

Impacto del Turismo en el Acceso a la Vivienda en Canarias. Estudio del Problema y Algunas Soluciones.

Impact of Foreign Tourism on Housing for Canary Islands Residents. Study of the problem and Approach to solutions

Autor: D. Sergio González Larraz

Tutor: D. Carlos Castilla Gutiérrez

Máster en Desarrollo Regional
Escuela de Doctorado y Estudios de Posgrado de la Universidad de La Laguna
Curso Académico 2023 / 2024

SANTA CRUZ DE TENERIFE, MAYO 2024

Resumen:

En este trabajo se busca explorar uno de los desafíos críticos que enfrenta Canarias, la presión del turismo y la especulación inmobiliaria. Se pretende destacar cómo el modelo económico centrado en el turismo ha degradado el territorio y generado una alta dependencia económica, afectando negativamente la calidad de vida de los residentes. Este crecimiento turístico ha influido en el aumento de los precios de la vivienda, exacerbando las tensiones en el mercado inmobiliario y dificultando el acceso a la vivienda para los locales. Por ello, se discute la necesidad de implementar políticas que mejoren esta situación y se examina la compleja dinámica del mercado inmobiliario en Canarias respecto a los valores nacionales, analizando sus causas y sugiriendo posibles soluciones para garantizar un acceso justo y sostenible a la vivienda para los residentes de las islas.

Palabras clave: Vivienda, Turismo, Alquiler, Islas Canarias.

Abstract:

This work seeks to explore one of the critical challenges facing the Canary Islands, the pressure of tourism and real estate speculation. It is intended to highlight how the economic model focused on tourism has degraded the territory and generated a high economic dependency, negatively affecting the quality of life of residents. This tourism growth has influenced the increase in house prices, exacerbating tensions in the real estate market and making it difficult for locals to access housing. Therefore, the need to implement policies that improve this situation is discussed and the complex dynamics of the real estate market in the Canary Islands is examined with respect to national values, analyzing its causes and suggesting possible solutions to guarantee fair and sustainable access to housing for residents. residents of the islands.

Key words: Housing, Tourism, Rental, Canary Islands.

Índice

Introducción	4
Objetivos	4
<i>General</i>	4
<i>Específico</i>	4
Metodología	5
Capítulo I: Marco teórico	5
<i>Turismo en las Islas Canarias</i>	5
<i>Economía del turismo en Canarias</i>	6
<i>Vivienda en las Islas Canarias</i>	7
Capítulo II: Evolución del problema de la vivienda	9
<i>Origen de la escasez de oferta y de viviendas de protección oficial</i>	9
<i>Incremento de los precios de la compraventa y alquiler de vivienda</i>	10
<i>Denuncia y hartazgo social</i>	12
Capítulo III: Análisis problema y principales causas	13
<i>Diferencia de poder adquisitivo entre turistas y locales</i>	13
<i>Los alojamientos P2P</i>	15
<i>Teletrabajadores y nómadas digitales</i>	18
Capítulo IV: Propuestas de soluciones y ejemplos de interés	19
<i>Fomentar la construcción de nuevas viviendas</i>	20
<i>Rebajar exigencias administrativas en concesión de licencias para nuevas obras</i>	20
<i>Limitar los precios del alquiler en ciertas zonas, la nueva ley de vivienda</i>	21
<i>Fomentar la vivienda de protección oficial</i>	22
<i>Ejemplos recientes de políticas sostenibles de vivienda</i>	23
<i>Cataluña limita los precios de alquiler</i>	23
<i>Medidas drásticas en Ámsterdam</i>	24
Conclusiones	24
Bibliografía	26

Introducción

Canarias se enfrenta a una encrucijada desafiante, donde los problemas se acumulan y amenazan tanto el presente como el futuro de las islas. La intensa presión del turismo desenfrenado, la especulación inmobiliaria descontrolada y la creciente precariedad laboral son solo algunos de los desafíos que enfrentan los habitantes canarios en la actualidad. Estas circunstancias han dado lugar a movimientos ciudadanos que emergen con urgencia para denunciar estas problemáticas y trabajar en pos de un futuro más sostenible y equitativo para todos.

El modelo económico centrado en el turismo ha dejado su huella en Canarias, pero no de forma positiva. La política económica enfocada en este sector ha agotado los recursos naturales y degradado el entorno, generando una fuerte dependencia económica que ha impactado negativamente en la calidad de vida de los residentes locales. Esta situación se ve agravada por el profundo problema de vivienda, donde el crecimiento del turismo contrasta con la escasez de opciones habitacionales para la población residente, la cual se ve sobrepasada por las inmensas cantidades de visitantes extranjeros que buscan alojarse o incluso instalarse.

La falta de atención hacia los residentes y la preferencia por parte de las autoridades hacia los intereses especulativos han exacerbado la situación. Incluso se han comenzado a tomar algunas medidas extremas, donde el gobierno canario ha impuesto multas de 3000 euros a aquellos que se han negado a ceder sus viviendas a operadores turísticos en ciertas zonas, habiendo ya más de 800 afectados por esta medida (Jiménez, 2024).

Recientemente, se han visto manifestaciones masivas que exigen un cambio en el modelo actual, incluyendo una moratoria turística, la aplicación de una eco tasa y la suspensión de los macro proyectos en curso. Es imperativo escuchar estas demandas y actuar en consonancia con los límites ambientales y sociales, con el fin de garantizar un futuro más sostenible y equilibrado para Canarias y sus habitantes.

Objetivos

General

Analizar la problemática de la vivienda en Canarias y su relación con el Turismo extranjero.

Específico

1. Analizar la evolución de la problemática de la vivienda en Canarias y detectar sus principales causas.
2. Determinar la influencia que tiene el turismo en concreto en el incremento de los precios de alquiler y compraventa de vivienda.
3. Plantear posibles soluciones y estudiar algunos ejemplos de interés

Metodología

Se realizará un análisis teórico sobre el problema de la vivienda en canarias a través de la bibliografía publicada de diversidad de autores y artículos de algunos medios de comunicación relevantes, así como la obtención de datos de fuentes oficiales de estadística como el Instituto nacional de estadística, el instituto canario de estadística y del colegio de registradores de bienes inmuebles de España. Estos datos estadísticos serán utilizados para reforzar los argumentos que se posicionen en un sentido u otro, de tal forma que se puedan llegar a conclusiones respaldadas por información objetiva. Para una mayor claridad, este trabajo se dividirá en cuatro capítulos. El primero, denominado “Marco Teórico”, establecerá una base teórica necesaria sobre ciertos conceptos y situaciones que vive en la actualidad el archipiélago canario, siendo abordado el eje del problema: economía, turismo y vivienda. El segundo capítulo denominado “Evolución del problema de la vivienda” dará paso a una síntesis sobre los acontecimientos de mayor relevancia en la evolución del mercado inmobiliario, junto a la exposición de diferentes gráficos estadísticos a través de los cuales se puede situar la problemática y su desarrollo con el tiempo. Continuando con el tercer capítulo, titulado “Análisis del problema y principales causas” se pretende clarificar los factores que provocan que un incremento del turismo se traduzca en un alza de los precios de la vivienda. Para ello, se examina el perfil del turista visitante, las nuevas tendencias de alojamiento como el “P2P”, así como un nuevo perfil de turista de tipo laboral. Por último, utilizando como cimientos todo lo anterior, el capítulo cuatro “Propuestas de soluciones y ejemplos de interés” consistirá en sugerir posibles soluciones realistas y contrastar con algunos ejemplos que reflejen como lugares que han vivido una situación similar respecto a la vivienda, han abordado esta cuestión.

Capítulo I: Marco teórico

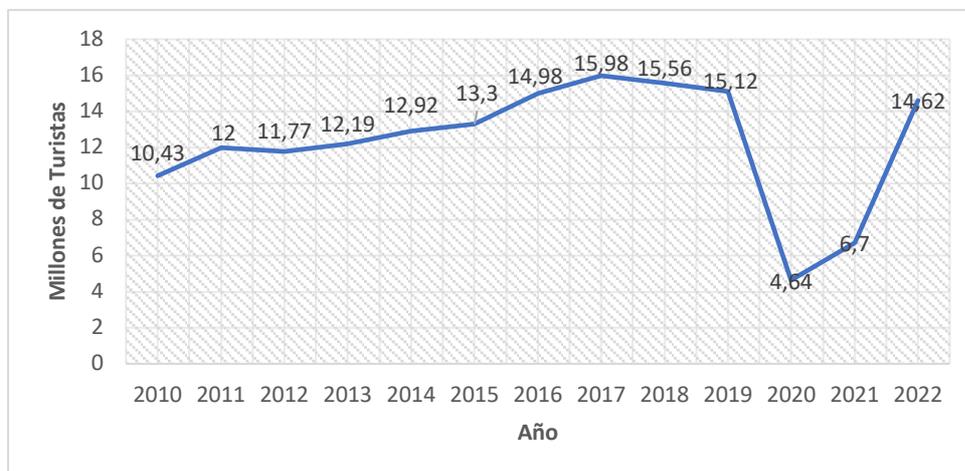
Turismo en las Islas Canarias

El turismo se puede definir como el desplazamiento temporal y voluntario de personas fuera de su entorno habitual con fines de ocio, recreación, descanso, salud, cultura, negocios o similares. Este desplazamiento implica el uso de servicios turísticos y la interacción con diferentes destinos, culturas y actividades, y con ello, una importante inversión económica de capital extranjero. Aporta ingresos directos e indirectos a las economías locales a través del gasto de los turistas en alojamiento, alimentación, transporte, compras, actividades recreativas, entre otros servicios relacionados. Es además una importante fuente de empleo especialmente en sectores como la hostelería, la restauración, el transporte, el entretenimiento y la artesanía (Sancho, 1994).

España ocupa el segundo puesto de los países más visitados del mundo con 71,7 millones de visitantes en el año 2023, siendo solo superado por Francia con 79,4 millones y recibiendo un 30% más de turistas que el tercero en la lista, puesto ocupado por Estados Unidos (United Nations Tourism [UNWTO], 2023).

Las Islas Canarias son a su vez dentro de España una de las comunidades autónomas más visitadas solo por detrás de Cataluña y Baleares. La magnífica belleza natural de las islas y su buen clima todo el año son una de las principales razones de su popularidad.

Gráfico 1 Número de turistas que visitan las Islas Canarias. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE



Se observa una clara tendencia al alza del número de visitantes en las islas canarias durante la última década, con un aumento del 40% respecto al año 2010, reforzando la popularidad de estas y demostrando la efectividad de las políticas turísticas que ha perseguido el archipiélago los últimos años.

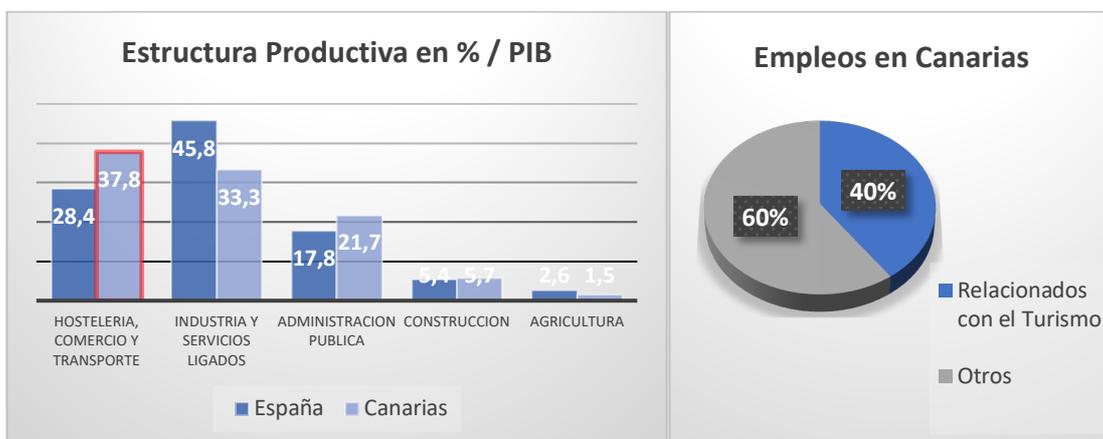
Para establecer perspectiva sobre la popularidad de Canarias a nivel mundial, el célebre archipiélago norteamericano de Hawaii, con una superficie de 28.311 km², recibió en el año 2022 un total de 9,2 millones de turistas (Hawai Tourism, 2022). Canarias en ese mismo año, para una superficie tres veces menor (7.492 km²), alojó a 14,62 millones de visitantes, como se observa en el *Gráfico 1*.

Economía del turismo en Canarias

El turismo desempeña un papel crucial en la economía de las Islas Canarias debido a su importancia como principal motor económico. Esta dependencia se debe a la escasez de otros recursos explotables dentro de las islas y a la ausencia de industria que disponga de un peso destacado en la economía, como se observa en la *ilustración 1*.

Tanto es así, que en la actualidad la economía se centra principalmente en el sector terciario, representando este el 74,6% de la actividad económica. Este sector está dominado por el turismo, lo que ha fomentado de forma colateral el desarrollo de la construcción hotelera. En concreto, el turismo representa un 37,8% de la aportación al PIB total de las islas y genera 344.358 empleos, aproximadamente un 40% del empleo total de Canarias (Exceltur, 2023).

Ilustración 1 Estructura productiva de Canarias respecto España (izda) y Empleos en las Islas Canarias (dcha). Fuente: Elaboración propia a partir de informe ExcelturImpactur



El PIB de Canarias alcanza los 49.021 millones de euros, colocándola como la octava economía de España por su tamaño. No obstante, solo supone el 3,6% del PIB español, ya que existe una notable diferencia económica con las comunidades que encabezan la lista como Madrid (19%) y Cataluña (19%).

En cuanto a como repercute esta estructura económica en los habitantes, la renta per capita, un indicador crucial para medir la calidad de vida, en el año 2022 fue de 22.303 euros en Canarias, comparado con los 30.320 euros a nivel nacional y 35.440 en Europa. Esta cifra la posiciona a la cola entre las Comunidades Autónomas de España (Instituto Nacional de Estadística [INE], 2022). Por otro lado, el salario medio antes de impuestos en España para el último dato disponible del INE, 2022, fue de 25.806 euros. En cambio, para las Islas Canarias fue de 22.428 euros.

En cuanto al empleo, la tasa de paro en las Islas Canarias se encuentra por encima de la media nacional, con un paro del 15,23% respecto al 11,84% de media en España, teniendo en cuenta el tercer trimestre de 2023, el cual resulta el más favorable para el archipiélago al coincidir con los meses de verano, cuando el sector terciario oferta mayor cantidad de empleo. El empleo en Canarias esta relacionado en su mayoría con el sector servicios, lo cual da lugar a numerosos contratos de tipo temporal para así cubrir únicamente las temporadas altas de turismo (INE, 2023).

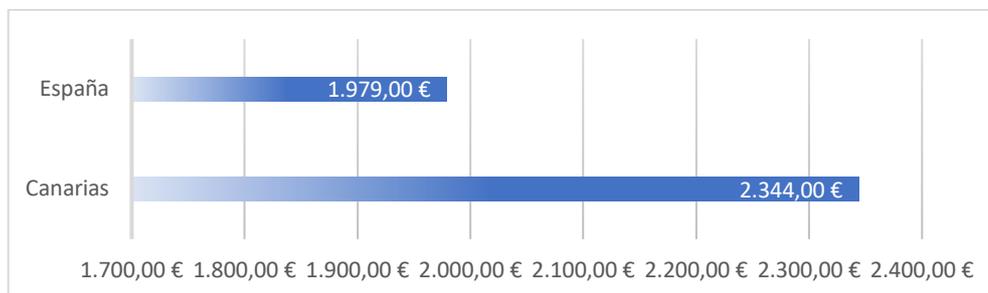
Vivienda en las Islas Canarias

La geografía única de las Islas Canarias presenta desafíos en términos de disponibilidad de terrenos y espacio para la construcción. Las introducciones de la “Ley 12/1987, de 19 de junio, de declaración de Espacios Naturales de Canarias” y la “Ley 5/1987, de 7 de abril, sobre la Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias” provocaron, con buen criterio, que muchas áreas se catalogaran como protegidas por su valor ecológico o paisajístico. Las normativas de esta índole han ido limitando las opciones de desarrollo urbano y haciendo que la tierra disponible para la construcción sea escasa y valiosa.

El precio medio de compraventa de la vivienda, a través del precio en euros por metro cuadrado de superficie, es un indicador relevante a la hora de evaluar el mercado inmobiliario de un lugar. Como se observa en el **gráfico 4**, actualmente el

precio medio de la vivienda en Canarias se encuentra en 2.344 euros el metro cuadrado, un 18,4% por encima de la media nacional.

Gráfico 2 Precio medio compraventa de vivienda 2023. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España



El precio medio de alquiler de vivienda, a través del precio en euros por metro cuadrado de superficie se sitúa actualmente en 13,2 euros el metro cuadrado al mes, siendo la media de España 12,7 euros el metro cuadrado al mes. Nuevamente Canarias se sitúa por encima de la media, en este caso en un 4% (Idealista, 2024).

El impacto del turismo en el mercado inmobiliario insular, se refleja como el porcentaje de cuota de mercado de los extranjeros en el total de compraventas de vivienda. En Canarias, la proporción de compras extranjeras duplica a la media de todas las comunidades autónomas de España, donde llega al 28,8% de las transacciones inmobiliarias en 2023 y supone todavía un mayor porcentaje en la provincia de S.C. de Tenerife, con el 35,9% al final del período (Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España, 2023).

A través de la *Tabla 1*, se puede observar a modo comparativo, de un vistazo, una recopilación de las cifras negativas del archipiélago de los apartados tratados. Los indicadores económicos y de empleo de los residentes en las islas son peores que en España, y el mercado inmobiliario se encuentra más tensionado. Además, se observa el fuerte impacto de la inversión extranjera en las islas.

Tabla 1 Comparativa indicadores económicos y de vivienda año 2023. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE, ISTAC y Colegio de Registradores

	Sueldo medio	Paro	Precio medio vivienda	Precio medio alquiler	Compra extranjera de vivienda
Media Nacional	25.896 €/año	12,9 %	1.979 €/m ²	12,7 €/m ²	14,5 %
Canarias	22.466 €/año	17,6 %	2.344 €/m ²	13,2 €/m ²	28,8 %
Diferencia	15,2 %	36,4 %	18,4 %	4 %	98 %

Por último, se debe definir la asequibilidad de la vivienda, la cual se refiere a la capacidad de las personas o familias para acceder a una vivienda adecuada y segura sin incurrir en una carga financiera excesiva. En términos más simples, se trata de la

capacidad de pagar una vivienda de manera sostenible, sin comprometer el acceso a otras necesidades básicas o el bienestar económico general. Se determina mediante la relación entre los ingresos de los hogares y los costos asociados con la vivienda (Simón, 2015). Este concepto será el eje central de este problema planteado.

Capítulo II: Evolución del problema de la vivienda

Origen de la escasez de oferta y de viviendas de protección oficial

El mercado inmobiliario en España ha sido muy cambiante, debido en parte a las diferentes corrientes políticas que han gobernado durante las últimas décadas y los diferentes desafíos económicos a los que se ha enfrentado el país. Después del período de la dictadura franquista, durante la primera administración de Felipe González, se implementaron diferentes medidas que favorecían el acceso a la vivienda para los ciudadanos españoles. Entre 1982 y 1988, aproximadamente la mitad de las viviendas disponibles en el mercado eran de protección oficial (VPO), alcanzando un máximo histórico en 1985, donde representaban el 68,2% de todas las viviendas disponibles en España (Méndez, 2003). Este tipo de vivienda se destina a facilitar el acceso a un hogar a aquellas personas o familias que tienen dificultades para adquirir una vivienda libre en el mercado debido a sus limitaciones económicas. Estas viviendas suelen ser promovidas y gestionadas por entidades públicas, como ayuntamientos, comunidades autónomas o el gobierno central, y están sujetas a una serie de regulaciones y criterios específicos para poder acceder a ellas.

Durante la década de los 2000 surge una burbuja inmobiliaria, y en España se completan 5,4 millones de viviendas nuevas libres. Esto propició un claro declive por parte de la clase política en el interés y capacidad en la construcción de vivienda oficial. Posteriormente, en el año 2008, se produce una gran crisis en España tras el estallido de esta burbuja inmobiliaria, debido a el exceso de especulación financiera (Montalvo, 2008), provocando que en la década posterior solo se construyeran un total de 931.726 viviendas, cinco veces menos que en la década predecesora.

Desde entonces, en Canarias y sobretodo en la provincia de Santa Cruz de Tenerife, la escasa presencia de vivienda nueva de protección oficial refleja un problema que es común en todo el país. Estas viviendas, destinadas a sectores con recursos económicos limitados, representan solo una pequeña fracción del mercado inmobiliario, donde han representado entre el 0.5% y el 1.39% del total de viviendas adquiridas en Canarias desde el 2014, mientras que a nivel nacional varía entre el 1.3% y el 3.6% (Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España, 2023). Además, en la *Tabla 2* se pueden ver cifras realmente bajas para la provincia de Santa Cruz de Tenerife.

Por otro lado, la vivienda usada, en el ámbito de la comunidad autónoma canaria y a nivel nacional, ha sido el foco principal de las transacciones inmobiliarias, llegando a representar el 80% de las compraventas este último año 2023 respecto a un tímido 19% de vivienda nueva. Esto se debe en gran parte a que la crisis de 2008 dejó un gran excedente de vivienda nueva sin vender, lo que se tradujo en una escasa construcción de nuevos inmuebles en los años venideros. Las entidades financieras, que fueron gravemente afectadas por la crisis, mostraron poco interés en financiar

nuevos proyectos inmobiliarios. Por tanto, ante la falta de financiación para la construcción de viviendas nuevas y la reducción del stock de viviendas disponibles, la vivienda usada se convirtió en la única opción viable para aquellos que buscaban adquirir una vivienda (Montalvo, 2008). Este fenómeno se refleja claramente en las cifras de transacciones inmobiliarias de la *Tabla 2*.

Tabla 2 Porcentaje de compraventa de vivienda por grado de protección. Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España

EJERCICIO	S. C. DE TENERIFE			CANARIAS			ESPAÑA		
	NUEVA LIBRE	NUEVA VPO	USADA	NUEVA LIBRE	NUEVA VPO	USADA	NUEVA LIBRE	NUEVA VPO	USADA
2014	43,63	1,37	55,00	44,60	1,39	54,01	33,72	3,55	62,73
2015	21,99	0,70	77,31	21,63	0,78	77,59	18,89	2,26	78,85
2016	18,72	0,67	80,61	19,25	0,72	80,03	16,10	1,88	82,02
2017	18,61	0,77	80,62	18,74	0,82	80,44	15,71	1,69	82,60
2018	22,17	0,61	77,22	20,44	0,79	78,77	15,80	1,65	82,55
2019	19,66	0,56	79,78	19,97	0,64	79,39	16,48	1,52	82,00
2020	19,19	0,45	80,36	20,01	0,49	79,50	18,42	1,59	79,99
2021	19,54	1,09	79,37	21,77	0,77	77,46	18,35	1,59	80,06
2022	16,31	0,72	82,97	17,66	0,61	81,73	16,47	1,27	82,26
2023*	18,00	1,52	80,48	19,14	1,22	79,64	16,72	1,29	81,99

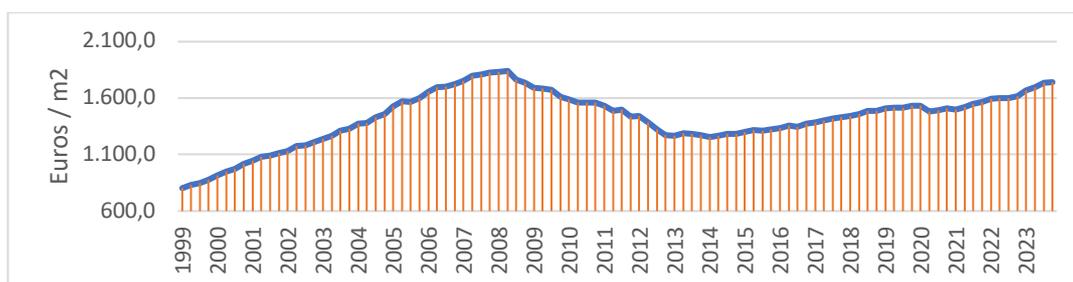
Estas cantidades de VPO que se ofertan en el tejido inmobiliario español son realmente insignificantes en comparativa con la demanda existente de esta vivienda protegida. Los países miembros de la UE en la actualidad destinan de media un 7,5% de las viviendas a VPO, cifra seis veces superior a la de España (Agencia EFE, 2023). En casos más extremos, países con fuertes políticas sociales como Holanda han llegado a destinar el 34,1% de su stock a la protección oficial (Muñoz, 2008).

Incremento de los precios de la compraventa y alquiler de vivienda

El precio de la vivienda en Canarias ha experimentado un notable aumento en los últimos años, acercándose nuevamente a los máximos alcanzados en 2008, durante la crisis de aquel entonces. Esta tendencia al alza en los precios de la vivienda en Canarias refleja un mercado inmobiliario dinámico y en constante evolución en la región.

Como se observa en el *Gráfico 3* ha habido un notable repunte desde la caída de los precios en el año 2012, siendo varios los factores que han contribuido a este aumento de precios.

Gráfico 3 Valor tasado medio de vivienda libre en Canarias. Fuente: Elaboración propia a través de datos Ministerio de Transportes, movilidad y agenda urbana



Canarias es un destino turístico popular, lo que ha generado una demanda considerable de viviendas tanto para residentes locales como para inversores extranjeros. Esta demanda ha ejercido presión sobre el mercado inmobiliario, impulsando los precios al alza. Además, la escasez de oferta de vivienda en ciertas áreas de Canarias ha contribuido a la subida de los precios. La geografía única de las islas, junto con las restricciones ambientales y las regulaciones de construcción, limita la disponibilidad de terrenos para el desarrollo de nuevas viviendas, lo que ha creado un mercado inmobiliario con una oferta muy limitada en relación con la demanda.

Respecto al alquiler, en el año 2004 un 21,6% de los hogares canarios eran de alquiler, pagando un importe medio mensual de 333,23 euros. En el último informe disponible sobre del Instituto Canario de Estadística (2022), se establece en un 30,09% los residentes que viven de alquiler, con un precio medio por el arrendamiento de 485,15 euros, lo que se traduce en un aumento en 20 años de unos 152 euros más de media mensual para poder vivir en las islas.

En esta tendencia del mercado canario hacia el alquiler, podemos distinguir diferentes factores que lo originan:

- Costo inicial más bajo: El acceso a una compra de vivienda conlleva por norma general a un crédito hipotecario, en los cuales normalmente se debe aportar un pago inicial correspondiente al 10% del valor del inmueble, traduciéndose en un gran problema en la mayoría de casos al no disponer de liquidez suficiente para ello.
- Dificultades para acceder a financiación: Las situaciones de inestabilidad laboral típicas de los empleos relacionados con el sector terciario, el que predomina las islas, crea inseguridad entre los bancos a la hora de conceder créditos, los cuales cada vez son más complicados de conseguir a no ser que se disponga de un pagador de alta fiabilidad o poseer un empleo público.
- Flexibilidad: Hoy en día en un mundo cada vez más globalizado, la movilidad laboral suele ser habitual. En un mercado laboral en constante cambio, el alquiler ofrece la posibilidad de adaptarse más fácilmente a nuevas oportunidades laborales sin estar atado a un crédito mensual debido a la propiedad de una vivienda. Muchos jóvenes y adultos, no temen volver a casa de sus padres una temporada en caso de no poder permitirse un alquiler.
- Menos responsabilidades financieras: Los inquilinos de una vivienda arrendada no tienen que preocuparse por los costos de mantenimiento y reparación de la vivienda, ya que estos son responsabilidad del propietario. Esto puede ser atractivo para aquellos que prefieren evitar los gastos imprevistos asociados con la propiedad de una vivienda.

Este aumento de precios plantea desafíos especialmente en términos de asequibilidad de la vivienda para la población local. El aumento de los precios dificulta el acceso a la vivienda para aquellos con ingresos moderados o bajos, lo que está generando tensiones sociales y económicas en la región.

Adicionalmente, debido a los eventos recientes relacionados con el conflicto en Ucrania e Israel, y la crisis sanitaria del año 2020 COVID-19, se ha observado una disminución en la capacidad económica de los ciudadanos como resultado del aumento sin precedentes de la inflación, así como una reducción en la disponibilidad de crédito debido a la subida de los tipos de interés. Si ya canarias, con los datos expuestos se considera una comunidad autónoma especialmente débil en términos económicos de su población local, podemos afirmar que este tipo de acontecimientos solo empeoran la situación ya tensa que vive el mercado inmobiliario, estando los precios de la compra prácticamente en su máximo histórico, y mermándose la capacidad económica de los canarios. Estos acontecimientos están dando lugar a la gentrificación, la cual ocurre cuando personas con mayores recursos económicos se trasladan a barrios anteriormente habitados por personas de bajos ingresos, lo que genera tensiones en el mercado inmobiliario y dificulta el acceso a la vivienda en alquiler para aquellos con dificultades económicas. Este fenómeno se relaciona con la disparidad entre la compra de viviendas y la obtención de hipotecas, ya que muchas personas pueden comprar propiedades sin necesidad de financiamiento externo, lo que les permite convertirse en propietarios de viviendas y obtener ingresos por alquiler, además de la concentración del capital en manos de grupos de inversión y fondos buitres (de Mansilla, 2023).

Denuncia y hartazgo social

Recientemente, el día 20 de abril del año 2024 se ha vivido una multitudinaria manifestación contra esta situación de acceso a la vivienda insostenible, la cual la población canaria lleva soportando todos estos años atrás. Las manifestaciones han llenado de más de 50.000 personas, según delegación del gobierno, las calles del archipiélago canario, la cual también ha tenido seguimiento en la península, concretamente en Granada, Barcelona, Madrid y Málaga. También en capitales extranjeras, como en Londres, Berlín y Ámsterdam. Víctor Martín, que es el portavoz del colectivo activista Canarias se Agota, menciona que "Hemos llegado a un punto en el que aquí se ha roto el equilibrio entre el uso de los recursos y el bienestar de la población, especialmente durante el último año" (eldiario, 2024).

Los manifestantes están demandando un cambio en el modelo turístico, al que consideran perjudicial y que está generando dificultades significativas para gran parte de la población, sobrecargando las islas y ocasionando graves repercusiones sociales, laborales y medioambientales, y sobretodo, exacerbando el problema de la vivienda. Se están solicitando medidas de acción inmediata, como una pausa en la actividad turística, una regulación más estricta del mercado de viviendas para asegurar el acceso a este derecho fundamental, incluyendo la implementación de controles sobre el alquiler vacacional, restricciones en la compra de propiedades por parte de no residentes, y la instauración de una tasa ecológica turística. Bajo el lema "Canarias tiene un límite", las calles han sido ocupadas por manifestantes que coreaban diferentes consignas, tales como "esto no es sequía, esto es saqueo", "el turismo aumenta mi alquiler", "el paraíso no se construye con cemento" y "Clavijo, escucha, estamos en la lucha", refiriéndose al presidente del Gobierno de Canarias, Fernando Clavijo (EIPaís, 2024).

Ilustración 2 Imágenes de la manifestación multitudinaria del 20/04/24. Fuente: ElPaís



Capítulo III: Análisis problema y principales causas

Diferencia de poder adquisitivo entre turistas y locales

En la última década, la cantidad de transacciones de compra y venta de viviendas en Canarias por parte de extranjeros ha aumentado al doble, representando más del 10% de todas las transacciones llevadas a cabo a nivel nacional por extranjeros (Agencia EFE, 2023).

Cuando los turistas que llegan a Canarias tienen un poder adquisitivo mayor que los residentes locales, esto puede tener varias implicaciones significativas para el mercado inmobiliario. En primer lugar, esta disparidad en la capacidad económica crea una demanda adicional de propiedades inmobiliarias, especialmente en áreas turísticas populares. En 2022, el 93,5 % de las pernoctaciones en hoteles y apartamentos en Canarias se concentraron en 14 de los 88 municipios, lo que representa un total de 81,1 millones de pernoctaciones sobre los 86,7 millones totales registradas. Siete de estos municipios alcanzaron más de 5 millones de pernoctaciones en el mismo año: En primer lugar, San Bartolomé de Tirajana, seguido de Adeje, Arona, Pájara, Tías, Mogán y Yaiza (Gobierno de Canarias, 2023).

Los turistas con mayores recursos económicos pueden estar interesados en invertir en segundas residencias o propiedades vacacionales en estas zonas de las islas por su atractivo, lo que puede aumentar la competencia en el mercado y, como resultado, elevar gravemente los precios de la vivienda. Además, la presencia de este tipo de turistas influye en el tipo de propiedades que se construyen en Canarias. Las empresas y constructoras detectan la demanda y ven una oportunidad de negocio en crear propiedades acordes a este público, como más viviendas de lujo o de alto standing, como es el caso del sur de Tenerife en la zona de Costa Adeje y Los Gigantes donde se pueden observar multitud de zonas y residencias de chalets de lujo, desplazando a las opciones de vivienda más asequibles para los residentes locales los cuales no se pueden permitir este tipo de alojamientos, contribuyendo esta situación a la gentrificación (Herrera, Smith y Vera, 2007).

En efecto, como se observa en la *Tabla 3*, este problema está azotando de forma contundente el mercado inmobiliario de Canarias, pudiéndose observar la enorme cantidad de turistas que visitan las islas respecto a la población de estas, y la inmensa diferencia salarial entre los extranjeros y los residentes. Resulta alarmante que estos abarquen de media en los últimos 10 años el **27,5%** de todas las transacciones de propiedades en las islas, siendo la tercera cifra más alta del país, solo por detrás de Baleares y Valencia. Solo en la provincia de Santa Cruz de Tenerife

se compraron en el año 2023 5.186 viviendas por parte de extranjeros de las 14.465 transacciones que se realizaron, suponiendo estas un **35,85% del total de transacciones**.

Tabla 3 Comparativa cifras relacionadas con el turismo en Canarias para el año 2023. Fuente: Elaboración propia a través de datos de ISTAC y Colegio de Registradores de la propiedad

Nacionalidad	Nº Turistas por año	Peso en la Compraventa Extranjera	Salario Medio en su país	Ventaja Salarial media respecto Residentes
Alemanes	2,55 M	16,9 %	55.041 €/año	+32.575 €/año
Italianos	654.630	18,0 %	33.855 €/año	+11.389 €/año
Belgas	432.060	6,1 %	55.332 €/año	+32.866 €/año
Ingleses	5,6 M	10,9 %	51.949 €/año	+29.483 €/año
Franceses	841.310	3,6 %	41.540 €/año	+19.074 €/año

Por otra parte, según el informe “perfil del turista” de la Consejería de Turismo (2022), un 25% disponía de unos ingresos entre 50.000 y 74.999 euros netos y un sorprendente 26% de los turistas que llegaron a las islas poseía sueldos superiores a 75.000 euros netos, más de tres veces superior a la media del sueldo del residente.

La evidente diferencia salarial se traduce en una posibilidad por parte del turista de pagar un precio mayor por una vivienda, elevando los precios al alza. En primer lugar, la demanda adicional de propiedades por parte de turistas con mayores recursos económicos aumenta la competencia en el mercado inmobiliario, lo que naturalmente lleva a un aumento en los precios de las viviendas.

Otro factor a considerar es el impacto en el mercado de alquiler. Los turistas con mayor poder adquisitivo pueden estar dispuestos a pagar tarifas más altas por alquileres vacacionales o temporales, lo que incrementa los precios de alquiler en áreas turísticas y reduce la disponibilidad de viviendas asequibles para los residentes (Mikulić et al, 2021).

Además de los factores mencionados anteriormente, el sector turístico en Canarias está dominado por empresas privadas y grandes constructoras. En este contexto, es importante destacar que estas entidades, en su afán de maximizar beneficios, tienden a carecer de un enfoque ético y de responsabilidad social. Su principal objetivo es encontrar la fórmula que les permita obtener los mayores beneficios posibles, lo que a menudo implica dirigirse a un segmento de clientes con un alto poder adquisitivo. En este sentido, las estrategias comerciales de estas empresas turísticas suelen estar orientadas a atraer a turistas con una capacidad económica significativa, lo que ignora a gran parte de la población local, los residentes canarios, que no cuentan con los mismos recursos financieros. Esta dinámica está resultando en una polarización económica y social, donde las inversiones y el

desarrollo turístico benefician principalmente a unos pocos, mientras que otros quedan marginados o enfrentan dificultades para acceder a oportunidades económicas y de empleo generadas por la industria turística.

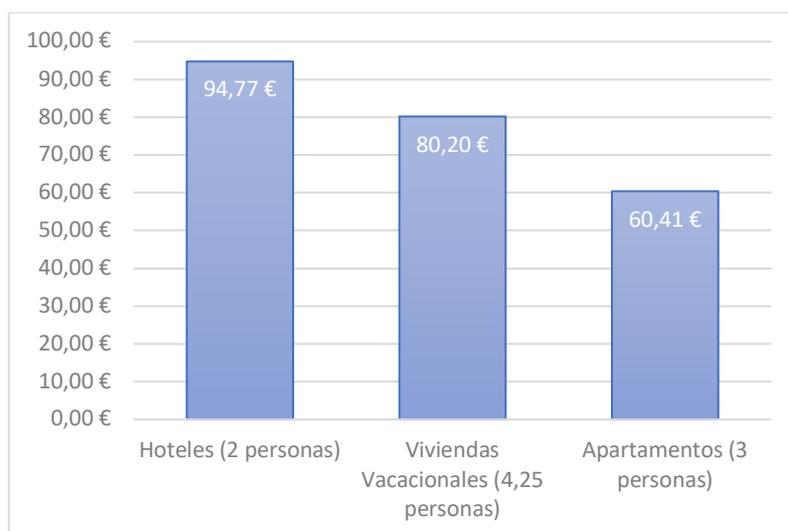
Los alojamientos P2P

Los servicios de alojamiento *peer-to-peer* (P2P) se refieren a la práctica de alquilar alojamientos directamente entre particulares, sin la intervención de intermediarios tradicionales como hoteles o agencias de viajes. En este modelo, los propietarios de viviendas, apartamentos, habitaciones u otros tipos de alojamiento ofrecen sus espacios para alquilar a través de una plataforma en línea, y los viajeros pueden reservarlos directamente. En el caso de webs como Airbnb y servicios similares, la plataforma actúa como un intermediario que facilita la conexión entre los anfitriones y los huéspedes. Los anfitriones publican sus listados de alojamiento en la plataforma, incluyendo información sobre el espacio disponible, las comodidades, las tarifas y las fechas de disponibilidad. Los huéspedes pueden buscar y filtrar los listados según sus preferencias, realizar reservas y comunicarse con los anfitriones a través de la plataforma (Benítez-Aurioles, 2022).

Este modelo de alojamiento P2P ofrece una serie de ventajas tanto para los anfitriones como para los huéspedes. Para los anfitriones, puede representar una fuente adicional de ingresos al permitirles alquilar sus espacios no utilizados de forma temporal. Las ventajas del alquiler vacacional frente a las opciones tradicionales como apartamentos y hoteles se pueden organizar en los siguientes puntos:

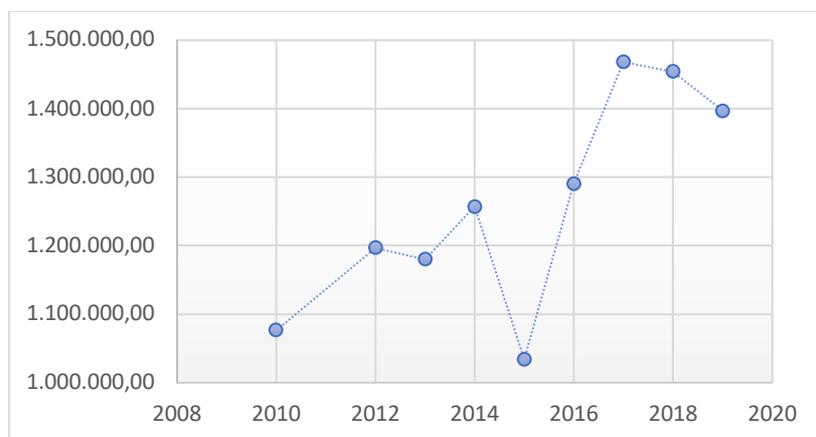
- Mayor capacidad de alojamiento y menor costo (Gráfico 4): Las viviendas vacacionales suelen tener una mayor capacidad de alojamiento en comparación con los apartamentos y habitaciones de hotel. Esto permite a los viajeros dividir el costo entre un mayor número de personas, lo que resulta en un costo por persona considerablemente más bajo.
- Viviendas totalmente equipadas: Las viviendas vacacionales suelen estar completamente equipadas con todas las comodidades necesarias. Esto representa un gran ahorro para los turistas, ya que les permite preparar sus propias comidas en lugar de depender de restaurantes o servicios de habitaciones de hoteles.
- Variedad de opciones de alojamiento: Existe una amplia oferta de fincas, chalets y parcelas de lujo en el mercado de alquiler vacacional. Estas opciones son especialmente atractivas para grupos grandes. Además, estas opciones proporcionan una experiencia única que puede ser difícil de replicar en un hotel o apartamento tradicional.
- Ubicaciones menos turísticas: Además de las zonas metropolitanas y turísticas, las viviendas vacacionales también pueden encontrarse en ubicaciones menos masificadas. Esto permite a los viajeros sumergirse en la cultura local, aparte de también abrir el abanico a numerosas zonas rurales, donde no son habituales los complejos hoteleros.

Gráfico 4 Precio medio por noche en el año 2019. Fuente: Elaboración propia a partir de datos ISTAC



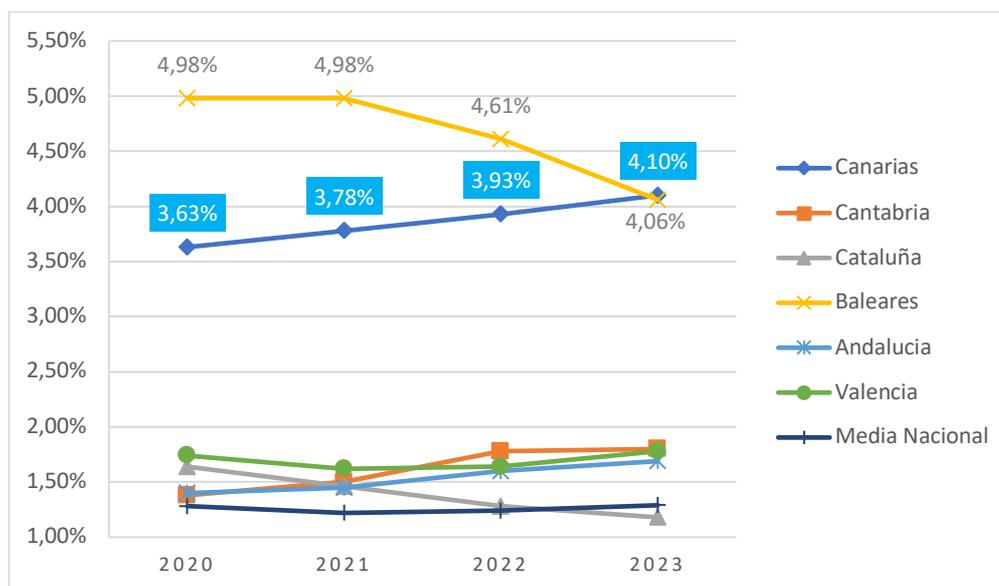
El año 2010 marcó el surgimiento de las plataformas de alojamiento P2P que irrumpieron en el mercado de alquiler vacacional, generando un cambio significativo en el enfoque tradicional de comercialización de la oferta. En el *gráfico 5* se observa el crecimiento significativo que ha supuesto este tipo de alojamientos desde su “boom” en el año 2010, llegándose a alojar en el año 2019 justo antes de la pandemia COVID-19 a 1,45 millones de turistas.

Gráfico 5 Número de Turistas alojados en Viviendas Vacacionales en Canarias. Fuente: Elaboración propia a partir de datos ISTAC



Para el año 2023, Canarias registró una oferta de alquiler vacacional de 44.376 viviendas, lo cual ha generado un impacto considerable en el mercado inmobiliario de la región. Este incremento coloca a Canarias como líder en España en términos de disponibilidad de viviendas vacacionales, superando incluso a destinos turísticos tradicionales como las Islas Baleares.

Gráfico 6 Porcentaje de viviendas turísticas sobre el total de viviendas, por año y CCAA. Fuente: Elaboración propia a partir del INE



Observando el gráfico 6 se puede resaltar una continuación de la tendencia al alza del alquiler P2P en las islas Canarias en los últimos tres años, mientras otras comunidades autónomas crecen tímidamente o bien incluso, como el caso de Baleares, decrecen. Además, Canarias es el lugar de toda España con mayor porcentaje de viviendas vacacionales sobre el total de viviendas disponibles, con un valor de 4,10% de sus viviendas dedicadas al P2P. Una tendencia más destacada aún es el aumento del porcentaje de viviendas vacacionales en la provincia de Las Palmas, que alcanzó un valor del 4,37% en 2023. Este dato supera significativamente el porcentaje registrado en el rival directo de Canarias en cuanto a turismo, Islas Baleares, que se situó en un 4,06%. Este fenómeno se concentra principalmente en áreas con alta demanda turística y problemas crónicos de acceso a la vivienda, como San Bartolomé de Tirajana, Adeje, Arona, Las Palmas de Gran Canaria, Puerto de la Cruz, La Oliva, Tías, Mogán, Yaiza y Santa Cruz de Tenerife.

La creciente oferta de viviendas vacacionales en estas áreas turísticas ha exacerbado la escasez de viviendas disponibles para residentes locales. Este problema se agrava aún más debido a la preferencia de los propietarios por destinar sus propiedades al mercado de alquiler vacacional en lugar de ofrecerlas como alquileres residenciales tradicionales. Este cambio de enfoque se justifica por las ganancias potenciales más altas que pueden obtenerse a través del alquiler vacacional (Gobierno de Canarias, 2019).

Para ilustrar esta situación, consideremos un ejemplo, en el que si el precio medio de alquiler por noche para una vivienda vacacional es de 80,20 euros como se observa en el Gráfico 4, un propietario que logre alquilar solo la mitad del mes podría generar unos ingresos de alrededor de 1.200 euros. Esta cantidad supera significativamente los ingresos que se podría obtener mediante el alquiler residencial tradicional, cuyo precio medio del m² se sitúa en 13,2 euros/m²mes, suponiendo por un piso mediano de 70 m², da lugar a unos ingresos mensuales por valor de 924 euros. Es decir, que alquilando la mitad de tiempo un alquiler vacacional,

obtendríamos un 30% más de ingresos. Es por ello que los propietarios, solo ven una oportunidad de negocio irrechazable en esta nueva forma de alquiler, perjudicando directamente a la población local que desea residir por largas temporadas.

Por último, a menudo las familias canarias poseen desde antaño propiedades en lugares donde, con las leyes del suelo actuales, sería imposible la edificación. Estas son heredadas de generación en generación y, en algunos casos, son segundas residencias, que con un poco de fortuna se pueden encontrar en ubicaciones costeras atractivas o bien únicas (muy cerca de la costa o en suelo ahora rural). Dicho lo cual, las convierte en una oportunidad de oro para los propietarios que buscan obtener ingresos adicionales a través del alquiler a corto plazo a turistas, los cuales encuentran un modelo ideal en el alquiler vacacional. Este proceso elimina la posibilidad del aprovechamiento para la población local de este valioso patrimonio, ya que como hemos comentado, el alquiler vacacional tiene mayor potencial de generar más cantidad de dinero que un alquiler convencional.

Teletrabajadores y nómadas digitales

El teletrabajo surgió como respuesta a la necesidad de flexibilizar los métodos tradicionales de trabajo y adaptarse a los avances tecnológicos y cambios en el estilo de vida de las personas. Para los trabajadores, proporciona mayor flexibilidad en cuanto a horarios y ubicación, lo que les permite conciliar mejor la vida laboral y personal. También puede reducir el estrés relacionado con los desplazamientos y mejorar la calidad de vida (Arizcuren, 2022).

Canarias ha emergido con un lugar con gran presencia de teletrabajadores y de los conocidos como nómadas digitales. Estos últimos son personas que aprovechan la tecnología digital y la conectividad a internet para trabajar de manera remota mientras viajan y exploran diferentes lugares del mundo. Esta forma de trabajar les brinda la libertad de elegir su propio horario, definir su estilo de vida y explorar diferentes culturas y entornos mientras continúan desempeñando sus responsabilidades laborales.

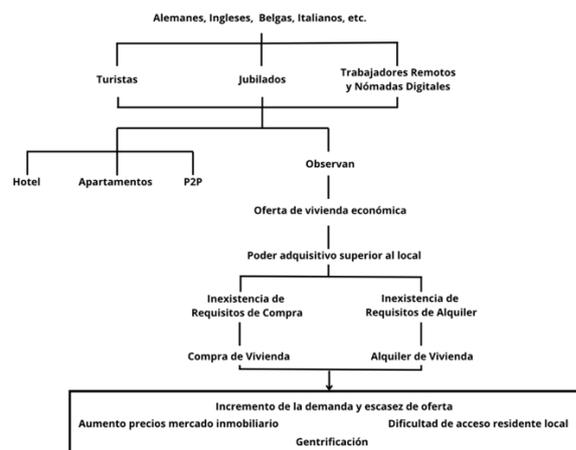
Existen una serie de motivos que han convertido al archipiélago canario un lugar que cada vez aloja más este tipo de público:

1. Suelen optar por vivir en lugares con un costo de vida más bajo, donde puedan maximizar su presupuesto y disfrutar de una alta calidad de vida. En Canarias los costos de vida, incluyendo el alojamiento, alimentación y servicios, como ya hemos mencionado, son más bajos en comparación con la mayoría de ciudades europeas. Esto significa que una persona que teletrabaja para una empresa alemana, que ofrece un salario basado en el costo de vida en Alemania, podría disfrutar de un nivel de vida más alto en Canarias con el mismo salario.
2. Específicamente, el clima suele jugar un papel fundamental en la decisión de venir a Canarias, ya que para el 78% de los turistas en 2022 el clima fue un factor determinante (según datos del ISTAC).

3. El porcentaje de turistas que consideran la gastronomía como un aspecto muy importante al elegir un destino paso del 26,6% en 2022 al 23,3% en 2019. Además, otros aspectos que han ganado relevancia incluyen el entorno marítimo, la comodidad del viaje, las opciones de entretenimiento y la autenticidad de la experiencia.
4. El hecho de que Canarias forme parte de España y, por ende, de la Unión Europea, brinda una serie de beneficios y garantías en términos de seguridad social, atención médica y otros servicios públicos, lo que puede proporcionar tranquilidad y estabilidad a quienes decidan teletrabajar desde las islas.

Por tanto, no solo existe un aumento del turismo, sino también hay un nuevo público que demanda vivienda por parte de un sector extranjero con fines de residir, nuevamente con un sueldo europeo y, por ende, muy superior al del residente local (Reichenberger, 2018). Este perfil tiende al alquiler y no a la compra, ya que el teletrabajo no es algo para siempre en la mayoría de empresas, tensionando así el mercado de alquiler en las islas.

*Ilustración 3 Esquema de la demanda de vivienda por parte de extranjeros de los principales países que visitan Canarias.
Fuente: Elaboración propia*



Capítulo IV: Propuestas de soluciones y ejemplos de interés

El artículo 47 de la Constitución Española garantiza el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Además, insta a las autoridades a promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho. Esto implica regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general, con el objetivo de prevenir la especulación inmobiliaria y asegurar que la vivienda sea accesible para todos los ciudadanos. Este artículo constitucional subraya la importancia de la vivienda como un derecho fundamental y destaca la responsabilidad del Estado y las autoridades locales en garantizar su acceso para toda la población. En el contexto de Canarias, donde la presión turística y la especulación inmobiliaria pueden afectar la disponibilidad y accesibilidad de la vivienda, este principio constitucional cobra especial relevancia. Las políticas y medidas adoptadas por las autoridades deben estar en consonancia

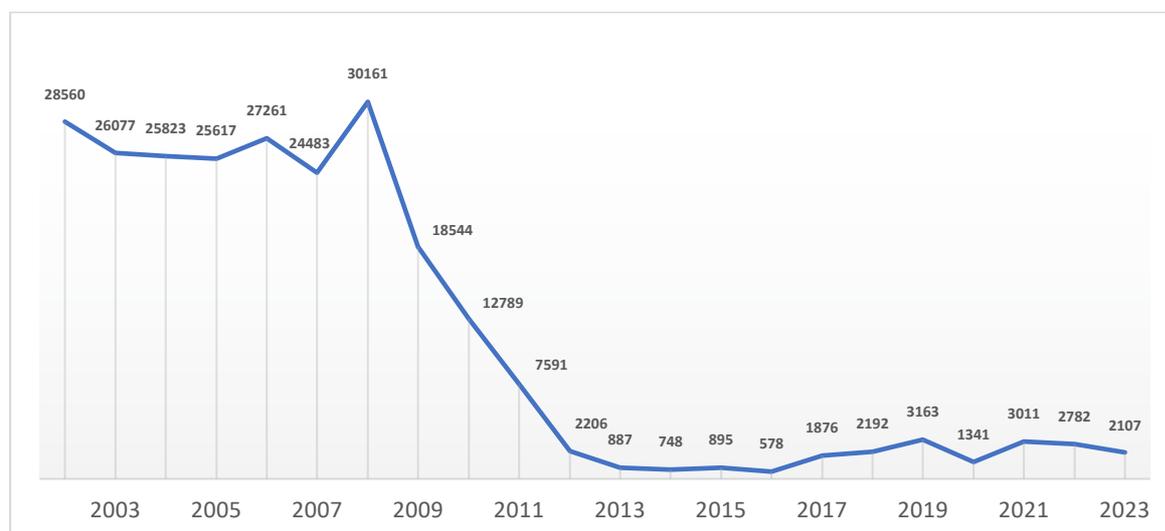
con este mandato constitucional para asegurar que se respete el derecho a una vivienda digna y adecuada para todos los residentes de Canarias.

Con todos los datos aportados hasta ahora, se puede afirmar que existe una problemática respecto al incremento de precios de la vivienda, lo cual este asociado al excesivo turismo en Canarias, respaldado por diversos estudios. Ante esta realidad, se plantean diferentes enfoques para abordar el problema.

Fomentar la construcción de nuevas viviendas

Resulta evidente que una solución aparentemente lógica para aliviar la presión sobre el mercado de viviendas en Canarias sería incrementar la construcción de nuevas unidades habitacionales. Los datos muestran una escasa actividad en este sector durante la última década, como se muestra claramente en el *gráfico 7*. Tras la crisis financiera de 2008, el ritmo de construcción disminuyó considerablemente, lo que ha contribuido a la congestión actual del mercado.

Gráfico 7 Cronología de viviendas terminadas en Canarias desde el año 2002. Fuente: Elaboración propia a partir de ISTAC



El mercado inmobiliario no ha logrado mantenerse al ritmo del crecimiento de la población canaria, que ha aumentado en más de 200.000 habitantes en los últimos diez años. Hablamos de que, en el año 2002, se terminaron unas 28.560 obras de viviendas en canarias, y en el año 2023 solamente 2.107. Esta disparidad entre la oferta y la demanda de viviendas ha generado un desequilibrio significativo, exacerbando los problemas de acceso a la vivienda en la región. En este contexto, resulta imperativo reactivar la construcción de viviendas para satisfacer las necesidades de una población en crecimiento y aliviar la presión sobre el mercado inmobiliario.

Rebajar exigencias administrativas en concesión de licencias para nuevas obras

Sumada a la anterior, esta medida sería efectiva para abordar la escasez de viviendas a precios asequibles y combatir la desigualdad en el acceso a la vivienda en Canarias sería rebajar las exigencias administrativas en el proceso de concesión

de licencias, siempre y cuando estas sean socialmente responsables. Esto implicaría flexibilizar los requisitos para la construcción de nuevas infraestructuras destinadas principalmente a satisfacer las necesidades de la población local. Al permitir la construcción de viviendas y otras infraestructuras dirigidas específicamente a los residentes locales, se podría contrarrestar el aumento de los precios causado por la escasez de oferta y la alta demanda, evitando así que el capital extranjero domine el mercado y genere desigualdades económicas entre los residentes y los inversionistas externos. Es importante destacar que estas nuevas construcciones deberían realizarse de manera sostenible y respetuosa con el entorno, sin comprometer zonas protegidas que alberguen especies de alto valor para la biodiversidad. Esta medida no solo contribuiría a mejorar la accesibilidad a la vivienda para los residentes locales, sino que también fomentaría un desarrollo más equilibrado y sostenible en la región. Al proporcionar opciones de vivienda asequible y adecuada para la población residente, se promovería una mayor cohesión social y se mitigaría la presión sobre los precios del mercado inmobiliario, beneficiando a toda la comunidad.

Un caso reciente que ilustra esta problemática es el proyecto "Cuna del Alma", que se está llevando a cabo en el Puertito de Adeje, en Tenerife. En este caso, se evidencia una aplicación poco sostenible del desarrollo urbanístico. A pesar de las continuas quejas y manifestaciones expresadas por activistas ambientales, las autoridades han optado por reanudar las obras de este complejo residencial tras una breve pausa, argumentando que el impacto ambiental y en la biodiversidad es mínimo (RTVC, 2024). Sin embargo, esta decisión, aunque pueda ser coherente desde un punto de vista ambiental, no considera adecuadamente las preocupaciones de los residentes locales.

Este proyecto implica la expropiación de valiosos terrenos a sus propietarios por una suma relativamente baja, alrededor de 12.000 euros, para luego desarrollar y vender villas que alcanzan hasta tres millones de euros (Eldiario, 2022). Esta zona, caracterizada por su excepcional belleza paisajística y su acceso privilegiado al mar, se convierte así en un enclave exclusivo destinado principalmente a clientes extranjeros. Como resultado, los residentes locales se ven una vez más marginados, incapaces de acceder a estas viviendas de lujo que se construyen en su propio territorio.

Limitar los precios del alquiler en ciertas zonas, la nueva ley de vivienda

Implementar un límite en el precio del alquiler surge como una medida crucial para abordar la crisis de vivienda en Canarias. Esta estrategia buscaría proteger a los inquilinos de aumentos excesivos y garantizar que el alojamiento sea accesible para todos los sectores de la población. Al establecer un tope en los costos de alquiler, se busca evitar situaciones de desplazamiento forzado debido a incrementos desproporcionados en los precios de la vivienda.

Una regulación de este tipo podría ofrecer estabilidad tanto a los inquilinos como a los propietarios, al tiempo que promueve un mercado de alquiler más justo y equitativo. Sin embargo, es importante implementar políticas que encuentren un equilibrio entre proteger los derechos de los inquilinos y fomentar la inversión en el sector inmobiliario. Limitar el precio del alquiler puede ayudar a mitigar la especulación en el mercado inmobiliario al establecer un marco regulatorio que desaliente aumentos

desproporcionados en los costos de vivienda. Al fijar un límite en los precios, se reduce la posibilidad de que los propietarios inflen artificialmente los precios con el fin de obtener ganancias rápidas a expensas de los inquilinos (Fernández, 2022)

La nueva Ley de Vivienda se proporciona por el estado como una herramienta crucial para las comunidades autónomas, con total autonomía, puedan tomar medidas de sostenibilidad de la vivienda para los residentes. Esta tiene como objetivo principal desarrollar el derecho constitucional a una vivienda digna, especialmente dirigido a aquellos grupos con mayores dificultades para acceder a este recurso básico. Entre las medidas que contempla se encuentran la limitación del precio del alquiler y la promoción de viviendas públicas. Esta ley busca incrementar la disponibilidad de viviendas a precios asequibles, prevenir situaciones de tensión en el mercado del alquiler y brindar apoyo a jóvenes y grupos vulnerables en la búsqueda de vivienda. Además, proporciona a las comunidades autónomas y municipios diversas herramientas para controlar o reducir el precio del alquiler y aumentar el número de viviendas disponibles en alquiler social (La Moncloa, 2024).

Fomentar la vivienda de protección oficial

Fomentar la construcción de vivienda de protección oficial en Canarias sería una solución al problema de la vivienda por diversas razones. En primer lugar, estas viviendas ofrecen acceso a alojamientos más asequibles lo que las hace más accesibles para aquellos con ingresos limitados. Al ampliar la oferta de vivienda social, se puede satisfacer la demanda de aquellos que necesitan viviendas a precios más bajos. Esto promueve la equidad al garantizar que las viviendas protegidas no puedan ser descalificadas fácilmente y se destinen a quienes más lo necesitan, lo que asegura que las personas con menos recursos tengan acceso a una vivienda digna. También se permite el uso de suelos dotacionales para la construcción de viviendas de protección oficial, lo que amplía las posibilidades de ubicación y contribuye a una distribución más equitativa de la vivienda en la región. Las viviendas de protección oficial pueden ser construidas gestionadas de tres maneras distintas:

1. Por parte del Estado y las comunidades autónomas, quienes se encargan de todo el proceso, desde la construcción hasta la venta o alquiler.
2. Por empresas que cumplen con los requisitos establecidos por el Estado y las comunidades autónomas, y luego venden o alquilan estas viviendas a precios regulados, con la diferencia compensada por las autoridades.
3. A través de cooperativas, donde los compradores de las viviendas también actúan como promotores dentro de un marco legal establecido, creando una sociedad con personalidad jurídica para llevar a cabo la autopromoción de las viviendas (EIEconomista, 2024).

Canarias podría sacar provecho a la nueva Ley 12/2023, de 24 de mayo, la cual establece diversos mecanismos para ampliar la oferta de vivienda social y protegida, así como para regular el acceso a estas viviendas:

- Una de las disposiciones principales de esta es la posibilidad de calificar el uso de suelos dotacionales para la construcción de viviendas de protección oficial. También se permite obtener suelo destinado a vivienda protegida mediante actuaciones de transformación urbanística. Además, se garantiza la construcción

de viviendas de protección oficial en suelos derivados del cumplimiento de ciertos deberes establecidos en la ley de suelo.

- En cuanto a la vivienda protegida, se define la vivienda de precio limitado como aquella sujeta a limitaciones administrativas en los precios de venta y/o alquiler por un período de tiempo determinado. Estas viviendas estarán destinadas a diferentes regímenes de tenencia y sus características estarán condicionadas por la demanda y necesidades de los hogares en cada área.
- Se introduce el concepto de vivienda asequible incentivada, que busca incrementar la oferta de vivienda a precios asequibles mediante beneficios otorgados por la Administración a los propietarios de viviendas privadas, a cambio de destinarlas al alquiler a precios reducidos para personas con ingresos limitados.
- Además, se establecen criterios básicos en el ámbito de la ordenación territorial y urbanística para ampliar la oferta de vivienda social o dotacional, permitiendo la construcción de viviendas dotacionales públicas en suelos dotacionales y la obtención de suelo destinado a vivienda social mediante transformaciones urbanísticas.

Por tanto, la ley busca garantizar el acceso a una vivienda digna mediante la ampliación de la oferta de vivienda protegida, la regulación de precios y condiciones, y la promoción de diferentes modalidades de vivienda social y asequible.

Ejemplos recientes de políticas sostenibles de vivienda

Cataluña limita los precios de alquiler

Cataluña ha sido pionera en la implementación de medidas de este tipo en el marco español aprovechándose de esta ley de vivienda, a través de la creación de “zonas tensionadas” en el mercado de alquiler. Estas medidas entraron en vigor a partir del 13 de marzo de 2024 en los 140 municipios designados como zonas tensionadas según lo establecido por la normativa correspondiente. De acuerdo con la Ley 12/2023 por el Derecho a la Vivienda en su Artículo 18 que «*Las Administraciones competentes en materia de vivienda podrán declarar (...) zonas de mercado residencial tensionado a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado, de acuerdo con las diferentes necesidades territoriales*». Para que un distrito, barrio, municipio o ciudad le sea designado como área de alquiler tensionado debe cumplir al menos uno de los siguientes criterios:

- Que el costo promedio de la hipoteca o alquiler, más los gastos y servicios básicos, exceda el 30% de la renta media de los hogares en la zona.
- Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado un incremento de al menos 3 puntos porcentuales por encima del Índice de Precios al Consumidor (IPC) durante los cinco años previos a la declaración del área como tensionada (Fotocasa, 2024).

Este tipo de medidas serían ideales para que el gobierno de canarias, en su plenitud de competencias, aplicase esta ley estatal de vivienda que abre las puertas a las diferentes comunidades autónomas para regular las situaciones de insostenibilidad inmobiliaria.

Medidas drásticas en Ámsterdam

Para fortalecer la necesidad de adoptar medidas de la vivienda en canarias, disponemos de un ejemplo algo extremo, pero que invita a reflexionar como estas situaciones pueden acarrear, si no se actúa, la necesidad de adoptar medidas radicales.

Según el informe “*Visión de la economía del visitante en Ámsterdam 2035*” (gemeente amsterdam, 2024) la ciudad ha establecido una prohibición para la construcción de nuevos establecimientos hoteleros, excepto aquellos que ya contaban con autorización previa. Solo se permitirá la apertura de un nuevo hotel si otro cierra, siempre y cuando no se incremente el número total de plazas para alojamiento y si cumple con estándares de sostenibilidad. El objetivo de estas medidas es preservar la calidad de vida tanto para residentes como visitantes, limitando el número total de pernoctaciones turísticas a 20 millones por año, con el propósito de evitar la saturación turística. Para alcanzar esta meta, Ámsterdam ha tomado la decisión de reducir a la mitad el número de cruceros fluviales permitidos para atracar, pasando de 2.125 cruceros en 2023 a no más de 1.150 para 2028. Se espera que esta acción resulte en una disminución aproximada de 270,000 visitantes. Además, se impondrán restricciones al ingreso de autocares turísticos a la ciudad.

La iniciativa de limitar las pernoctaciones a 20 millones surge de la campaña popular “Ámsterdam tiene una opción”, en la que 30,000 residentes exigieron un control más estricto sobre el flujo de visitantes en la ciudad. Este límite se estableció mediante un reglamento municipal para garantizar que el número de noches de hotel en Ámsterdam no continúe aumentando, luego de alcanzar los 20.6 millones en 2023, excluyendo otras formas de alojamiento turístico como alquileres vacacionales y noches de crucero.

Este ejemplo resalta la importancia de considerar las repercusiones a largo plazo del crecimiento turístico descontrolado en las comunidades locales. Las medidas adoptadas por Ámsterdam buscan preservar el carácter único de la ciudad y proteger los intereses de sus habitantes frente a una demanda turística excesiva que amenaza con desplazar a la población local y saturar la infraestructura urbana.

Conclusiones

A lo largo de este trabajo se han analizado minuciosamente las diversas variables que han conducido al panorama límite que vive el mercado inmobiliario en Canarias. Los residentes se encuentran ante un problema que apenas está empezando a manifestarse en toda su magnitud, siendo probable que nos encaminemos hacia una crisis de mayores dimensiones en la que no solo se sufra una escalada en los precios de alquiler.

El aumento de la población, el turismo desmedido y la escasez de construcción de viviendas nuevas y de protección oficial están creando una ecuación peligrosa cuya solución no parece depender de una única variable. La clase política parece escudarse ante esta situación en acontecimientos globales que afectan a las economías, como los diferentes conflictos bélicos en activo y la resaca tras la pandemia COVID-19. Pero, sabiendo que la economía global y las guerras no son ni serán parámetros controlables, y que, a pesar de cierta dependencia de esto, la política y economía local si lo son, parece más inteligente centrarse en aquello en lo que se puede proceder y no buscar justificaciones y pretextos.

Por un lado, no podemos negar que tomar medidas demasiado intervencionistas en los precios del mercado inmobiliario podrían cuestionar el sistema capitalista que rige nuestra sociedad y que todos defendemos en cierta medida por sus valores de libertad. No obstante, la explotación desmedida del alquiler vacacional y tradicional, por propietarios que como es lógico solo buscan maximizar sus beneficios, esta causando un mal de gran magnitud a los residentes y abre la oportunidad en este punto a la función reguladora del gobierno de canarias, la cual se hace necesaria para garantizar un uso equitativo del suelo, que es finito y escaso. También, hay que ser conscientes de que medidas demasiado laxas no resolverán un problema de estas dimensiones. Por ello, es crucial actuar con determinación y pragmatismo en una situación como esta.

Resulta evidente que aumentar la construcción de viviendas nuevas, además de fomentar la vivienda de protección oficial hasta niveles europeos, aliviaría la presión sobre los precios y calmaría las tensiones en el mercado. A pesar de las preocupaciones de algunos sectores, aún hay una cantidad considerable de suelo disponible en Canarias, pero lamentablemente, las normativas de edificación y protección del suelo, aunque fundamentales para preservar la belleza natural del archipiélago, pueden estar limitando en demasía el desarrollo de nuevas viviendas y ahuyentando a los inversores. No obstante, es imperativo que esta nueva obra se oriente concretamente hacia los residentes locales, y no hacia el turismo como sucede en la actualidad. Con una mayor oferta, la demanda podrá distribuirse y los precios se estabilizarán gradualmente.

En conclusión, abordar el problema de la vivienda en Canarias requiere un enfoque integral y colaborativo entre el sector público y privado, orientado hacia el beneficio de los residentes y el desarrollo sostenible del archipiélago. Solo mediante una acción decidida y bien coordinada podremos garantizar un futuro habitable y próspero para todos los que llaman a estas hermosas islas su hogar. Y, por otra parte, si bien el turismo es y ha sido el motor económico de las islas, parece urgente explorar nuevas políticas alternativas para reducir esta dependencia, y diversificar las fuentes de financiamiento insular de cara al futuro.

Bibliografía

- Jiménez, J. (2024). Preguntas y respuestas sobre la ley canaria que sanciona por no ceder tu apartamento a un explotador turístico. Recuperado de: www.eldiario.es/canariasahora/sociedad/preguntas-respuestas-ley-canaria-sanciona-no-ceder-apartamento-explotador-turistico_1_10834422.html.
- Sancho, A. (1994). *Introducción al turismo*. Organización Mundial del Turismo.
- Department of Business, Economic Development & Tourism. (2022). *Annual Visitor research report*. [pdf] Disponible en: www.hawaiiitourismauthority.org/media/11448/2022-annual-report-final3.pdf
- Exceltur. (2022). *Impactur Canarias 2022, Estudio del impacto económico del turismo sobre la economía y el empleo de las islas canarias*. [pdf] Disponible en: www.exceltur.org/wp-content/uploads/2023/12/Impactur-Canarias-2022-.pdf
- Instituto Nacional de Estadística. (2023). *Notas de Prensa*. [pdf] Disponible en: www.ine.es/prensa/epa_2022_d.pdf
- Instituto Nacional de Estadística. (2022). *PIB y PIB per capita. Series 2000-2022*. Recuperado de: www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736167628&menu=resultados&idp=1254735576581.
- Instituto Nacional de Estadística. (2023). Tasa de paro. Recuperado de: www.ine.es/ss/Satellite?L=es_ES&c=INESeccion_C&cid=1259944042054&p=1254735110672&pagename=ProductosYServicios%2FPYSLayout¶m1
- Colegio de registradores de la propiedad, bienes muebles y mercantiles de España. (2023). *Panorama registral. Evolución inmobiliaria y mercantil*. [pdf] Disponible en: www.registradores.org/documents/33383/6346074/
- Idealista. (2024). *Evolución del precio de la vivienda en alquiler en España*. Recuperado de: www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/alquiler/
- Simón Moreno, H. (2015). *El cumplimiento del derecho a la vivienda en España. Especial referencia a la asequibilidad, estabilidad y accesibilidad en el acceso a la vivienda*. CEFLegal. Revista práctica De Derecho, (169), 105–156. <https://doi.org/10.51302/ceflegal.2015.11153>
- Méndez Rodríguez, M. P. (2003). *Un análisis de la accesibilidad a la vivienda de protección oficial*.
- Montalvo, J. G. (2008). *El sector inmobiliario español a principios del siglo XXI: entre la demografía y las expectativas*. Revista CLM Economía, 57-79.
- Agencia EFE. (2023). *España esta a la cola de Europa en vivienda social*. Recuperado de: efe.com/economia/2023-04-23/espana-vivienda-social-europa/
- Muñoz Gielen, D. (2009). *La vivienda social en Holanda*. Ciudad Y Territorio Estudios Territoriales, 41(161-2), 689–693. Recuperado de: <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/75961>

- Ministerio de transportes y movilidad sostenible. (2024). *Valor tasado de vivienda libre*. [pdf] Disponible en:
<https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/?nivel=2&orden=35000000>
- Instituto Canario de Estadística. (2022). *Hogares según régimen de tenencia de la vivienda. Grandes comarcas canarias*. Recuperado de:
https://www3.gobiernodecanarias.org/istac/statistical-visualizer/visualizer/data.html?resourceType=dataset&agencyId=ISTAC&resourceId=C00034B_000356&version=~latest#visualization/table
- de Mansilla, G. R. B. (2023). *Tipo de interés, precios y transacciones de vivienda en España*. Revista de Estudios Empresariales. Segunda Época, 5-26. doi:
<https://doi.org/10.17561/ree.n2.2023.7821>
- Canarias Ahora. (2024). *Las multitudinarias manifestaciones en canarias contra el turismo de masas recorren la prensa internacional*. Recuperado de:
https://www.eldiario.es/canariasahora/sociedad/multitudinaria-manifestacion-canarias-turismo-masas-recorre-prensa-internacional_1_11306408.html
- Vega, G. (2024). *Canarias se planta con manifestaciones multitudinarias contra el turismo masivo*. Recuperado de: elpais.com/economia/2024-04-20/canarias-se-planta-con-manifestaciones-multitudinarias-contra-el-turismo-masivo.html
- Agencia EFE. (2023). *La compraventa de vivienda en Canarias por parte de extranjeros se duplica en diez años*. Recuperado de: efe.com/canarias/2023-10-04/la-compraventa-de-vivienda-en-canarias-por-parte-de-extranjeros-se-duplica-en-diez-anos/
- Gobierno de canarias. (2023). Informe sostenibilidad del turismo en canarias. Observatorio turístico de canarias. [pdf] Disponible en:
https://www.gobiernodecanarias.org/cmsgobcan/export/sites/turismo/downloads/Sostenibilidad-del-Turismo-en-Canarias_Informe-anual-2023.pdf
- Herrera, L. M. G., Smith, N., & Vera, M. Á. M. (2007). Gentrification, displacement, and tourism in Santa Cruz de Tenerife. *Urban Geography*, 28(3), 276-298. doi:10.2747/0272-3638.28.3.276
- Gobierno de canarias (2023). *Perfil del turista. Canarias e islas*. [pdf] Disponible en:
<https://investigacion.turismodeislascanarias.com/ficha/perfil-del-turista-canarias-e-islas-2023>
- Mikulić, J., Vizek, M., Stojčić, N., Payne, J. E., Časni, A. Č., & Barbić, T. (2021). *The effect of tourism activity on housing affordability*. *Annals of tourism research*, 90, 103264. doi:10.1016/j.annals.2021.103264
- Benítez-Aurioles, B. (2022). *El impacto de la pandemia en el mercado de los alojamientos turísticos en España: hoteles versus alojamientos p2p*. *Boletín Económico de ICE*, (3143).
- Gobierno de Canarias. (2019). *El alquiler vacacional en canarias: Demanda, canal y oferta. 2019*. [pdf] Disponible en:
https://www.gobiernodecanarias.org/cmsgobcan/export/sites/turismo/downloads/Alquiler_vacacional/Vv-Canarias-2019-Informe-Grafico.pdf

- Instituto nacional de estadística (2023). *Porcentaje de viviendas turísticas sobre el total de viviendas*. Recuperado de:
https://www.ine.es/experimental/viv_turistica/experimental_viv_turistica.htm
- Arizcuren, V. S. (2022). *Nómadas digitales*. In Encuentro de Docentes, Investigadores y Estudiantes de Derecho y Tecnología.
<http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/148537>
- Reichenberger, I. (2018). *Digital nomads – A quest for holistic freedom in work and leisure*. *Annals of Leisure Research*, 21:3, 364-380,
doi:10.1080/11745398.2017.1358098
- Gobierno de Canarias (2023). *Viviendas libres y protegidas, iniciadas y terminadas. Provincias por comunidades autónomas y periodos, desde el año 2008*. Recuperado de: https://www3.gobiernodecanarias.org/istac/statistical-visualizer/visualizer/data.html?resourceType=query&agencyId=ISTAC&resourceId=E25004A_000002#visualization/table
- Rodríguez López, J. (2007). *Ley de Suelo y mercado de vivienda*. *Ciudad Y Territorio Estudios Territoriales*, 39(152-3), 481–491. Recuperado de:
<https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/75786>
- Vargas, N. (2022). *Expropiar por 12.000 euros para vender villas de hasta tres millones: el nuevo macroproyecto turístico en Tenerife*. Recuperado de:
https://www.eldiario.es/canariasahora/sociedad/expropiar-12-000-euros-vender-villas-tres-millones-nuevo-macroproyecto-turistico-tenerife_1_9112126.html
- Ruiz, R. (2024). *Levantán una de las órdenes de paralización de Cuna del Alma*. Recuperado de: <https://rtvc.es/levantan-una-ordenes-paralizacion-cuna-del-alma/>
- Fernández, A. N. (2022). *Regular los alquileres. La lucha por el derecho a una vivienda digna en España*. (pp. 15-55). Tirant lo Blanch.
- La Moncloa. (2024). *Ley de vivienda: ¿Qué regula y como funciona?*. Recuperado de:
www.lamoncloa.gob.es/serviciosdeprensa/notasprensa/transportes/Paginas/2023.
- El Economista. (2024). *Qué es una vivienda protegida o de protección oficial*. Recuperado de: www.economista.es/vivienda-inmobiliario/noticias/12613589/01/24/que-es-una-vivienda-protegida-o-de-proteccion-oficial.html
- FotoCasa. (2024). *Límite del precio del alquiler en Cataluña: cómo funciona*. Recuperado de: www.fotocasa.es/fotocasa-life/alquiler/limite-del-precio-del-alquiler-en-cataluna/
- Palmer Fernández, A. (2022) *Vivienda turística vacacional: conflictividad turística en las principales ciudades europeas*. Facultad de turismo
- Gemeente Amsterdam. (2024). *Visie Toerisme in Amsterdam 2035*. [pdf] Disponible en: www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/toerisme/