



**Facultad de Economía,
Empresa y Turismo**
Universidad de La Laguna

MEMORIA DEL TRABAJO FIN DE GRADO

Análisis del mercado de alquiler de viviendas en Canarias

Analysis of the housing rental market in Tenerife

Autor: Óscar Expósito González

Tutore: Imanol Lorenzo Nieto González

Grado en Administración y Dirección de Empresas

Facultad de Economía, Empresa y Turismo

Curso Académico 2023/2024

Convocatoria de Julio

San Cristóbal de La Laguna, a 5 de Julio de 2024

RESUMEN

El presente trabajo aborda un análisis del mercado de alquiler de viviendas en las Islas Canarias, un archipiélago que ha experimentado un aumento significativo en los precios del arrendamiento residencial durante los últimos años. Un fenómeno en relación con el turismo y la proliferación de viviendas vacacionales, que ha generado preocupaciones en torno a procesos de gentrificación y turistificación en ciertas zonas. El objetivo principal consiste en examinar los factores que han moldeado este mercado y asimismo, el impacto en la comunidad local en aspectos como el acceso a la vivienda. Finalmente, se revisan las iniciativas y políticas implementadas por las administraciones públicas para mitigar los efectos negativos de esta situación. Esta investigación contribuye a una comprensión de las tendencias emergentes en el mercado de alquiler de Canarias, sentando las bases para futuras acciones orientadas a promover un desarrollo sostenible y equilibrado en el archipiélago.

Palabras clave:

Alquiler de viviendas, Islas Canarias, gentrificación, turistificación, identidad local, precios de alquiler, inversión extranjera, mercado inmobiliario.

ABSTRACT

This work addresses an analysis of the housing rental market in the Canary Islands, an archipelago that has experienced a significant increase in residential rental prices in recent years. A phenomenon in relation to tourism and the proliferation of vacation homes, which has generated concerns about gentrification and touristification processes in certain areas. The main objective is to examine the factors that have shaped this market and also the impact on the local community in aspects such as access to housing. Finally, the initiatives and policies implemented by public administrations to mitigate the negative effects of this situation are reviewed. This research contributes to an understanding of emerging trends in the Canary Islands rental market, laying the foundations for future actions aimed at promoting sustainable and balanced development in the archipelago.

Keywords:

Housing rental, Canary Islands, gentrification, tourism, local identity, rental prices, foreign investment, real estate market.

TABLA DE ABREVIATURAS

Abreviatura	Descripción
INE	Instituto Nacional de Estadística
IBI	Impuesto sobre Bienes Inmuebles
IGIC	Impuesto General Indirecto Canario
GLT	Goal Line Technology (Tecnología de línea de gol)
IFAB	International Football Association Board
LO	Ley Orgánica
TACA	Terapia Asistida con Animales

INDICE DE CONTENIDOS

RESUMEN	1
ABSTRACT	1
TABLA DE ABREVIATURAS	2
INDICE DE GRÁFICAS	4
INDICE DE MAPAS	4
INDICE DE TABLAS	4
1. INTRODUCCIÓN	5
1.1. CONTEXTUALIZACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL TEMA	5
1.2. OBJETIVOS DEL TFG.....	5
1.3. METODOLOGÍA	5
1.4. ESTRUCTURA.....	6
2. MARCO TEÓRICO	7
2.1. El mercado de alquiler de viviendas	7
2.2. Turistificación de destinos	7
2.3. Gentrificación	8
3. EL MERCADO DE ALQUILER EN CANARIAS	9
3.1. Evolución de los precios del alquiler.....	9
3.2. Distribución geográfica de los precios de alquiler.....	10
3.3. Oferta y demanda de viviendas en alquiler.....	11
3.4. Inversión inmobiliaria.....	13
3.5. Viviendas vacacionales vs. viviendas residenciales.....	14
4. IMPACTO EN LA COMUNIDAD LOCAL	16
4.1. Acceso a la vivienda para residentes	16
4.2. Principales núcleos de tensión de alquileres.....	18
5. MEDIDAS Y POLÍTICAS ACTUALES	20
5.1. Legislación sobre alquileres	20
5.2. Protección de residentes	22
5.3. Iniciativas de las administraciones públicas	22
6. CONCLUSIONES	24
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	26

INDICE DE GRÁFICAS

Gráfico 1: <i>Evolución de los precios de alquiler en las Islas Canarias entre 2008 y 2024...</i>	10
Gráfico 2: <i>Evolución de la población de Canarias.....</i>	13
Gráfico 3: <i>Evolución de la natalidad en Canarias.....</i>	13
Gráfica 4. <i>Evolución del número de viviendas turísticas entre 2020 y 2024.....</i>	15
Gráfico 5: <i>Variación anual del precio medio del alquiler en euros metro cuadrado desde 2009 a 2024 vs. variación anual del salario bruto en el período 2009 a 2022.....</i>	17
Gráfico 6: <i>Índice de Gini y Variación del precio del alquiler en Canarias 2023.....</i>	18

INDICE DE MAPAS

Mapa 1: <i>Renta mediana de los alquileres en €/m2 a partir de fuentes tributarias.....</i>	10
Mapa 2: <i>Zonas tensionadas en Canarias.....</i>	19

INDICE DE TABLAS

Tabla 1: <i>Sueldo bruto destinado al alquiler.....</i>	16
Tabla 2: <i>Legislación clave sobre alquileres en Canarias.....</i>	20
Tabla 3: <i>Iniciativas públicas y su impacto en el mercado de alquiler.....</i>	23

1. INTRODUCCIÓN

1.1. CONTEXTUALIZACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL TEMA

Las Islas Canarias han sido testigo en años recientes de una gran transformación en su mercado de alquiler de viviendas, con evidencias que señalan al turismo masivo como uno de los principales causantes. Los precios no han dejado de incrementarse mes a mes, generando preocupación entre los isleños. El acceso a una casa se ha vuelto una gran dificultad para muchos residentes. Además, en ciertas zonas ya se habla abiertamente de gentrificación, turistificación y de cómo la estos fenómenos afectan a la población del archipiélago (Parreño Castellano et al., 2020; García-Hernández et al., 2020).

Resulta clave comprender a fondo las tendencias actuales en este mercado de alquileres para poder actuar. Solo así lograremos frenar las consecuencias negativas que pueda haber y llevar a cabo un desarrollo que, sin renunciar al turismo, sea también sostenible y justo para los canarios (Vives-Miró y Rullan, 2017; Díaz-Rodríguez et al., 2017). Urgen medidas que protejan el derecho a la vivienda.

1.2. OBJETIVOS DEL TFG

El propósito principal de este estudio es desentrañar los factores clave que configuran el actual mercado de alquiler en Canarias. Ello facilitará entender su funcionamiento y también su repercusión entre la comunidad.

En concreto, se pretende:

- Analizar la evolución de precios y las fuerzas de oferta y demanda que influyen en los mismos.
- Examinar la influencia del alquiler vacacional sobre el sector residencial Canario.
- Valorar el impacto en variables como el acceso a la vivienda y posibles consecuencias en la población.
- Revisar las políticas públicas ya implementadas para reducir estos efectos negativos del incremento de los precios del alquiler.

1.3. METODOLOGÍA

La metodología utilizada, se basa en una mezcla de técnicas tanto cuantitativas como cualitativas. Para ello, se ha realizado una revisión de fuentes secundarias como estudios técnicos e indicadores estadísticos de organismos oficiales.

Así mismo, para obtener estas fuentes, se realizaron búsquedas en bases de datos y plataformas digitales que proporcionan acceso a publicaciones académicas y científicas de alta calidad como Google Scholar, Scielo o Redalyc. Esto permitió seleccionar libros y artículos de revistas y editoriales reconocidas, filtrando por aquellos autores con más prestigio. Para su búsqueda, se

usaron palabras clave como “mercado del alquiler Canarias” o “turismo en Canarias” junto con operadores booleanos como AND u OR, como, por ejemplo: “mercado” AND “alquiler” OR “vivienda” AND “Canarias”.

1.4. ESTRUCTURA

En la presente introducción se delimitan el objeto de estudio y una visión general sobre los objetivos, la metodología y la estructura del trabajo. Seguidamente, el segundo capítulo construye un marco conceptual para entrar en contexto, definiendo términos fundamentales como mercado de alquiler, turistificación o gentrificación. El análisis en profundidad sobre las tendencias de los alquileres en las Islas se aborda en el tercer capítulo, profundizando en precios, oferta, demanda, e influencia de la vivienda vacacional. Por su parte, el cuarto capítulo se centra en los efectos que estas tendencias tienen sobre el acceso a la vivienda y posibles consecuencias en la población. Las políticas públicas que se han adoptado hasta el momento, se describen en el quinto capítulo. Finalmente, el sexto capítulo formula las conclusiones del estudio y describe posibles líneas de investigación futura que podrían seguir aportando valor sobre esta problemática que afecta al archipiélago canario.

2. MARCO TEÓRICO

2.1. El mercado de alquiler de viviendas

El mercado del alquiler residencial constituye un marco fundamental en el sector inmobiliario actual, ya que, en él, se cruzan múltiples factores, tanto económicos como sociales que, al interactuar entre sí, moldean la oferta, la demanda y en consecuencia, los precios de los arrendamientos (Arnott, 1995). Analizar sus complejidades se plantea como tarea indispensable para entender los desafíos que a día de hoy se relacionan con el acceso a la vivienda.

La oferta se constituye a partir de la construcción de nuevas unidades habitacionales, las políticas públicas de vivienda social, la inversión privada o la reconversión al alquiler de inmuebles previamente en propiedad. Por otro lado, la demanda se ve influenciada por ciertos factores demográficos, capacidad adquisitiva, preferencias culturales entre habitar una vivienda en propiedad o arrendamiento, así como por patrones de movilidad laboral y residencial (Sinai y Souleles, 2005).

La interacción entre estos factores opuestos desemboca en la determinación de los precios del alquiler en cada área geográfica. Cuando la demanda es mayor, los precios parecen subir de manera imparable, impactando especialmente a las clases sociales con menores recursos. A la inversa, un excedente de stock o lo que es lo mismo, un mayor número de viviendas disponibles, reduce los precios y mina la rentabilidad de los propietarios (Morillo, 2021).

En este panorama, muchos de los interrogantes planteados se centran en la influencia que puede llegar a tener el papel de los especuladores o las plataformas vacacionales en la configuración actual de estos mercados. Del mismo modo, surgen voces de alerta en ciertas zonas de alquiler tensionado, sobre fenómenos socioculturales como la gentrificación, la turistificación y su estrecha relación con el sector vivienda. (Cocola-Gant y Gago, 2021).

2.2. Turistificación de destinos

La turistificación de destinos turísticos se ha convertido en un fenómeno de mucha importancia en tiempos actuales. Se trata de un cambio completo de áreas urbanas o enclaves turísticos, en múltiples planos, como resultado de la influencia creciente que ejerce la industria turística (Nofre, 2020). Impulsado por la globalización, la facilitación de los desplazamientos y el auge de plataformas online que universalizan el acceso al ocio viajero, este fenómeno plantea desafíos de gran magnitud.

Uno de los cambios más evidentes es la cantidad de infraestructuras y servicios que han surgido para satisfacer la demanda turística. Nos referimos a hoteles, restaurantes, tiendas de recuerdos y atracciones para el visitante que viene de fuera (Sequera y Nofre, 2018). Esta transformación del entorno, adaptado a las necesidades del turista, se asocia a menudo a incrementos en el coste de vida, sobre todo en materia de alojamiento. La presión sobre el mercado inmobiliario sumada a la demanda de alquileres vacacionales a corto plazo puede reducir la oferta para alquileres de

larga duración, forzando el desplazamiento de la población residente, incapaz ya de costear los precios en su propio barrio o ciudad (Cocola-Gant, 2018). Surge así una pregunta fundamental sobre la capacidad de carga turística y la calidad de vida de las comunidades locales.

Es crucial considerar políticas de regulación que equilibren los beneficios económicos que proporciona el turismo, teniendo en cuenta las limitaciones del lugar. Una oferta diseñada únicamente para complacer al turista global, plantea el riesgo de perder las características únicas que diferencian el destino visitado. Convirtiéndolo en un "parque temático" igual a cualquier otro (Sequera y Nofre, 2020).

2.3. Gentrificación

La gentrificación se refiere al proceso de transformación socioespacial por el cual antiguos barrios o zonas urbanas históricamente habitados por residentes de clase trabajadora o bajos ingresos, experimentan una renovación y revalorización inmobiliaria que atrae a nuevos habitantes de mayor poder adquisitivo (Lees et al., 2023). Este fenómeno suele derivar en un desplazamiento y sustitución progresiva de la población original por otra de mayor estatus socioeconómico.

Este proceso urbano puede vincularse con el aumento de los precios de la vivienda y el alquiler provocado por la presión turística en ciertas áreas. La entrada de inversores inmobiliarios y la proliferación de viviendas turísticas suelen actuar como detonantes de la gentrificación al encarecer el mercado residencial (Cocola-Gant y Gago, 2021). Asimismo, los cambios en el paisaje urbano, comercios y servicios orientados al turismo contribuyen a la expulsión de los antiguos vecinos de bajos recursos.

No obstante, la gentrificación turística no es un fenómeno aislado ni reciente. Forma parte de dinámicas urbanas más amplias influidas por diversos factores socioeconómicos y políticas urbanísticas que suelen apuntar a la revitalización y revalorización de ciertas áreas (Hackworth y Smith, 2001). Por ello, su impacto y dimensiones deben analizarse caso por caso, contemplando las particularidades locales.

3. EL MERCADO DE ALQUILER EN CANARIAS

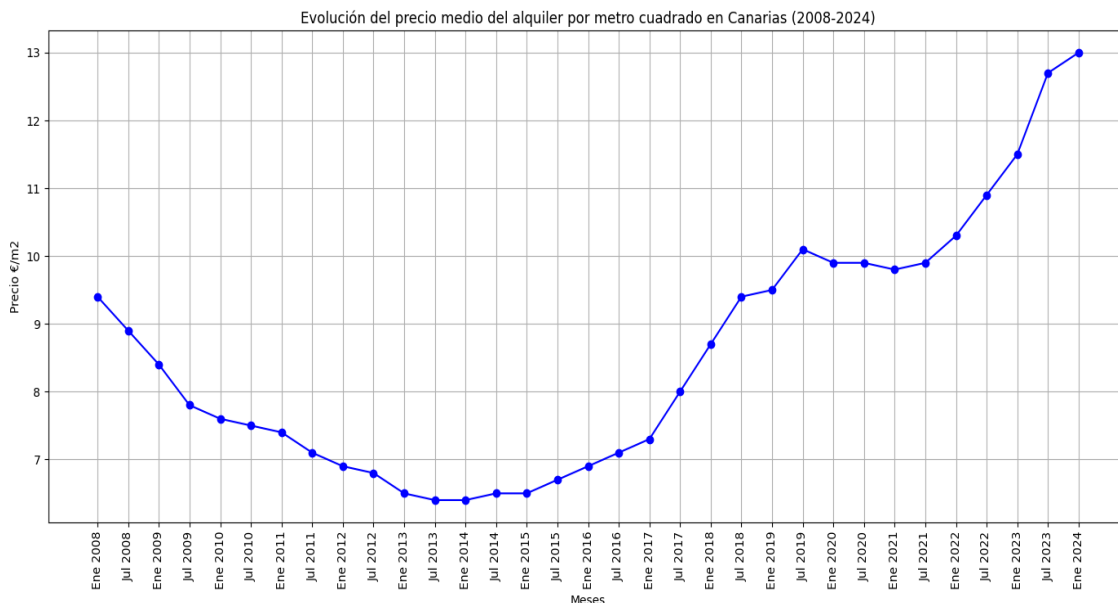
3.1. Evolución de los precios del alquiler

Los precios del alquiler de viviendas en las Islas Canarias han experimentado un notable incremento en los últimos años. Especialmente a partir de 2015 la tendencia de este sector ha sido observada con preocupación por los residentes. El Gráfico 1, elaborado con datos del portal inmobiliario Idealista, muestra esta tendencia alcista de forma clara. En 2008, el precio medio del alquiler en Canarias rondaba los 9,4 euros por metro cuadrado. Sin embargo, los efectos de la crisis económica global provocaron una caída progresiva hasta alcanzar un mínimo de 6,4 euros/m² en 2013 y 2014. Este periodo de descenso marcó una etapa difícil para el mercado inmobiliario.

A partir de ese punto, los precios iniciaron una fase de recuperación que se ha prolongado hasta la actualidad, evidenciando la capacidad de recuperación del sector inmobiliario canario frente a las adversidades económicas. Según el gráfico, en enero de 2024 el precio medio del alquiler en el archipiélago se sitúa en torno a los 13 euros/m², lo que supone un incremento del 38% respecto a los niveles previos a la crisis. Este repunte en los precios ha sido especialmente acusado en los últimos tres años, con subidas anuales que oscilan entre el 5% y el 8%, indicando un mercado en constante dinamismo y evolución. Este incremento refleja no solo la recuperación económica, sino también el creciente atractivo de las Islas Canarias como destino residencial y turístico.

Es importante destacar que esta evolución reflejada en el Gráfico 1 muestra una tendencia general para el conjunto del archipiélago canario. No obstante, existen diferencias notables entre las distintas islas e incluso entre municipios de una misma isla. Estas diferencias se deben a factores como la ubicación geográfica, la infraestructura, y la demanda turística. Posteriormente, haciendo referencia al mapa número uno, podremos distinguir para el año 2022, cómo se distribuye este mapa de precios a lo largo de las diferentes islas.

Gráfico 2: Evolución de los precios de alquiler en las Islas Canarias entre 2008 y 2024.

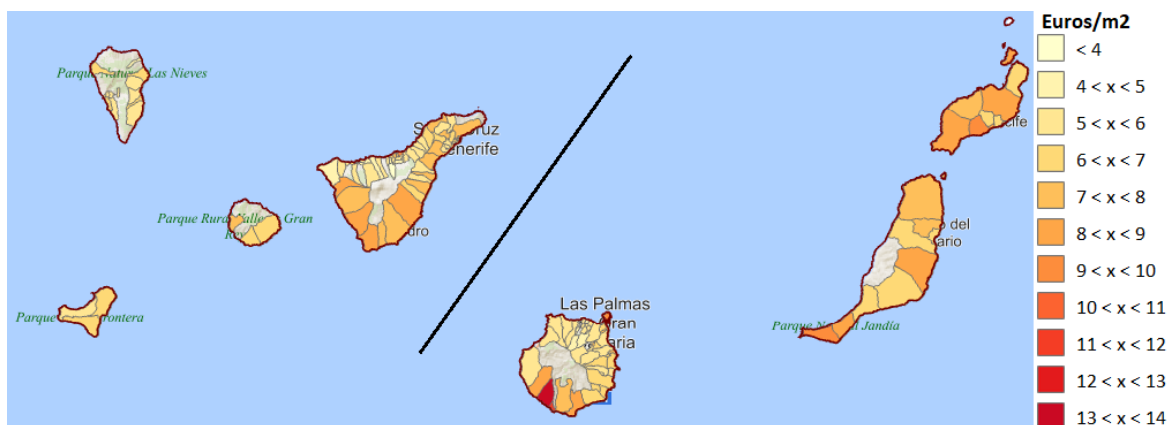


Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del portal web de Idealista (2024).¹

3.2. Distribución geográfica de los precios de alquiler

El siguiente mapa distribuido por distritos, es una fuente de información del portal web del Ministerio de Vivienda y Agencia Urbana del Gobierno de España, recoge a partir de fuentes tributarias, el precio por metro cuadrado a partir de la renta mediana de los alquileres en 2022.

Mapa 1: Renta mediana de los alquileres en €/m² a partir de fuentes tributarias



Fuente: Mapa modificado a partir del portal web del Ministerio de Vivienda y Agencia Urbana del Gobierno de España

¹ Idealista. (2023). Informes de precios de la vivienda en alquiler en Canarias. <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/alquiler/canarias/historico/>

A partir de la siguiente fuente de información en la web, cada uno de los distritos delimitados tiene un número de viviendas registrado. Los precios por metro cuadrado varían notablemente entre las diferentes islas y distritos que las conforman.

Las Islas de Tenerife y Gran Canaria acumulan los precios más elevados debido a su alta demanda y oferta limitada de viviendas. Destaca en primer lugar, concretamente el distrito 3501202 en el municipio de Mogán en Gran Canaria, cuenta para ese año con 296 viviendas registradas y una renta mediana de 13.5€/m². También digno de mención, el distrito Isleta-Puerto-Guanarteme con 9,2€/m², situado en la capital de la isla.

En relación a las segundas rentas de alquiler más elevadas se encuentra Tenerife. Concretamente uno de los distritos costeros del Puerto de La Cruz destaca por mostrar la cifra de 9.8€/m². En esta isla, el naranja oscuro ocupa la mayor parte de la zona sur de la isla. Correspondiente a los distritos de Adeje con 9€/m² y un registro de 1972 viviendas en alquiler y Arona, con 8,3 €/m² y 4362 viviendas.

En lo que respecta a las islas no capitalinas, son Fuerteventura y Lanzarote, las que en municipios como Pájara o Tías registran rentas medianas por encima de los 9€/m². Con cifras elevadas sobre todo en zonas de concentración turística, son muy pocos los distritos que consiguen bajar los alquileres por debajo de 7€/m². Las islas menores como La Palma, La Gomera y El Hierro, suelen tener precios de alquiler más bajos en comparación con las islas principales, se mantienen por lo general por debajo de la media archipiélago. Únicamente en el municipio de Valle Gran Rey, la renta por m² supera los 7€.

Del mismo modo, existe una distribución heterogénea dentro de cada isla en la que los precios se ven influidos significativamente entre zonas urbanas, suburbanas y rurales. Un ejemplo claro puede ser Tenerife y Santa Cruz como principal núcleo urbano de la isla, los precios por lo general descienden en áreas más alejadas de este centro neurálgico. En un territorio con recursos de transporte limitados, la disponibilidad del transporte público y también la proximidad a servicios, infraestructuras, playas y centros turísticos juegan un papel importante.

3.3. Oferta y demanda de viviendas en alquiler

Los factores que impulsan la oferta y la demanda de viviendas en alquiler en Canarias son diversos y complejos. En cuanto a la oferta, desempeñan un papel clave la construcción de nuevas promociones inmobiliarias, así como la puesta en arrendamiento de viviendas previamente destinadas a otros usos, como la venta o el alquiler vacacional.

Por su parte, la demanda de viviendas en alquiler se ve influenciada por variables demográficas como el crecimiento poblacional, los movimientos migratorios internos y la evolución de los hogares. Asimismo, factores económicos como el nivel de renta disponible, el empleo y las expectativas de los consumidores también condicionan la demanda de alquiler.

Según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), en 2022 existían en Canarias un total de 142.890 viviendas principales en régimen de alquiler, lo que representa aproximadamente el 21,6% del parque residencial del archipiélago. Esta cifra ha ido en aumento en los últimos años,

impulsada por el encarecimiento de los precios de compraventa y las dificultades de acceso a la vivienda en propiedad para amplios segmentos de la población.

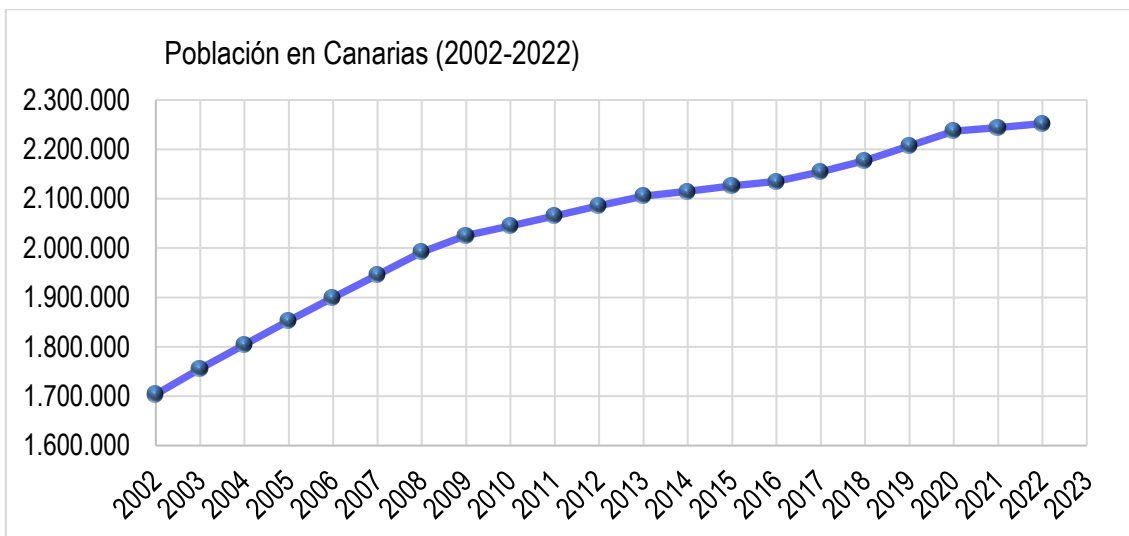
No obstante, a pesar del incremento en el número de viviendas en alquiler, la demanda sigue superando a la oferta en determinadas zonas, especialmente en las áreas más turísticas y en las capitales insulares. Según un informe del Gobierno de Canarias¹, ya en 2019 la demanda de viviendas vacacionales en Canarias fue de 1.397.077 turistas, un 9.25% de los 15.110.866 turistas que visitaron las islas. Esta presión de la demanda es uno de los factores que explica el alza sostenida de los precios del alquiler en los últimos años.

3.4 Crecimiento demográfico y su efecto en la necesidad de alquileres.

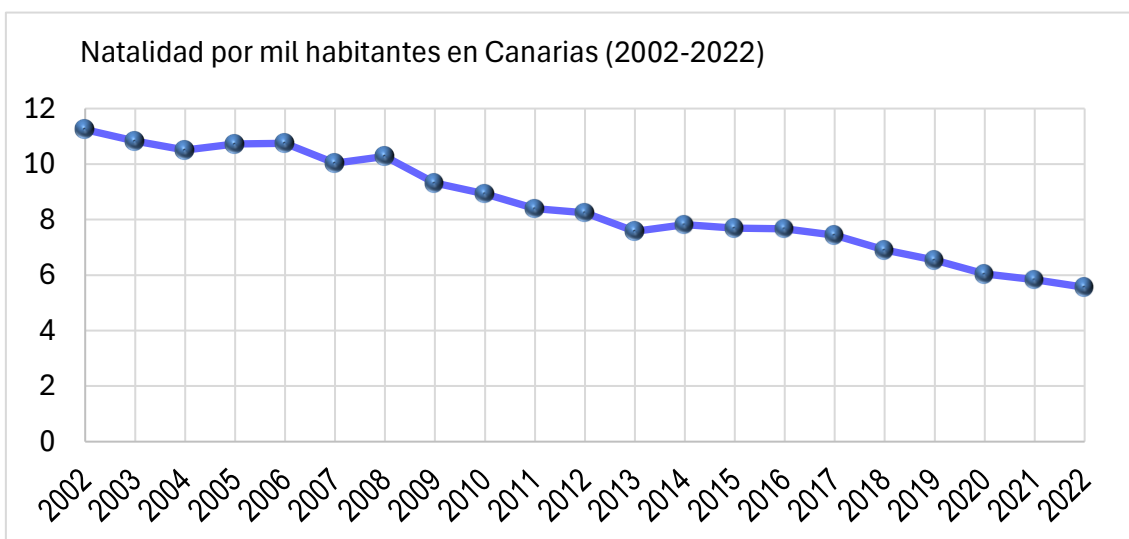
El análisis del crecimiento demográfico en Canarias revela tendencias relevantes que impactan directamente en la demanda de alquileres. Desde 2002 hasta 2022, la población de las islas ha mostrado un aumento constante, incrementándose en aproximadamente medio millón de habitantes durante este período. Este crecimiento continuo, a pesar de la disminución de la tasa de natalidad como indica el gráfico 3, refleja la importancia crucial de la inmigración, tanto nacional como internacional, en el dinamismo poblacional de la región.

Variables como el clima favorable, la calidad de vida y los atractivos naturales de Canarias actúan como poderosos incentivos para migrar hacia las islas. Estos elementos no solo atraen a turistas en busca de residencia temporal, sino que también captan la atención de individuos y familias que desean establecerse de manera permanente. Este fenómeno no solo impulsa el crecimiento poblacional, sino que también ejerce presión sobre el mercado de alquileres, incrementando la demanda conforme nuevos residentes buscan alojamiento inicial en la región.

Desde la perspectiva económica y social, el aumento en la demanda de alquileres genera efectos significativos en varios sectores. El mercado inmobiliario se ve afectado por la necesidad de expandir la oferta de viviendas para satisfacer las necesidades de una población en crecimiento. Esto no solo influye en los precios del alquiler, sino también en la planificación urbana y en la infraestructura local, que deben adaptarse para soportar un incremento sostenido de la población.

Gráfico 2: Evolución de la población de Canarias

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del portal web del INE (2023)

Gráfico 3: Evolución de la natalidad en Canarias

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del portal web del INE (2023)

3.4. Inversión inmobiliaria

La inversión ha desempeñado un papel relevante en la configuración del mercado inmobiliario y de alquiler en Canarias. El atractivo del archipiélago como destino turístico y residencial, sumado a factores como el buen clima y los incentivos fiscales, han atraído a numerosos inversores foráneos que encuentran gran rentabilidad en viviendas cerca de las demarcaciones costeras y con gran atractivo turístico.

Según un informe del Colegio de Registradores de la Propiedad (2022), en torno al 35% de las compraventas de viviendas en Canarias durante 2021 fueron realizadas por extranjeros,

destacando la presencia de compradores procedentes de Alemania, Reino Unido, Francia, Italia y los países nórdicos.

Una parte significativa de estas inversiones inmobiliarias se ha orientado hacia el mercado del alquiler, tanto residencial como para el de corta estancia. A fondos de inversión y grandes corporaciones han adquirido inmuebles con el objetivo de explotarlos como viviendas de alquiler, aprovechando el atractivo turístico y la demanda creciente en las Islas. Ejemplos de empresas como Blackstone, uno de los mayores fondos de inversión del mundo, que en 2018 compró una cartera de activos inmobiliarios que incluían propiedades en Canarias.

Otros proyectos en cambio, a pesar de estar relacionados con la construcción de nueva vivienda, proliferan basándose en proyectos inmobiliarios de lujo financiados por grandes empresas y dirigidos a compradores extranjeros con un alto poder adquisitivo, elevando los precios del suelo y de la vivienda en general.

Esta afluencia de capital foráneo, más que enriquecer a la población local, parece haber contribuido a tensionar aún más el mercado de alquiler, promoviendo precios prohibitivos en determinadas zonas. Algunos expertos advierten sobre el riesgo de procesos de gentrificación y desplazamiento de la población local en ciertas áreas, debido al encarecimiento de los alquileres y de las viviendas en general (García-Hernández et al., 2020).

3.5. Viviendas vacacionales vs. viviendas residenciales

El auge de la vivienda como un producto turístico en Canarias, impulsado por plataformas digitales como Airbnb, Vrbo o Booking, ha generado un intenso debate en torno a su impacto sobre el mercado de vivienda residencial. Mientras algunos defienden esta modalidad como una oportunidad económica, otros alertan sobre sus efectos en la escasez de oferta y el encarecimiento de los alquileres tradicionales.

Según un informe de la Viceconsejería de Turismo del Gobierno de Canarias, en 2015 existían en el archipiélago cerca de 28.200 viviendas vacacionales, con una media de 4,32 camas por vivienda. Esta oferta suponía alrededor de 121.800 plazas, de las cuales cerca de la mitad se concentraban en los principales núcleos turísticos (Intelligent Atlas, 2019).

El gráfico 4, elaborado con datos del INE, muestra la evolución del número de viviendas vacacionales y plazas ofertadas en Canarias entre 2020 y 2024 (datos de febrero para este último año). Se observa un claro crecimiento sostenido, pasando de aproximadamente 38.000 viviendas en el mes ocho de 2020 a cerca de 47.000 a principios de 2024. Como dato relevante, también se aprecia un aumento paralelo del porcentaje que representan este tipo de viviendas sobre el total de viviendas censadas en la comunidad autónoma, pasando del 3,63% al 4,3% en este mismo periodo.

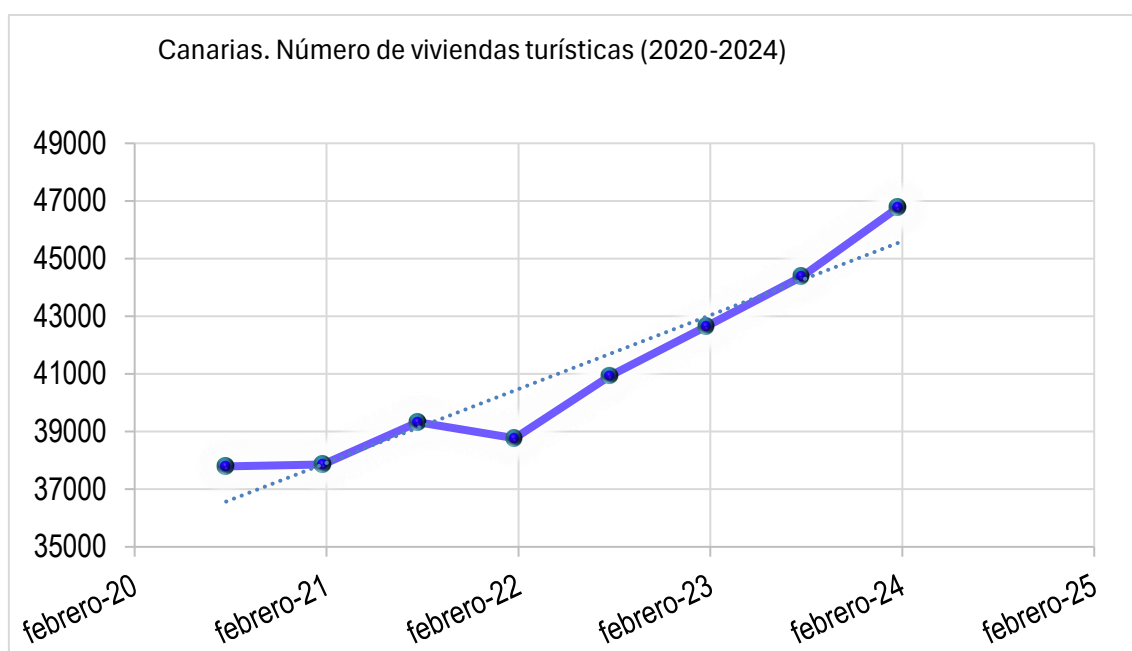
Uno de los principales argumentos de quienes cuestionan la expansión del alquiler vacacional es su impacto en la reducción de la oferta de viviendas destinadas al arrendamiento residencial. Al priorizar los alquileres de corta estancia y su mayor rentabilidad, numerosas viviendas salen del

mercado de alquiler tradicional, tensionando aún más la escasez de oferta y presionando al alza los precios.

Ante esta situación, algunas administraciones locales han optado por regular o limitar la proliferación de viviendas vacacionales en determinadas zonas, con el objetivo de preservar un parque suficiente de alquiler residencial a precios asequibles. No obstante, se trata de un debate complejo en el que convergen intereses contrapuestos y donde aún no existe un consenso claro sobre las medidas más adecuadas.

Así pues, el análisis de estos apartados revela la complejidad del mercado de alquiler en Canarias, sometido a diversas presiones y transformaciones en los últimos años. La evolución alcista de los precios, impulsada por factores como el crecimiento de la demanda, la inversión foránea y la expansión del alquiler vacacional, ha generado preocupaciones en torno al acceso a la vivienda y los riesgos de gentrificación en determinadas áreas. Será necesario un abordaje integral y equilibrado para armonizar los intereses en juego y garantizar un desarrollo sostenible del mercado inmobiliario en el archipiélago.

Gráfica 4. Evolución del número de viviendas turísticas entre 2020 y 2024



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del portal web del INE (2023).²

² Instituto Nacional de Estadística. (s.f.). *Indicadores demográficos básicos*. https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=39363#_tabs-tabla

4. IMPACTO EN LA COMUNIDAD LOCAL

4.1. Acceso a la vivienda para residentes

El aumento sostenido de los precios del alquiler en Canarias ha repercutido negativamente en la capacidad de la población local para acceder a una vivienda digna. Según los datos reflejados en el último informe elaborado por los portales de empleo y vivienda Infojobs y Fotocasa, en 2023 los canarios destinan alrededor de un 50% de su salario bruto al pago de la vivienda en alquiler. Un porcentaje por encima del 43% de la media nacional.

La siguiente tabla elaborada a partir de dicho informe, muestra de manera esquemática los datos del anterior supuesto teniendo en cuenta el alquiler de una vivienda de 80m² y lo que ello supone para el sueldo medio de 2020 y 2023.

Tabla 1: Sueldo bruto destinado al alquiler

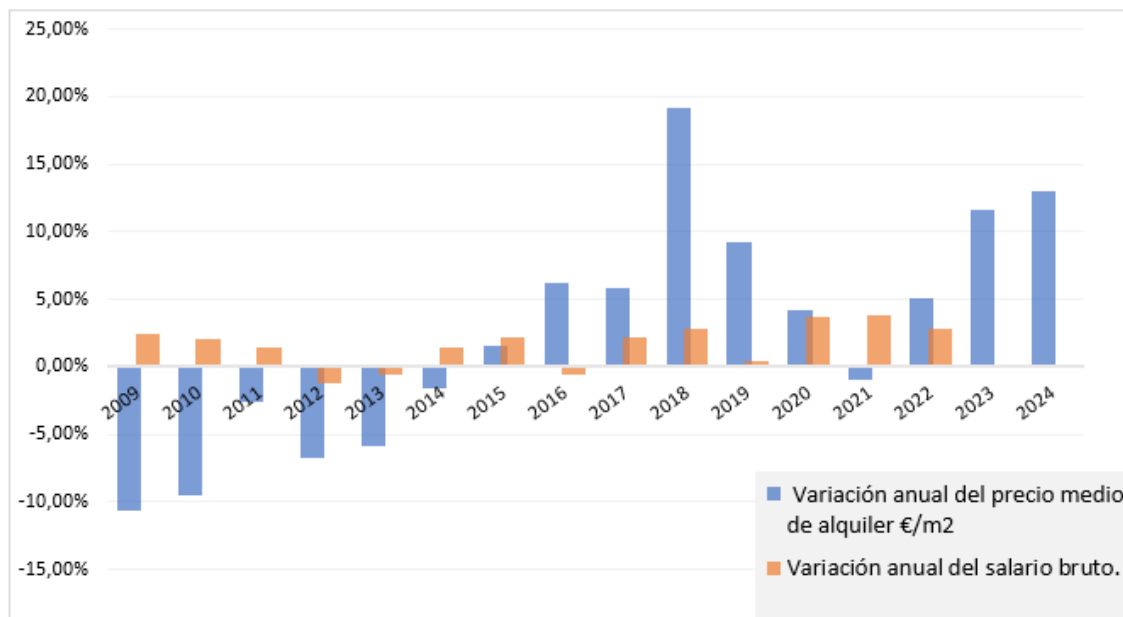
CC. AA.	Precio alquiler €/m ² (dic. 2023)	Precio anual de alquiler 80m ² en 2023	Salario medio bruto mensual 2023 (12 pagas)	Salario medio bruto anual en 2023	Sueldo medio bruto (%) destinado al alquiler en 2022	Sueldo bruto (%) destinado al alquiler en 2023
Canarias	12.79€	12.278€	1.992€	23.908€	44%	51%

Fuente: Elaboración propia a partir de un informe de los portales web Fotocasa e Infojobs (2023)

Esta brecha creciente entre los costos de la vivienda y la capacidad adquisitiva de los residentes plantea un desafío significativo. Muchas familias canarias se ven obligadas a destinar una porción desproporcionada de sus ingresos al pago del alquiler, comprometiendo su capacidad para cubrir otras necesidades básicas (Parreño Castellano et al., 2020).

El gráfico 5, muestra para el territorio canario, la variación anual del precio medio del alquiler en euros metro cuadrado desde 2009 a 2024 y la variación anual del salario bruto en el periodo de 2009 a 2022 (no se registran datos oficiales sobre el salario medio de los dos últimos años). La mayor variabilidad en los precios del metro cuadrado en comparación con los salarios muestra una dinámica donde el mercado del alquiler responde rápidamente a los factores de la oferta y la demanda, mientras los movimientos de los salarios se ajustan más lentamente. El impacto económico de que los salarios no aumenten al mismo ritmo que los precios de alquileres puede generar una creciente inestabilidad económica para los inquilinos.

Gráfico 5: Variación anual del precio medio del alquiler en euros metro cuadrado desde 2009 a 2024 vs. variación anual del salario bruto en el período 2009 a 2022



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del portal web del INE y del portal web del idealista.³

En este contexto, es preocupante que los segmentos más vulnerables de la sociedad, como jóvenes, familias monoparentales y trabajadores con ingresos bajos, se vean cada vez más excluidos del mercado de alquiler residencial. Esta situación podría conducir a un aumento de la segregación espacial y la desigualdad social dentro del archipiélago (Díaz-Rodríguez et al., 2017).

Según los datos del Índice Inmobiliario Fotocasa, esta variación anual del precio medio del alquiler fluctúa en función entre provincias. Para el 2023 la variación de precios en Santa Cruz de Tenerife se registra en torno al 12.8% mientras que supone un 10.8% en Las Palmas de Gran Canaria.

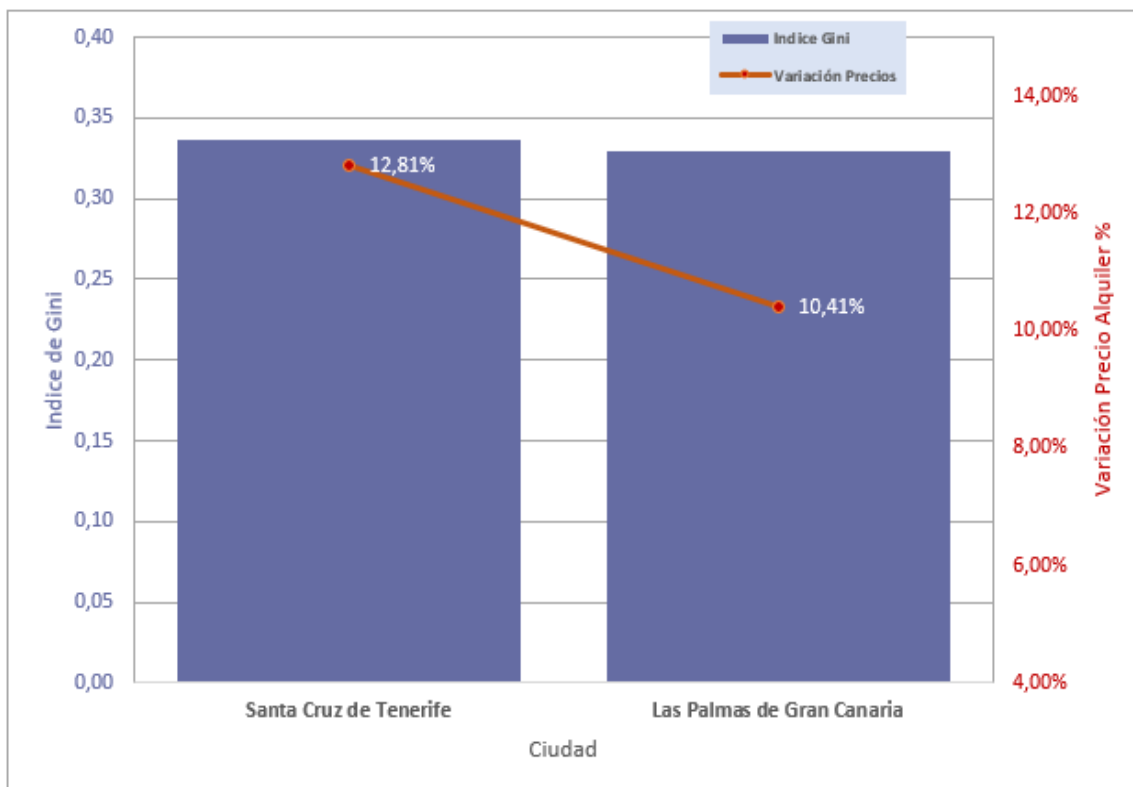
En el gráfico 6, aparte de mostrar la variación del precio del alquiler en 2023, incluimos para este mismo año un índice de Gini. Si bien este índice por sí mismo no influye directamente en el alza de los precios de los alquileres. Existe una relación indirecta entre la desigualdad de ingresos y la incapacidad que pueden llegar a tener algunos residentes para hacer frente a las dinámicas del mercado cambiante.

Esta medida estadística cuyo valor se comprende de 0 a 1, diseñada para medir la desigualdad en la distribución de un recurso, habitualmente es utilizada para medir la desigualdad de ingresos en una población. Resulta de gran interés en cuanto a poder justificar o no que las dificultades para el alquiler de viviendas se desarrollen en una sociedad con alta desigualdad de ingresos.

³ Idealista. (2023). Informes de precios de la vivienda en alquiler en Canarias. <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/alquiler/canarias/historico/>

Asimismo, en un mercado de alquiler volátil, los ingresos de las personas podrían ser insuficientes para mantenerse al día con los aumentos de los precios, acrecentando la desigualdad. En áreas urbanas o atractivas para el turismo, incluso una desigualdad moderada puede llevar a procesos de gentrificación, donde los ingresos relativamente más altos de nuevos residentes o turistas desplazan a los residentes originales, elevando los precios de alquiler.

Gráfico 6: Índice de Gini y Variación del precio del alquiler en Canarias 2023



Fuente: elaboración propia con datos extraídos de varias fuentes (elDiario.es, 2024, marzo 17; Fotocasa, n.d.; Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, 2024, febrero 23; RTVC, n.d.; Tiempo de Canarias, n.d.; Gobierno de Canarias, 2023).

Un índice de Gini de aproximadamente 0.32 en las provincias de Santa Cruz de Tenerife y Las Palmas de Gran Canaria muestra que ambas provincias tienen un nivel moderado de desigualdad de ingresos. Aunque efectivamente Tenerife acumula para el año 2023 una mayor tasa de variación de precios y un índice de Gini superior, las diferencias entre provincias son insignificantes.

Con un índice de Gini tal, podría decirse que una proporción significativa de la población tiene suficiente ingreso para competir por viviendas de alquiler y la variación de los precios afecta de manera más o menos generalizada a la sociedad.

4.2. Principales núcleos de tensión de alquileres

El término de "zona tensionada" en el contexto de la actual Ley de Vivienda, incluye aquellas zonas donde el coste del alquiler o hipoteca supera el 30% de los ingresos medios de los hogares. Del mismo modo, se incluyen aquellas zonas en las que el alquiler haya subido un 5% sobre el IPC en los últimos 5 años. En estas zonas, se puede aplicar medidas de control de precios para intentar

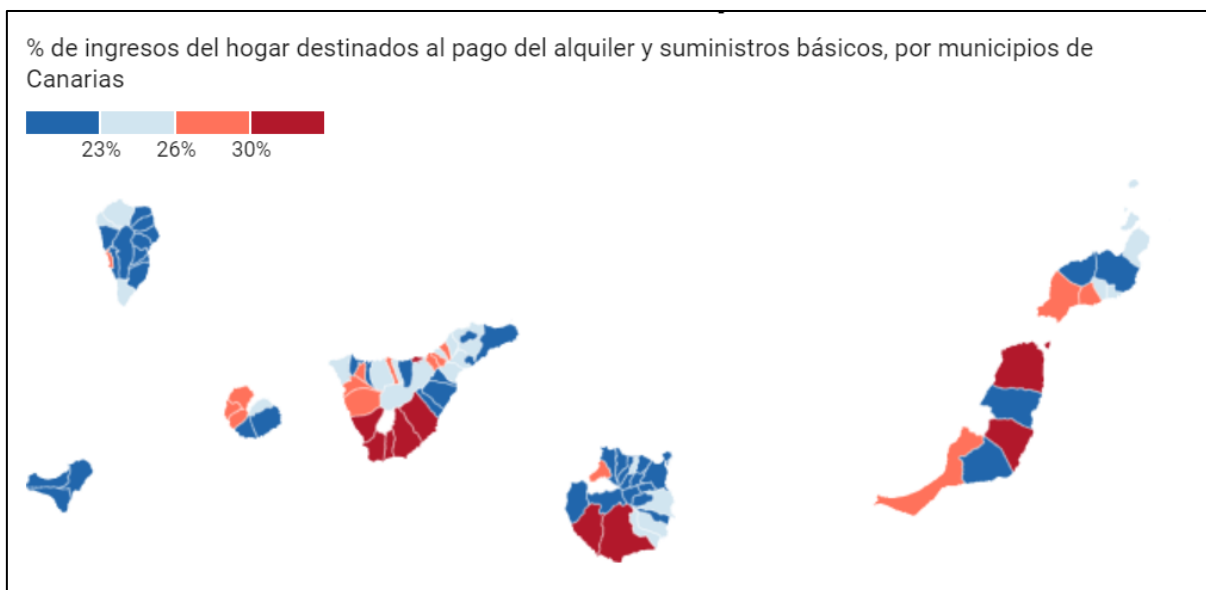
estabilizar el mercado. No obstante, la declaración de esta zona tensionada tendrá una vigencia de tres años con posibilidad de prórroga anual si la situación es justificable.

Según esta consideración, al menos diez, son los municipios canarios que se encuentran tensionados en materia de alquileres. Según un estudio elaborado por el periódico Canariasahora a partir de los datos del INE y el índice de Alquiler y Vivienda del Ministerio de Transportes y Movilidad y Agenda Urbana. Según podemos apreciar en el mapa 2, en municipios como San Bartolomé de Tirajana, Adeje, Mogán, Arona, San Miguel de Abona, La Oliva, Antigua, Arico, Puerto de La Cruz y Granadilla de Abona, los hogares emplean como mínimo un 30% de sus rentas al alquiler y suministros del hogar como agua y luz.

En su mayoría, los municipios mencionados anteriormente tienen en común una situación geográfica cerca del coste y una estrecha relación con el sector turismo y superan de media los 580€ en la fecha de publicación de este estudio (2023).

El mapa dos, muestra el porcentaje de ingresos del hogar destinado al pago del alquiler y suministros básicos en los municipios de Canarias. La leyenda de colores indica que las zonas en azul oscuro destinan el 23% de sus ingresos al alquiler y suministros, las zonas en azul claro el 26%, las zonas en rojo claro el 30%, y las zonas en rojo oscuro más del 30%.

Mapa 2: Zonas tensionadas en Canarias



Fuente: Estudio publicado por el periódico CanariasAhora a partir de datos del INE y el índice de Alquiler y Vivienda del Ministerio de Transportes y Movilidad y Agenda Urbana.

Las zonas más tensionadas en precios de alquiler son principalmente en las islas de Gran Canaria y Tenerife seguidas por Lanzarote y Fuerteventura. Las áreas costeras y los centros turísticos muestran mayores porcentajes de ingresos destinados al alquiler puesto que los propietarios tienden a alquilar a turistas a precios más altos, reduciendo la oferta de alquileres a largo plazo para los residentes locales. Al mismo tiempo, trabajadores del sector turístico también incrementan la demanda de alquileres, lo que contribuye a la presión sobre los precios.

5. MEDIDAS Y POLÍTICAS ACTUALES

5.1. Legislación sobre alquileres

Dada la situación de emergencia habitacional por la que atraviesa en este caso la Comunidad Autónoma de Canarias, los poderes públicos se han visto en la obligación de promover las condiciones necesarias y establecer normas para disfrutar de una vivienda digna, en este sentido en los últimos años, se ha ido promoviendo normas y planes de vivienda con la finalidad de dar acceso a la vivienda a las personas residentes. Dado el desequilibrio entre la oferta y la demanda de vivienda dando origen a una emergencia habitacional en los últimos años, los poderes públicos han ido sentando las bases para reequilibrar el mercado de la vivienda. En este sentido la normativa algunas de las principales leyes en esta materia son:

Tabla 2: Legislación clave sobre alquileres en Canarias.

Ley/Normativa	Año	Principales aspectos
Ley 11/1989, de 13 de julio, de vivienda para Canarias	1989	Regulación de las Administraciones Públicas Canarias en materia de vivienda.
Ley 2/2003, de 30 de enero, de vivienda de Canarias	2003	Ley objeto de importantes modificaciones desde su aprobación para adecuarlas a las nuevas demandas habitacionales, en particular para actuar en viviendas desocupadas
DECRETO 36/2009, de 31 de marzo, por el que se establece el régimen general de subvenciones de la Comunidad Autónoma de Canarias	2009	Entre otras se regulan subvenciones del programa de ayuda al alquiler de vivienda, modalidades joven y general.
Ley 2/2020, de modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias	2020	Modifica diversos aspectos relacionados con el arrendamiento de viviendas, incluyendo la regulación de las fianzas y los depósitos de garantía.
Decreto ley 24/2020, de 23 de diciembre, de medidas extraordinarias y urgentes en los ámbitos de vivienda, transportes y puertos de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias	2021	Medidas en materia de vivienda protegida <ul style="list-style-type: none"> • Fomenta la construcción de viviendas protegidas y de promoción pública. • Promueve ayudas y subvenciones para el alquiler.
Plan de Vivienda de Canarias 2020 - 2025	2020-2025	Dar particular atención a la promoción de las distintas modalidades de vivienda protegida, y

		<p>explorar fórmulas alternativas de acceso a la vivienda.</p> <p>Objetivos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Impedir la pérdida de la vivienda por motivos económicos y fomentar el mercado del alquiler • Impulsar la rehabilitación y promoción de viviendas • Cambio hacia un modelo de ciudad sostenible.
<p>Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.</p>	2022-2025	<p>A nivel autonómico se dicta Resolución de 22 de julio de 2022, por la que se establece la convocatoria del Bono Alquiler Joven para facilitar el disfrute de una vivienda o habitación en régimen de alquiler o de cesión de uso a personas jóvenes con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas a las personas arrendatarias o cesionarias.</p>
<p>Ley 2/2023, de medidas para el fomento del alquiler asequible y la protección de los inquilinos en Canarias</p>	2023	<ul style="list-style-type: none"> • Establece límites a las subidas de precios de los alquileres. • Crea un registro obligatorio de contratos de a • Regula los requisitos y derechos de los inquilinos
<p>Decreto ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda</p>	2024	<p>El objeto de la ley es promover el incremento de la oferta de vivienda, especialmente protegida, con;</p> <p>_ Medidas para incrementar la disponibilidad de suelo y utilización de edificaciones con destino a vivienda, por medio de</p> <ul style="list-style-type: none"> • Recalificación de edificios y locales cambiando su uso a vivienda • División de viviendas existentes para generar nuevas. • Rehabilitación de urbanizaciones y edificaciones no terminadas <p>_ Medidas para facilitar la construcción de vivienda protegida</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uso de suelo dotacional público • Uso de suelo de equipamientos • Compatibilidad del uso residencial y del turístico en suelos sin desarrollar • Cambio de uso de parcelas a residencial

Fuente: Elaboración Propia

Estas leyes y normativas tienen como objetivo principal garantizar el acceso a una vivienda digna y asequible para los residentes de Canarias, a través de medidas como la limitación de las subidas de precios, la creación de un parque de viviendas protegidas y la regulación de los derechos y obligaciones de los arrendadores y arrendatarios.

5.2. Protección de residentes

Además de la legislación mencionada, el Gobierno de Canarias ha implementado diversas iniciativas y programas específicos para proteger a los residentes y facilitar su acceso a una vivienda en régimen de alquiler. Algunas de estas medidas son:

- Programa de Ayudas al Alquiler: Subvenciones destinadas a familias y personas con ingresos limitados para hacer frente al pago del alquiler.
- Bolsa de Viviendas Vacacionales: Proyecto piloto que permite a los propietarios de viviendas vacacionales cederlas temporalmente al parque público de viviendas a cambio de incentivos fiscales (García-Hernández et al., 2020).
- Oficinas de Asesoramiento y Mediación sobre Vivienda: Ofrecen atención personalizada y asesoramiento jurídico a los inquilinos para defender sus derechos.
- Campañas de sensibilización: El Gobierno de Canarias ha lanzado campañas para concienciar sobre los derechos de los inquilinos y fomentar el cumplimiento de la normativa vigente por parte de los arrendadores.

Estas iniciativas buscan proteger a los residentes canarios, especialmente a aquellos con menores recursos económicos, y garantizar su acceso a una vivienda digna en régimen de alquiler. Además, se promueve la mediación y el asesoramiento para prevenir conflictos y abusos en el marco de los contratos de arrendamiento.

5.3. Iniciativas de las administraciones públicas

Además de las medidas implementadas por el Gobierno de Canarias, los ayuntamientos y cabildos insulares también han puesto en marcha diversas iniciativas para abordar el problema del acceso a la vivienda y regular el mercado de alquiler en sus respectivas demarcaciones territoriales.

Tabla 3: Iniciativas públicas y su impacto en el mercado de alquiler.

Iniciativa	Administración	Descripción e impacto
Plan Municipal de Vivienda ⁴	Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria	<ul style="list-style-type: none"> - Promueve la construcción de viviendas protegidas y la rehabilitación de inmuebles. - Ofrece ayudas para el alquiler y la compra de vivienda. - Impacto positivo en la oferta de viviendas asequibles.
Regulación de las viviendas vacacionales	Cabildo Insular de Tenerife	<ul style="list-style-type: none"> - Establece requisitos y limitaciones para el alquiler vacacional. - Restringe el uso de viviendas residenciales para fines turísticos. - Impacto en la reducción de la oferta de alquiler residencial.
Oficina Municipal de la Vivienda	Ayuntamiento de Arrecife (Lanzarote) ⁵	<ul style="list-style-type: none"> - Ofrece asesoramiento y mediación en materia de vivienda. - Gestiona el registro de demandantes de vivienda protegida. - Impacto en la protección de los derechos de los inquilinos.

Fuente: Elaboración Propia

Estas iniciativas locales complementan las acciones del Gobierno de Canarias y buscan abordar las problemáticas específicas de cada municipio o isla en materia de vivienda y alquiler. Algunas se enfocan en incrementar la oferta de viviendas asequibles, mientras que otras regulan el alquiler vacacional o brindan asesoramiento y protección a los inquilinos.

Así pues, tanto el Gobierno de Canarias como las administraciones locales han implementado diversas medidas legislativas y programas orientados a regular el mercado de alquiler, proteger a los residentes y garantizar su acceso a una vivienda digna y asequible. Estas acciones buscan mitigar los efectos adversos del aumento de precios y la escasez de oferta de viviendas en régimen de arrendamiento en las Islas Canarias.

⁴ Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria. (s.f.). *Parque municipal de viviendas*. Disponible en: <https://www.laspalmasgc.es/es/areas-tematicas/vivienda/parque-municipal-de-viviendas/>

⁵ Arrecife. (s.f.). *Cita Previa*. Disponible en: <https://www.arrecife.es/node/666#:~:text=Cita%20Previa%3A%20Llamar%20al%20928,10%20horas%20mi%C3%A9rcoles%20y%20jueves.>

6. CONCLUSIONES

El presente Trabajo de Fin de Grado ha procurado arrojar luz sobre la compleja problemática que envuelve al mercado del alquiler de viviendas en el archipiélago canario. A lo largo de sus páginas, se ha documentado la acuciante escalada en los precios del arrendamiento durante los últimos años, fruto de la creciente demanda y las presiones especulativas. Tal espiral alcista supone un desafío mayúsculo al derecho a una vivienda digna para muchos residentes isleños.

Esta investigación ha permitido identificar los principales factores que han ido configurando esta realidad. Por un lado, el auge del turismo y la proliferación de alojamientos vacacionales han contribuido a reducir la oferta destinada al arrendamiento residencial tradicional.

En paralelo, a pesar del decrecimiento de la natalidad en las islas, un crecimiento de población procedente principalmente de la inmigración se relaciona la inversión foránea y con un mayor capital extranjero entrando en juego para la adquisición o y alquiler de propiedades, encareciendo aún más los precios, comprometiendo el acceso a una vivienda asequible para los jóvenes de menos recursos y clases más bajas.

En esta tesitura, las consecuencias sociales y culturales advertidas resultan preocupantes. El desplazamiento de población local desde las áreas más urbanas o con alto potencial turístico puede terminar por erosionar los vínculos comunitarios y desarticular el tejido social de los barrios más afectados. Igualmente, existe el riesgo de una paulatina pérdida de identidad y autenticidad cultural canaria ante los efectos de la turistificación urbana.

Ante este panorama, urge adoptar medidas contundentes que logren encarrilar el mercado inmobiliario canario hacia la sostenibilidad y el justo equilibrio. Las iniciativas legislativas y programas públicos desarrollados hasta la fecha, si bien son valiosos, parecen aún insuficientes para revertir las tendencias lesivas detectadas. Se precisan políticas más ambiciosas en diversos frentes complementarios.

En primer lugar, debería reforzarse la regulación del alquiler vacacional con el objeto de preservar un parque mínimo de viviendas residenciales. Ello podría materializarse mediante restricciones al número de licencias en determinadas zonas ya tensionadas, la aplicación de impuestos disuasorios o, incluso, la prohibición de esta actividad lucrativa en ciertos enclaves delicados. Todo ello acompañado de campañas de inspección y sanción que garanticen el cumplimiento efectivo de la normativa.

En segunda instancia, cabría explorar la implementación de medidas contra la especulación inmobiliaria y el control de precios excesivos en el mercado libre. Podría contemplarse la creación de registros de contratos obligatorios o el establecimiento de topes máximos en las subidas anuales del alquiler, al estilo de otras regiones españolas. Asimismo, una fiscalidad específica que desincentive el mantenimiento de inmuebles desocupados con fines puramente especulativos podría ayudar a movilizar parte del stock actualmente infrutilizado.

En el plano de la oferta pública, se precisa un esfuerzo presupuestario sostenido para reactivar la construcción de viviendas sociales y de promoción oficial en régimen de alquiler asequible. Una

mayor implicación de los cabildos y ayuntamientos en este ámbito, coordinada bajo la tutela del Gobierno de Canarias, resultaría clave para garantizar un parque público suficiente que mitigue las tensiones actuales. Esto podría ir de la mano de medidas que incentiven la cesión temporal de viviendas privadas vacías al parque público gestionado, ya sea mediante bonificaciones fiscales, reducciones de cargas o prestaciones económicas directas.

En el plano social, las administraciones insulares deberían reforzar las campañas de concienciación sobre los derechos de los inquilinos, desarrollar oficinas y servicios de mediación accesibles, así como ampliar las ayudas al alquiler para los segmentos sociales más vulnerables. Una intervención decidida en este frente evitaría situaciones de desprotección, abusos o desalojos forzados derivados de la presión del mercado sobre la población residente.

Solo a través de la implementación coordinada y perseverante de estas medidas estructurales en los ámbitos normativo, fiscal, social y cultural será posible reconducir la realidad del mercado inmobiliario canario por sendas más sostenibles y garantizar un desarrollo armonioso de su pujante actividad turística. Las Islas Canarias conservarán así su valioso carácter de destino acogedor para el visitante, pero también como un hogar accesible y arraigado en defender los derechos para los residentes autóctonos. Un desafío complejo que demanda altura de miras y compromiso por parte de todos los agentes involucrados.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Arnott, R. (1995). Time for revisionism on rent control? *Journal of Economic Perspectives*, 9(1), 99-120. <https://doi.org/10.1257/jep.9.1.99>

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria. (s.f.). *Parque municipal de viviendas*. <https://www.laspalmasgc.es/es/areas-tematicas/vivienda/parque-municipal-de-viviendas/>

Arrecife. (s.f.). *Cita Previa*. Disponible en: <https://www.arrecife.es/node/666#:~:text=Cita%20Previa%3A%20Llamar%20al%20928,10%20horas%20mi%C3%A9rcoles%20y%20jueves.>

Cocola-Gant, A., & Gago, A. (2021). Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53(7), 1671-1688. <https://doi.org/10.1177/0308518X19869012>

Cocola-Gant, A. (2018). *Tourism gentrification*. In *Handbook of gentrification studies* (pp. 281-293). Edward Elgar Publishing.

Decreto-ley 24/2020, de 23 de diciembre, de medidas extraordinarias y urgentes en los ámbitos de vivienda, transportes y puertos de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias. (2020). *Boletín Oficial de Canarias*.

Diario de Canarias. (n.d.). *Canarias es la región que más sube el precio del alquiler en el primer trimestre, un 8.98%*. Recuperado de <https://www.diariodecanarias.es/noticia/canarias-es-la-regi%C3%B3n-que-m%C3%A1s-sube-el-precio-del-alquiler-en-el-primer-trimestre-un-898>

Díaz-Rodríguez, M. C., Ginés-de la Nuez, C., García-Hernández, J. S., & Armas-Díaz, A. (2017). Desposesión de vivienda y crisis social en Canarias. *Naturaleza, territorio y ciudad en un mundo global*, 1025-1034. <https://doi.org/10.15366/ntc.2017>

elDiario.es. (2024, marzo 17). *El precio del alquiler en Canarias sube cerca de un 11% en febrero, según Fotocasa*. Recuperado de https://www.eldiario.es/canariasahora/economia/precio-alquiler-canarias-sube-cerca-11-febrero-fotocasa_1_11220106.html

Fotocasa. (n.d.). *Índice de precio de vivienda en Las Palmas de Gran Canaria*. Recuperado de <https://www.fotocasa.es/indice-precio-vivienda/las-palmas-de-gran-canaria/todas-las-zonas>

García-Hernández, J. S., Armas-Díaz, A., & del Carmen Díaz-Rodríguez, M. (2020). *Desposesión de vivienda y turistificación en Santa Cruz de Tenerife (Canarias-España): los desahucios a inquilinos en el barrio de El Toscal*. Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles, (87).

García-Hernández, J. S., Armas-Díaz, A., & Díaz-Rodríguez, M. C. (2020). Home dispossession and touristification in Santa Cruz de Tenerife (Canary Islands-Spain): tenant evictions in the neighborhood of El Toscal. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (87). <https://doi.org/10.21138/bage.2982>

Gobierno de Canarias. (2023). *Estadísticas de turismo de Canarias*. https://datos.canarias.es/api/estadisticas/statistical-resources/v1.0/datasets/ISTAC/E30325A_000007/1.0.jsonstat?lang=es

Idealista. (2023). *Informes de precios de la vivienda en alquiler en Canarias*. <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/alquiler/canarias/historico/>

Instituto Nacional de Estadística. (s.f.). *Indicadores demográficos básicos*. https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=39363#_tabs-tabla

Intelligent Atlas S.L. (2019). *El turismo en Canarias: El alquiler vacacional en Canarias: Demanda, Canal y Oferta*. 2019. Consejería de Turismo, Cultura y Deportes del Gobierno de Canarias. Vicenconsejería de Turismo.

Fotocasa & InfoJobs. (2023). *Análisis relación entre salarios y vivienda en España*. Departamento de Comunicación de Fotocasa: Anaïs López; Departamento de Comunicación de InfoJobs: Mónica Pérez, Marc Vizcarro, & Andrea Vallejo.

King, R., Cela, E., & Fokkema, T. (2021). New frontiers in international retirement migration. *Ageing & Society*, 41(6), 1205-1220.

Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. K. (Eds.). (2023). *The planetary gentrification reader*. New York, NY, USA: Routledge.

Ley 2/2020, de modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias. (2020). *Boletín Oficial de Canarias*.

Ley 2/2023, de medidas para el fomento del alquiler asequible y la protección de los inquilinos en Canarias. (2023). *Boletín Oficial de Canarias*.

Lodgify. (2023). *Guía definitiva de alquiler de viviendas vacacionales en Canarias*. <https://www.lodgify.com/es/guias/alquiler-viviendas-vacacionales-canarias/>

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. (2024, febrero 23). *Síntesis de resultado del Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda (2021)*. Recuperado de https://www.mivau.gob.es/recursos_mfom/comodin/recursos/2024-02-23_sintesis-resultado_sistema-estatal-alquiler_2021_v-web.pdf

Morillo, M. (2001). Rentabilidad financiera y reducción de costos. *Actualidad contable FACES*, 4(4), 35-48.

Nofre, J. (2020). *The touristification of nightlife: some theoretical*.

Parreño Castellano, J. M., Domínguez-Mújica, J., & Moreno Medina, C. (2020). *Vacation rentals, tourism, and international migration: Gentrification in Las Palmas de Gran Canaria (Spain) from a diachronic perspective*. In C. Ribeiro de Almeida, A. Quintano, M. Simancas, R. Huete & Z. Breda (Eds.), *Handbook of research on the Impacts, challenges, and policy responses to overtourism* (pp. 237-260). IGI Global. <https://doi.org/10.4018/978-1-7998-2224-0.ch013>

Rodríguez-Barcón, A., Calo, E., & Otero-Enríquez, R. (2021). Una revisión crítica sobre el análisis de la gentrificación turística en España. *ROTUR. Revista de Ocio y Turismo*, 15(1), 1-21.

Rodríguez González, P., & Santana Turégano, M. Á. (2011). Los agentes sociales y la política urbanístico-turística: percepción y performatividad. El caso de las directrices de ordenación del territorio y del turismo de Canarias.

RTVC. (n.d.). *Sube el precio del alquiler en Canarias*. Recuperado de <https://rtvc.es/sube-el-precio-del-alquiler-en-canarias/>

Sequera, J., & Nofre, J. (2018). Shaken, not stirred: New debates on touristification and the limits of gentrification. *City*, 22(5-6), 843-855. <https://doi.org/10.1080/13604813.2018.1548819>

Ferrera, T. (2023, abril 21). Al menos 10 municipios canarios están tensionados por el mercado del alquiler, según la futura ley de vivienda. *Canarias Ahora*. https://www.eldiario.es/canariasahora/economia/10-municipios-canarios-tensionados-mercado-alquiler-futura-ley-vivienda_1_10138738.html

Sequera, J., & Nofre, J. (2020). Touristification, transnational gentrification and urban change in Lisbon: The neighbourhood of Alfama. *Urban Studies*, 57(15), 3169-3189.

Sinai, T., & Souleles, N. S. (2005). Owner-occupied housing as a hedge against rent risk. *The Quarterly Journal of Economics*, 120(2), 763-789. <https://doi.org/10.1093/qje/120.2.763>

Tiempo de Canarias. (n.d.). *Canarias es la región que más sube el precio del alquiler frente al año pasado, un 23.78%*. Recuperado de <https://tiempodecanarias.com/noticia/economia/canarias-es-la-region-que-mas-sube-el-precio-del-alquiler-frente-al-ano-pasado-un-2378-percent>

Vives-Miró, S., & Rullan, O. (2017). ¿Desposesión de vivienda por turistización? Revalorización y desplazamientos en el centro histórico de Palma (Mallorca). *Revista de Geografía Norte Grande*, (67), 53-71. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022017000200004>