



MEMORIA DEL TRABAJO FIN DE GRADO

Análisis de las Viviendas Vacacionales en la localidad de Los Cristianos, Arona

(Analysis of Holiday Rentals in the town of Los Cristianos, Arona)

Trabajo realizado por:

- D/ Germán Antonio Delgado González
- D/ Vitaliy Slyus Pyzh

Trabajo Tutorizado por:

- D/ Mario Pérez Pérez

Grado en Turismo

FACULTAD DE ECONOMÍA, EMPRESA Y TURISMO

Curso Académico 2017 / 2018

San Cristóbal de La Laguna, Julio 2018

AGRADECIMIENTOS

En este TFG hemos podido contar con la colaboración de empresarios y trabajadores de la zona de estudio que han participado de forma activa en las entrevistas personales.

RESUMEN

El objetivo de este TFG es analizar la situación territorial del municipio de Arona, concretamente la zona de Los Cristianos, en relación con el número de viviendas vacacionales ofertadas en plataformas p2p como Airbnb y una OTA como Booking.com. Para ello se ha procedido a realizar un mapa de la zona de estudio con las coordenadas de todas las viviendas vacacionales ofertadas en dichas plataformas a día 13 de junio de 2018. Par la realización del estudio, se ha usado la Tecnología de la Información Geográfica (TIG). Con este estudio pretendemos mostrar la dispersión o concentración de las viviendas, en 2 zonas que hemos dividido según su carácter “turístico” o “mixto”.

PALABRAS CLAVE

ALQUILER VACACIONAL, VIVIENDA VACACIONAL, PLATAFORMAS DIGITALES, COORDENADAS

ABSTRACT

The aim of this TFG is to analyse the territorial situation of the municipality of Arona, specifically the area of Los Cristianos, in relation to the number of holiday homes offered on p2p platforms such as Airbnb and an OTA such as Booking.com. To this end, a map of the study area has been drawn up showing coordinates of the holiday homes offered on these platforms on 13 June 2018. Geographic Information Technology (GIT) has been used to carry out the study. With this study we intend to show the dispersion or concentration of the dwellings, in 2 zones that we have divided according to their "tourist" or "mixed" character.

KEY WORDS

HOLIDAY RENTAL, HOLIDAY HOME, DIGITAL PLATFORMS, COORDINATES

РЕЗЮМЕ

Мета цієї дипломної роботи є аналіз територіальної ситуації муніципалітету Арона, конкретніше району Лос Крістіанос, по відношенню до кількості квартир для відпочинку що орендується на платформах р2р, таких як Airbnb та Booking.com. З цією метою було зроблено карту досліджуваної зони з координатами усіх квартир для відпочинку, які пропонувалися на цих платформах 13 червня 2018 року. Для проведення дослідження, ми використовували Географічні Інформаційні Технології (ТІГ). Із цим проектом ми хочемо показати розподіл або концентрацію цих квартир для відпочинку у двох зонах які ми розділили до їхнього "Туристичного" або "Змішаного" характеру.

КЛЮЧОВІ СЛОВА

ТИМЧАСОВЕ АРЕНДА, КВАРТИРА ДЛЯ ВІДПОЧИНКУ, ЦИФРОВІ ПЛАТФОРМИ,
КООРДИНАТИ

ÍNDICE DE CONTENIDOS

RESUMEN.....	3
ABSTRACT.....	3
PE3IOME.....	4
1. INTRODUCCIÓN.....	8
1.1. ANTECEDENTES Y CONCEPTO.....	8
1.2. MARCO TEÓRICO.....	10
1.3. OBJETIVOS.....	11
1.3.1. Analizar las viviendas vacacionales ofertadas en dos plataformas digitales (Airbnb y Booking.com).....	11
1.3.2. Realizar mapas de la zona de estudio.....	11
1.3.3. Analizar la dispersión o concentración de las viviendas en el territorio.....	11
1.4. HIPÓTESIS.....	12
1.4.1. Booking.com tiene mayor relevancia como intermediador que Airbnb.....	12
1.4.2. La mayor concentración de viviendas vacacionales se encuentra en la zona turística de Los Cristianos.....	12
1.4.3. El alquiler vacacional reporta beneficios en el entorno.....	12
2. DESARROLLO.....	12
2.1. ÁMBITO DE INVESTIGACIÓN.....	12
2.2. METODOLOGÍA DE RECOGIDA DE INFORMACIÓN.....	14
2.3. DISEÑO DE LAS ENTREVISTAS.....	18
3. RESULTADOS.....	19

4. CONCLUSIONES	22
5. BIBLIOGRAFÍA	26
6. ANEXOS	29
Anexo 1. Captura de pantalla. Delimitación de la zona de estudio de acuerdo con su código postal 38650 Fuente: Google Maps	29
Anexo 2. Municipios turísticos de la isla de Tenerife Fuente: Cabildo Insular de Tenerife	29
Anexo 3. Captura de pantalla. Proceso de recogida de coordenadas. En la parte baja de la imagen, las coordenadas (repasadas en color azul) pertenecen al punto ubicado en el círculo de color rojo Fuente: Google Maps	30
Anexo 4. Resultados de las entrevistas en porcentajes Fuente: Elaboración propia	30
Anexo 5. Ubicación aproximada de las entrevistas por zona Fuente: Elaboración propia utilizando herramienta de Google Maps	32
Anexo 6. Captura de pantalla del listado de las viviendas vacacionales junto con sus coordenadas, recogidas desde las plataformas digitales de Airbnb y Booking.com Fuente: Elaboración propia. Este Anexo se corresponde a la página 9 del documento “ARCHIVOS ADICIONALES.pdf”	32

ÍNDICE DE TABLAS

- Tabla 1. N.º de establecimientos Turísticos
- Tabla 2. Formato de entrevista personal
- Tabla 3. Total, de viviendas vacacionales ofertadas en Los Cristianos a 13/06/18
- Tabla 4. Grado de consumo por zona, según entrevistas
- Tabla 5. Grado de consumo de todas las zonas, según entrevistas
- Tabla 6. Grado de actividad de viviendas vacacionales

ÍNDICE DE FIGURAS

- Figura 1. Plan territorial parcial de Los Cristianos
- Figura 2. Delimitación de nuestra área de estudio de Los Cristianos
 - Esta figura se corresponde a la página 1 del documento “ARCHIVOS ADICIONALES.pdf”
- Figura 3. Captura de pantalla del mapa de una de las 15 listas
- Figura 4. Captura de pantalla del mapa de viviendas vacacionales ofertadas
- Figura 5. Establecimientos hoteleros y apartamentos
- Figura 6. Delimitación de zonas (Turística y Mixta)
 - Esta figura se corresponde a la página 2 del documento “ARCHIVOS ADICIONALES.pdf”
- Figura 7. Mapa de viviendas vacacionales de Booking.com
 - Esta figura se corresponde a la página 6 del documento “ARCHIVOS ADICIONALES.pdf”
- Figura 8. Mapa de viviendas vacacionales de Airbnb
 - Esta figura se corresponde a la página 7 del documento “ARCHIVOS ADICIONALES.pdf”
- Figura 9. Captura de pantalla de viviendas que se encuentran en un Espacio Natural Protegido (Área verde)
- Figura 10. Mapa de viviendas cuya ubicación se encuentra fuera de las estructuras físicas
 - Esta figura se corresponde a la página 8 del documento “ARCHIVOS ADICIONALES.pdf”
- Figura 11. Mapa de puntos de Booking.com, Airbnb, establecimientos hoteleros y apartamentos
 - Esta figura se corresponde a la página 4 del documento “ARCHIVOS ADICIONALES.pdf”

1. INTRODUCCIÓN

La elección del tema de trabajo viene dada por la situación de controversia de un fenómeno como es la vivienda vacacional (Vv.) a la que se conoce técnicamente como economía colaborativa y comúnmente como alquiler vacacional. Por otra parte, el auge que han supuesto las plataformas digitales para este fenómeno turístico nos ayuda en nuestro trabajo para ver cómo se reparten las viviendas ofertadas sobre el territorio de Los Cristianos. Para delimitar el territorio de estudio se utiliza la herramienta web de Google Maps. Esta herramienta delimita el territorio de cada municipio introduciendo el código postal, 38650, en el caso de Los Cristianos (**ver Anexo 1**). Canarias cuenta con un total de 88 municipios, de los cuales 31 se encuentran en Tenerife. Según el Cabildo Insular de Tenerife, la isla cuenta con 4 municipios turísticos que son, Puerto de la Cruz, Santiago del Teide, Adeje y Arona. (**ver Anexo 2**) Nuestro ámbito de estudio se centrará en este último municipio, concretamente en la localidad de Los Cristianos. La gran importancia turística y el elevado flujo de turistas fue el principal motivo de elección de Los Cristianos como área de estudio.

Los objetivos que nos hemos marcado son el de realizar un mapa de la zona de estudio, que sitúe todas las viviendas ofertadas en Airbnb y Booking.com a día de 13 de junio de 2018, estableciéndose esta fecha debido a que la oferta en dichas plataformas cambia a diario. Dicho mapa se realiza para mostrar en puntos la posición de las viviendas vacacionales, con un pequeño margen de error en la ubicación. Este margen de error viene dado por la falta de información en ambas plataformas, ya que, en los mapas correspondientes a cada plataforma, estas no cuentan con información referente a las coordenadas de longitud y latitud.

Por otro lado, delimitar qué zonas dentro del suelo turístico están destinadas a un uso residencial, dado que la localidad de Los Cristianos cuenta con un número de 21.235 habitantes y contrastar a groso modo y de forma cualitativa y no cuantitativa, si se corresponde la hipótesis del beneficio percibido por el entorno, con la situación real de la zona de estudio. Para ello se ha realizado una breve entrevista personal a empresarios que estén ubicados en las cercanías de dicho entorno (**ver tabla 2**).

1.1. ANTECEDENTES Y CONCEPTO

Para la correcta elaboración de este informe fue preciso una labor de investigación y documentación acerca de los tipos de suelo, usos de estos y cómo estos estaban repartidos sobre el territorio de Tenerife. Es por ello por lo que se utilizaron diversos documentos como el PIOT (Plan Insular de Ordenación Turística) y el PTEOT (Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife) el cual se conoce o a trascendido en el PTOTT (Plan Territorial de Ordenación Turística de Tenerife). Para una mejor comprensión del lector el ámbito de actuación de este instrumento, el PTOTT, reconoce *“la distribución territorial del turismo conforme el modelo establecido en el PIOT, en el que se identifican y delimitan aquellos espacios que por sus particulares características ofrecen mayores aptitudes para la localización de la oferta alojativa turística, reservando estos, para este uso.”* (Cabildo de Tenerife, 2008; Cabildo de Tenerife, 2005; Gobierno de Canarias; 2005)

Como herramienta de determinación del uso del suelo por una parte se ha tenido en cuenta el PIOT el cual determina que: *“Las “formas de ocupación del suelo” es probablemente el parámetro más importante para poder entender el consumo de suelo en las últimas décadas en la Comarca de Abona. Entendemos por “formas de ocupación de suelo” las diversas tipologías de asentamiento que allí se producen en función de la finalidad (residencial, turístico...), la trama urbana (viario, parcelario,) y la edificación (uso, forma, altura, grado de dispersión...)”* (Plan Territorial Parcial de Ordenación de la Comarca de Abona, 2008)



Figura 1. Plan territorial parcial de Los Cristianos **Fuente:** Cabildo Insular de Tenerife

En este documento oficial, se determina que toda la zona de estudio es de uso turístico, excluyendo ésta, de un uso residencial. Este último dato lo hemos contrastado con un documento del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística, en el cual se establecen las limitaciones del uso del suelo en la Zona Turística. *“4.3.1.- La admisión del uso de residencial en la Zona Turística está restringida, en concordancia con las finalidades reconocidas para la zona en el PIOT y en este Plan, y en cumplimiento de lo dispuesto al efecto en las DOCTC, excepcionalmente y en las condiciones de compatibilidad establecidas en este Plan, en las Áreas con destino Turístico y Mixto. [...] A estos efectos, se aplicarán a los usos residenciales estándares de densidad y uso turístico, y las procedentes condiciones de calidad referentes a la tipología, calidad y amplitud de la edificación residencial, el tratamiento adecuado de los espacios libres de las parcelas, la disponibilidad de residuos y otras que permitan garantizar su calidad y adecuada inserción en el espacio turístico, así como evitar el que puedan destinarse en ningún caso a explotación turística.”* (Boletín Oficial de Canarias, 2005)

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, modifica el artículo 5 del citado Decreto 142/2010, incluyendo una nueva tipología en la modalidad extra hotelera con la denominación de Vivienda vacacional y cuya reglamentación se regirá por el citado Decreto 113/2015. (Gobierno de canarias, 2015)

El concepto de Viviendas vacacionales según la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte del Gobierno de Canarias son: las viviendas, que amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato y reuniendo los requisitos previstos en el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, son comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística, para ser cedidas temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento vacacional y a cambio de un precio. (Gobierno de Canarias, sección de alojamiento extra hotelero)

Según el informe de "Alquiler vacacional en Canarias. Una perspectiva jurídica", este término se puede expresar de varias formas, ya sea apartamentos vacacionales, apartamentos turísticos, viviendas vacacionales o viviendas turísticas de corta duración. Aunque estos términos sean diferentes, todos son sinónimos de alquiler vacacional.

1.2. MARCO TEÓRICO

La actualidad de la vivienda vacacional varía en función de la perspectiva en la que se estudie. Este fenómeno ha sido objeto de estudio de muchas investigaciones. Estas han sido de muy variada índole, como la actitud del residente frente al alquiler vacacional, en la que, según el Análisis comparativo de la actitud del residente en destinos de sol y playa: Tenerife y Salou (Díaz Armas R. J.; Rabassa Figueras N.; Gutiérrez Taño D.; Antón Calvé S., 2015), *"en líneas generales, en las investigaciones centradas en los impactos percibidos del desarrollo turístico se reconocen los impactos positivos y negativos de la actividad turística sobre el residente. (Belisle y Hoy, 1980; Liu et al., 1987; Liu y Var, 1986; Perdue et al., 1987; Ross, 1992; Sheldon y Var, 1984) Con respecto a la percepción, por parte de los residentes, de los impactos económicos del turismo, las investigaciones confirman que la población local considera la actividad turística beneficiosa para la economía (Ritchie, 1988). En este sentido, el turismo contribuiría a un aumento del nivel de vida de la población (Var y Kim, 1990), así como a un incremento en la entrada de divisas al país anfitrión (Ahmed y Krohn, 1992; Var y Kim, 1990). Además, el turismo ayuda a generar empleo (Ahmed y Krohn, 1992; Backman y Backman, 1997; Milman y Pizam, 1988; Var y Kim, 1990), incrementando el ingreso de los negocios locales (Backman y Backman, 1997; Sethna y Richmond, 1978) y los lugares de compra (Backman y Backman 1997). Por último, la actividad turística favorece el desarrollo de la infraestructura y servicios comunitarios (Var y Kim, 1990). En cuanto a los impactos económicos negativos, la población local relaciona el turismo con una dominación extranjera de los servicios e infraestructuras turísticas, incremento en el coste del suelo y de la vivienda, del precio de bienes, alimentos y servicios, así como con la escasez de ciertos artículos (Var y Kim, 1990). En definitiva, en los impactos económicos percibidos de la actividad turística, la literatura (Ritchie, 1988; Tosun, 2002; Weaver y Lawton, 2001; Um y Crompon, 1987; Liu et al., 1987; Pizam, 1978; Keogh, 1989; Gutiérrez, 2010) ha identificado como aspectos positivos las oportunidades de empleo de la población, los ingresos para los negocios locales y el aumento del nivel de vida, mientras que como costes económicos presentan la generación de empleos de bajos salarios, estacionales y poco estables, así como un aumento del coste de vida ante la mayor demanda de bienes y servicios. Igualmente, no siempre la actividad turística incorpora mano de obra local y los negocios pueden estar en manos de empresas foráneas que no reinvierten sus beneficios en el territorio."*

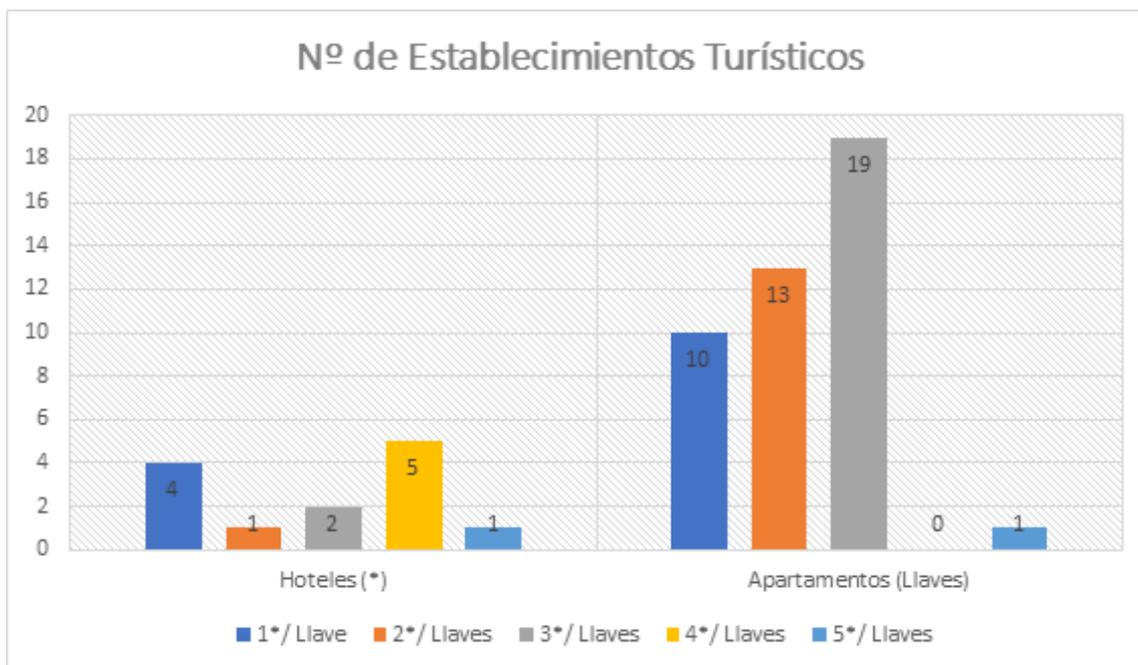


Tabla 1. N.º de establecimientos Turísticos. **Fuente:** Gobierno de Canarias (Elaboración propia)

1.3. OBJETIVOS

1.3.1. Analizar las viviendas vacacionales ofertadas en dos plataformas digitales (Airbnb y Booking.com)

Es nuestra principal fuente de información. Es necesario enumerar y recoger las coordenadas de cada una de las viviendas vacacionales ubicadas en el código postal 38650 (Los Cristianos), que se encuentran repartidas en estas dos plataformas online.

1.3.2. Realizar mapas de la zona de estudio

Es la principal herramienta de nuestro trabajo, ya que nos permite posicionar las coordenadas de cada una de las viviendas vacacionales recogidas de las plataformas anteriormente nombradas, y a su vez, permite ver el uso del suelo que se está dando a este tipo de modalidad extra hotelera.

1.3.3. Analizar la dispersión o concentración de las viviendas en el territorio

Una vez hecho el mapa de las viviendas vacacionales, hay que analizar las áreas en las que se concentran dichas viviendas, así como su cercanía a los establecimientos hoteleros.

1.3.4. Analizar si dichas viviendas se encuentran en zona turística o zona mixta (Residencial-Turística)

La localidad de Los Cristianos está categorizada según el Plan Insular de Ordenación de Tenerife como suelo turístico y en el PTOTT se establecen qué usos residenciales se pueden dar en este suelo. Nos encontramos con un volumen de 21.235 habitantes.

1.4. HIPÓTESIS

Las hipótesis que vamos a contrastar en este trabajo son:

1.4.1. Booking.com tiene mayor relevancia como intermediador que Airbnb

Tras la elección de Los Cristianos como principal zona de estudio de este fenómeno, se entiende que Booking.com por antigüedad es la principal plataforma de oferta de viviendas vacacionales, con un número de viviendas ofertadas superior, en comparación con la plataforma digital de Airbnb.

1.4.2. La mayor concentración de viviendas vacacionales se encuentra en la zona turística de Los Cristianos

Al ser Los Cristianos uno de los destinos de Tenerife que más visitan los turistas, su zona turística alberga la mayor parte de las viviendas vacacionales, a su vez la zona mixta (Residencial-Turística), alberga gran parte de viviendas de uso residencial.

1.4.3. El alquiler vacacional reporta beneficios en el entorno

Con esta hipótesis se determina que los usuarios de las viviendas vacacionales de Los Cristianos reportan beneficios para el entorno, es decir, a negocios locales y al ciudadano de a pie.

2. DESARROLLO

2.1. ÁMBITO DE INVESTIGACIÓN

La razón de ser de este proceso de investigación es la de estudiar la localidad de Los Cristianos en relación con la oferta alojativa que existe en ella por parte de una plataforma p2p que es Airbnb y una OTA como Booking.com. La gran importancia turística y el elevado flujo de turistas fue el principal motivo de elección de Los Cristianos como área de estudio. Por otra parte, la falta de estudios en esta zona determinada nos permite abrir una vía a futuros estudios como la evolución de la oferta de alojamiento en dichas plataformas, en los próximos años. Por parte de dichas plataformas también encontramos una carencia de información, tanto en base de datos, como en estudios en Canarias. Dicha afirmación viene dada debido a que la plataforma de Airbnb presenta estudios en otras comunidades autónomas españolas en una web llamada InsideAirbnb, la cual será explicada en el punto 2.3.

Consideramos de especial importancia el estudio de estas plataformas en este ámbito dado que esta nueva modalidad ha modificado los hábitos de viaje, afectando a los instrumentos convencionales como turoperadores y agencias de viaje, como a los instrumentos turísticos en el destino. Es por ello por lo que nuestro TFG combina la parte digital que ha hecho crecer el mercado, como el estudio territorial del impacto que esta modalidad genera en la zona de estudio. *“Los nuevos actores han comprendido las necesidades del consumidor – a veces incluso antes de que el consumidor fuera consciente de ellas – y han construido plataformas en las que prima el acceso a la información, la facilidad para realizar comparaciones y la usabilidad, en ocasiones incluyendo también en la ecuación las ventajas que brinda la economía colaborativa. Dando como*

resultado: una experiencia de consumidor superior a la que ofrecen gran parte de las empresas tradicionales del sector.” (Good rebels, 2017)

Nuestro ámbito de estudio está sujeto a las normativas territoriales de la localidad de Los Cristianos, la cual hemos delimitado en nuestra investigación mediante el código postal de la localidad, 38650. Los Cristianos es una ciudad situada en el municipio de Arona, en la isla de Tenerife, Canarias, España. Es uno de los principales núcleos turísticos de Tenerife y de las Islas Canarias. En julio de 2017 contaba con una población 21.235 habitantes. Canarias se encuentra en un contexto turístico que cuenta con 31675 viviendas vacacionales a diciembre de 2017 según el Gobierno de Canarias de las cuales y según nuestro estudio, en Los Cristianos hay 798 viviendas vacacionales en la plataforma p2p Airbnb y 328 en la plataforma digital de Booking.com Cabe recalcar el hecho de que no se ha podido determinar si se repiten las viviendas ofertadas en ambas plataformas, debido a que los propietarios no repiten el mismo nombre para sus unidades de explotación.

Con la siguiente figura se intenta pone en situación al lector, en la que se muestra, por una parte, el municipio al que pertenece nuestra zona de estudio, Arona, y por otra parte la delimitación de dicha zona, concretamente la localidad de Los Cristianos.



Figura 2. Delimitación de nuestra área de estudio de Los Cristianos **Fuente:** Elaboración propia Esta figura se corresponde a la página 1 del documento “ARCHIVOS ADICIONALES.pdf”

En este informe se pretenden analizar los datos que ofrecen las dos plataformas digitales cuyas hipótesis se han planteado al inicio. Estas dos plataformas son Booking.com, una OTA que se lanzó al mercado en 1996 y que se reinventa en 2005 introduciendo la comercialización de viviendas vacacionales, cuando es comprada por Booking Holdings con base en Ámsterdam, y Airbnb una plataforma p2p (person to person) que se fundó en Estados Unidos en 2008 y que actualmente es la que mayor volumen de intermediación tiene en cuanto a alquiler vacacional. Los

datos por analizar son los recogidos por nuestra persona hasta el día 13 de junio de 2018. Dichos datos son extraídos del motor de reserva de ambas plataformas, conformado por una herramienta de ubicación, que en ambos casos es un mapa en el que se muestra la localización que los “anfitriones” establecen que está ubicada su casa/ chalet/ villa/ apartamento.

2.2. METODOLOGÍA DE RECOGIDA DE INFORMACIÓN

Para la recogida de datos de cada una de las viviendas vacacionales ofertas y su posterior elaboración del mapa, fue necesario acceder a los motores de búsqueda de ambas plataformas. Al iniciar el proceso de recogida de información, se intentó extraerla de una base de datos de cada una de las plataformas. Este proceso se vio interrumpido, ya que Booking.com no tiene una base de datos con la información de cada una de las viviendas ofertadas que esté abierta al usuario. Aunque Airbnb tiene una base de datos abierta al usuario, según www.insideairbnb.com, ésta sólo está disponible para Barcelona, Euskadi, Girona, Madrid, Málaga, Mallorca, Menorca y Sevilla. Esto nos obligó a recoger la información de estas dos plataformas de manera manual. Una vez determinado el territorio de estudio se accedió al mapa que ambas plataformas ofrecen como servicio de ubicación.

En el caso de Airbnb, se procedió a marcar como favoritas todas las viviendas ofertadas que se ubican en nuestra área de estudio. Hemos agrupado las viviendas vacacionales en 15 listas de 50 viviendas y 1 de 49 dentro de la plataforma online para así poder facilitar el proceso de recogida de información de sus datos. Esto nos generó un total de 15 mapas de cada una de las listas en las que venían reflejadas las 50 viviendas.



Figura 3. Captura de pantalla del mapa de una de las 15 listas **Fuente:** Airbnb

En cuanto a Booking.com, al no haber opción de agrupar las viviendas en listas, se procedió a recoger la información de todas las viviendas ofertadas desde un único mapa generado por la plataforma.

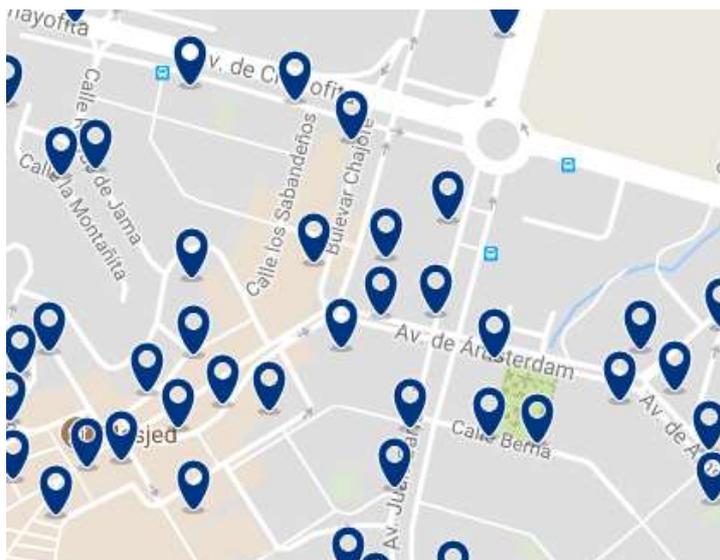


Figura 4. Captura de pantalla del mapa de viviendas vacacionales ofertadas **Fuente:** Booking.com

Para poder realizar el mapa de elaboración propia, era necesario contar con las coordenadas de cada vivienda, por lo que se hizo uso de Google Maps. Esta herramienta de Google permite clicar sobre la posición deseada y saber dichas coordenadas. Para saber la coordenada de la vivienda deseada, se observa su ubicación lo más precisa posible en los mapas de las plataformas online, para así, poder buscar su ubicación en el mapa de Google. **(ver Anexo 3)**

Dado que los clics deben hacerse por aproximación, los resultados obtenidos pueden contar con un error muestral de 5 metros de diferencia, pero se ha tratado de ser lo más riguroso posible, localizando en cada caso, el sitio que los “anfitriones” marcan como ubicación.

Así mismo varias son las viviendas que no se corresponden con ninguna estructura física de viviendas, estando situadas o en puntos de encuentro o en zonas como la playa o el mar.

En el caso de Booking.com, al ser una OTA (Agencia de viaje Online), nos hemos encontrado con diferentes ofertas de alojamiento hotelero, las cuales hemos excluido de nuestra recogida de información, ya que no se corresponden con nuestro objeto de estudio.

Una vez recogidas los nombres y coordenadas de cada una de las viviendas vacacionales **(ver Anexo 6)**, se convirtió toda la información en un documento de texto (.txt) que sigue un formato (Nombre;y;x), siendo (y) la longitud y (x) la latitud.

Con la ayuda de Microsoft Access, se creó una base de datos en forma de tabla con toda la información del documento de texto anteriormente generado. Durante el proceso de conversión de datos, nos hemos encontrado con una serie de errores. Muchas de las ofertas alojativas que hemos recogido venían con una descripción en otro idioma, concretamente en ruso. Por consiguiente, hemos tenido que sustituir los nombres de esas ofertas por “Oferta en ruso” debido a que el programa de Microsoft Access no es compatible con dicho idioma. Al exportar la base de datos, se generó un archivo (.dbf). Finalmente, se utilizó la herramienta ArcMap, a la cual importamos la base de datos (.dbf), generándonos así un mapa de puntos de cada una de las viviendas vacacionales tanto de Booking.com **(ver Figura 6)**, como de Airbnb **(ver Figura 7)**.

Además, hemos importado a nuestro mapa un archivo del Gobierno de Canarias de establecimientos alojativos colectivos de 2015 que recogía todos los establecimientos hoteleros y

apartamentos de Canarias. Como nuestra área de estudio se hizo sobre Los Cristianos (38650), se suprimieron todos aquellos establecimientos que quedaron fuera del área objeto de estudio.

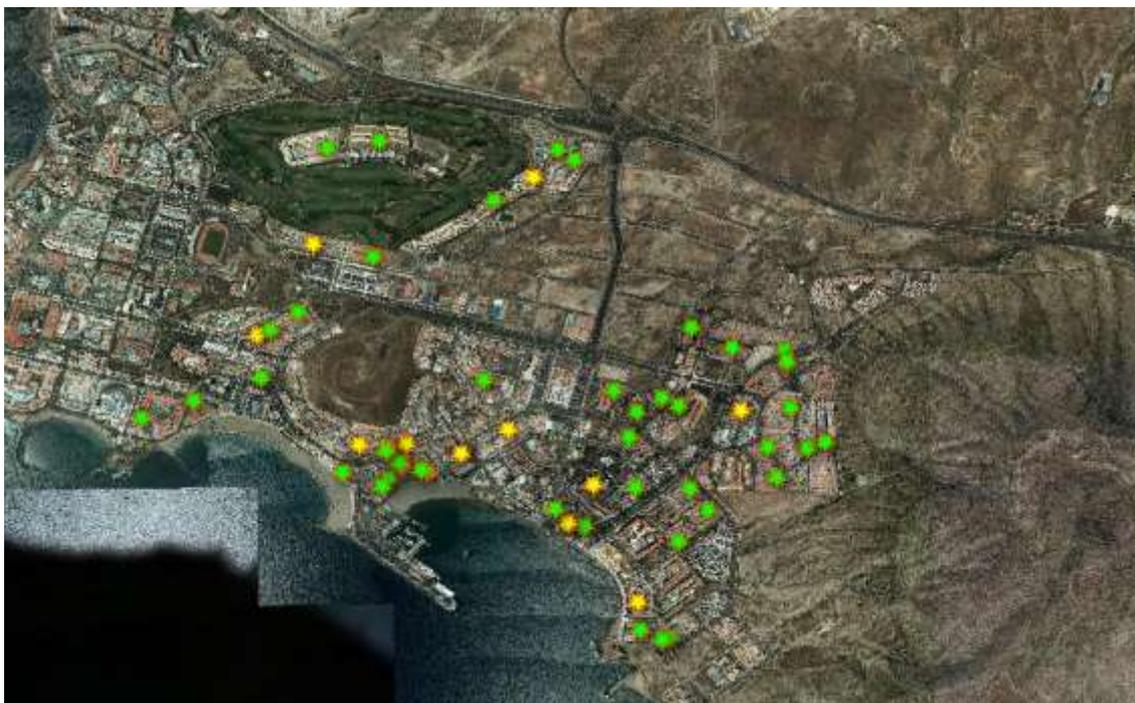


Figura 5. Establecimientos hoteleros y apartamentos **Fuente:** SITCAN Gobierno de Canarias (Elaboración propia)

Esta figura es una captura de pantalla de todos los establecimientos hoteleros y apartamentos que nos ofreció la base de datos del Gobierno de Canarias. Para importar dicha base de datos a nuestro mapa, hemos utilizado la herramienta de QGIS. En esta imagen observamos en puntos amarillos los establecimientos hoteleros y en puntos verdes los apartamentos. Podemos ver una clara concentración de hoteles situados en las inmediaciones costeras y el resto con cierta dispersión, dispuestos en zonas de fácil acceso. Estos últimos son, de derecha a izquierda, Hotel Paradise Park, el Arona Gran Hotel, Hotel Princesa Dacil (en la actualidad Sol Arona), H10 Big Sur, Hotel las Madrigueras, Hotel Andreas, Hotel Reveron Plaza, Hotel Palia Don José, Pensión Casa Blanca, Pensión Playa, Pensión Teresa, pensión Laura, Apartotel Marylanza (en la actualidad Hotel Marylanza Suites & Spa).

A la hora de dividir Los Cristianos en dos zonas, la Turística y la Mixta (Residencial-Turística), hemos hecho uso ArcMap. En primer lugar, hemos descargado la capa de municipios desde la página de Open Data SITCAN de la empresa cartográfica de Canarias del Gobierno de Canarias, a su vez, los colocados en nuestro mapa. A continuación, hemos suprimido todos los municipios de Canarias a excepción de Arona. Con una herramienta de recorte, hemos dividido Los Cristianos del resto del municipio. Con esta misma herramienta, dentro del área de estudio hemos delimitado las zonas Turísticas, la zona Mixta (Residencial-Turística) y los Espacios Naturales Protegidos. La delimitación de las diferentes zonas se puede observar en la siguiente figura.



Figura 6. Delimitación de zonas (Turística y Mixta). La zona de color verde se considera Espacio Natural Protegido **Fuente:** Elaboración propia
Esta figura se corresponde a la página 2 del documento "ARCHIVOS ADICIONALES.pdf"

Posteriormente se realizaron 16 entrevistas en las zonas que catalogamos como Turísticas y Mixtas (Residencial-Turística). Los puntos en los que hemos realizado las entrevistas pueden verse en el **Anexo 5**. Esta catalogación se hace en base a la morfología y uso del suelo que se hace en dicha zona de estudio. Las entrevistas se realizaron en establecimientos que estuviesen cerca de estas zonas y tuviesen contacto directo con los turistas, como pueden ser supermercados, restaurantes, una frutería y un alquiler de vehículos. Los resultados de la entrevista se pueden encontrar en el **Anexo 4**.

2.3. DISEÑO DE LAS ENTREVISTAS

Este tipo de técnica directa nos permite observar, para posteriormente analizar múltiples perspectivas del comportamiento del entorno directo de estas viviendas, recogiendo amplia información sobre ideas, actitudes y experiencias.

El diseño de las entrevistas viene dado por 10 preguntas, con las que se intenta obtener la respuesta a una de las hipótesis, la de ver si este tipo de viviendas reportan beneficios al entorno.

¿Sabén qué es el fenómeno turístico del alquiler vacacional?, en caso de conocerlo ¿qué opina del mismo?
¿Cómo es el grado de actividad de viviendas vacacionales en las inmediaciones?
¿Se sabe qué turista alquila viviendas vacacionales?
¿Cómo es el grado de consumo de este tipo de turista? (Mucho/poco, con frecuencia o no)
¿Creen que ha afectado este modelo al residente? oportunidad de negocio para familias con más de una vivienda, subida de alquileres, éxodo urbano, propiciará la creación de ciudades dormitorio, etc.
¿Cree que está satisfecho el residente/comercio/empresario con esta actividad? ve que crece la economía local, por el contrario, tiene que convivir en un bloque de pisos con gente diferente todas las semanas, etc.
¿Conoce usted algún tipo de aplicación o plataforma digital para alquilar Viviendas Vacacionales? si las conoce, ¿cuáles son?
¿Cree usted que este tipo de modalidad podría hacer que lleguen los beneficios del turismo a barrios o pueblos que anteriormente no se beneficiaban de la actividad turística?
En la actualidad, se mezcla la actividad residencial con la turística. ¿Está de acuerdo en separar una de otra?
En base a las consecuencias que esta actividad turística conlleva, ¿pueden los residentes llegar a ver a un turista como una posible amenaza o como algo positivo?

Tabla 2. Formato de entrevista personal **Fuente:** Elaboración propia

3. RESULTADOS

Una vez acotada la zona de estudio, delimitadas las zonas turísticas y zonas mixtas (Residenciales-Turísticas) y puestos los puntos que representan cada vivienda vacacional sobre dichas zonas, se puede proceder al estudio de dichos datos.

En primer lugar, estudiamos las viviendas vacacionales ofertadas en Booking.com, en la cual, se observa un total de 328 unidades de explotación. Dichas propiedades se reparten por la totalidad de la zona haciendo uso tanto de zona turística como de zona mixta. En la zona turística contabilizamos un total de 111 viviendas vacacionales, mientras que en la zona mixta se contabilizó un total de 217.

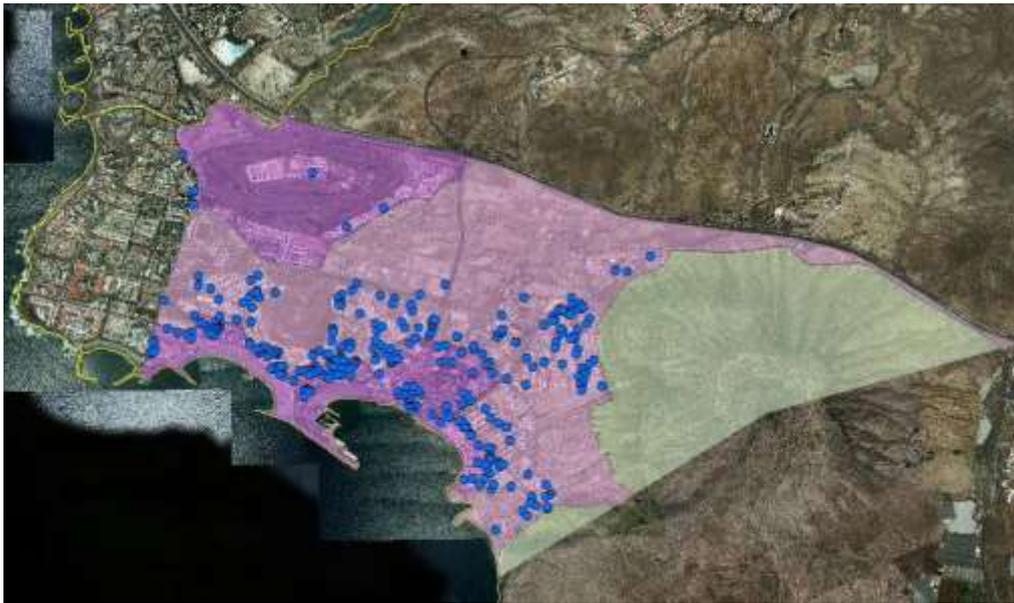


Figura 7. Mapa de viviendas vacacionales de Booking.com **Fuente:** Elaboración propia
Esta figura se corresponde a la página 6 del documento "ARCHIVOS ADICIONALES.pdf"

Se procedió al mismo procedimiento con las unidades de explotación de Airbnb (**ver Figura 8**), de las cuales existe un total de 798. En este caso se repitió el resultado de las viviendas de Booking.com, encontrando la mayoría de las viviendas en la zona mixta, siendo estas un total de 478 viviendas, mientras que en la zona turística encontramos 313.

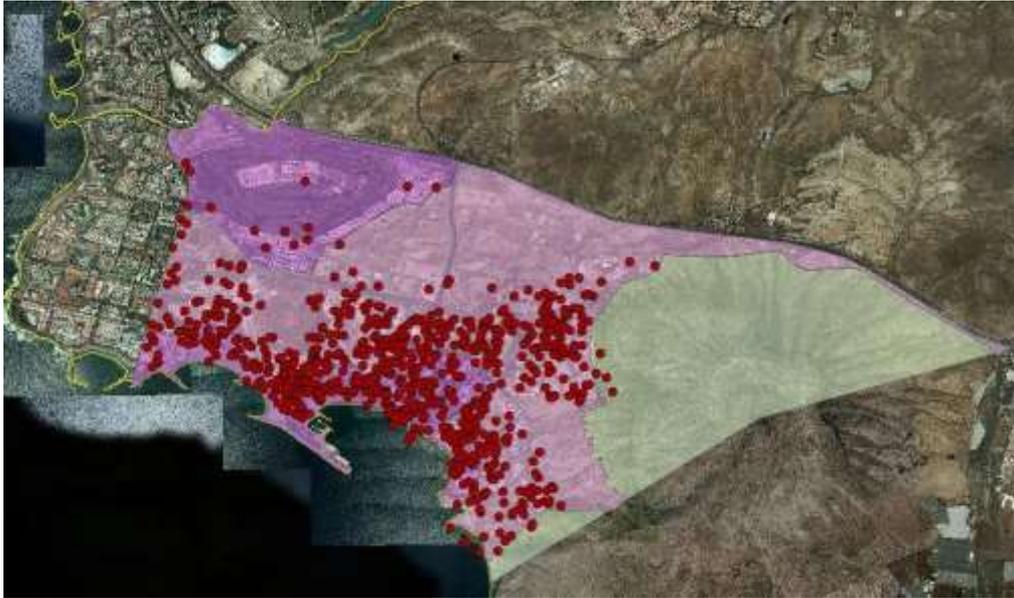


Figura 8. Mapa de viviendas vacacionales de Airbnb **Fuente:** Elaboración propia
Esta figura se corresponde a la página 7 del documento "ARCHIVOS ADICIONALES.pdf"

Analizando ambos resultados vemos varios factores a considerar, uno de ellos es el porcentaje de uso de suelo en las zonas que se da a esta modalidad. Para la zona turística, la cual tiene un total de 1.74 kilómetros de superficie en la zona de estudio, el 39.2% son viviendas ofertadas en Airbnb y un porcentaje muy similar, el 33.8 % son las viviendas ofertadas por Booking.com. En la zona mixta los porcentajes son más dispares por la gran diferencia de volumen en la oferta de ambas plataformas, siendo un 59.9 % la oferta en Airbnb y un 66.2% la oferta de Booking.com. Por otra parte, encontramos un 0.9% de viviendas ofertadas en Airbnb que se encuentra en el espacio natural protegido. Analizando dicho dato se podría pensar que estas viviendas ya se encontraban en dicho suelo, antes de que este adquiriera la categoría de espacio natural protegido, pero una vez accedemos a dicha viviendas, encontramos que se corresponden con unidades de explotación que se encuentran en las inmediaciones, por lo que nos encontramos con un problema de ubicación por parte de los propietarios.

El análisis de estos datos nos lleva a contestar la primera hipótesis, la cual resulta errónea al estipular que Booking.com, ofrece una mayor cantidad de viviendas vacacionales que Airbnb.

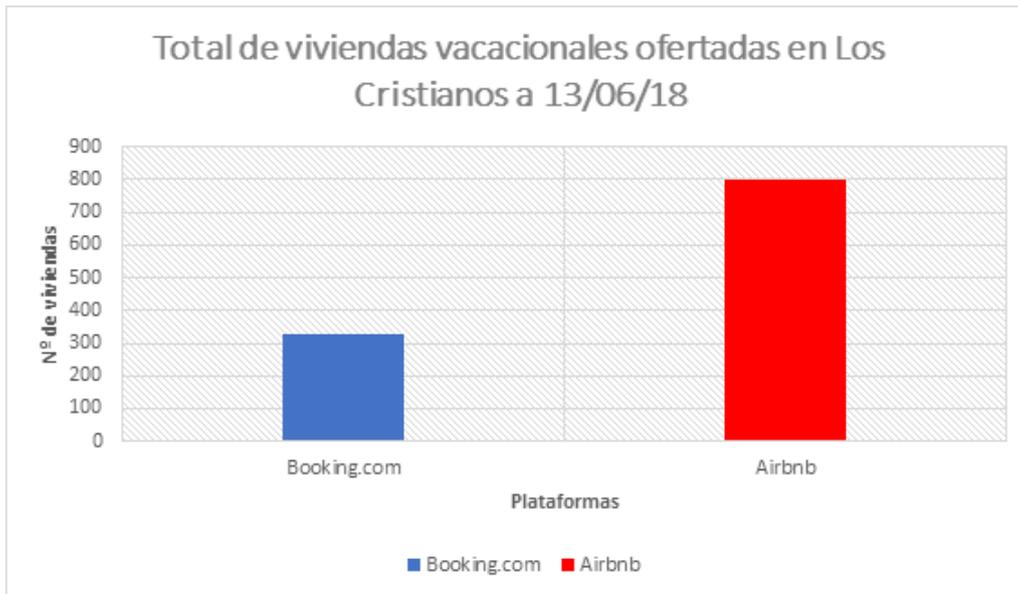


Tabla 3. Total, de viviendas vacacionales ofertadas en Los Cristianos a 13/06/18 **Fuente:** Elaboración propia

Es por ello por lo que podemos analizar la preferencia de los turistas que consumen el producto turístico de las viviendas vacacionales, viendo cómo en Booking.com sólo hay ofertadas 328 viviendas, mientras que, en Airbnb, en la misma zona de estudio hay un total de 798 viviendas. Esta preferencia puede venir dada tanto por la importancia que ha adquirido la plataforma de Airbnb en cuanto a visibilidad en el panorama social, como por la diferencia del porcentaje de comisiones que se quedan ambas plataformas. Dichas comisiones varían dependiendo de cada plataforma. En el caso de Airbnb, a los huéspedes se les cobra antes de la estancia, con lo cual, el anfitrión recibe el pago automáticamente después de su llegada, menos una tarifa de servicio del 3 %. En el caso de Booking.com, el anfitrión les cobra a los huéspedes en su llegada y la comisión que hay que abonar a Booking.com es de un 15%. Puedes recibir tu dinero a través de PayPal, por ingreso en cuenta o mediante transferencia internacional, entre otras formas de pago.



Figura 9. Captura de pantalla de viviendas que se encuentran en un Espacio Natural Protegido (Área verde) **Fuente:** Airbnb

Como último punto a destacar, vemos que, en ambas plataformas, hay una falta de rigurosidad a la hora de ubicar las viviendas, puesto que encontramos varias viviendas tanto en carreteras, como en paradas de autobús, en la playa o en el mismo mar (**ver Figura 10**). Este dato se puede explicar entendiendo que la herramienta que se ofrece en estas plataformas digitales está demasiado saturada y el propietario de las viviendas no puede poner de forma exacta la ubicación correcta. Otra posible explicación es que los propietarios de estas viviendas deciden poner puntos de encuentro que faciliten la ubicación de los huéspedes.



Figura 10. Mapa de viviendas cuya ubicación se encuentra fuera de las estructuras físicas **Fuente:** Elaboración propia

Esta figura se corresponde a la página 8 del documento "ARCHIVOS ADICIONALES.pdf"

4. CONCLUSIONES

En primer lugar, se ha logrado analizar las viviendas vacacionales ofertadas en las plataformas digitales de Booking.com y Airbnb. Dicho objetivo queda reflejado en los resultados anteriormente descritos, en ellos hemos podido observar el uso del suelo que se hace por parte de esta modalidad turística, en ambas plataformas y hemos podido determinar que no existe control alguno por parte de las plataformas digitales estudiadas de, dónde ubica el propietario la vivienda ofertada. Por otra parte, se ha apreciado elementos o formas de diferenciación poco profesionales y si cabe el término, un uso primitivo. Esta afirmación viene dada por el hecho de que la cantidad de oferta es tal que muchos propietarios optan por, sustituir el nombre de la vivienda por una breve descripción, por incluir fotos que no se corresponden con la ubicación, o por poner dicha descripción o nombre en otros idiomas.

El segundo objetivo vendrá descrito después de la **Figura 11**, a fin de facilitar la comprensión por parte del lector.

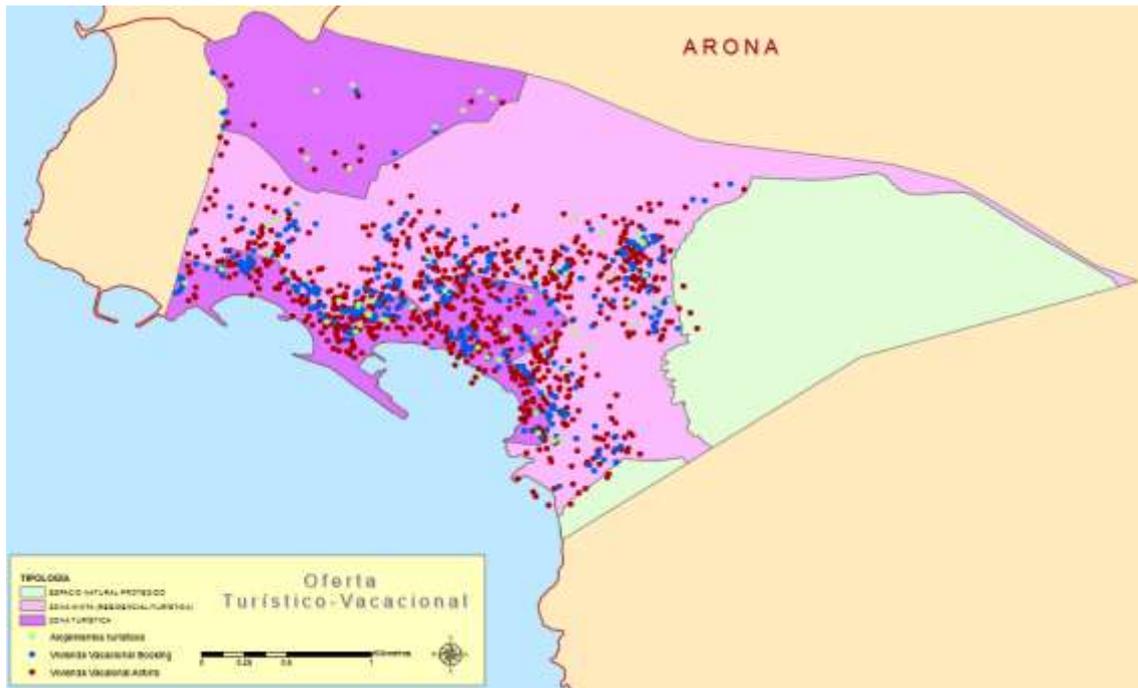


Figura 11. Mapa de puntos de Booking.com, Airbnb, establecimientos hoteleros y apartamentos
Fuente: Elaboración propia

Esta figura se corresponde a la página 4 del documento "ARCHIVOS ADICIONALES.pdf"

En relación con el mapa que se pretendía realizar en un principio, la consecución de dicho mapa pretende determinar qué uso del suelo se corresponde con las zonas sobre las que se distribuye la oferta de viviendas vacacionales. En la **Figura 11**, observamos que el aprovechamiento del suelo se corresponde con todas las zonas aprovechables del mismo, excluyendo la zona del puerto, la montaña de Chayofita, el territorio sectorizado ordenado (Cabildo Insular Tenerife, 2008) y la zona correspondiente al campo de golf, Golf las Américas.

Por medio del análisis del objetivo número 1, podemos ver que la hipótesis número 2 era incorrecta y que la mayor concentración de viviendas vacacionales se encuentra en la zona residencial. Dicha hipótesis consistía en que la mayor concentración de viviendas vacacionales se encuentra en la zona turística de Los Cristianos.

El análisis de la dispersión o concentración de las viviendas en el territorio una uno objetivo a cumplir. Una vez ubicadas todas las viviendas sobre el mapa, se analizó las áreas en las que se concentran dichas viviendas, así como su cercanía a los establecimientos hoteleros. Para ello se puede observar en la **Figura 11**, que la mayor concentración se da en la zona centro y esta va aumentando a medida que nos acercamos a la costa. Encontramos otra zona de concentración por el área noreste, correspondiente a la avenida San Francisco y en la que se encuentra un gran número de edificaciones de carácter residencial. El resto del conjunto de viviendas se encuentra disperso por el territorio de estudio.

Por otra parte, se pretendía analizar la ubicación de las viviendas vacacionales y si estas se encuentran en zona turística o zona mixta (Residencial-Turística). La localidad de Los Cristianos está categorizada según el Plan Insular de Ordenación de Tenerife como suelo turístico y en el PTOTT se establecen qué usos residenciales se pueden dar en este suelo. Nos encontramos con un volumen de 21.235 habitantes, por lo que en dicho suelo turístico existe una zona con mayor concentración turística y otra zona con mayor concentración residencial tanto de trabajadores que trabajan en dicha localidad, como de habitantes oriundos de dicha zona. Pero lo que hemos detectado es que existe una mayor oferta en la zona residencial que en la zona turística, y consideramos que esto puede venir dado por un precio menor de la vivienda, por viviendas residenciales secundarias de los propios habitantes de la localidad o por extranjeros que tienen una vivienda en propiedad y le dan un uso residencial en su época de vacaciones y un uso económico el resto del año.

Por último, se pretendía analizar la veracidad de, en qué grado el alquiler vacacional reporta beneficios en el entorno. Con esta hipótesis se determina que los usuarios de las viviendas vacacionales de Los Cristianos reportan beneficios para el entorno, es decir, a negocios locales y al ciudadano de a pie. Para contrastar esta hipótesis a grosso modo, se utilizó el método de estudio cuantitativo de las entrevistas personales. Para este estudio se estudió el dato bruto, sin realizar ningún cálculo de T de Student, ni de chi cuadrado. El diseño de la entrevista se puede ver en el apartado 2.3 y los resultados agrupados en porcentajes en función de las respuestas, en el **Anexo 4**. A continuación y a fin de mostrar de manera más representativa los resultados, se muestran estos, en las siguientes tablas. Por otra parte, en el **Anexo 5** se muestra la ubicación aproximada de las entrevistas por zona.

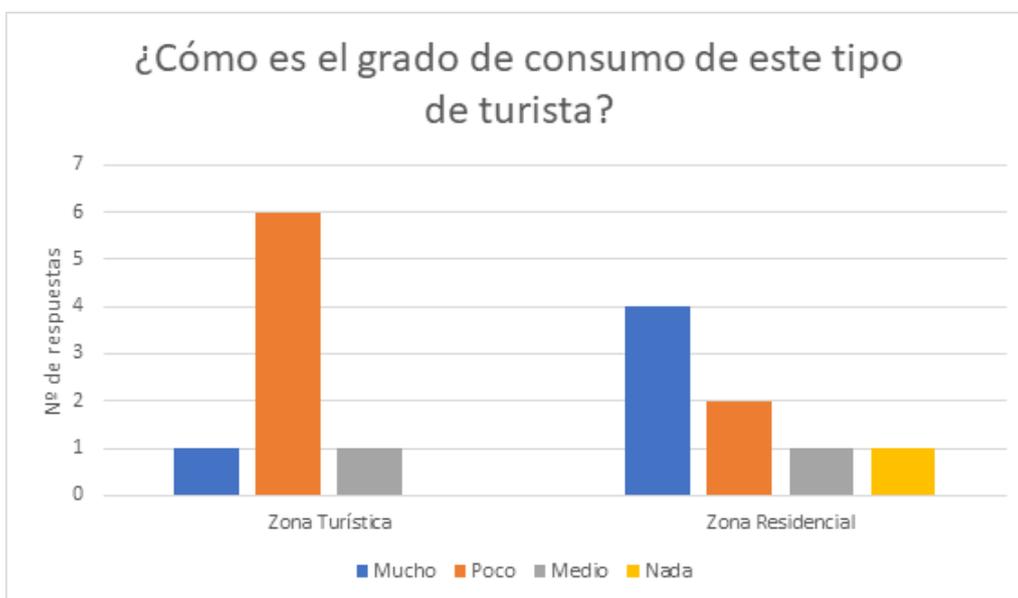


Tabla 4. Grado de consumo por zona, según entrevistas **Fuente:** Elaboración propia

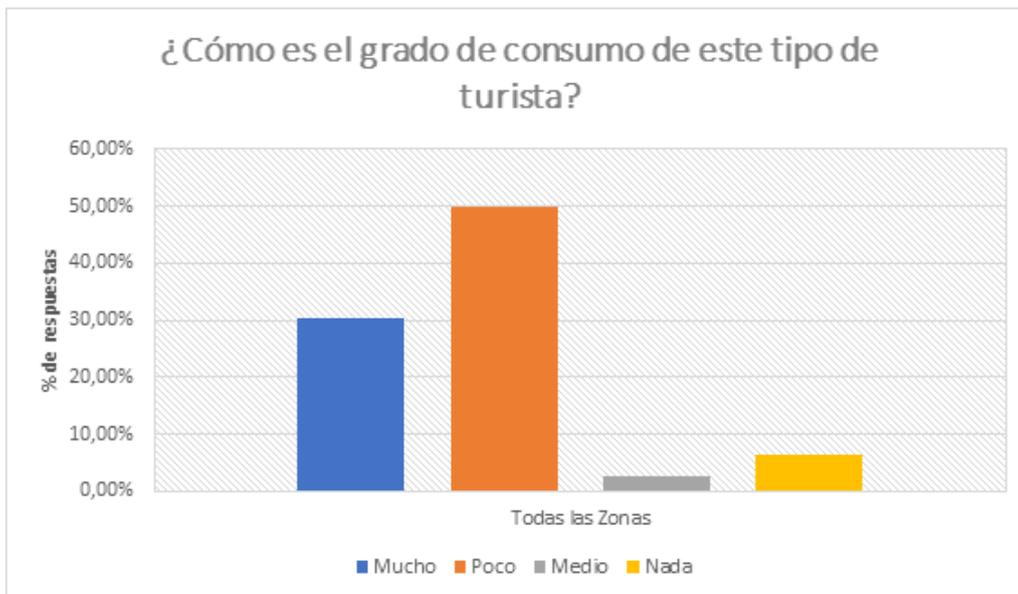


Tabla 5. Grado de consumo de todas las zonas, según entrevistas **Fuente:** Elaboración propia

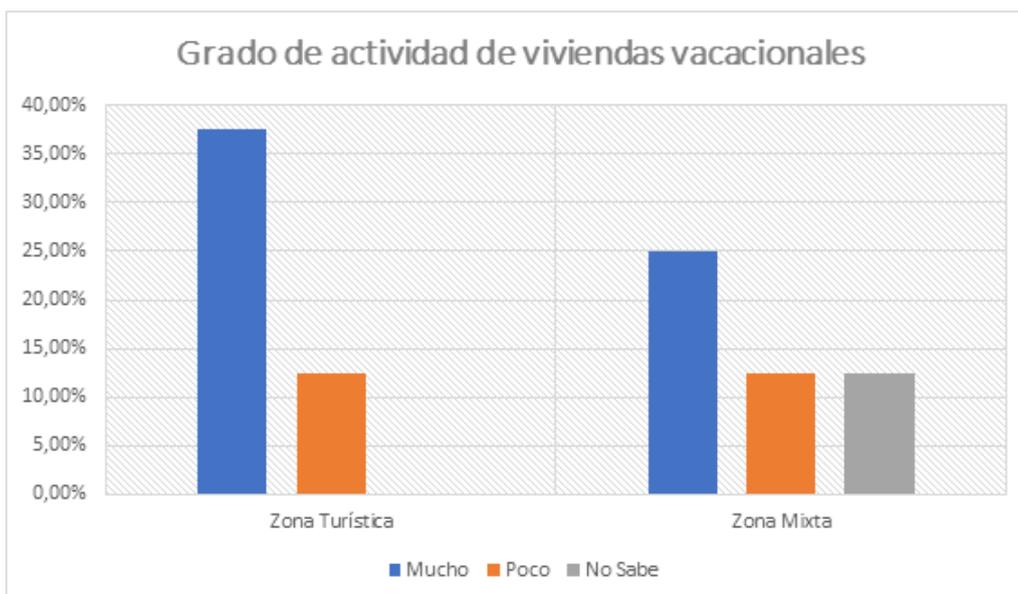


Tabla 6. Grado de actividad de viviendas vacacionales **Fuente:** Elaboración propia

5. BIBLIOGRAFÍA

González Rodríguez, B. J. (septiembre de 2014). Análisis del impacto estratégico del “Turismo p2p” en la comercialización turística: El caso de la vivienda vacacional en Canarias. Universidad de La Laguna. Recuperado de: <https://riull.ull.es/xmlui/handle/915/1060>

Díaz Hernández, R., Parreño Castellano, J. M., Domínguez Mujica, J. (2017). La vivienda secundaria y vacacional en la diversificación de la oferta alojativa de Canarias. Universidad de La Laguna. Recuperado de: <https://riull.ull.es/xmlui/handle/915/6584>

Martín Pérez, Y. M. (2015). Análisis de las viviendas vacacionales en Tenerife. Universidad de La Laguna. Recuperado de: <https://riull.ull.es/xmlui/handle/915/1354>

Hernández Mora, A. (2016). Tenerife: su imagen de marca. Universidad de La Laguna. Recuperado de: <https://riull.ull.es/xmlui/handle/915/1599>

Medina Aguilar, Y. (2016). La residencialización, Playa de Las Américas. Universidad de La Laguna. Recuperado de: <https://riull.ull.es/xmlui/handle/915/2950>

Jesús Díaz Armas, R.; Rabassa Figueras, N.; Gutiérrez Taño, D.; Antón Calvé, S. (2015). Análisis comparativo de la actitud del residente en destinos de sol y playa: Tenerife y Salou. Universidad de La Laguna. Recuperado de: <https://riull.ull.es/xmlui/handle/915/4178>

Gutiérrez Taño, D. (2010). Las actitudes de los residentes ante el turismo. Universidad de La Laguna. Recuperado de: <https://riull.ull.es/xmlui/handle/915/2117>

(2015). El alquiler vacacional en Canarias: Demanda, Canal y Oferta. Gobierno de Canarias. Recuperado de: http://www.gobiernodecanarias.org/cmsgobcan/export/sites/turismo/downloads/Alquiler_vacacion/Viviendas-Vacacionales-Canarias-2015.pdf

(2017). El alquiler vacacional en Canarias: Demanda, Canal y Oferta. Gobierno de Canarias. Recuperado de: <http://www.gobiernodecanarias.org/noticias/-/m/92695/Presentaci%C3%83%C2%B3n%20Resumen%20Vivenda%20Vacacional%20Canarias%202017.pdf>

Gómez Peral, M.; Álvarez Moleiro, J. (enero de 2016). Alquiler vacacional en canarias. Una perspectiva jurídica. Datos de Lanzarote. Recuperado de: <http://www.datosdelanzarote.com/Uploads/doc/Alquiler-vacacional-en-Canarias.-Una-perspectiva-tur%C3%ADstica-20170210124527868Alquiler-vacacional-en-Canarias.-Una-perspectiva-jur%C3%ADdica.pdf>

Booking.com. Recuperado de: <https://www.booking.com/>

(13 de julio de 2017). Estrategia Turística de Tenerife 2017-2020/2030. Cabildo de Tenerife. Recuperado de: <https://www.webtenerife.com/investigacion/informes-estudios/estrategia-planificacion/>

Boletín Oficial de Canarias. Gobierno de Canarias. Recuperado de: <http://www.gobiernodecanarias.org/boc>

(junio de 2017). Vivienda vacacional en Canarias 2016. Análisis de la evolución de su demanda, oferta y canales. Gobierno de Canarias. Recuperado de: http://www.gobiernodecanarias.org/cmsgobcan/export/sites/turismo/downloads/Alquiler_vacacional/ViviendasVacacionalesCanarias2017_VRE_170616.pdf

Categoría de alojamiento. Gobierno de Canarias. Recuperado de: http://www.gobiernodecanarias.org/turismo/dir_gral_ordenacion_promocion/alojamiento/index.html

Ámbito de actuación de Regeneración. Cabildo Insular de Tenerife. Recuperado de: <https://www.webtenerife.com/corporativa/que-hacemos/actuaciones-destino/mejora-espacio-turistico/convenio-regeneracion/ambitos-actuacion.htm>

(2018). Mapa de Los Cristianos según código postal 38650. Google. Recuperado de: <https://www.google.es/maps/place/38650+Arona,+Santa+Cruz+de+Tenerife/@28.0526759,-16.7079658,14.47z/data=!4m5!3m4!1s0xc6a99d43eba9a3f0x1c0340f7338cda2018m2!3d28.0573061!4d-16.7087216>

Santín González, A. (2007). Peer 2 Peer Sistemas Operativos Distribuidos. DIT. Recuperado de: <http://www.dit.upm.es/~joaquin/so/p2p/p2p.pdf>

Ley 2877/1982 (15 de octubre 1982). Ordenación de apartamentos y de viviendas turísticas vacacionales. Boletín Oficial del Estado. Recuperado de: http://boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-1982-29135

Fuente de datos. Tenerife Data. Recuperado de: <http://www.tenerifedata.com/>

(febrero de 2008). PTPO de Abona. Cabildo Insular de Tenerife. Recuperado de: <http://www.tenerife.es/planes/PTPOAbona/adjuntos/M02.pdf>

Concepto de alojamiento extra hotelero. Gobierno de Canarias. Recuperado de: http://www.gobiernodecanarias.org/turismo/dir_gral_ordenacion_promocion/alojamiento/modalidaddesextahoteleras/index.html

(febrero de 2008). PTPOCA de Abona. Cabildo Insular de Tenerife. Recuperado de: <http://www.tenerife.es/planes/PTPOAbona/adjuntos/M02.pdf>

(24 de noviembre de 2005). Boletín Oficial de Canarias número 231. Gobierno de Canarias. Recuperado de: <http://www.gobiernodecanarias.org/boc/2005/231/boc-2005-231-020.pdf>

Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias. Gobierno de Canarias. Recuperado de: <https://www.idecanarias.es/>

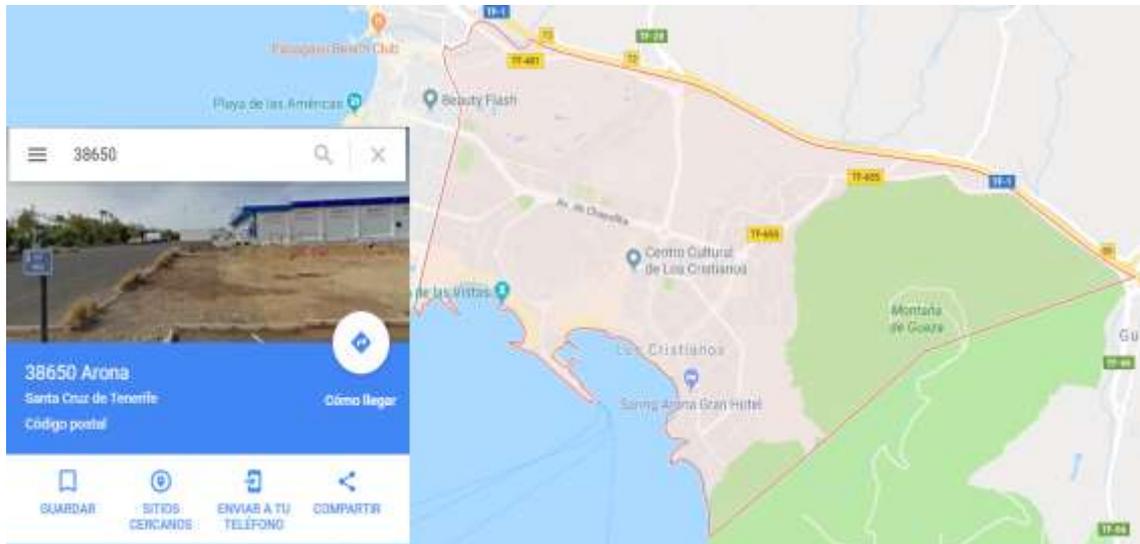
(abril de 2005). Plan Territorial Espacial de Ordenación Turística Insular de Tenerife. Cabildo Insular de Tenerife. Recuperado de: http://www.tenerife.es/planes/PTEOTurismo/adjuntos/Normativa_Capitulo1.pdf

Parra López, E.; Gutiérrez Taño, D.; Díaz Armas, R. J.; Baute Díaz, N. (enero de 2009). Impacto de las dimensiones económica y medioambiental en la actitud del residente hacia el turismo. Universidad de La Laguna. Recuperado de: https://www.researchgate.net/publication/271907186_THE_IMPACT_OF_ECONOMIC_AND_ENVIRONMENTAL_DIMENSIONS_ON_RESIDENT_ATTITUDE_TOWARDS_TOURISM

Díez, D. (24 de agosto de 2017). El impacto de la digitalización en el sector turístico. Good Rebels. Recuperado de: <https://www.goodrebels.com/es/impacto-digitalizacion-sector-turistico/>

6. ANEXOS

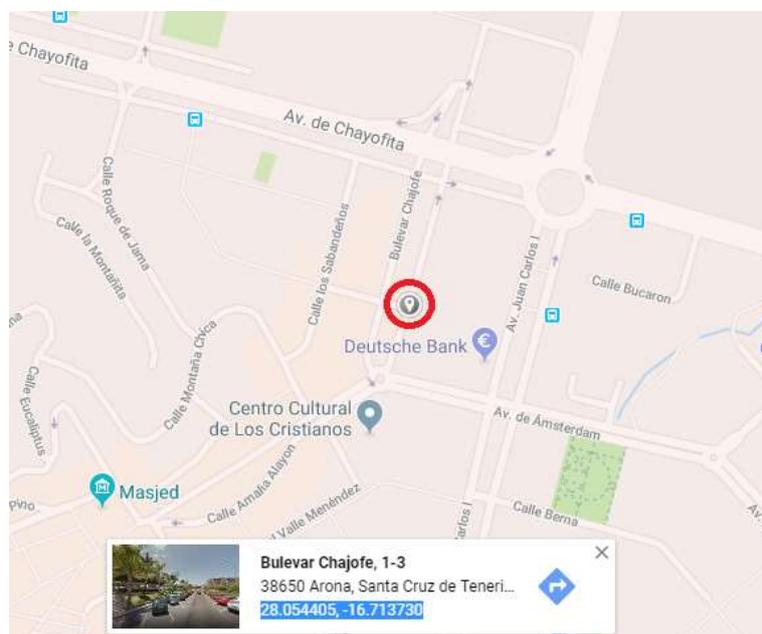
Anexo 1. Captura de pantalla. Delimitación de la zona de estudio de acuerdo con su código postal 38650 **Fuente:** Google Maps



Anexo 2. Municipios turísticos de la isla de Tenerife **Fuente:** Cabildo Insular de Tenerife



Anexo 3. Captura de pantalla. Proceso de recogida de coordenadas. En la parte baja de la imagen, las coordenadas (repasadas en color azul) pertenecen al punto ubicado en el círculo de color rojo **Fuente:** Google Maps



Anexo 4. Resultados de las entrevistas en porcentajes **Fuente:** Elaboración propia

¿Sabén qué es el fenómeno turístico del alquiler vacacional?, en caso de conocerlo

13 "SI" 81,25%

3 "NO" 18,75%

¿qué opina del mismo?

8 "Neutro" 50%

7 "En contra" 43,75%

1 "A favor" 6,25%

¿Cómo es el grado de actividad de viviendas vacacionales en las inmediaciones?

10 "Mucha" 62,5%

4 "Poca" 25%

2 "No sabe" 12,5%

¿Se sabe qué turista alquila viviendas vacacionales?

6 "ingleses" 37,5%

8 "De varias nacionalidades" 50%

1 "italianos" 6,25%

1 "Europa del Este" 6,25%

¿Cómo es el grado de consumo de este tipo de turista? (Mucho/poco, con frecuencia o no)

5 "Mucho" 31,25%

8 "Poco" 50%

2 "Medio" 2,5%

1 "Nada" 6,25%

¿Creen que ha afectado este modelo al residente? oportunidad de negocio para familias con más de una vivienda, subida de alquileres, éxodo urbano, propiciará la creación de ciudades dormitorio, etc.

13 "Si ha afectado" 81,25%

3 "No ha afectado" 18,75%

¿Cree que está satisfecho el residente/comercio/empresario con esta actividad?

ve que crece la economía local, por el contrario, tiene que convivir en un bloque de pisos con gente diferente todas las semanas, etc.

12 "No satisfecho" 75%

4 "Si satisfecho" 25%

¿Conoce usted algún tipo de aplicación o plataforma digital para alquilar Viviendas Vacacionales? si las conoce, ¿cuáles son?

6 "Booking.com o Airbnb" 37,5%

10 "No conocen ninguna" 62,5%

¿Cree usted que este tipo de modalidad podría hacer que lleguen los beneficios del turismo a barrios o pueblos que anteriormente no se beneficiaban de la actividad turística?

7 "Si" 43,75%

9 "No" 56,25%

En la actualidad, se mezcla la actividad residencial con la turística. ¿Está de acuerdo en separar una de otra?

13 "No separar" 81,25%

3 "Si separar" 18,75%

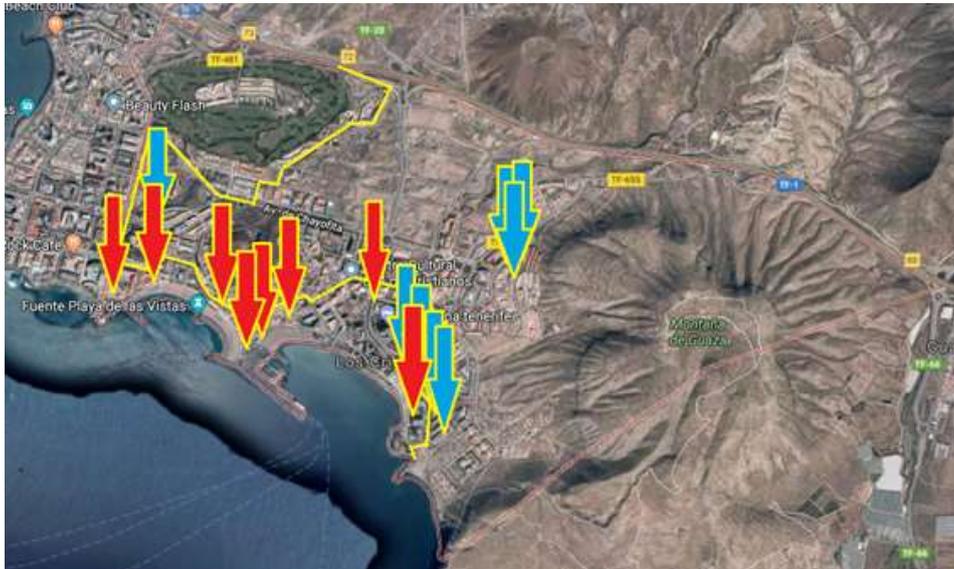
En base a las consecuencias que esta actividad turística conlleva, ¿pueden los residentes llegar a ver a un turista como una posible amenaza o como algo positivo?

12 "Positivo" 75%

3 "Ni positivo ni amenaza" 18,75%

1 "Amenaza" 6,25%

Anexo 5. Ubicación aproximada de las entrevistas por zona **Fuente:** Elaboración propia utilizando herramienta de Google Maps



Anexo 6. Captura de pantalla del listado de las viviendas vacacionales junto con sus coordenadas, recogidas desde las plataformas digitales de Airbnb y Booking.com **Fuente:** Elaboración propia. Este Anexo se corresponde a la página 9 del documento “ARCHIVOS ADICIONALES.pdf”

Viviendas Vacacionales "AIRBNB"	Latitud	Longitud
Los Cristianos! enjoy, relax and love the ocean	28.054.603	-16.708.953
Nice Apartment in Los Cristianos	28.053.504	-16.709.253
Estudio Castle Harbour Los Cristianos	28.054.262	-16.703.417
Apartamento en Castle Harbour, Piscina climatizada	28.054.830	-16.705.133
New York inspired apartment	28.053.315	-16.706.099
Luxury 1 bedroom Apartment with sea views	28.054.660	-16.704.876
Stylish apartment in Los Diamantes	28.054.792	-16.705.734
Bonito apartamento con terraza in Los Cristianos	28.053.883	-16.706.506
Acogedor estudio en Los Cristianos	28.053.353	-16.705.133
Precioso piso en Islas Canarias	28.054.338	-16.705.455
Cozy apartment ★ Heated Swimming Pool★WIF	28.054.413	-16.705.240
Beautiful Studio with Balcony in Clastle Harbou	28.054.584	-16.703.459
Cosy studio in Los Cristianos	28.054.697	-16.704.704
Beautiful 1 bedroom apartment in Los Cristianos	28.054.205	-16.704.897
Acogedor apartamento 2 hab. en los Cristianos	28.054.584	-16.706.807