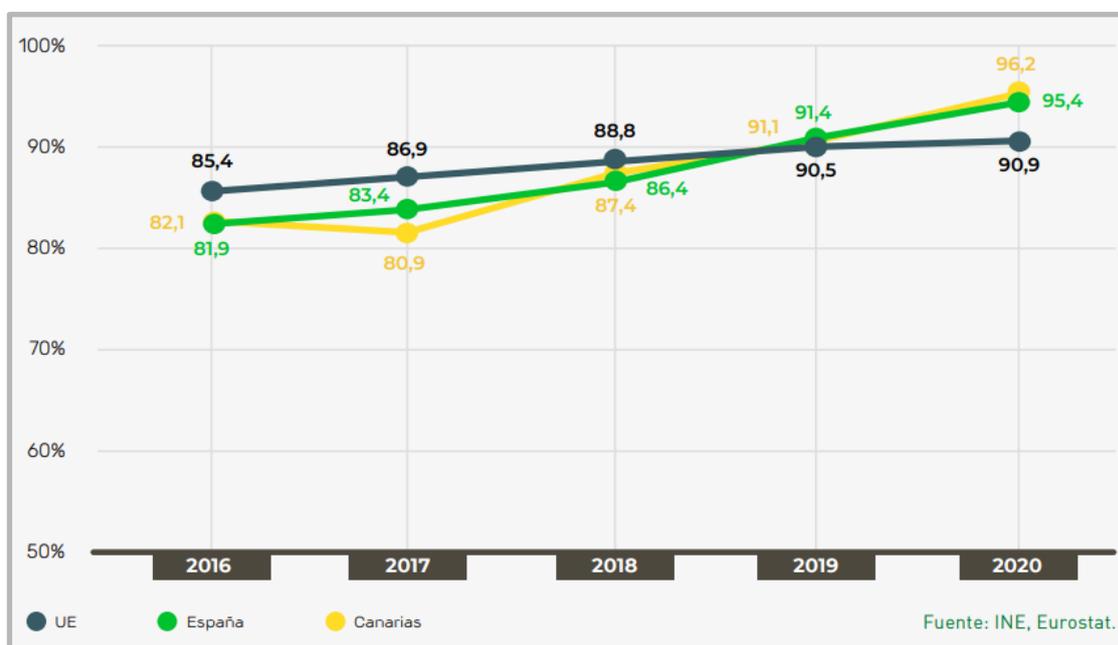
El segundo puesto de registros en Airbnb lo ocupa el año 2016, el cual fue marcado por la inestabilidad política y social en los principales destinos competidores de Canarias. Durante este período se produjeron ataques terroristas en varios hoteles de la región del Magreb, territorio del norte de África que abarca Marruecos, Mauritania, Argelia, Túnez y Libia (Parellada, 2016). Por otro lado, en Turquía se produjo un frustrado golpe de Estado que resultó en 265 muertos y miles

de detenidos (Mourenza, 2016). Estos incidentes han causado un “desvío” de turistas, resultando en la llegada de 13.259.567 visitantes a Canarias, un 13,49% más que en el año 2015.

La posición del año 2019 en el top 3 de los años de registro viene claramente explicada por los sucesos del COVID19, pues es en los momentos de crisis, cuando los usuarios particulares tratan de buscar diferentes medios de obtención de ingresos extra. Además, debido a las cuarentenas y el distanciamiento social, se han realizado importantes mejoras tecnológicas mundiales, pues la mayor parte de la población dependía de ello para los estudios y el trabajo.

Para comprender la importancia de dicho suceso, se muestra en el siguiente gráfico la evolución del acceso a Internet en los hogares para la Unión Europea (UE), España y Canarias. Por consiguiente, se puede comprobar que la UE estaba mejor preparada tecnológicamente, pues no presenta grandes diferencias durante los últimos años, sin embargo, España y Canarias han sufrido importantes mejoras en lo que al acceso a Internet se refiere. Así, desde el comienzo de la pandemia, el porcentaje de hogares con Internet en Canarias pasó de 91,10% a 96,20% en el año 2020.

Figura 14. Acceso a Internet en los hogares de la Unión Europea, España y Canarias.



Fuente. Informe del Gobierno de Canarias sobre la sociedad digital en Canarias, 2021. Figura 2, Evolución del acceso a Internet en los hogares. Elaborado por la Consejería de Economía, Conocimiento y Empleo junto con la Agencia Canaria de Investigación, Innovación y Sociedad de la Información.

Adicionalmente, en la plataforma de Airbnb se pueden ver los meses de registro, por lo que se han recopilado dichos datos en la siguiente tabla 4. Sin embargo, para una mejor comprensión de estos, han sido acompañados con la figura 15 que refleja los meses de mayor afluencia turística por vía aérea.

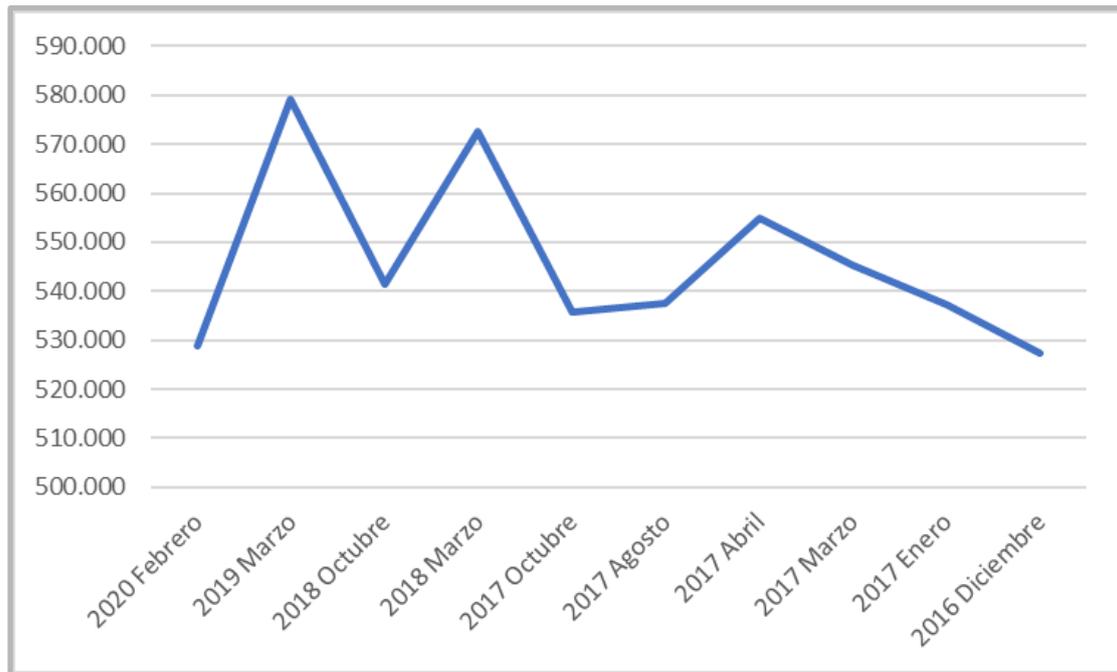
Tabla 4. Meses de registro en la plataforma de Airbnb.

MESES DE REGISTRO	REPETICIONES
Enero	78
Febrero	77
Marzo	72
Abril	83
Mayo	67
Junio	81
Julio	64
Agosto	112
Septiembre	63
Octubre	64
Noviembre	76
Diciembre	63

Fuente: Elaboración propia en base a los anuncios de Airbnb localizados en la isla de Tenerife durante el mes de junio de 2022.

Tras observar la figura 15, se puede concluir que los meses de mayor afluencia de turistas son marzo y octubre, repitiéndose el primero tres veces y el segundo dos. De este modo, la gran cantidad de registros en agosto puede ser explicada como preparación para la temporada turística de otoño. Por otro lado, abril se justifica con la gran afluencia turística en marzo. Sin embargo, los registros en junio pueden ser influenciados por la gran cantidad de eventos que se producen en verano en la isla de Tenerife, siendo ejemplos claros de ello, festivales como Sunblast o GreenWorld.

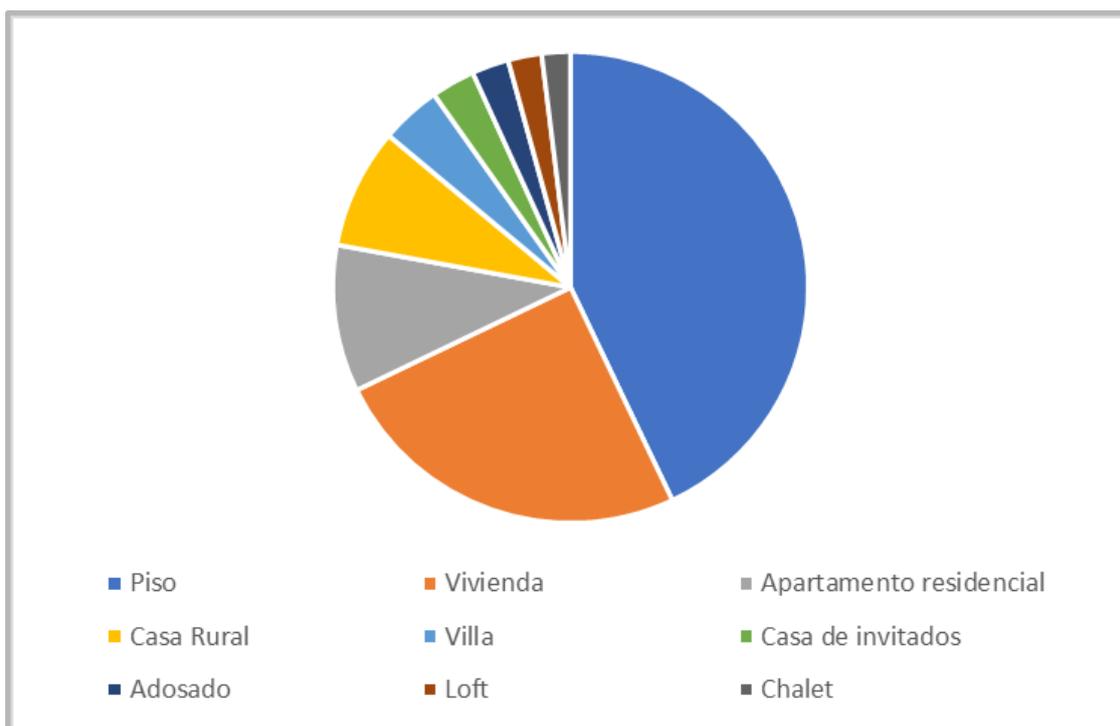
Figura 15. Top 10 meses con mayores llegadas de turistas a Tenerife desde 2010 hasta 2021.



Fuente: Elaboración propia en base a los datos de turistas según lugares de residencia por islas de Canarias y periodos, siendo analizados los datos de Tenerife para el período desde enero 2010 hasta diciembre 2021. ISTAC.

Por otra parte, según la figura 16, situada más abajo, los tres alojamientos principales en la isla son piso, vivienda y apartamento residencial. En lo que a porcentajes se refiere, el alojamiento tipo piso representa un 41,67% que se corresponde con 375 alojamientos vacacionales, la vivienda se representa con 24,11% con 217 alojamientos, mientras que el apartamento residencial solo cuenta con 9,78% con 88 alojamientos. También son destacables las casas rurales que se posicionan en el cuarto lugar con un 8% y 72 alojamientos, pues es otra modalidad bastante utilizada en Canarias. Sin embargo, los alojamientos posicionados desde el quinto puesto, cuentan con una representación menor a 5% por lo que no son representativos de la isla. Esta oferta se debe a que la mayoría de los alojamientos, tanto turísticos como residenciales, se ubican en edificios de mediano tamaño, y varios pisos, en los que coexisten diferentes pisos o apartamentos. Por otro lado, gran parte de los residentes tinerfeños “veranean” en casas rurales, por lo que se sitúan en el top 5 de alojamientos más ofrecidos.

Figura 16. Tipos de alojamiento más ofertados en Airbnb.



Fuente: Elaboración propia en base a los anuncios de Airbnb localizados en la isla de Tenerife durante el mes de junio de 2022.

En lo que respecta al parámetro económico de este estudio directo, el precio medio por noche en la modalidad de alquiler de vivienda de uso turístico se estableció en 76,22€. Dicho precio se puede contrastar con el precio medio delimitado en apartados previos de este trabajo, tratándose de un precio medio de 78,64€ por noche para la isla de Tenerife en el año 2019.

Además, se han hallado los precios promedios por municipio, resultando el municipio de Vilaflor el más costoso con un promedio de 171,64€, y Güímar como el más económico, con 57,09€. Este hecho tiene una explicación muy sencilla, puesto que Vilaflor es el municipio que cuenta con únicamente 11 anuncios, de los cuales destacan los precios de las dos casas rurales y villas, elevando el precio promedio hasta ser el más alto de todos los municipios tinerfeños. Del mismo modo, la vivienda vacacional más cara se encuentra ubicada en Vilaflor, tratándose de una villa, mientras que las dos más baratas se ubican en Santa Cruz de Tenerife y en Granadilla de Abona, siendo éstas, habitaciones privadas en un piso compartido. Por otro lado, Güímar es un municipio residencial y turístico, pero siendo la mayor parte de sus visitantes, residentes de otros municipios canarios, se trata de un turismo interno que es muy sensible ante los precios.

Tabla 5. Precios medios, máximos y mínimos por municipios de Tenerife para la plataforma de Airbnb.

LOCALIZACIÓN	PRECIO PROMEDIO POR NOCHE	PRECIO MÁXIMO	PRECIO MÍNIMO
Santa Cruz	67,34 €	207,00 €	20,00 €
La Laguna	71,11 €	143,00 €	25,00 €
Santiago del Teide	61,21 €	141,00 €	30,00 €
Guía de Isora	70,03 €	150,00 €	35,00 €
Adeje	76,27 €	126,00 €	42,00 €
Arona	101,00 €	457,00 €	27,00 €
San Miguel de Abona	92,27 €	333,00 €	30,00 €
Granadilla de Abona	71,15 €	207,00 €	20,00 €
Arico	80,73 €	196,00 €	36,00 €
Fasnia	72,91 €	152,00 €	30,00 €
Guimar	57,09 €	90,00 €	32,00 €
Arafo	102,22 €	238,00 €	29,00 €
Candelaria	81,45 €	186,00 €	45,00 €
El Rosario	78,85 €	349,00 €	32,00 €
Tegueste	58,11 €	90,00 €	23,00 €
Tacoronte	100,08 €	452,00 €	37,00 €
El Sauzal	97,84 €	442,00 €	30,00 €
La Victoria de Acentejo	87,13 €	230,00 €	29,00 €
La Matanza de Acentejo	107,41 €	350,00 €	43,00 €
Puerto de la Cruz	60,63 €	157,00 €	35,00 €
Santa Úrsula	69,25 €	191,00 €	28,00 €
Los Realejos	60,72 €	148,00 €	24,00 €
San Juan de la Rambla	76,38 €	209,00 €	26,00 €
La Guancha	69,07 €	176,00 €	28,00 €
Icod de los Vinos	59,53 €	167,00 €	26,00 €
Garachico	68,13 €	187,00 €	36,00 €
El Tanque	72,06 €	186,00 €	17,00 €
Los Silos	65,53 €	201,00 €	21,00 €
Buenavista del Norte	73,84 €	150,00 €	38,00 €
La Orotava	75,21 €	150,00 €	35,00 €
Vilafior	171,64 €	595,00 €	59,00 €

Fuente: Elaboración propia en base a los anuncios de Airbnb localizados en la isla de Tenerife durante el mes de junio de 2022.

9. CONCLUSIONES

En primer lugar, aunque bien es cierto que las viviendas vacacionales a menudo se perciben como principal competidor del sector hotelero, tras establecer las características de ambos se ha comprobado que son modalidades diferentes, hecho establecido incluso a través de la regulación, separándolos como modalidades extrahotelera y hotelera. Pese a ello, la percepción hostil de las VUT a menudo se debe a su falta de regulación por parte del Estado, así como diferentes inconvenientes que presentan, siendo las más relevantes la pérdida de empleo en el sector hotelero causada por la disminución de precios por la decadencia de su ocupación, así como la posibilidad de aparición de la economía sumergida

En segundo lugar, se ha establecido un ranking de los canales de comercialización de las VV, resultando en una dominancia total de la plataforma de Airbnb. Es por esta predisposición al uso

de Airbnb, unida a la inexistencia de datos públicos por parte de la plataforma, por lo que se realizó el estudio propio de la plataforma para comprender mejor las tendencias de las VV localizadas en Tenerife.

Así, se concluyó que la mayor parte de la oferta se concentra en las ciudades de Santa Cruz de Tenerife y La Laguna, mientras que los municipios que cuentan con menos representación han sido Tegueste, La Victoria de Acentejo, La Guancha, Tacoronte, Fasnia, Vilaflor y Arafo. Es por ello por lo que se puede afirmar que, aunque las preferencias de los turistas hayan evolucionado debido a los cambios socioeconómicos mencionados con anterioridad, en Tenerife sigue predominando el turismo de sol y playa eclipsando las demás modalidades. En consecuencia, ante esta clara preferencia del turismo tinerfeño, los municipios en los que predomina el enoturismo cuentan con una oferta vacacional menor.

Por otro lado, gracias a los años de registro se concluyó que, aun cuando la modalidad de la vivienda vacacional se ha establecido en el período de 2008 a 2014, éste fenómeno no ha parado de crecer y evolucionar de manera sostenida, siendo muy notorio para la isla en los años 2016, 2017 y 2019. Además, tanto para los años como los meses de registro se halló una relación directa con la afluencia de turistas a la isla. Estas llegadas, junto con la inestabilidad sociopolítica de los principales competidores han propiciado el crecimiento del sector turístico en general, beneficiando en gran medida a esta modalidad extrahotelera. Por otro lado, aunque el año 2019 haya estado marcado por la crisis sanitaria, ésta ha sido una fuente de oportunidades de negocio, siendo destacable el aumento de registros en la plataforma, hecho relacionado a su vez, con el impulso de las TICs.

En lo que a la tipología de alojamiento se refiere, el estudio muestra la prevalencia de tres variantes de alojamiento muy similares: el piso, la vivienda y el apartamento residencial. Sin embargo, teniendo en cuenta que estas categorías las establecen los propios anfitriones, y habiendo visto las imágenes de estos anuncios, se ha llegado a la conclusión de que se trata de prácticamente los mismos tipos de alojamiento, pues por lo general, en las islas no existe demasiada variedad de viviendas. De modo que las tres variantes se podrían agrupar en una sola, resultando el top 3 de tipos de viviendas vacacionales en: viviendas, casas rurales y villas. Además, es relevante remarcar que Santa Cruz de Tenerife es el municipio con mayor diversidad de la oferta, contando con, prácticamente, todos los tipos de alojamiento, siendo destacables las habitaciones compartidas, pues se trata de una modalidad que escasea en Tenerife.

Como se ha podido establecer durante todo el trabajo, el uso de la plataforma Airbnb y de las viviendas vacacionales, en general, no se debe únicamente a su precio. Es por ello por lo que los principales usuarios de las viviendas vacacionales en Tenerife son de procedencia extranjera, generalmente mujeres de entre 18 y 34 años que realizan viajes de ocio y buscan experiencias reales asociadas a la cultura local. Sin embargo, tras establecer el precio promedio de 76,22€ por noche en el estudio propio no es descabellado afirmar que no existe demasiada diferencia de precio con la modalidad hotelera. Por lo tanto, aunque la oferta extrahotelera supera la hotelera,

los visitantes de la isla de Tenerife siguen prefiriendo hospedarse en los alojamientos convencionales, es decir, los hoteles.

Pese a que no se trate de una diferencia de precio abismal, sigue existiendo una relación inversa entre la renta y la oferta-demanda de las viviendas vacacionales. Es por ello por lo que, en épocas crisis, como la inmobiliaria cuando todo comenzó, o la del COVID19, al disminuir las rentas de las personas, aumentan los registros en la plataforma para ofrecer su VV, así como la demanda de estas. Esta tendencia se puede relacionar con el hecho de que el turismo se ha convertido en una necesidad para muchas personas, ya que aun cuando están pasando por dificultades económicas no renuncian al turismo, sino que tratan de buscar la opción más asequible.

Finalmente, se pudo comprobar la cercanía del estudio a la realidad establecida en otros informes canarios acerca de las VUT, pues se ha comprobado la concentración de los anuncios en la zona de Santa Cruz de Tenerife, así como el precio promedio hallado no se aleja del establecido por el Gobierno Canario para el año 2019.

En resumen, se puede afirmar que el modelo de negocio del alojamiento colaborativo es una tendencia inevitable que ha llegado para quedarse y, aunque pueda haber provocado ciertas polémicas, es necesario comprender sus ventajas e inconvenientes, pues las VTV forman una parte imprescindible de la oferta turística española. Dicho esto, sería conveniente la creación de una regulación estatal y unificada para que todas las CC.AA. tengan las mismas condiciones a la hora de gestionar las viviendas turísticas y puedan mejorar el control sobre las mismas, mejorando a su vez la calidad y disminuyendo la sensación hostil entre diferentes sectores de alojamiento turístico. Además, dicha regulación podría incluir la obligación de la publicación de datos y estadísticas por parte de las plataformas digitales para que exista una mayor transparencia y se pueda estudiar la temática de alojamiento turístico con mayor facilidad.

10. BIBLIOGRAFÍA Y WEBGRAFÍA

Alquiler Vivienda Vacacional (26 de octubre de 2018). *Modelos de gestión del alquiler turístico: efectos fiscales y administrativos*. [Modelos de gestión del alquiler turístico: efectos fiscales y administrativos \(alquilerviviendavacacional.com\)](https://alquilerviviendavacacional.com)

Actividad del sector turístico (2019). Informe Anual de la Economía Canaria. *Confederación Canaria de Empresarios*. [09-2019.pdf \(ccelpa.org\)](https://ccelpa.org)

Asociación Canaria del Alquiler Vacacional (s.f.). *Inicio - Asociación Canaria del Alquiler Vacacional - ASCAV*. [Inicio - Asociación Canaria del Alquiler Vacacional - ASCAV](https://www.ascaav.com)

Asociación Canaria del Alquiler Vacacional (3 de abril de 2017). *Pedimos pagar impuestos y una regulación justa - Asociación Canaria del Alquiler Vacacional - ASCAV*. [PEDIMOS PAGAR IMPUESTOS Y UNA REGULACIÓN JUSTA - Asociación Canaria del Alquiler Vacacional - ASCAV](#)

Acquier A., Daudigeos T., Pinkse J. (2017). Promises and paradoxes of the sharing economy: An organizing framework. *Technological Forecasting and Social Change*, 125, 1-10.

Bosch Castel, J. F. (29 de abril de 2021). La regulación de las viviendas de uso turístico, desde la óptica de los principios de buena regulación económica. *Revista General de Derecho de los Sectores Regulados*, 7.

Calvo Martínez, J. A. (25 de marzo de 2015). Vender tu negocio a TripAdvisor y emprender otro al día siguiente. *Cinco Días. El País*. [Vender tu negocio a TripAdvisor y emprender otro al día siguiente | Emprendedores | Cinco Días \(elpais.com\)](#)

Consejería de Turismo, Cultura y Deportes (2019). *El Turismo en Canarias. El alquiler vacacional en Canarias: Demanda, Canal y Oferta (2019): Informe Gráfico*. Gobierno de Canarias. <https://www.webtenerife.com/-/media/files/investigacion/situacion-turistica/informes-de-situacion-turistica-de-tenerife/relateddocuments/doc/vv-canarias-2019-informe-grafico.pdf>

Diario de Canarias (21 de mayo de 2018). *La nueva norma del alquiler vacacional otorga a Cabildo y ayuntamientos la potestad para decidir dónde se permite*. <https://www.diariodecanarias.es/noticia/la-nueva-norma-del-alquiler-vacacional-otorga-cabildo-y-ayuntamientos-la-potestad-para>

Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias. *Boletín Oficial del Estado*, 101, de 28 de mayo de 2015. [BOC - 2015/101. Jueves 28 de Mayo de 2015 - Anuncio 2512 \(gobiernodecanarias.org\)](#)

European Best Destination (10 de febrero de 2021). Best places to travel in Europe 2021. <https://www.cm-braga.pt/archive/doc/Results - European Best Destination 2021.pdf>

Emilio Silva, M. (2018). Análisis del mercado de alojamiento turístico en viviendas de alquiler. [Trabajo de Fin de Grado, Universitat de les Illes Balears]. https://dspace.uib.es/xmlui/bitstream/handle/11201/148148/Emilio_Silva_Maria.pdf

Epdata (2022). *Canarias - La ocupación de los hoteles en la comunidad, en datos y gráficos. (Datos actualizados el 24 de mayo de 2022)*. [Canarias - La ocupación de los hoteles en la comunidad, en datos y gráficos \(epdata.es\)](#)

Enterat (s.f.). *Países más visitados del mundo 2022 (con más turismo)*. <https://www.enterat.com/ocio/paises-mas-visitados-mundo.php>

Fernández, Alberto (20 de enero de 2022). ¿Cuál es la normativa del alquiler vacacional en España? (2022). *Lodgify*. [¿Cuál es la normativa del alquiler vacacional en España? \(2022\) \(lodgify.com\)](#)

Garrigues (15 de enero de 2020). *El TJUE confirma que Airbnb no presta servicios de alojamiento, sino servicios de la sociedad de la información*. [El TJUE confirma que Airbnb no presta servicios de alojamiento, sino servicios de la sociedad de la información | Garrigues Digital](#)

Gigonway (18 de abril de 2022). *Airbnb vs Homeaway. La guía para anfitriones*. [Airbnb vs Homeaway | La guía para anfitriones | Gigonway](#)

González, M., Silvestre M. y Díaz, D. (2016). *La economía colaborativa -- El caso de Airbnb: ¿Economía o Colaboración?* [Trabajo de Fin de Grado, Universidad de La Laguna]. [La economía colaborativa - El caso de Airbnb ¿Economía o Colaboracion.pdf \(ull.es\)](#)

Gobierno de Canarias (2021). *Informe sobre la sociedad digital en Canarias 2020*. Observatorio Canario de las Telecomunicaciones y de la Sociedad de la Información - OCTSI. [Informe eCanarias 2020 \(octsi.es\)](#)

Lodgify (06 de mayo de 2022). *Guía definitiva para el alquiler de viviendas vacacionales en Canarias*. [Guía definitiva de alquiler de viviendas vacacionales en Canarias \(lodgify.com\)](#)

Hosteltur (7 de diciembre de 2016). *Wimdu pasa a manos de Wyndham*. [Wimdu pasa a manos de Wyndham | Hoteles y Alojamientos \(hosteltur.com\)](#)

Hosteltur (17 de julio de 2018). *Análisis HomeAway: Ganancias de un propietario en las Islas Canarias*. [Análisis HomeAway: Ganancias de un propietario en las Islas Canarias | Nota de prensa en Hosteltur](#)

Hosteltur (24 de julio de 2019). *¿Qué servicios presta Airbnb?* [¿Qué servicios presta Airbnb? | Artículo de opinión en Hosteltur](#)

Hosteltur (28 de febrero de 2020). *Cambio de marca: HomeAway pasa a llamarse Vrbo*. https://www.hosteltur.com/134871_cambio-de-marca-homeaway-pasa-a-llamarse-vrbo.html#:~:text=HomeAway%20pasa%20a%20llamarse%20Vrbo.,marca%20global%20de%20alojamiento%20alternativo

Hosteltur (4 de junio de 2020). *Vrbo, reconocida con el Sello de Turismo Familiar*. [Vrbo, reconocida con el Sello de Turismo Familiar \(hosteltur.com\)](#)

Hosteltur (11 de diciembre de 2020). *Airbnb se estrena en bolsa duplicando el valor inicial de sus acciones*. [Airbnb se estrena en bolsa duplicando el valor inicial de sus acciones | Hoteles y Alojamientos \(hosteltur.com\)](https://www.hosteltur.com/airbnb-se-estrena-en-bolsa-duplicando-el-valor-inicial-de-sus-acciones/)

Hübscher, M., Schulze, J., Lage, F. Z. y Ringel, J. (2020). The Impact of Airbnb on a Non-Touristic City. A Case Study of Short-Term Rentals in Santa Cruz De Tenerife (Spain). *Erdkunde*, 74(3), 191–204.

Höfner, Malte y Rosegger, Rainer. (2022). A Critical Perspective on the Sharing Economy in Tourism Using Examples of the Accommodation Sector in Austria. *The Sharing Economy in Europe*, 285-303.

https://www.researchgate.net/publication/358032523_A_Critical_Perspective_on_the_Sharing_Economy_in_Tourism_Using_Examples_of_the_Accommodation_Sector_in_Austria

Inmoley (26 de junio de 2017). *La nueva ley del suelo de Canarias regula las viviendas turísticas*. <https://www.inmoley.com/NOTICIAS/1712345/2017-1-inmobiliario-urbanismo-vivienda/06-17-inmobiliario-023-21.html>

International Labor Organization [ILO] (2022). *Technical meeting on COVID-19 and sustainable recovery in the tourism sector*.

https://www.ilo.org/wcmsp5/groups/public/---ed_dialogue/---sector/documents/meetingdocument/wcms_844312.pdf

Instituto Nacional de Estadística [INE] (2020). *Cuenta satélite del turismo de España*. https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=estadistica_C&cid=1254736169169&menu=ultiDatos&idp=1254735576863#:~:text=La%20actividad%20tur%C3%ADstica%20alcanz%C3%B3%20los,11%2C8%25%20del%20total

Moreno Izquierdo, L., Ramón Rodríguez, A., Such Devesa, M.J. (2016). Turismo Colaborativo: ¿Está Airbnb transformando el sector del alojamiento? *Economistas*, (150), pp. 107-119.

Mourenza, A. (17 de julio de 2016). El golpe de Estado en Turquía fracasa tras la resistencia de la población en las calles. *El País*. [El golpe de Estado en Turquía fracasa tras la resistencia de la población en las calles | Internacional | EL PAÍS \(elpais.com\)](https://elpais.com/internacional/2016/07/17/el-golpe-de-estado-en-turquia-fracasa-tras-la-resistencia-de-la-poblacion-en-las-calles/)

Oxford Learner's Dictionaries (s.f.). Sharing economy. *En Oxford Advanced Learner's Dictionary sharing-economy noun - Definition, pictures, pronunciation and usage notes | Oxford Advanced Learner's Dictionary at OxfordLearnersDictionaries.com*

Parellada, G. (14 de marzo de 2016). Al menos 16 muertos en un ataque contra una zona turística de Costa de Marfil. *El País*. [Al menos 16 muertos en un ataque contra una zona turística de Costa de Marfil | Internacional | EL PAÍS \(elpais.com\)](https://elpais.com/internacional/2016/03/14/al-menos-16-muertos-en-un-ataque-contra-una-zona-turistica-de-costa-de-marfil/)

Rivero de la Rosa, H. (2020). Enoturismo en Tenerife: el caso de la Denominación de Origen Tacoronte-Acentejo. [Trabajo de Fin de Grado, Universidad de La Laguna]. <https://riull.ull.es/xmlui/bitstream/handle/915/21474/Enoturismo%20en%20Tenerife%20el%20caso%20de%20la%20Denominacion%20de%20Origen%20Tacoronte-Acentejo.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Sánchez, M. (24 de enero de 2017). Wimdu pasa a manos de Novasol. *MuyPymes*. [Wimdu pasa a manos de Novasol - MuyPymes](#)

Stors, N. y Kagermeier, A. (2015). Share Economy in Metropolitan Tourism. The role of authenticity-seeking. *Department of Economic Geography and Future Studies, Corvinus University of Budapest*, pp. 90-103.

https://www.researchgate.net/profile/Andreas-Kagermeier/publication/273695911_Share_Economy_in_Metropolitan_Tourism_The_role_of_authenticity-seeking/links/5509340a0cf2d7a2812c3320/Share-Economy-in-Metropolitan-Tourism-The-role-of-authenticity-seeking.pdf

Universidad de Las Palmas de Gran Canaria (11 de septiembre de 2020). *El TIDES elabora un informe sobre las viviendas vacacionales en Canarias*. [El TIDES elabora un informe sobre las viviendas vacacionales en Canarias | ULPGC - Universidad de Las Palmas de Gran Canaria](#)