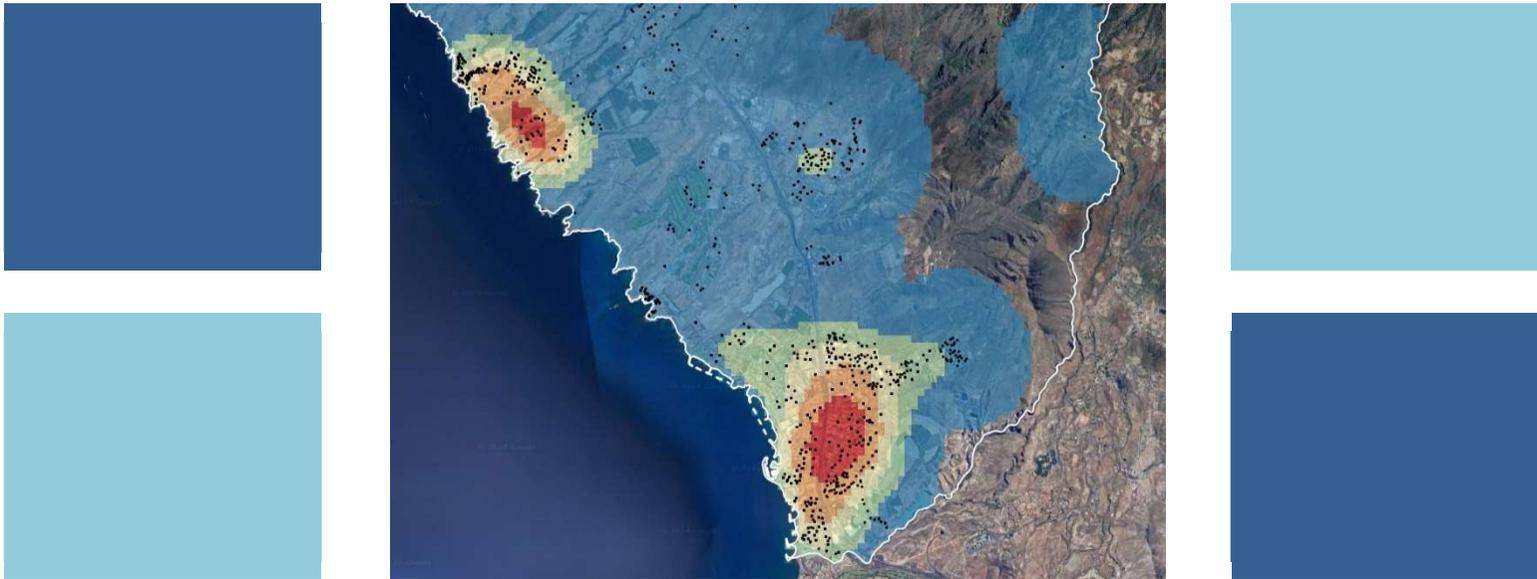


# El mapa de la vivienda vacacional en Adeje

## Análisis del impacto territorial, económico y social



### Equipo de trabajo:

- **Moisés Simancas Cruz** [coordinador]. Catedrático de Geografía Humana. Universidad de La Laguna
- **Raúl Hernández Martín**. Catedrático de Economía Aplicada. Universidad de La Laguna
- **Pablo Rodríguez González**. Profesor Contratado Doctor de Sociología. Universidad de La Laguna
- **Juan Israel García Cruz**. Profesor Ayudante Doctor de Geografía Humana. Universidad de La Laguna
- **José Manuel Viera González**. Investigador predoctoral en formación. Universidad de La Laguna
- **Pedro Sergey Toledo**. Investigador de la Cátedra de Turismo CajaCanarias-Ashotel de la Universidad de La Laguna
- **David González Medina**. Investigador del Grupo ReinventUR de la Universidad de La Laguna



Este documento ha sido elaborado por investigadores de la Cátedra de Turismo CajaCanarias-Ashotel de la Universidad de La Laguna para el Ayuntamiento de Adeje, siendo gestionado por la Fundación General de la Universidad de La Laguna

Fecha de publicación: noviembre de 2024

DOI: <https://doi.org/10.25145/r.2024.02>

## ÍNDICE

1. Resumen ejecutivo .....	3
2. Introducción .....	6
3. El mapa de la vivienda vacacional en Adeje .....	9
2.1 La vivienda vacacional en el municipio de Adeje .....	10
2.2. La distribución territorial de la vivienda vacacional .....	12
4. El impacto económico del alquiler vacacional en Adeje.....	32
3.1. Los ingresos: la contribución de la vivienda vacacional.....	33
3.2. El rendimiento económico de la vivienda vacacional.....	39
3.3. El gasto turístico .....	44
4. El impacto social de la vivienda de alquiler vacacional en Adeje.....	47
5.1. Población y vivienda vacacional .....	48
5.2. Hogares y viviendas: la emergencia habitacional y las viviendas vacacionales .....	59
5. Algunas conclusiones .....	69

## 1. Resumen ejecutivo

---

Al igual que ha sucedido en Canarias, la vivienda de alquiler vacacional, vivienda de uso turístico o vivienda vacacional (VV en lo sucesivo) se ha expandido notablemente en los últimos años en Adeje, abriéndose una alternativa o complemento a la oferta tradicional de hospedaje. Las características fundamentales de la VV en Adeje son las siguientes:

- En septiembre de 2024, el alquiler vacacional suponía el 29,5% de las plazas alojativas turísticas de Adeje.
- Se trata de un proceso en expansión: mientras que en septiembre de 2024 había un 13,9% más de plazas de VV (2.366 plazas adicionales) que en el mismo mes de 2019, las de apartamentos eran un 10,5% menos (1.338 plazas). A su vez, la cantidad de plazas de VV registradas entre marzo y agosto de 2024 incrementaron un 16,9%, siendo un crecimiento mayor que el de las ofertadas en plataformas, que fue de un 5,3%.
- El 88% de las plazas de VV se concentran en las áreas turísticas litorales de Adeje (los microdestinos o núcleos turísticos). Torviscas-Fañabé Alto es la que concentra un mayor número de plazas de VV (el 28%), seguida de Callao Salvaje (14%), Costa Adeje (13%), Playa Paraíso (13%), Playa de El Duque (12%) y Las Américas (8%).
- El 78,7% de la VV se ubica en edificios/parcelas de uso residencial (mixto o en su totalidad) y el 18,6% lo hacen establecimientos alojativos turísticos.
- La VV aparece en 39 alojamientos turísticos. Se trata de apartamentos y, en menor medida, apartoteles. Hay 16 que desaparecen como plazas hoteleras y apartamentos, de modo, que han perdido la unidad de explotación.
- En el acumulado entre enero y septiembre de 2024, las VV generaron el 11,3% del total de ingresos en alojamientos en Adeje y el 28,7% de las VV de Tenerife.
- Las VV generaron el 12,1% de los ingresos en alojamientos turísticos de Adeje, lo que equivale a 10 millones de euros.
- Las VV de Adeje presentan los precios más elevados de la isla, con 168,31 euros, claramente por encima de los 119,43 euros que se registran para todo Tenerife y 60 o más euros por encima de los que se registran en los otros municipios turísticos de la isla.
- Un 25,7% del total de VV del Adeje tendrían un uso prolongado por parte de sus propietarios, estando bloqueadas 90 o más días al año, mientras que solo un 11,1% de las ofertas no habrían registrado ningún bloqueo.
- El 29,2% de las VV han obtenido 30 o más reservas en el último año, el 24% entre 1 a 9 reservas y un 6,2% no han registrado ninguna.
- Los ingresos mensuales más elevados se registran en Playa de El Duque que, merced al elevado peso que tienen las villas y viviendas de mayor tamaño, se diferencia claramente del resto de microdestinos con una media de 1.946,93 euros en 2022. A continuación se sitúa Callao Salvaje (1.471,19 euros) y Torviscas-Fañabé alto (1.380,39 euros), así como las VV situadas fuera de los microdestinos (1.521,35 euros). Los tres microdestinos restantes (Playa Paraíso, Costa Adeje y Las Américas – Adeje) se sitúan por debajo de los 1.000 euros mensuales. En todos los casos, se trata de ingresos mensuales sustancialmente más elevados de los que se obtienen mediante el alquiler residencial, que se estima en un nivel

medio de 560 euros para las viviendas colectivas y 600 para las viviendas unifamiliares.

- Adeje presenta tarifas más elevadas que el conjunto de la isla y sus cifras de ocupación apenas difieren, los datos de ingresos medios mensuales por vivienda, alcanzando 1.259,72 euros de media por vivienda y mes durante el año 2022 frente a 911,26 euros en el conjunto de la isla.
- La VV no parece haber limitado el crecimiento demográfico de Adeje. Entre los años 2001 y 2021, los datos censales señalan que la población ha pasado de 20.255 habitantes a 48.822, lo que supone 2,4 veces la población inicial.
- Tomando como referencia el valor municipal de 38,1 plazas en VV por cada 100 habitantes, encontramos el valor más elevado en Las Américas – Costa Adeje, donde se superan las 110 plazas en VV por cada 100 habitantes. Con ratios también muy altas se encuentran Playa Paraíso (86 plazas/100 habitantes), Callao Salvaje (85 plazas/100 habitantes) y el Duque (66 plazas/100 habitantes). Ya por debajo de una plaza por cada dos habitantes, pero todavía con niveles sustancialmente altos en comparación con la cifra insular de 8,3 plazas/100 habitantes, encontramos a Torviscas alto (38 plazas/100 habitantes), Fañabé – La Caleta – El Beril (34 plazas/100 habitantes) y Marazul – Tijoco (26 plazas/100 habitantes).
- La ratio entre VV y viviendas totales supera el 10% en 8 de las 18 secciones del municipio, siendo particularmente alta en Las Américas – Costa Adeje (30%), San Eugenio – Torviscas y Playa Paraíso (ambas 27%). También presentan valores elevados Callao Salvaje (21%), El Duque (17%) y, ya por debajo de la ratio municipal de 15,6 VV por

cada 100 viviendas, las Moraditas (13%). Entre las secciones de la franja costera se encuentra una ratio comparativamente más baja en Fañabé – La Caleta – El Beril (10,9%), Marazul – Tijoco (9,8%) y Armeñime – El Puertito (5,6%). En los tres casos se trata de secciones que abarcan tanto núcleos de la costa (Marazul, La Caleta) como núcleos residenciales (Fañabé, Tijoco, Armeñime).

- En la medida en que buena parte de las VV en Adeje son, precisamente, estudios o apartamentos de una o ninguna habitación, no se puede descartar que la dedicación de estos inmuebles al mercado turístico ha limitado su disponibilidad para el establecimiento de hogares unipersonales.
- Todas las secciones censales con más de 200 VV del municipio presentan porcentajes de residentes extranjeros que superan el 60% y, en el caso de las dos secciones con mayor número de VV (Las Américas – C. Adeje y San Eugenio – Torviscas), alcanzan el 78%. Esas mismas secciones presentan también las cifras más elevadas de viviendas no principales en el Censo de 2021, en particular, Las Américas–Costa Adeje, donde el Censo ubica más de 2.000 viviendas no principales y los datos capturados señalan más de 1.200 VV.
- Aunque la VV se ubica por todo el territorio municipal y está presente en todos sus núcleos de población, existe una clara asimetría dentro del territorio, dada su alta concentración en determinadas zonas del litoral. Los residentes de dichas zonas presentan un perfil social muy concreto: población extranjera, que vive áreas donde abundan las viviendas no principales, relativamente más envejecidas y en situación de inactividad económica (concretamente, jubilados).

## 2. Introducción

---

La VV es prácticamente la única oferta alojativa que ha crecido en los últimos años en Canarias. El Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprobó el Reglamento de las viviendas vacacionales, las define como aquellas que amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato debían ser comercializadas o promocionadas a través de canales de oferta turística, para ser cedidas temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento vacacional y a cambio de un precio. Se trata de una modalidad de alojamiento extrahotelero con distintos significados y diferentes realidades. A grandes rasgos, las VV son aquellos inmuebles residenciales (viviendas) y turísticos (apartamentos), completamente alejadas de la normativa de los arrendamientos urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, modificada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de vivienda) y más cercana a la derivaba de la normativa autonómica y locales tras las directrices establecidas por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

La expansión de las VV ha dado lugar a un intenso debate acerca de sus efectos en la economía, los precios de la vivienda, la convivencia vecinal, etc. Además, la conversión desordenada de viviendas residenciales en alojamientos turísticos y de apartamentos turísticos en VV supone la ruptura del crecimiento equilibrado no solo de la oferta de alojamiento turístico, sino también de la funcionalidad urbana y al establecimiento de usos en función de las necesidades y dinámicas de la población residente. La alteración de estos usos conlleva la aparición de problemas lo que requiere necesariamente de una respuesta adecuada por parte de los poderes públicos. A este respecto, las decisiones sobre la localización del alojamiento turístico influyen directamente sobre el modelo urbano y turístico y el mercado de la vivienda.

---

<sup>1</sup> Según el informe Distribución y concentración del alojamiento turístico en Canarias (Cátedra de Turismo CajaCanarias-Ashotel de la Universidad de La Laguna, 2024), las cifras

Por otra parte, si bien el Decreto 113/2015, donde se vincula la actividad de la VV al planeamiento del suelo, prohibió el uso turístico de las viviendas en zonas turísticas. Ello supuso una contradicción con su naturaleza de modalidad turística regulada en base a la Ley 29/1994, siendo obvia su presencia en estas áreas, lugares dónde su presencia tiene una mayor compatibilidad con los usos existentes. Como consecuencia, la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia lo recurrió dicho ante el Tribunal Superior de Justicia de Canarias. Este órgano se pronunció en marzo de 2017, estimando parcialmente el recurso anulando la prohibición de la existencia de VV en zonas turísticas teniendo en cuenta que supone una limitación injustificada del ejercicio del derecho de propiedad, además de infringir artículos de la Constitución que protegen la libertad de empresa y la libertad de prestación de servicios. En enero de 2019, el Tribunal Supremo ratificó a la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias después de que el Gobierno de Canarias hubiera recurrido en última instancia. Ello explica, entre otros factores, la proliferación territorial de esta modalidad alojativa.

Este fenómeno ha irrumpido en el panorama turístico creando externalidades positivas tales como la competencia con otros sistemas tradicionales de hospedaje, que redundan en una mejora en el conjunto de alojamientos, pues aporta mayor diversidad en el tipo de alojamientos para que turistas con perfiles diferentes puedan alojarse en el establecimiento que más se ajuste a sus preferencias. Además, teniendo en cuenta que la mayoría de los propietarios de las viviendas de uso turístico no son grandes empresarios de multinacionales hoteleras, sino particulares<sup>1</sup>, esta actividad genera un efecto distributivo de la riqueza que permite que personas que invirtieron en la burbuja inmobiliaria puedan obtener rentabilidad a sus propiedades.

viviendas registradas en Canarias a octubre de 2023 reflejaban la existencia de 28.560 propietarios, de los cuales el 71% eran personas físicas y el 28%.

Sin embargo, esta tipología alojativa turística ha creado controversias, siendo susceptible de generar externalidades positivas y efectos, directos, indirectos e inducidos, negativos, tanto turísticos como no turísticos. El sector hotelero, los propietarios de las viviendas y los residentes que conviven con este fenómeno son los agentes que entran en conflicto en esta nueva situación; en este sentido, este tipo de alojamiento ha provocado su transformación de un importante número de plazas de apartamentos. Asimismo, la proliferación de alquileres vacacionales ha reducido la disponibilidad de viviendas a largo plazo, aumentando los precios del alquiler y dificultando el acceso a la vivienda para la población local.

Por consiguiente, la irrupción de la VV en el sector turístico ha venido acompañada por un problema jurídico, uno económico y otro social. Algunos de estos conflictos son la competencia desleal con el sector hotelero, el encarecimiento del precio de la vivienda, la convivencia vecinal, la demanda de infraestructuras, equipamientos y dotaciones, etc. De esta manera, la aparición de la VV en viviendas de uso residencial y la transformación del alojamiento turístico en alquiler vacacional suponen un extraordinario desafío para la gestión de muchos destinos turísticos. Se trata de evitar situaciones de disfuncionalidad, conflictos, saturación y competencia desleal.

Lo anterior determina la necesidad de una regulación *ad hoc* por la existencia de un fallo de mercado o por el interés general. Esta intervención (mediación) pública debe estar sustentada en un conocimiento de las especificidades de cada ámbito territorial, procediendo a la “territorialización” de las decisiones en torno a este tipo de alojamiento turístico. Además, atendiendo a la diversidad de las realidades municipales en las diferentes islas, el Anteproyecto de Ley de ordenación sostenible del uso turístico de viviendas señala que las Corporaciones Locales de Canarias

deberán adecuar su normativa urbanística y delimitar el uso turístico de viviendas por núcleos de población. Ello determina la necesidad de analizar su distribución geográfica a escala municipal, así como los diversos efectos, tanto turísticos como no turísticos, directos, indirectos e inducidos, con el fin de definir el marco normativo que idealmente debiera regularlos.

El presente informe tiene por objetivo fundamental identificar la distribución territorial de la VV en Adeje a escala municipal y por áreas turísticas litorales (microdestinos). Así, si bien se aportan datos espaciales, económicos y sociales a escala municipal, se ha considerado que su aprehensión implica un análisis a una escala más desagregada y, por tanto, su descenso hasta la escala de “microdestinos” (International Network on Regional Economics, Mobility and Tourism & United Nations World Tourism Organization, 2012) o “núcleos turísticos” (Instituto de Estadística de Canarias, 2015). Se trata de aportar la información necesaria para la reflexión y la valoración rigurosa y objetiva de sus impactos, así como proceder a su ordenación y regulación acorde las especificidades del municipio de Adeje, que sea viable y que asegure su cumplimiento.

### **3. El mapa de la vivienda vacacional en Adeje**

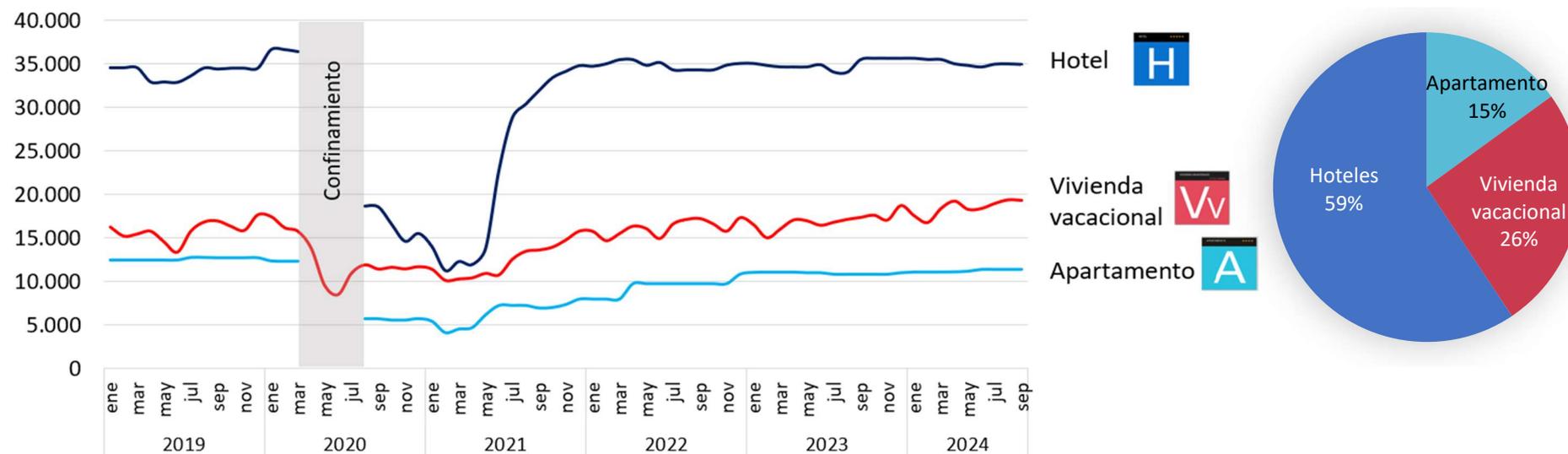
---

### 3.1. La vivienda vacacional en el municipio de Adeje

El alquiler vacacional se ha expandido notablemente en los últimos años, abriéndose una alternativa o complemento a la oferta tradicional de hospedaje. Así, según las Encuestas de Alojamiento Turístico del Instituto Canario de Estadística (ISTAC), la oferta de alojamiento de Adeje en septiembre de 2024 era de 34.946 plazas en hoteles, **19.388 en vivienda vacacional** y 11.387 en apartamentos (gráfico 1). Así, las plazas de VV (el 26%) son ya superiores a las de los apartamentos (15%),

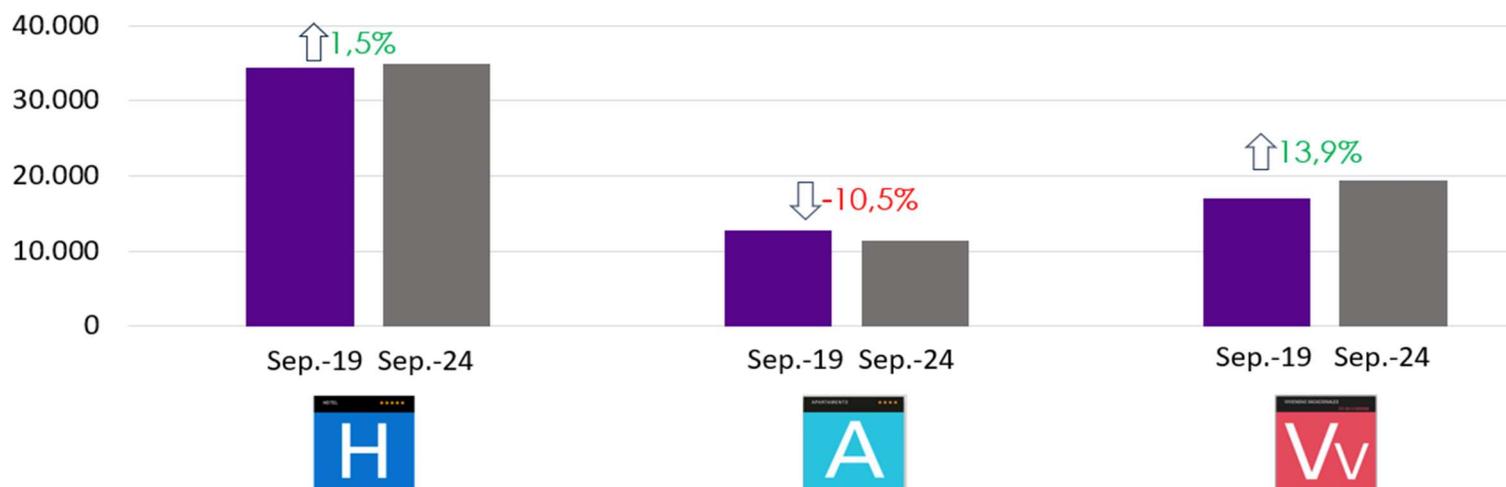
Se trata de un proceso en expansión, siguiendo un crecimiento constante (gráfico 1): mientras que en septiembre de 2024 había un 13,9% más de plazas de VV (2.366 plazas adicionales) que en el mismo mes de 2019, las de apartamentos eran un 10,5% menos (1.338 plazas) (gráfico 2). A su vez, la cantidad de plazas de VV registradas entre marzo y agosto de 2024 incrementaron un 16,9%, siendo un crecimiento mayor que el de las ofertadas en plataformas, que fue de un 5,3% (gráfico 3); no obstante, sobre este incremento puede haber influido el anuncio de Anteproyecto de Ley de ordenación sostenible del uso turístico de viviendas, que ha generado un aluvión de inscripciones de VV en el Registro General Turístico del Gobierno de Canarias en la primera mitad del año 2024.

Gráfico 1. Evolución de plazas turísticas abiertas de Adeje



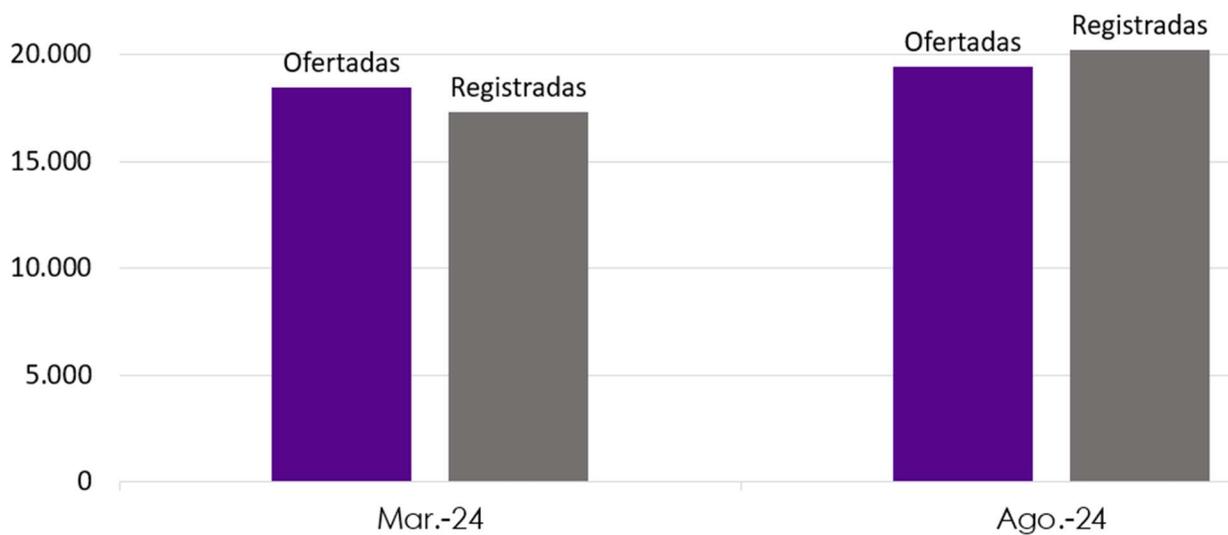
Fuente: Encuesta de Alojamiento Turístico, ISTAC (septiembre 2024)

**Gráfico 2.** Variación del número de plazas alojativas abiertas en Adeje entre septiembre de 2019 y septiembre de 2024



Fuente: Encuesta de Alojamiento Turístico, ISTAC (septiembre 2024)

**Gráfico 3.** Comparativa de plazas de VV ofertadas en plataformas (ISTAC) y las registradas (Registro General Turístico)



Fuente: Encuesta de Alojamiento Turístico (ISTAC) y Registro General Turístico (Gobierno de Canarias)

## 3.2. La distribución territorial de la vivienda vacacional en Adeje

### La distribución territorial de la vivienda vacacional a escala municipal

La dimensión territorial de los fenómenos incorpora a su análisis las relaciones geográficas entre distintas variables, lo que enriquece su capacidad para responder a un mayor número de cuestiones. Desde este punto de vista, la organización territorial de la oferta alojativa de la VV permite abarcar múltiples cuestiones sobre su localización, distribución, asociación, interrelación y evolución. En este sentido, la localización y distribución facilita la comprensión de su emplazamiento en el municipio, identificando posibles puntos de concentración y/o dispersión. Por su parte, la asociación facilita el vislumbrar el grado de semejanza o diferenciación con respecto a las pautas de distribución territorial de otras variables, como puede ser la oferta alojativa de hoteles y apartamentos, añadiendo la interrelación, mediante la posible coexistencia de usos en un mismo emplazamiento. Por último, en relación con lo anterior, su evolución permite identificar aquellos casos en los que pueden haberse producido cambios en la coexistencia de usos.

Lo anterior depende inexorablemente de la disponibilidad de fuentes con suficiente granularidad espacial, sus características, grado de actualización, entre otros aspectos clave que condicionan las posibilidades de interrelacionar y analizar el conjunto de datos dentro del enfoque del presente estudio. Para ello se han seleccionado tres fuentes de datos:

a) El Catastro de urbana y rústica de la Dirección General del Catastro del año 2024. En su clasificación de usos no se identifica el turístico o alojativo turístico, englobándose este en ocio y hostelería, junto a

otros como bares, restaurantes, debido a que responde a la información declarada por los propietarios de cada bien inmueble o actuaciones de oficio por parte de la administración en el proceso de actualización, viéndose condicionada por el conjunto de definiciones y clasificación establecidas en el marco legal que lo regula. A esto se añaden otras particularidades de los entornos turísticos, como la identificación como ocio y hostelería de algunos bienes inmuebles en los que se ubican segundas residencias y turismo residencial, la presencia de múltiples establecimientos alojativos turísticos en una misma parcela catastral, etc.

- b) El Directorio de Alojamientos Turísticos Colectivos (Alojatur), del ISTAC de los años 2015 y 2023. Permite localizar espacialmente cada establecimiento alojativo, no siendo siempre coincidente con el Catastro, al no existir una superposición. También ha aportado el número de plazas como rangos aproximados hasta el año 2022, lo que dificulta tener un número exacto, cuestión que sucede a partir del 2023.
- c) Los establecimientos extrahoteleros de tipología vacacional inscritos en el registro general turístico de Canarias (Registro VV) de la Consejería de Turismo y Empleo, con fecha de agosto de 2024. Se trata de un registro geolocalizado (con coordenadas geográficas) disponibles desde el presente año. Lo anterior reduce su capacidad para considerar su evolución reciente. A esto cabe añadir que una parte del inventario carece de coordenadas geográficas, afectando a un conjunto de establecimientos que suma 23.117 plazas en toda Canarias. Esto impide su vinculación con el resto de fuentes, a añadir los problemas derivados de un registro alimentado mediante comunicaciones previas (información declarada) no siempre comprobada por la administración, en la que no queda constancia del grado de actividad real (días de funcionamiento al año, periodos de bloqueo, etc.). Lo anterior deriva en la identificación de registro

vinculados a solares, edificaciones en construcción o bienes inmuebles donde otras fuentes indican un bajo grado de actividad y largos periodos fuera de mercado.

En lo que respecta a los aspectos metodológicos, la unificación del catastro de urbana y rústica permite obtener el conjunto de parcelas que dividen la superficie municipal, siendo la base que facilitará su vinculación del resto de registros administrativos. En su condición de base de datos gráfica, no sólo facilita el dibujo de las entidades poligonales que representan cada parcela, sino además un conjunto de atributos de los que obtener características básicas. Para este informe se han extraído los usos declarados, así como su porcentaje con respecto a la superficie construida.

Por su parte, la oferta alojativa de hoteles y apartamentos del Alojatur, así como el registro de vivienda vacacional, responden a un modelo de base de datos gráfica que representa su localización en el territorio mediante puntos, teniendo vinculados un conjunto de atributos en base a la información administrativa (números de registro, denominación de establecimiento, tipología, plazas, habitaciones, etc.). De cara a su vinculación con el catastro, ambos registros se han visto sometidos a un proceso previo de revisión y ajuste, en el que se ha corregido el desplazamiento de aquellos puntos no coincidentes con las parcelas catastrales a los que debieran vincularse. A lo anterior se añaden otros procesos diferenciados en función de la fuente de datos.

Los registros de Alojatur en los que varios establecimientos se sitúan en una misma parcela se han ajustado. En ellos, se han sumado el conjunto de habitaciones y plazas, señalando cuando se trata de una misma tipología (hotel o apartamento) o su combinación (hotel/apartamentos).

En cuanto al registro de vivienda vacacional, las características de su modelo de datos hacen que se superpongan puntos que indican la presencia de diferentes registros en una misma edificación, cada uno de ellos con su información desagregada. Visto lo anterior, su ajuste se ha centrado en la agregación del conjunto de plazas en función a la parcela catastral a la que se vinculan.

Una vez adaptadas las tres fuentes de datos, la coincidencia territorial entre las localizaciones de Alojatur, registro de vivienda vacacional y parcelas catastrales facilita el volcado de datos a una sola base de datos gráfica, siendo ésta las parcelas catastrales enriquecidas con los datos derivados del resto de registros. La relación geográfica entre estos registros nos ha permitido identificar no sólo la localización y distribución de la oferta alojativa turística diferenciada por tipología de Adeje (figura 1), sino además conocer su grado de asociación e interrelación, identificando su coexistencia. Lo anterior se ha resuelto mediante el desarrollo de las clasificaciones de las ubicaciones derivadas de la combinación de datos. En este sentido, la identificación del uso principal de cada parcela catastral, mejorada con la incorporación del alojamiento turístico (Alojatur) y presencia de vivienda vacacional, permite generar una clasificación simplificada que facilita la interpretación de su entidad y distribución territorial.

En lo que respecta a los usos no vinculados con la presencia de vivienda vacacional se ha desarrollado la siguiente clasificación:

- Suelos sin edificar, agrupando solares, áreas en construcción y similar.
- Otros usos, agrupando aquellos vinculados con el industrial, cultural, almacén-estacionamiento, deportivo, sanitario, características especiales o carente de información.

- Agrario, mixto agrario o agrario-residencial, agrupando el uso agrario con diferentes combinaciones de éste con el industrial, residencial, ocio y hostelería.
- Comercial, ocio, hostelería u oficinas, agrupándolo y sus diferentes combinaciones. De ellos se separa los referentes a alojamiento turístico (hotel, apartamentos u hote/apartamentos) a través del uso de las localizaciones aportadas por Alojatur.
- Alojamiento turístico. A partir de las localizaciones definidas por Alojatur, se agrupan las parcelas reclasificadas con este uso (identificadas con otros en el catastro).
- Residencial, limitado a las parcelas en las que se identifica el uso como el 100% de la superficie construida o en coexistencia con almacén-estacionamiento.
- Mixto residencial, agrupando todas aquéllas situaciones donde el residencial coexiste con otros usos, exceptuando lo clasificado previamente como residencial (con coexistencia sólo con almacén-aparcamiento) y agrario.

Las situaciones en las que se identifica la presencia de vivienda vacacional abarcan prácticamente la totalidad de los usos principales de las parcelas. Estas son las siguientes:

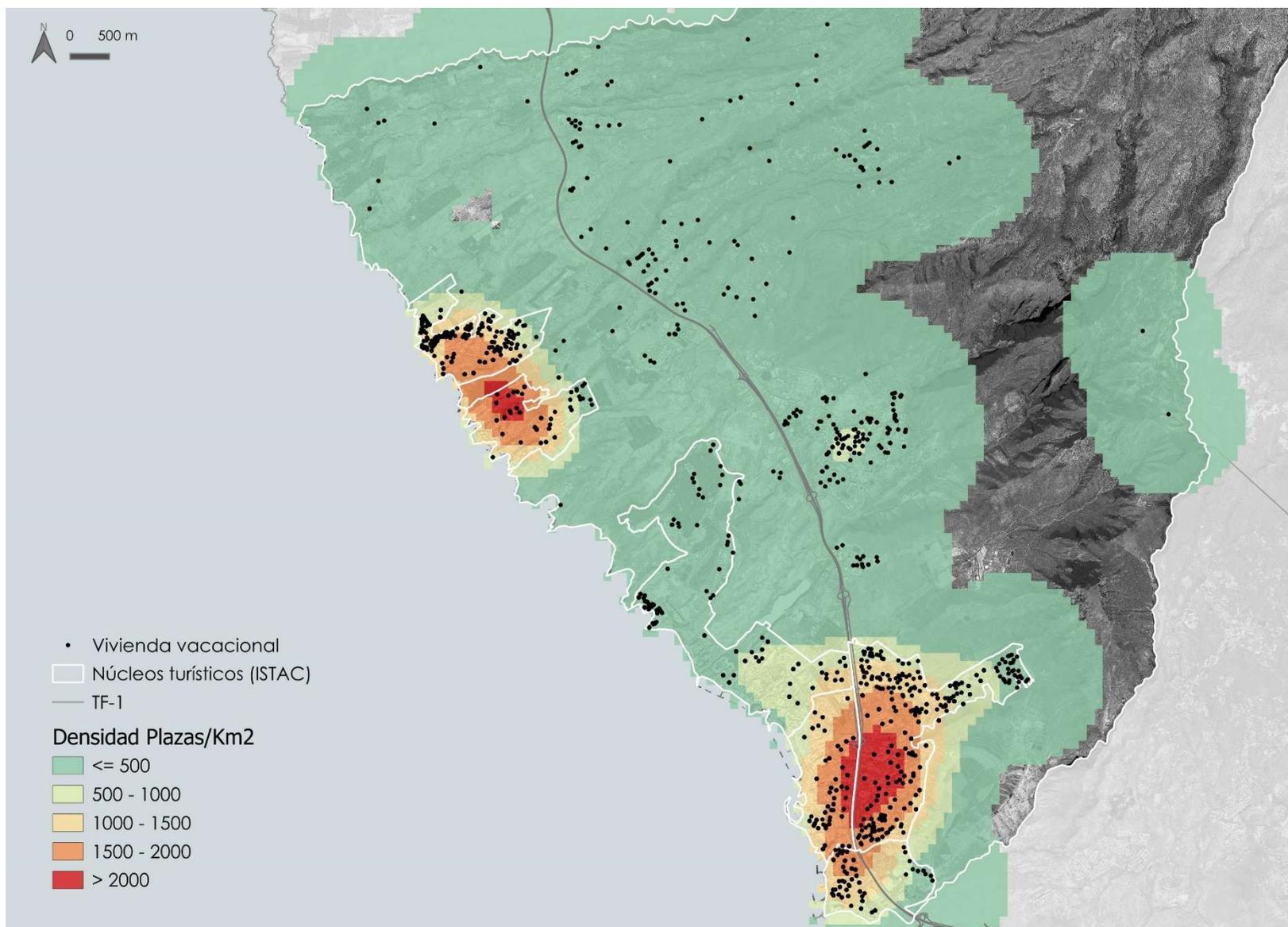
- Suelo sin edificar: solares o edificaciones en construcción en las que se presume que se prevé activar la actividad en un futuro.
- Agrario o mixto agrario, caracterizado por la dispersión en el entorno rural, en situaciones en las que no siempre se identifica la coexistencia con el residencial.
- Otros usos. En parcelas con usos vinculados con el industrial, cultural, almacén-estacionamiento, deportivo, características especiales o carente de información.

- **Alojamiento hotelero, apartamentos u hotel/apartamentos.** Identificándose su coexistencia con diferente proporción en función a las plazas registradas entre Alojatur y Registro Vv.
- **Comercial, ocio, hostelería u oficinas.** En las que cabe matizar la presencia de usos residenciales no identificados por el catastro, siendo inscritos en su defecto como ocio y hostelería.
- **Residencial o mixto residencial.** Con el predominio de este uso (residencial – 100%) o diferentes situaciones en las que éste coexiste con otros usos configurando múltiples casuísticas (residencial mixto).

El resultado es un conjunto de datos que dan cuenta de la dimensión adquirida por la VV en Adeje. Aparte de los análisis que puedan derivarse de cada base de datos gráfica de forma independiente, como la obtención de mapas de calor derivados de la densidad de plazas por unidad de superficie, la base de datos gráfica combinada permite identificar su ubicación, así como caracterizar y cuantificar la coexistencia de usos y actividades, entre otros aspectos de interés.

Siendo evidente la concentración de los usos vinculados con la edificación en zonas concretas del municipio, mientras el alojamiento turístico (hoteles y apartamentos) tiende a distribuirse en torno al litoral, la presencia de la vivienda vacacional se extiende más allá, identificándose en todas las áreas urbanizadas, así como en edificaciones dispersas en el entorno rural. Así, como se puede apreciar en la tabla 1 y gráficos 4 y 5, **el 88% de las plazas de VV se concentran en las áreas turísticas litorales de Adeje** (los microdestinos o núcleos turísticos). **Torviscas-Fañabé Alto es la que concentra un mayor número de plazas de VV (el 28%), seguida de Callao Salvaje (14%), Costa Adeje (13%), Playa Paraíso (13%), Playa de El Duque (12%) y Las Américas (8%).**

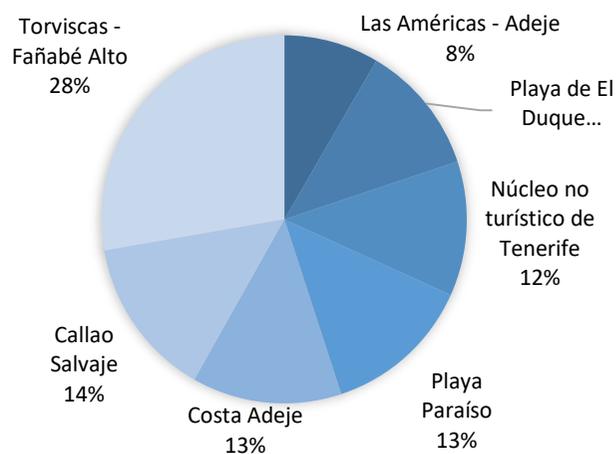
Figura 1. Distribución territorial de la vivienda vacacional en el municipio de Adeje



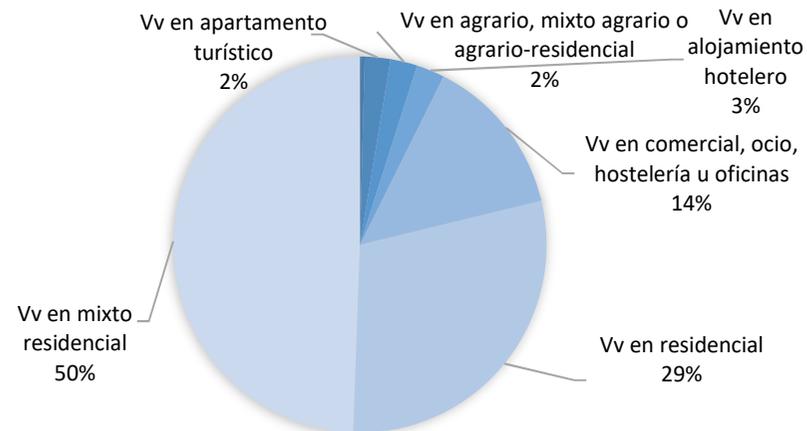
**Tabla 1a.** Distribución territorial de la vivienda vacacional por microdestinos

Ubicación de la vivienda vacacional	Microdestinos o núcleos turísticos												Núcleo no turístico de Tenerife		TOTAL Adeje	
	Las Américas - Adeje		Torviscas - Fañabé Alto		Costa Adeje		Playa de El Duque		Playa Paraíso		Callao Salvaje					
	Plazas	%	Plazas	%	Plazas	%	Plazas	%	Plazas	%	Plazas	%	Plazas	%	Plazas	%
En suelo sin edificar	29	1,9	-	-	-	-	3	0,1	-	-	-	-	27	1,3	59	0,3
En otros usos	-	-	6	0,1	-	-	-	-	-	-	-	-	10	0,5	16	0,1
En agrario, mixto agrario o agrario-residencial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	413	19,5	413	2,3
En apartamento turístico	154	10,2	24	0,5	173	7,3	-	-	-	-	3	0,1	42	2,0	396	2,2
Vv en alojamiento hotelero	86	5,7	15	0,3	294	12,4	43	2,1	-	-	-	-	-	-	438	2,5
En comercial, ocio, hostelería u oficinas	398	26,4	868	17,5	164	6,9	34	1,7	370	15,7	630	25,0	12	0,6	2.476	13,9
En residencial	189	12,5	2.076	41,9	184	7,8	843	41,2	220	9,3	845	33,6	882	41,6	5.239	29,3
En mixto residencial	650	43,2	1.965	39,7	1.554	65,6	1.125	54,9	1.770	75,0	1.040	41,3	732	34,6	8.836	49,4
<b>TOTAL</b>	<b>1.506</b>	<b>-</b>	<b>4.954</b>	<b>-</b>	<b>2.369</b>	<b>-</b>	<b>2.048</b>	<b>-</b>	<b>2.360</b>	<b>-</b>	<b>2.518</b>	<b>-</b>	<b>2.118</b>	<b>-</b>	<b>17.873</b>	<b>-</b>

**Gráfico 4.** Distribución territorial de las plazas de vivienda vacacional por microdestinos



**Gráfico 5.** Distribución de la ubicación de las plazas por parcela



**Tabla 1b.** Distribución territorial de la vivienda vacacional por microdestinos

Ubicación de la vivienda vacacional	Las Américas - Adeje		Torviscas - Fañabé Alto		Costa Adeje		Playa de El Duque	
	Plazas	%	Plazas	%	Plazas	%	Plazas	%
En suelo sin edificar	29	1,9	-	-	-	-	3	0,1
En otros usos	-	-	6	0,1	-	-	-	-
En agrario, mixto agrario o agrario-residencial	-	-	-	-	-	-	-	-
En apartamento turístico	154	10,2	24	0,5	173	7,3	-	-
En alojamiento hotelero	86	5,7	15	0,3	294	12,4	43	2,1
En comercial, ocio, hostelería u oficinas	398	26,4	868	17,5	164	6,9	34	1,7
En residencial	189	12,5	2.076	41,9	184	7,8	843	41,2
En mixto residencial	650	43,2	1.965	39,7	1.554	65,6	1.125	54,9
<b>TOTAL</b>	<b>1.506</b>	<b>-</b>	<b>4.954</b>	<b>-</b>	<b>2.369</b>	<b>-</b>	<b>2.048</b>	<b>-</b>

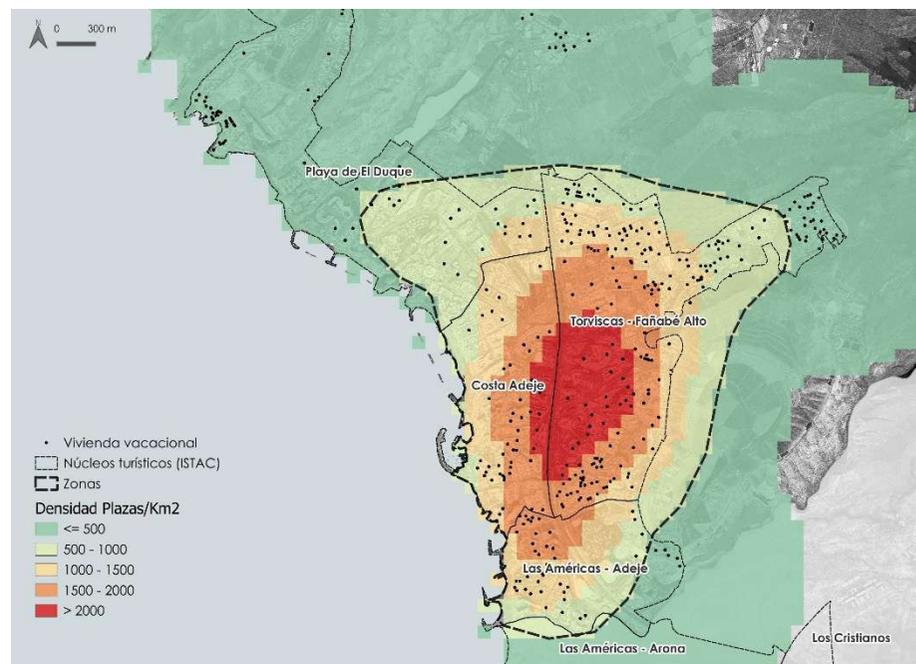
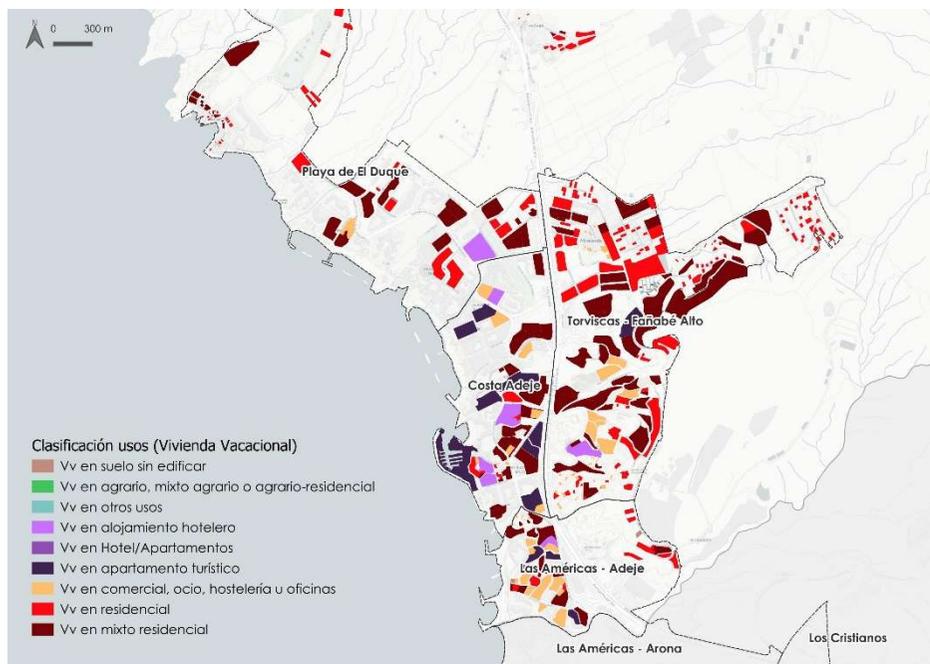


Tabla 1c. Distribución territorial de la vivienda vacacional por microdestinos

Ubicación de la vivienda vacacional	Playa Paraíso		Callao Salvaje	
	Plazas	%	Plazas	%
En suelo sin edificar	-	-	-	-
En otros usos	-	-	-	-
En agrario, mixto agrario o agrario-residencial	-	-	-	-
En apartamento turístico	-	-	3	0,1
En alojamiento hotelero	-	-	-	-
En comercial, ocio, hostelería u oficinas	370	15,7	630	25,0
En residencial	220	9,3	845	33,6
En mixto residencial	1.770	75,0	1.040	41,3
<b>TOTAL</b>	<b>2.360</b>	<b>-</b>	<b>2.518</b>	<b>-</b>

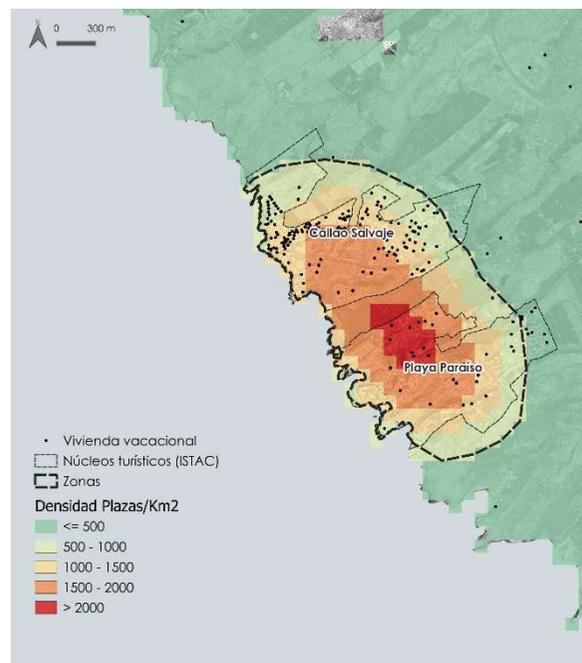
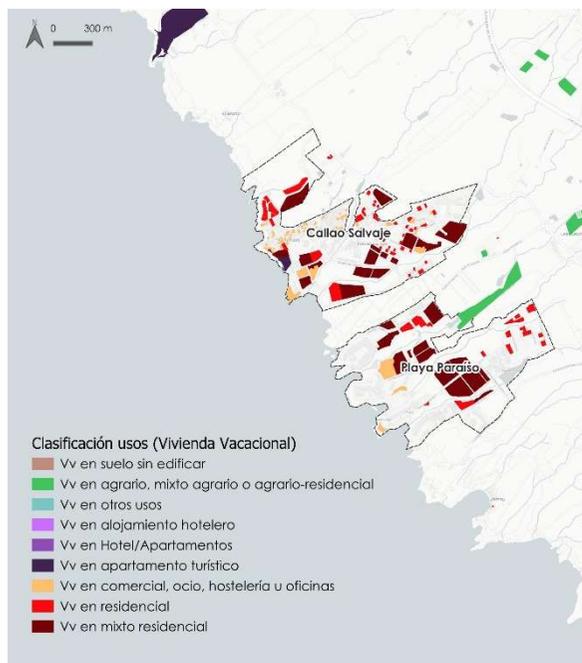
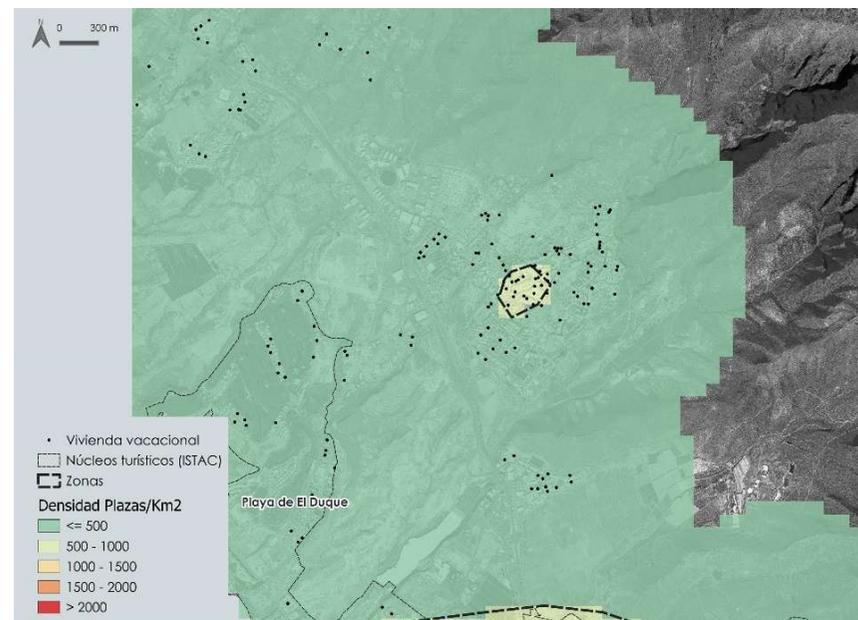
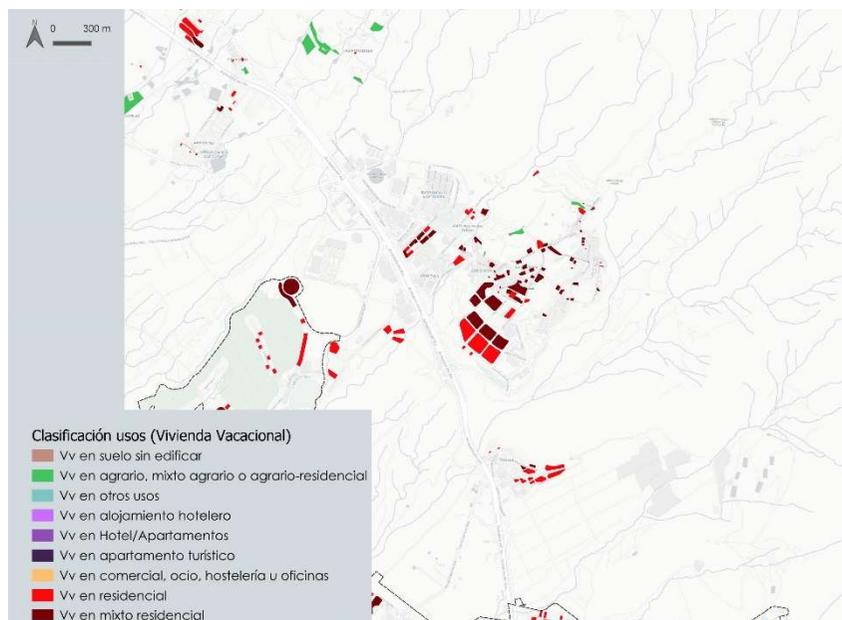


Tabla 1d. Distribución territorial de la vivienda vacacional por microdestinos

Ubicación de la vivienda vacacional	Núcleo no turístico de Tenerife	
	Plazas	%
En suelo sin edificar	27	1,3
En otros usos	10	0,5
En agrario, mixto agrario o agrario-residencial	413	19,5
En apartamento turístico	42	2,0
En alojamiento hotelero	-	-
En comercial, ocio, hostelería u oficinas	12	0,6
En residencial	882	41,6
En mixto residencial	732	34,6
<b>TOTAL</b>	<b>2.118</b>	<b>-</b>



## La ubicación de la vivienda vacacional

Existe también una amplia variedad de tipos de viviendas vacacionales (viviendas unifamiliares, viviendas aisladas, viviendas en edificios residenciales, edificios residenciales completos, etc.). Como se puede apreciar en las tablas 2 y 3 y gráfico 5, **mientras el 78,7% de la VV se ubica en edificios/parcelas de uso residencial (mixto o en su totalidad), el 18,6% lo hacen establecimientos alojativos turísticos.**

En relación con la primera casuística, la VV se desarrolla en inmuebles residenciales. Hay que tener en cuenta que la residencialización en las áreas turísticas de litoral constituye un proceso por el que el uso residencial se asigna a zonas y/o parcelas con alojamientos turísticos por dos causas: por una parte, el desarrollo de las urbanizaciones de uso residencial en los suelos turísticos consolidados, con el consiguiente uso mixto de las parcelas; y por otro, la transformación, total o parcial, del uso turístico en residencial de los establecimientos turísticos preexistentes.

Esta transformación en VV no solo retrae la disponibilidad de viviendas de uso residencial en determinadas zonas, sino que genera problemas de convivencia de diversa índole, entre residentes y turistas, derivados de los diferentes hábitos, horarios, actividades, actitudes y necesidades, pues, como se indica en la Memoria del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (2002), *“el espacio turístico es un objeto de consumo vacacional que se percibe y se vive de forma diversa al espacio residencial”*. De esta manera, parcelas o ámbitos espaciales propiamente residenciales comienzan a incrementar su cuota turística a partir del uso de VV. Se trata de un proceso de *turistificación*, contrario a la *residencialización*. Las disfuncionalidades se dan tanto a nivel de unidad residencial como a nivel urbano, ya que las actividades recreativas suelen ir acompañadas de problemas de ruidos y de uso del espacio público en un amplio horario.

Sin embargo, la Encuesta sobre la percepción de la población local (residente y no residente) sobre las áreas turísticas litorales de Tenerife aporta datos, elaborada en el marco del proyecto de investigación “La sostenibilidad de la regeneración urbana en las áreas turísticas maduras de litoral: propuesta de un sistema de indicadores para la localización de la Agenda Urbana Español” [UrbanTUR 2030]”, financiado por la Secretaria General de Turismo, después de los residentes en las áreas turísticas litorales de Santiago del Teide, los residentes en las de Adeje son los que afirman interactuar más con turistas. Además, el 86% de los encuestados en ATL de Adeje, tienen una buena percepción acerca de los turistas.

Este proceso de conversión de las viviendas de uso residencial en VV genera un problema de acceso a la vivienda. Esto reduce la productividad agregada de la economía a través de su impacto sobre la localización de los trabajadores. En concreto, incide sobre la posibilidad de atracción de nuevos trabajadores, ya que unos elevados precios del alquiler pueden desincentivar la aceptación de ofertas de trabajo en áreas tensionadas. De ese modo, las áreas más productivas con restricciones de oferta de vivienda residencial no alcanzarían su escala óptima y, como consecuencia de una mala asignación espacial del factor trabajo en la economía, se generarían pérdidas agregadas de productividad.

Como se comentará con posterioridad, los problemas de acceso a la vivienda retrasan la formación de hogares y pueden afectar a la decisión de tener hijos, contribuyendo a la reducción de la tasa de natalidad. De este modo, el crecimiento económico de largo plazo también se vería afectado negativamente por estos problemas de accesibilidad, en particular en un contexto de progresivo envejecimiento de la población. Atendiendo a las variaciones en las cifras absolutas de la pirámide de población de Adeje entre los años 2000 y 2020, mientras los mayores incrementos en el número de personas se dan en la franja que va desde los 40 a los 84 años

(con variaciones por encima del 300% y que rondan o superan el 400% en la franja de 45 a 64 años), por debajo de esa edad, aunque también se produce un crecimiento importante, la variación es menos abultada, situándose en un rango que va de 140% a 200% en la franja de 5 a 39 años.

**Tabla 2.** Distribución del número de plazas de vivienda vacacional registrada en Adeje en función de la situación del alojamiento turístico al que afecta (agosto de 2024)

Ubicación de la Vivienda Vacacional	Plazas
En suelo sin edificar (solares, áreas en construcción, etc.)	59
Usos no vinculados con el ocio, hostelería, comercio, oficinas o residencial: industrial, cultural, almacén-estacionamiento, deportivo, características especiales o sin información	16
En agrario, mixto agrario o agrario-residencial	413
En apartamento turístico	396
En alojamiento hotelero	438
En comercial, ocio, hostelería u oficinas	2.476
En residencial (ocupa el 100% de la superficie construida)	5.239
Presencia de residencial junto a otros usos (excepto agrario)	8.836
<b>SubTOTAL</b>	<b>17.873</b>
Plazas no geolocalizadas	1.395
<b>TOTAL</b>	<b>19.268</b>

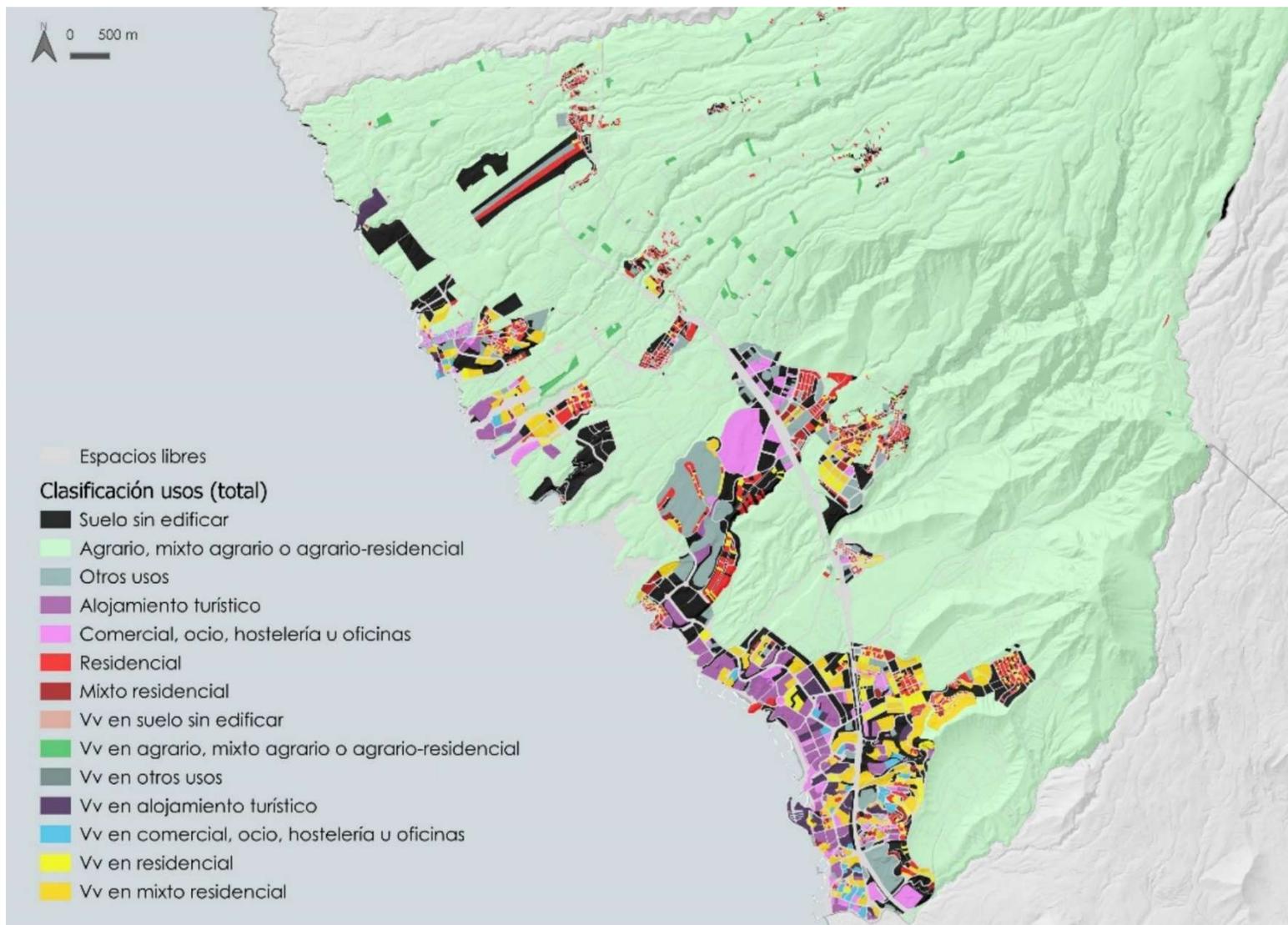
Fuentes: Catastro de urbana y rústica (Dirección General del Catastro, 2024), Directorio de Alojamientos Turísticos Colectivos (ISTAC, 2015, 2023), Establecimientos extrahoteleros de tipología vacacional inscritos en el registro general turístico de Canarias (Consejería de Turismo y Empleo)

**Tabla 3.** Distribución porcentual del número de plazas de vivienda vacacional registrada en Adeje en función del uso de la parcela en la que se ubica (agosto de 2024)

Ubicación de la Vivienda Vacacional	En % plazas totales
En suelo sin edificar (solares, áreas en construcción, etc.)	0,3
Usos no vinculados con el ocio, hostelería, comercio, oficinas o residencial: industrial, cultural, almacén-estacionamiento, deportivo, características especiales o sin información	0,1
En agrario, mixto agrario o agrario-residencial	2,3
En apartamento turístico	2,2
En alojamiento hotelero	2,5
En comercial, ocio, hostelería u oficinas	13,9
En residencial (ocupa el 100% de la superficie construida)	29,3
Presencia de residencial junto a otros usos (excepto agrario)	49,4

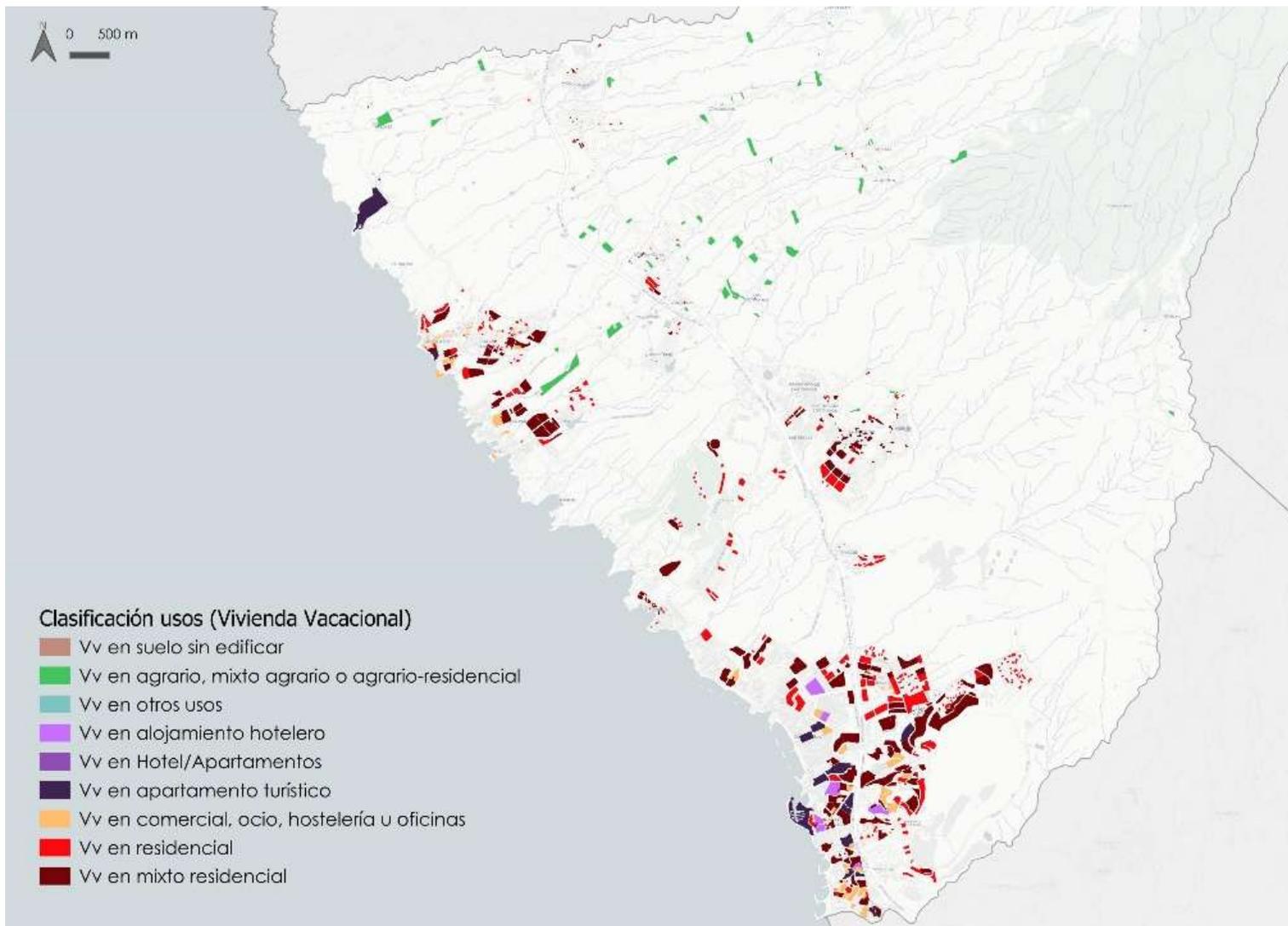
Fuentes: Catastro de urbana y rústica (Dirección General del Catastro, 2024), Directorio de Alojamientos Turísticos Colectivos (ISTAC, 2015, 2023), Establecimientos extrahoteleros de tipología vacacional inscritos en el registro general turístico de Canarias (Consejería de Turismo y Empleo)

Figura 2. Ubicación de las viviendas vacacionales por usos



Fuentes: Catastro de urbana y rústica (Dirección General del Catastro, 2024), Directorio de Alojamientos Turísticos Colectivos (ISTAC, 2015, 2023), Establecimientos extrahoteleros de tipología vacacional inscritos en el registro general turístico de Canarias (Consejería de Turismo y Empleo)

Figura 3. Ubicación de las viviendas vacacionales por parcela

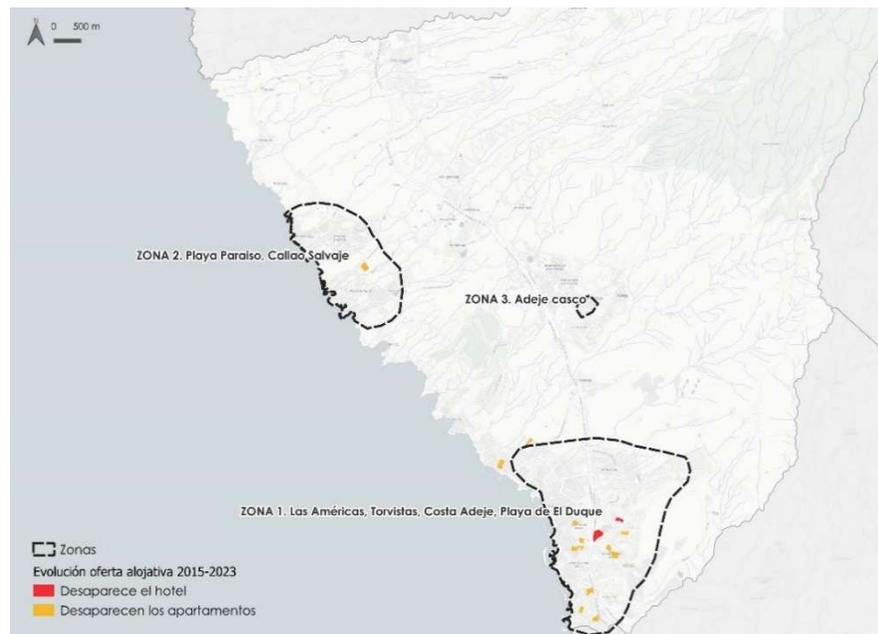


Fuentes: Catastro de urbana y rústica (Dirección General del Catastro, 2024), Directorio de Alojamientos Turísticos Colectivos (ISTAC, 2015, 2023), Establecimientos extrahoteleros de tipología vacacional inscritos en el registro general turístico de Canarias (Consejería de Turismo y Empleo)

En relación con la segunda casuística, consiste en las unidades alojativas de establecimientos turísticos que han pasado a destinarse a VV, a la vez que a viviendas principales (demanda no turística), alquiler como viviendas no habituales (segunda residencia) o arrendamientos a personas de uso particular (privado). De esta manera, se produce una mezcla de usos en un mismo inmueble. Este cambio puede afectar a la totalidad del establecimiento turístico o solo a algunas de sus unidades alojativas, dando lugar al “uso mixto” (apartamentos turísticos–viviendas turísticas o residenciales).

La VV aparece en 39 alojamientos turísticos. Se trata de apartamentos y, en menor medida, apartoteles (figuras 4 y 5 y tablas 4, 5 y 6). Ello se debe a que, aunque los hoteleros pueden optar por su cierre, lo más frecuente es que sean objeto de un cambio de titular —con el fin de lograr una liquidez inmediata—, de una especialización en categoría de la cadena o de la concentración en actividades principales por parte de los inversores que probablemente entraron en el sector en busca de diversificación. Al cruzar el Alojatur del año 2015 con el de 2023 resulta que, la mayor parte mantiene la tipología, aunque hay 16 que desaparecen como plazas hoteleras y apartamentos (tablas 4a y 4b).

**Figura 4.** Evolución de la oferta alojativa entre 2015 y 2023 por zonas de Adeje



Fuentes: Catastro de urbana y rústica (Dirección General del Catastro, 2024), Directorio de Alojamientos Turísticos Colectivos (ISTAC, 2015, 2023), Establecimientos extrahoteleros de tipología vacacional inscritos en el registro general turístico de Canarias (Consejería de Turismo y Empleo)

Tabla 4a. Evolución de los establecimientos turísticos en los que aparecen viviendas vacacionales registradas en agosto de 2024

Evolución	Denominación	Plazas alojativas año 2023	Plazas viviendas vacacionales año 2024	Clasificación
<b>Aparece como apartamentos</b>	Apartamentos Yucca Park	312	63	Vv en apartamento turístico
<b>Cambio de Aparhotel a apartamento</b>	Aparhotel Club Marazul del Sur	616	42	Vv en apartamento turístico
<b>Permanece como apartamentos</b>	Apartamentos Ciudad Jardin-Olympus	540	21	Vv en apartamento turístico
	Apartamentos Pueblo Torviscas / Sunset Harbour Club	546	21	Vv en apartamento turístico
	Apartamentos Ramada Resedences By Wyndham Costa Adeje	631	24	Vv en apartamento turístico
	Apartamentos Puerto Colon Club	52	3	Vv en apartamento turístico
	Bungalows Parque de Las Américas	128	20	Vv en apartamento turístico
	Apartamentos Caribe	212	2	Vv en apartamento turístico
	Apartamentos Olympia	149	132	Vv en apartamento turístico
	Apartamentos Lagos de Fañabe	229	20	Vv en apartamento turístico
	Apartamentos Tinerfe Garden-Tigarsur	170	5	Vv en apartamento turístico
	Apartamentos Perla Gris	256	3	Vv en apartamento turístico
	Labranda Bahia Fañábe & Villas	420	6	Vv en apartamento turístico
	Apartamentos Sunset Bay Club	862	31	Vv en apartamento turístico
	Apartamentos Laguna Park	450	3	Vv en apartamento turístico
<b>Permanece como hotel</b>	Hotel Apartamento Malibu Park	180	15	Vv en alojamiento hotelero
	Hotel Club Atlantis	87	52	Vv en alojamiento hotelero
	Labranda Suites Costa Adeje	1317	3	Vv en alojamiento hotelero
	Hotel Apartamento Panorama	228	18	Vv en alojamiento hotelero
	Hotel Be Live La Niña	452	14	Vv en alojamiento hotelero
	Hotel Apartamentos El Duque	486	43	Vv en alojamiento hotelero
	Hotel Apartamentos Santa María	468	207	Vv en alojamiento hotelero
Hotel Apartamentos Ponderosa	194	86	Vv en alojamiento hotelero	

**Tabla 4b.** Evolución de los establecimientos turísticos en los que aparecen viviendas vacacionales registradas en agosto de 2024

Evolución	Denominación	Plazas alojativas año 2023	Plazas viviendas vacacionales año 2024	Clasificación
<b>Desaparece como oferta hotelera</b>	Hotel Apartamentos Caledonia Park		18	Vv en mixto residencial
	Hotel Apartamentos Aloha Garden		96	Vv en comercial, ocio, hostelería u oficinas
	Pensión Finquita		12	Vv en comercial, ocio, hostelería u oficinas
<b>Desaparecen como apartamentos</b>	Apartamentos Paradise Court		86	Vv en comercial, ocio, hostelería u oficinas
	Apartamentos Semansur-Altamira		70	Vv en mixto residencial
	Apartamentos Paraiso Del Sol		28	Vv en mixto residencial
	Bungalows Bungamerica		29	Vv en comercial, ocio, hostelería u oficinas
	Apartamentos Marina Primavera Fase Ii-Reader		17	Vv en mixto residencial
	Apartamentos Island Village III Y IV Fase		64	Vv en comercial, ocio, hostelería u oficinas
	Apartamentos Parque Royale		76	Vv en mixto residencial
	Apartamentos Marina Palace		93	Vv en mixto residencial
	Apartamentos Las Algas / Apartamentos Island Village 1ª Fase		200	Vv en comercial, ocio, hostelería u oficinas
	Apartamentos Bellamar I		18	Vv en mixto residencial
	Apartamentos Ocean Park		53	Vv en mixto residencial
	Apartamentos Viña del Mar		195	Vv en mixto residencial
Apartamentos Bellamar Ii		34	Vv en mixto residencial	

**Tabla 5.** Distribución porcentual del número de plazas de viviendas vacacional registrada en función de la situación del alojamiento turístico al que afecta (agosto de 2024) (en %)

Aparece como apartamentos	Alojamiento no registrado en ALOJATUR en 2015 que lo estaba en 2023	0,4
Cambio de hotel a apartamentos	Cambios detectados entre ALOJATUR 2015 y 2023	0,2
Desaparece el hotel	Alojamiento registrado en ALOJATUR 2015 que no se encuentra en 2023	0,7
Desaparecen los apartamentos		5,4
Permanece como apartamentos	Alojamientos que mantienen su tipología (no se considera la categoría) entre ALOJATUR 2015 y 2023	1,6
Permanece como hotel		2,5
VV en otras situaciones	Plazas de VV ubicadas en parcelas no vinculadas a ALOJATUR	89,2

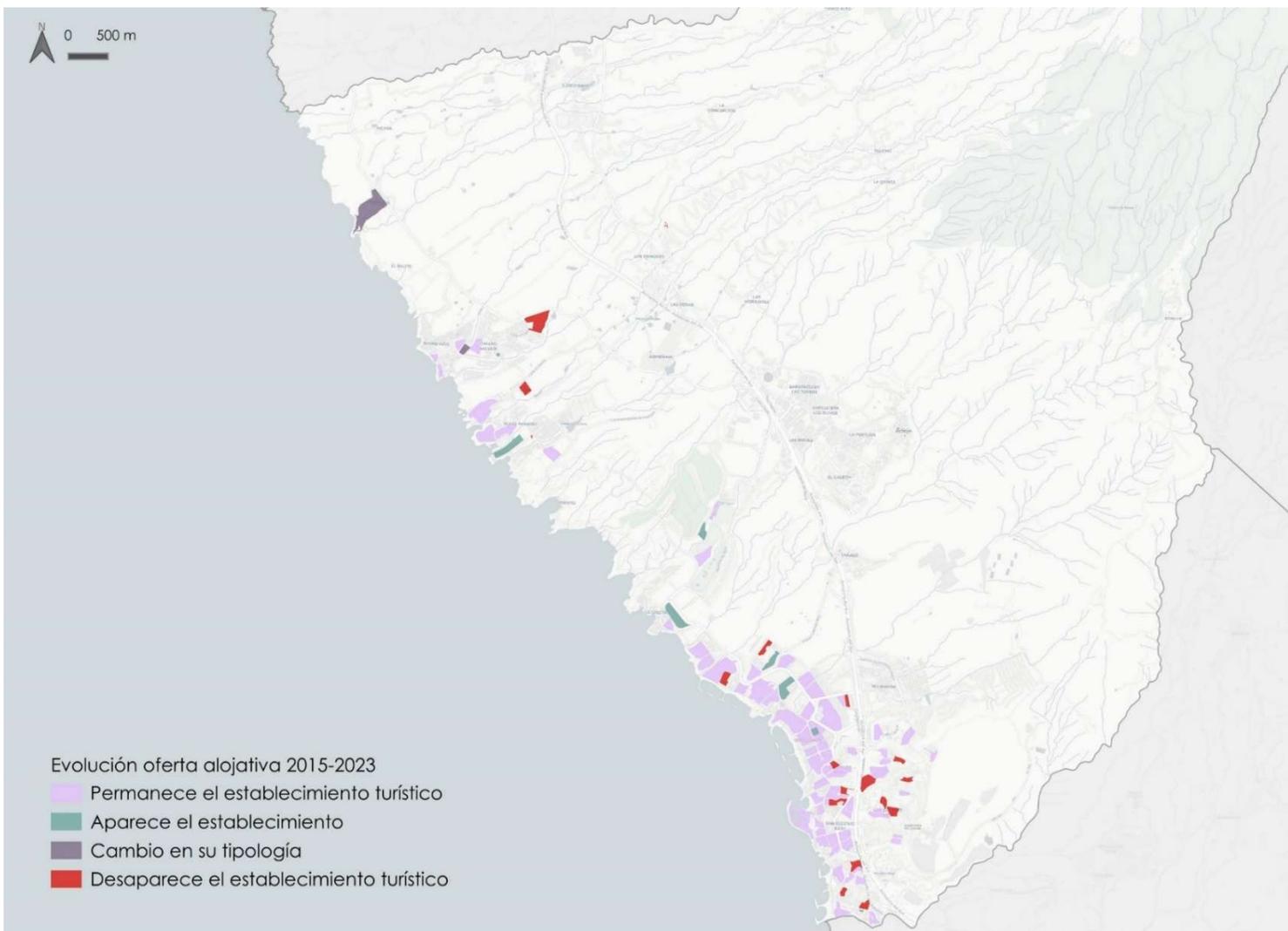
Fuentes: Catastro de urbana y rústica (Dirección General del Catastro, 2024), Directorio de Alojamientos Turísticos Colectivos (ISTAC, 2015, 2023), Establecimientos extrahoteleros de tipología vacacional inscritos en el registro general turístico de Canarias (Consejería de Turismo y Empleo)

**Tabla 6.** Distribución del número de plazas de vivienda vacacional registrada en función del uso de la parcela donde se ubica (agosto de 2024)

Situación		Plazas	%
Aparece como apartamentos	Alojamiento no registrado en ALOJATUR en 2015, pero que lo estaba en 2023	63	0,3%
Cambio de hotel a apartamentos	Cambios detectados entre ALOJATUR 2015 y 2023	42	0,2%
Desaparece el hotel	Alojamiento registrado en ALOJATUR 2015 que no se encuentra en 2023	126	0,7%
Desaparecen los apartamentos		963	5,0%
Permanece como apartamentos	Alojamientos que mantienen su tipología (no se considera la categoría) entre ALOJATUR 2015 y 2023	291	1,5%
Permanece como hotel		438	2,3%
VV en otras situaciones	Plazas de VV ubicadas en parcelas no vinculadas a ALOJATUR	15.950	82,8%
<b>TOTAL</b>		<b>17.873</b>	<b>92,8%</b>
Plazas no geolocalizadas		1.395	7,2%
<b>TOTAL</b>		<b>19.268</b>	<b>100</b>

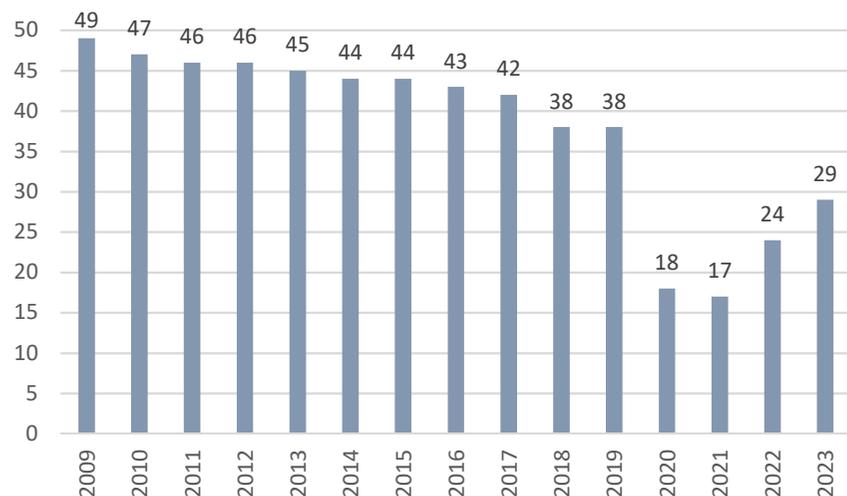
Fuentes: Catastro de urbana y rústica (Dirección General del Catastro, 2024), Directorio de Alojamientos Turísticos Colectivos (ISTAC, 2015, 2023), Establecimientos extrahoteleros de tipología vacacional inscritos en el registro general turístico de Canarias (Consejería de Turismo y Empleo)

Figura 5. Evolución de la oferta alojativa entre 2015 y 2023 en Adeje



Fuentes: Catastro de urbana y rústica (Dirección General del Catastro, 2024), Directorio de Alojamientos Turísticos Colectivos (ISTAC, 2015, 2023), Establecimientos extrahoteleros de tipología vacacional inscritos en el registro general turístico de Canarias (Consejería de Turismo y Empleo)

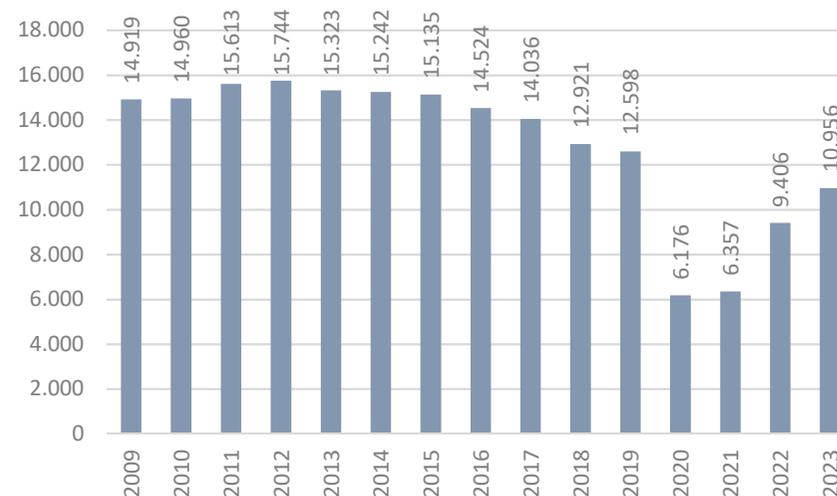
**Gráfico 6.** Evolución del número de apartamentos abiertos en Adeje



Fuente: ISTAC

La obsolescencia (física, funcional, de modelo de negocio, de modelo organizativo, formas de segmentación, canales de venta, etc.) de los establecimientos de alojamiento turístico en los que la VV aparece no surge necesariamente por un mal funcionamiento de su gestión, sino porque su morfología, utilidad o funcionalidad se vuelve insuficiente o es superada por los gustos, motivaciones y exigencias de la demanda y, por ende, a las nuevas tendencias del mercado, a la que no pueden adaptarse y dar una respuesta.

**Gráfico 7.** Evolución del número de plazas de apartamentos en Adeje



Fuente: ISTAC

Esto provoca la disminución de los ingresos procedentes del negocio turístico reglado. A ello se añade el incremento de los gastos de mantenimiento (derramas, obras de reposición del propio inmueble, etc.), hasta el punto que las expectativas de amortización y generación de beneficios no se cumplen, acentuando cierto grado de obsolescencia. Además, en la medida en que las inversiones para corregirla suelen depender de los márgenes de beneficios y, aunque en su mayoría, las unidades alojativas de esos establecimientos ya están amortizadas, los propietarios sólo las abordan bajo condiciones en las que puedan recuperarse vía precio de contratación. A la vez suelen ser reticentes a sufragar tales derramas —lo cual se añade a ciertos problemas de morosidad en los pagos de las cuotas de la comunidad—, que, con arreglo

a la cuota de participación —y, por tanto, la aplicación de la legislación de propiedad horizontal—, sirvan para acometer tales operaciones que no sean susceptibles de individualización.

Esta situación se agrava con la atomización y dispersión de la propiedad de las unidades alojativas del establecimiento turístico. Ello determina que esté dividido en propiedad horizontal si es susceptible de subdivisión en subcomunidades de propietarios, tal como permite la Ley 49/1960, sobre Propiedad Horizontal, y las modificaciones introducidas por la Ley 8/2013, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, con el consiguiente reparto o afección de elementos comunes a una u otra. Ello supone aplicar un régimen, el de propiedad horizontal, no previsto para estos supuestos, a pesar de lo cual es habitualmente utilizado en los establecimientos de alojamiento turístico pertenecientes a varios propietarios, por ser la institución más asimilable, con las consiguientes distorsiones jurídicas indudables.

El anterior proceso conlleva una cierta descapitalización, lo que acentúa el deterioro y desfase de los alojamientos turísticos, que, a su vez, tiende a agravarse a medio y largo plazo al disminuir la diversidad y la calidad de los servicios. Este proceso provoca, a su vez, una pérdida de competitividad y cuota de mercado, con el consiguiente impacto sobre los principales indicadores del negocio turístico y de la rentabilidad empresarial (número de pernoctaciones, estancia media, índices de ocupación, tarifa media diaria, ingreso medio diario por habitación disponible y ocupada, etc.). Ésta suele contrarrestarse con la aplicación de una política agresiva de descuentos, que genera un círculo vicioso de precios ajustados. Si bien ello posibilita unos niveles mínimos de ocupación que garantizan una rentabilidad que, al menos, cubren los costes de explotación y, en el mejor

de los casos, de mantenimiento y ornato, no sucede lo mismo con los márgenes de beneficios, que siguen reduciéndose. Como consecuencia de la depreciación del alojamiento, una gestión ineficiente de la única sociedad explotadora y los elevados gastos de mantenimiento (derramas y cuotas de la comunidad, obras de reposición del propio inmueble, etc.).

Lo anterior incide en la disponibilidad de fondos económicos susceptibles de ser destinados a la modernización, mejora y cualificación parcial y/o total de las instalaciones, equipos y servicios turísticos. Ello provoca un descenso continuado del valor de tales activos hasta alcanzar unos precios relativamente bajos y asequibles, que resulta decisivo para que determinados segmentos de población con un bajo poder adquisitivo puedan optar por la compra o alquiler de las hasta entonces unidades de alojamiento del complejo extrahotelero. Esto repercute en una reducción de la rentabilidad privada y social del negocio turístico, hasta el punto que no se cumplen las expectativas de amortización y generación de beneficios, con salida del mercado turístico (figura 5 y gráficos 6 y 7). Esto explica, a su vez, el cambio de uso de los inmuebles turísticos en relación con al VV (tabla 6).

Este proceso de pérdida de valor del establecimiento extrahotelero se ha acentuado en aquellos casos en los que, siguiendo el “principio de unidad de explotación” previsto en la Ley 7/1995, de Ordenación del Turismo de Canarias, la comunidad de propietarios, como única sociedad explotadora de la gestión, se ha hecho cargo de, al menos, el 51% de las unidades alojativas, pero no ha desarrollado unos mínimos niveles de profesionalidad y cualificación de la comercialización y gestión. Además, en la medida en que algunas de las entidades explotadoras han operado sin patrimonio propio y las mínimas garantías de liquidez, se han producido situaciones de endeudamiento de las comunidades de propietarios, con los

consiguientes efectos sobre los citados procesos de obsolescencia y la falta de operaciones de renovación.

En ese momento, sus propietarios suelen decidir gestionarlas por su cuenta al margen de la unidad de explotación. El resultado es que, si bien una parte de estas unidades alojativas disidentes de ese principio pasan a destinarse a viviendas principales (demanda no turística), no habituales (segunda residencia) o a arrendamientos a personas de uso particular (privado), otro porcentaje sigue dedicándose a la explotación turística, de corta, media y larga duración, a través del alquiler vacacional. El propósito de los propietarios es lograr no solo unos niveles similares de rentabilidad, vía ingresos, a los que obtenía cuando lo explotaba en el marco de la unidad de explotación, sino que, como se planteará en el punto 4 de este informe, en unas mejores condiciones.

El resultado de esta situación es que, si bien una parte de estas unidades alojativas extrahoteleras que han salido del mercado turístico convencional pasan a destinarse a viviendas principales (demanda no turística), otro porcentaje sigue mercantilizándose al margen de la única sociedad explotadora del establecimiento extrahotelero y “principio de unidad de explotación” fijado por la Ley 7/1995. No obstante, como ya se comentó, **esta situación sólo afecta al 11,2% de la oferta alojativa reglada de Adeje** (tabla 5). Esta pasa a alquilarse a terceros, directamente a particulares (turistas o no) o a través de agencias de intermediación, para estancias de corta, media y larga duración.

El propósito de sus propietarios es lograr unos niveles similares de rentabilidad, vía ingresos, a los que obtenía cuando lo explotaba de manera reglada, y que han disminuido como consecuencia de la depreciación del alojamiento, una gestión ineficiente de la única sociedad explotadora y los elevados gastos de mantenimiento (derramas y cuotas de la comunidad,

obras de reposición del propio inmueble, etc.). En este contexto, el alquiler vacacional se constituye una fórmula alternativa no sólo de la mercantilización de las viviendas residenciales, sino, sobre todo, de la gestión y explotación de esas unidades alojativas. En gran medida, ello se debe a que les aporta el modelo de negocio que no solo les permite mantenerse en el mercado turístico, sino posibilita la recuperación de su funcionalidad turística y, por ende, su reincorporación al mismo, al devolverle su rentabilidad y competitividad económica. Del mismo modo, optimiza el efecto multiplicador de la actividad turística, favoreciendo el gasto en destino y la prestación de servicios, a la vez que diversifican y dinamizan las economías de las áreas turísticas mediante un mayor reparto social y territorial de los beneficios de la afluencia turística. Además, satisface a segmentos de la demanda turística que no coinciden con la convencional (reglada), tanto por sus motivaciones y necesidades, como por la duración de su estancia. Asimismo, contribuye a las economías familiares de los propietarios de unidades alojativas que se alquilan turísticamente fuera de la unidad de explotación.

## 4. El impacto económico de la vivienda vacacional en Adeje

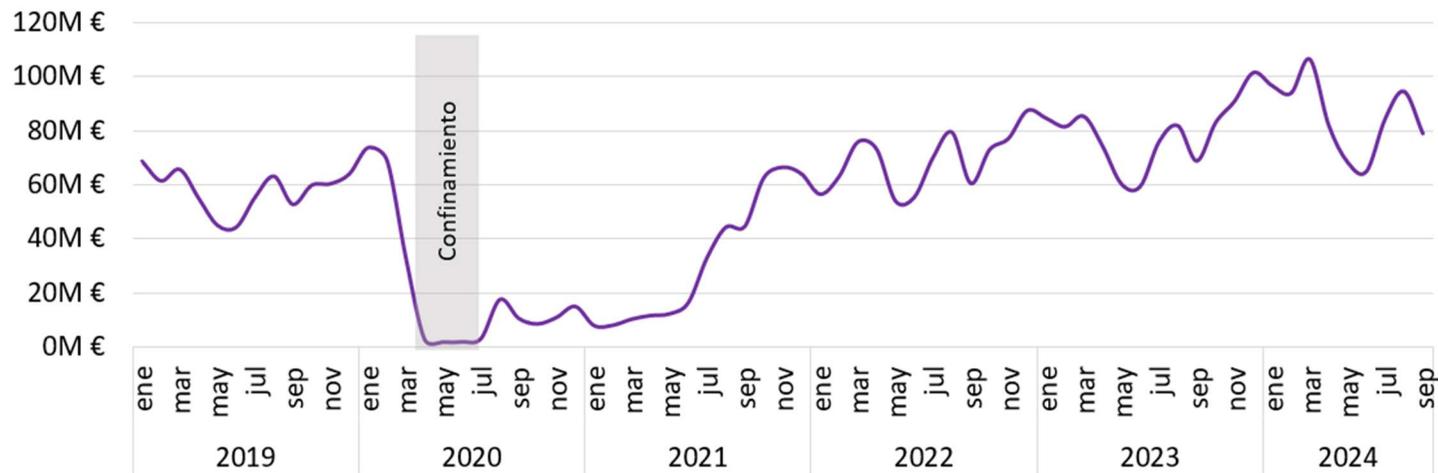
---

#### 4.1. Los ingresos de los alojamientos turísticos: la contribución de la vivienda vacacional

Los ingresos en alojamientos turísticos (hoteles, apartamentos y VV) no solo han recuperado los niveles prepandemia del año 2019, sino que ya se sitúan por encima de estos valores. En el periodo enero-septiembre del año 2024, los ingresos medios mensuales del total de alojamientos fueron de

86 millones de euros, bastante por encima de los 57 millones de euros del mismo periodo de 2019 (gráfico 8). El contexto inflacionario de los últimos años es uno de los factores explicativo de este incremento.

**Gráfico 8.** Ingresos mensuales totales en alojamientos turísticos en Adeje (en millones de euros)

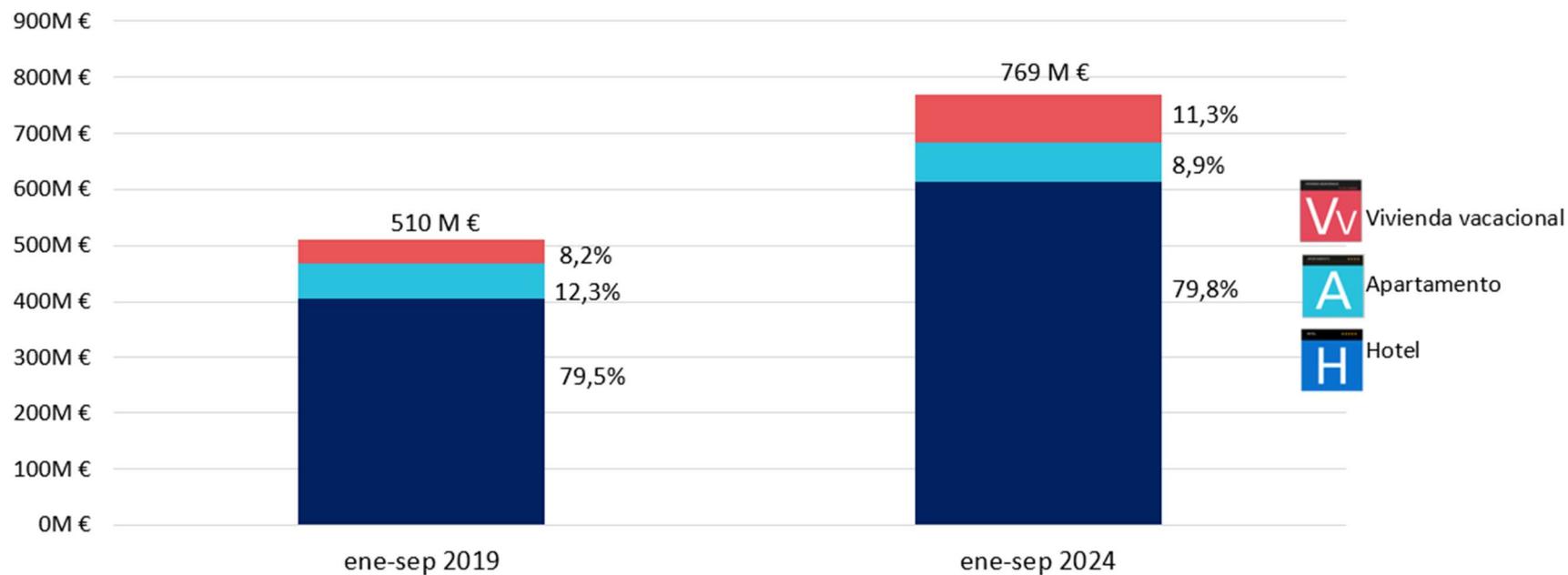


Fuente: Encuesta de Alojamiento Turístico, ISTAC (datos disponibles hasta septiembre 2024)

Los ingresos totales en alojamientos acumulados enero-septiembre 2024 han aumentado un 51% con respecto al mismo periodo de 2019 en Adeje (gráfico 9). Ello supone un incremento de 259 millones de euros. En el acumulado enero-septiembre de 2024, los hoteles generan el 79,8% del total de ingresos en alojamientos en Adeje, **las VV un 11,3 %** y los

apartamentos un 8,9%. En comparación con el mismo periodo de 2019, si bien los hoteles no han visto alterada su participación, sí se produce un aumento de la participación de las viviendas en detrimento de la participación de los apartamentos.

**Gráfico 9.** Ingresos acumulados por tipología alojativa en Adeje (en millones de euros)

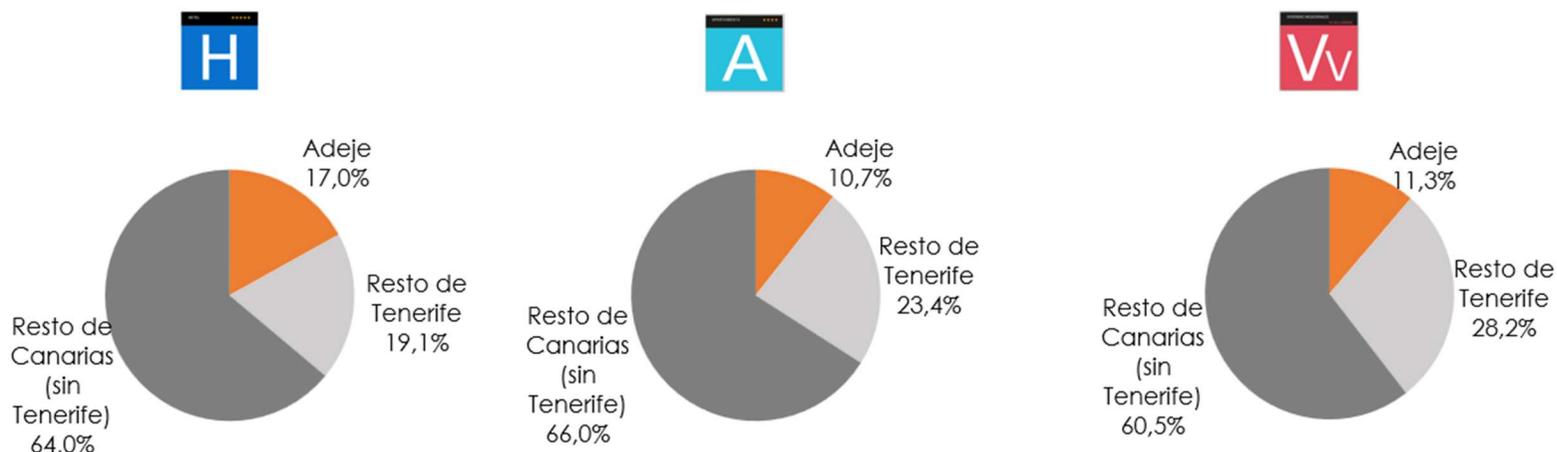


Fuente: Encuesta de Alojamiento Turístico, ISTAC

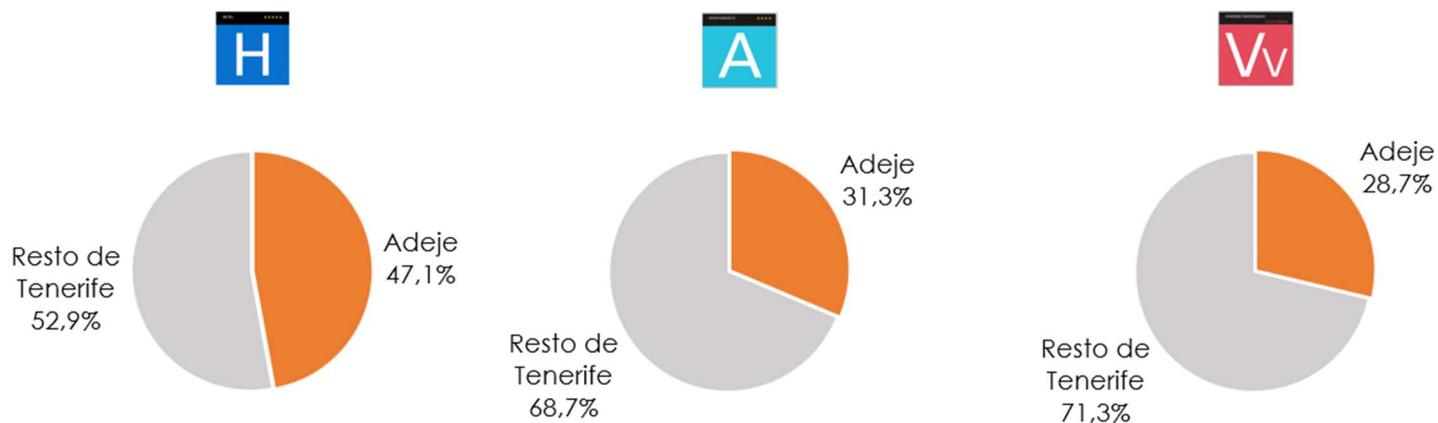
En septiembre de 2024, Adeje generó el 41,9% y el 15,2% del total de ingresos en alojamientos turísticos de Tenerife y Canarias, respectivamente. Por tipologías alojativas, este municipio generó el 17,0% de los ingresos totales en hoteles, el 10,7% en apartamentos y el 11,3% en

VV de Canarias (gráfico 10). A escala insular, generó el 47,1% de los ingresos en hoteles, el 31,3% de los ingresos en apartamentos y **el 28,7% de los ingresos de VV en Tenerife** (gráfico 11). Estos datos dan cuenta de la importancia que la oferta de alojamiento turístico de Adeje.

**Gráfico 10.** Ingresos totales por tipología de la oferta de alojamiento turístico de Adeje en relación con el total de Canarias (en septiembre de 2024)



**Gráfico 11.** Ingresos totales por tipología de la oferta de alojamiento turístico de Adeje en relación con el total de Tenerife (en septiembre de 2024)

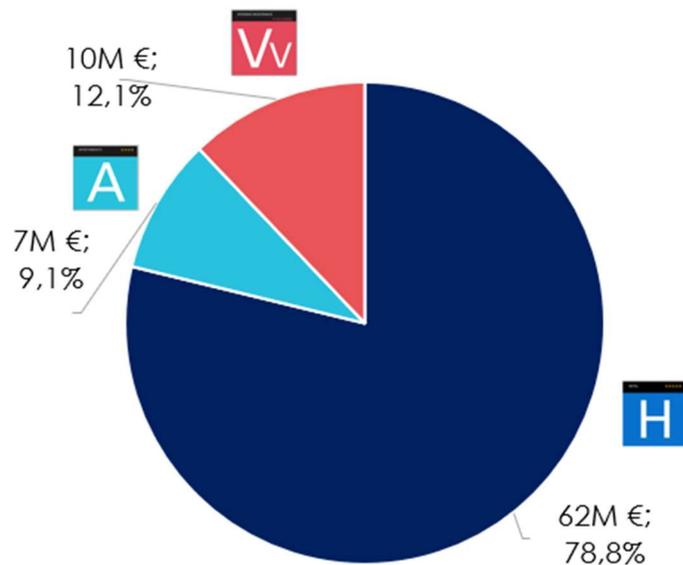


Fuente: Encuesta de Alojamiento Turístico, ISTAC

En septiembre 2024, las **VV** generaron el **12,1%** de los ingresos en **alojamientos turísticos de Adeje**, lo que equivale a **10 millones de euros** (gráfico 12). Considerando que los ingresos en los hoteles alcanzaron 62

millones de euros y que los de los apartamentos 7 millones, resulta que los de **las VV suponen la segunda modalidad** que más contribuyen a los ingresos totales de alojamientos turísticos en el municipio de Adeje.

**Gráfico 12.** Distribución de ingresos por alojamiento en Adeje (septiembre 2024)

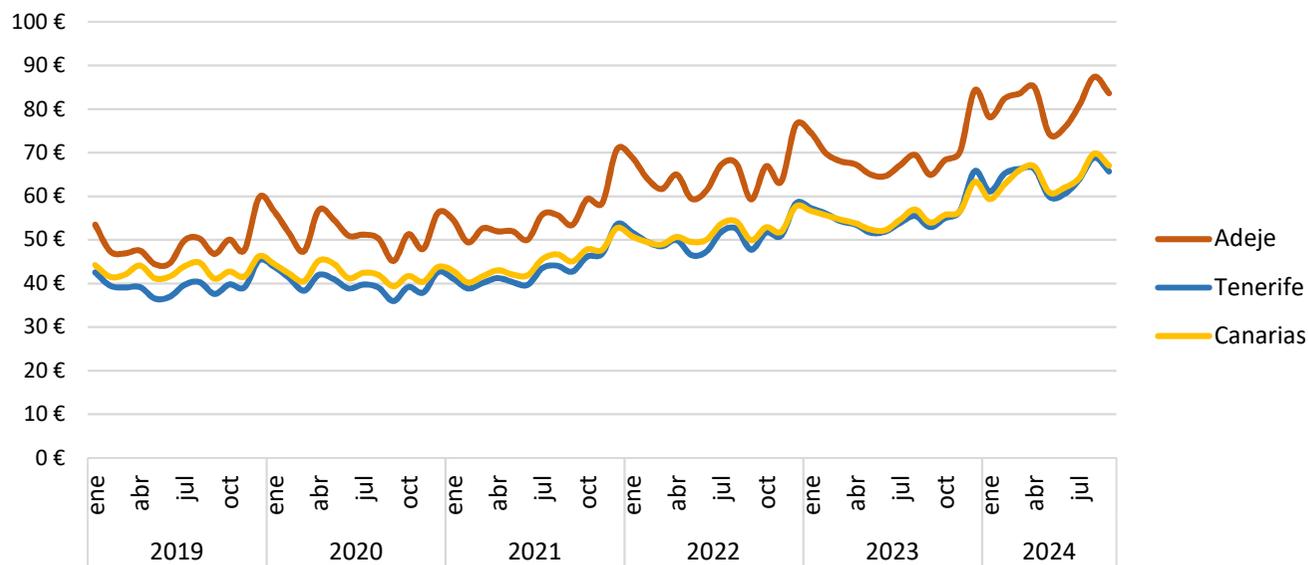


Fuente: Encuesta de Alojamiento Turístico, ISTAC

En cuanto a las tarifas medias diarias (ADR) por vivienda, **las VV de Adeje presentan los precios más elevados de la isla**, con 168,31 euros, claramente por encima de los 119,43 euros que se registran para todo Tenerife y 60 o más euros por encima de los que se registran en los otros municipios turísticos de la isla. Es preciso remarcar que se trata de un ADR calculado para toda la vivienda y no ajustado por las plazas (ADR 2pax). Este es el indicador que se elabora convencionalmente para el alojamiento hotelero, pero que no es posible calcular aquí al no contar con la ocupación por plazas, sino solo por viviendas. No obstante, calculando el ADR a través

de la que ofrece el ISTAC —considerando un tamaño medio de 4,81 plazas— y armonizado con la de hoteles y apartamentos (habitación doble ocupada por dos personas), la de para dos personas en VV de Adeje supera las tarifas medias de Tenerife y Canarias (gráfico 13). Además, se observa una clara tendencia al alza en el ADR en Adeje: mientras que este indicador ha crecido un 78,8% desde septiembre de 2019 hasta septiembre de 2024, pasando de 47 a 84 euros, los del total de la oferta de alojamiento turístico de Tenerife y Canarias lo hicieron un 74,8% y 63,0%, respectivamente.

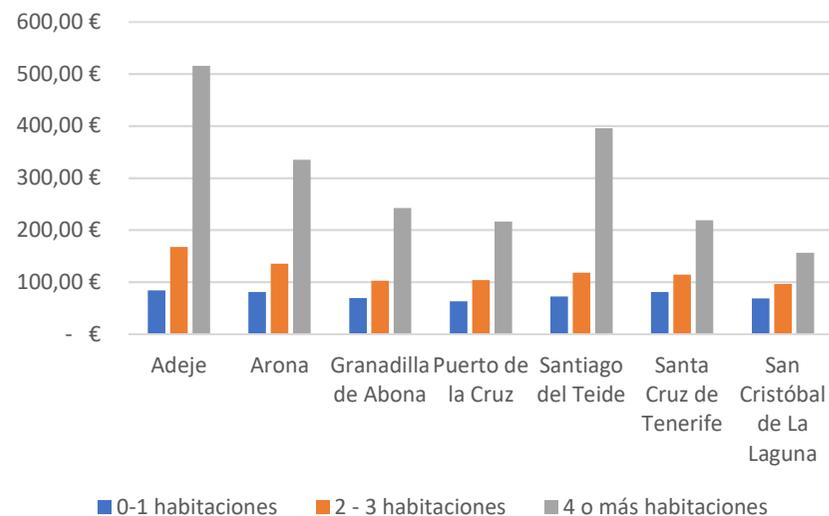
**Gráfico 13.** Tarifa media diaria (ADR) de las VV (2 PAX)



Fuente: Encuesta de Alojamiento Turístico, ISTAC (datos disponibles hasta septiembre 2024)

Existen grandes diferencias que se dan en el ADR según el número de habitaciones de la VV, desde 83,90 euros en las VV de 0 o 1 habitación hasta los 515,80 euros en las de 4 o más habitaciones. En este sentido, aunque Adeje sigue teniendo los ADR más elevados en los tres tamaños de VV, las diferencias con el total general y con los restantes municipios turísticos de la isla se acentúan claramente en las viviendas de mayor tamaño, en las que el ADR es un 18,7% más elevado que el total insular, mientras que en los estudios y apartamentos pequeños el ADR es solo un 7,6% más alto (gráfico 14).

**Gráfico 14.** Tarifas medias diarias promedio en los municipios turísticos según tamaño de la propiedad



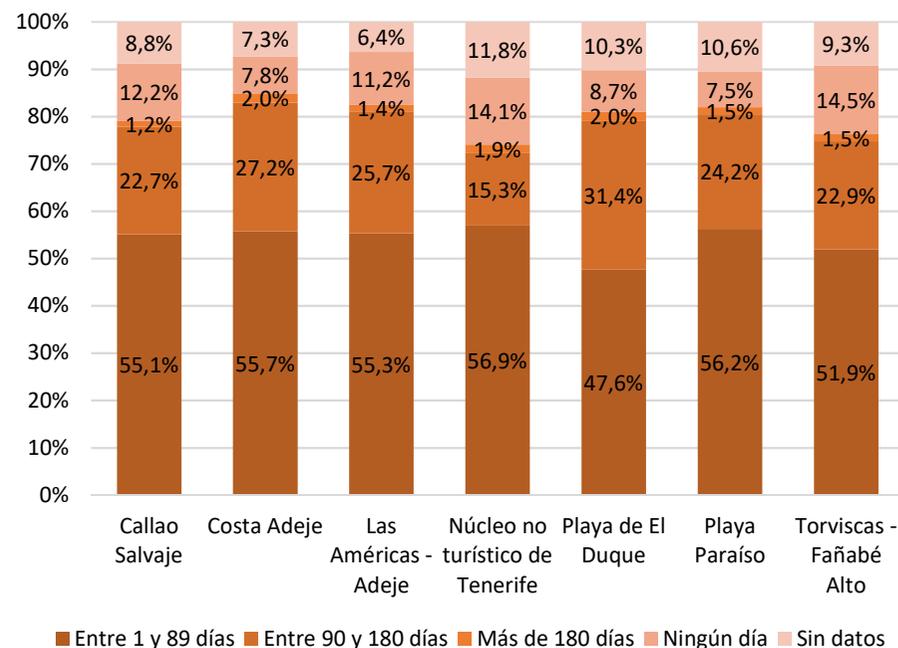
Fuente: Elaboración propia a partir de AirDNA (2022)

## 4.2. Rendimiento económico de la vivienda vacacional de Adeje

Los indicadores del funcionamiento comercial de las VV de Adeje pueden proporcionar algunas indicaciones adicionales sobre su impacto económico y sobre la posibilidad de que transiten del uso comercial turístico al uso residencial.

Una primera cuestión a abordar es si las viviendas se dedican exclusivamente a la comercialización turística o, por el contrario, sus propietarios también hacen un uso no comercial de dichas viviendas en algún periodo del año. Para ello, se analiza el cómputo de días *bloqueados* por vivienda, un dato que contabiliza los días que el propietario impide realizar reservas en su vivienda. Dado que existe la posibilidad de que estos bloqueos obedezcan a razones técnicas y de gestión del alojamiento (por ejemplo, que el propietario bloquee uno o varios días posteriores a la reserva para acondicionar el alojamiento antes de recibir una nueva reserva) se ha fijado un umbral de 90 días bloqueados, más allá del cual se entiende que la VV está siendo usada por sus propietarios. Con este criterio, se detecta que **un 25,7% del total de VV del Adeje tendrían un uso prolongado por parte de sus propietarios, estando bloqueadas 90 o más días al año, mientras que solo un 11,1% de las ofertas no habrían registrado ningún bloqueo**. Se observa una mayor proporción de VV con 90 o más días bloqueados en los microdestinos de Playa de El Duque (33,4%) y Costa Adeje (29,2%) (gráfico 15).

**Gráfico 15.** Distribución de la VV según días bloqueados en los últimos 12 meses y microdestinos (a fecha de diciembre de 2022)



Fuente: Elaboración propia a partir de AirDNA (2022)

Se realizará a continuación una aproximación a los datos de ocupación de las VV. Se trata de un aspecto clave para dilucidar la continuidad de las propiedades en el mercado turístico, ya que se entiende que las VV con menor ocupación tendrían la oportunidad de obtener mayores ingresos transitando hacia el alquiler residencial.

Un primer aspecto a tener en cuenta es que la cuestión de la ocupación afecta a la estimación del número de viviendas en el municipio, ya que algunas estadísticas plantean como filtro de los registros capturados que la VV haya tenido al menos una reserva en los dos últimos meses. En los análisis de este apartado hemos prescindido de este criterio, al entender que resulta excesivamente restrictivo y hace variar la estimación de la oferta en función de aspectos coyunturales. Aplicado a nuestros datos, este filtro eliminaba 868 de las 4.188 VV capturadas para Adeje en el mes de referencia. Sin embargo, de estas 828, solo un 29,3% no había tenido ninguna reserva en el último año, mientras que el 70,7% restantes sí habían tenido reservas, incluso un 10,9% tenía 20 o más reservas. Téngase en cuenta que, por ejemplo, un alojamiento bloqueado durante dos meses para el uso de su propietario sería excluido de la oferta durante el segundo

mes y podría quedar excluido el mes siguiente si no obtuviera una reserva inmediatamente.

Atendiendo al número de reservas obtenidas en el último año, se encuentra que **un 6,2% de las VV capturadas no han registrado ninguna reserva**, al que cabría añadir un 1,9% que no cuenta con datos válidos de reservas (tabla 7). Esta cifra es claramente más elevada en las VV situadas fuera de los microdestinos del municipio, donde llega al 10,4%. Entre las VV que han obtenido reservas en el último año, se da una distribución algo polarizada, **con un grupo amplio con 30 o más reservas (29,2%), seguido del que menos obtiene (1 a 9 reservas, 24,0%), mientras que los tramos intermedios tienen un peso algo menor.**

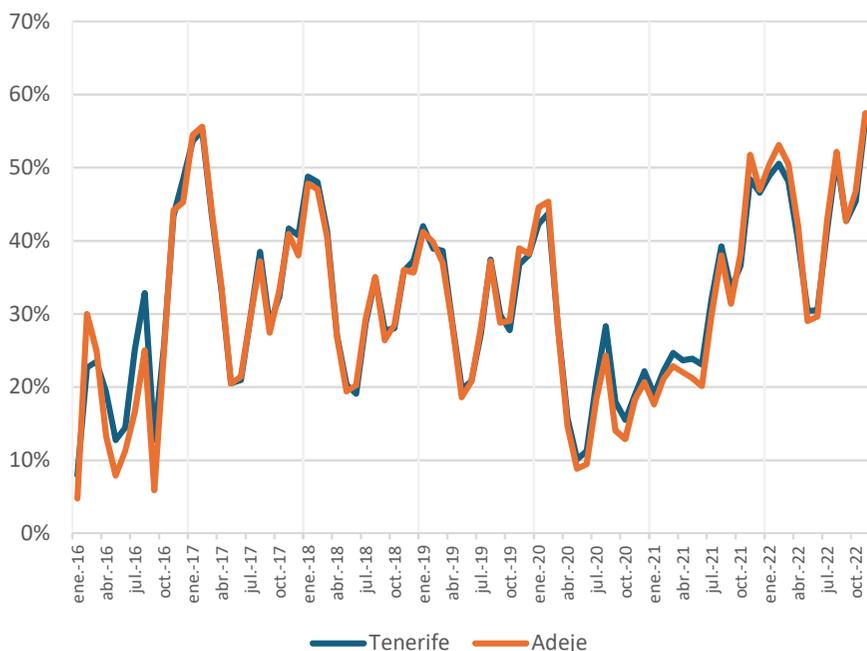
**Tabla 7.** Distribución de las VV según número de reservas en los últimos 12 meses y microdestinos a diciembre de 2022

Microdestino	01-09 reservas	10-19 reservas	20-29 reservas	30 o más reservas	Ninguna reserva	Sin datos
Callao Salvaje	26,5%	23,9%	13,8%	27,4%	7,4%	1,0%
Costa Adeje	21,2%	21,6%	19,2%	31,9%	4,6%	1,6%
Las Américas - Adeje	21,8%	23,2%	19,4%	29,9%	3,8%	2,0%
Núcleo no turístico	23,4%	19,2%	16,3%	29,8%	10,4%	0,8%
Playa de El Duque	24,7%	27,3%	17,0%	24,7%	5,5%	0,9%
Playa Paraíso	20,5%	18,0%	18,0%	34,0%	6,5%	2,9%
Torviscas - Fañabé Alto	28,4%	20,5%	12,4%	29,8%	5,6%	3,3%
<b>Total general</b>	<b>24,0%</b>	<b>21,6%</b>	<b>16,4%</b>	<b>29,9%</b>	<b>6,2%</b>	<b>1,9%</b>

Fuente: Elaboración propia a partir de AirDNA (2022)

Según la tasa de ocupación mensual por viviendas calculando el cociente entre el número de días reservados y el total de días disponibles (excluyendo los días bloqueados) de cada mes (gráfico 16), podemos destacar tres cuestiones relevantes.

**Gráfico 16.** Días reservados sobre total de días disponibles en Adeje y Tenerife



Fuente: Elaboración propia a partir de AirDNA (2022)

En primer lugar, **las VV, tanto de Adeje como del conjunto de la isla, tienen unos niveles de ocupación sustantivamente inferiores a los de los establecimientos alojativos convencionales**, obsérvese que en los meses de mayor ocupación no llega a alcanzarse un 60%, cuando en los hoteles y apartamentos los meses de mayor demanda la ocupación por habitaciones puede superar claramente el 80%.

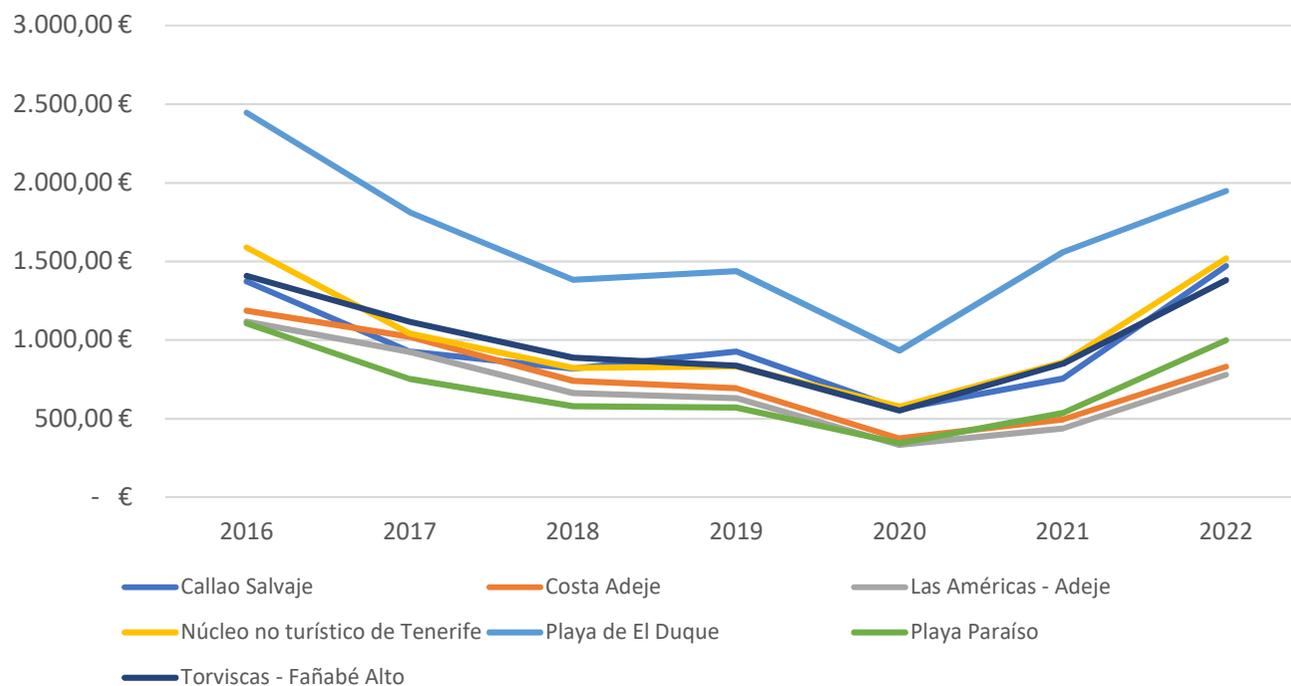
En segundo lugar, destaca la elevada estacionalidad de las reservas, con diferencias de hasta 20 puntos entre la ocupación en la temporada alta invernal y en la temporada baja de primavera. Hay que tener en cuenta que en esta variación no incide solo la demanda (meses con más o menos clientes), sino que también interviene la fluctuación de la oferta, ya que la temporada de verano coincide con los meses en que más se bloquean las viviendas y viceversa. No obstante, la estacionalidad en Adeje es ligeramente más acusada que en el conjunto de la isla, con ocupaciones algo mayores en la temporada alta y menores durante la temporada baja.

En tercer lugar, la serie apunta una tendencia a la disminución de la ocupación en el tramo de 2016 a 2019 y, tras la abrupta caída del año de la pandemia, una recuperación posterior hasta alcanzar los mejores registros históricos en los últimos meses del gráfico.

Atendiendo a la evolución de este indicador en los distintos microdestinos del municipio (gráfico 17), **los ingresos mensuales más elevados se registran en Playa de El Duque que, merced al elevado peso que tienen las villas y viviendas de mayor tamaño**, se diferencia claramente del resto de microdestinos con una media de 1.946,93 euros en 2022. A continuación

se sitúa Callao Salvaje (1.471,19 euros) y Torviscas – Fañabé alto (1.380,39 euros), así como las VV situadas fuera de los microdestinos (1.521,35 euros). Los tres microdestinos restantes (Playa Paraíso, Costa Adeje y Las Américas – Adeje) se sitúan por debajo de los 1.000 euros mensuales.

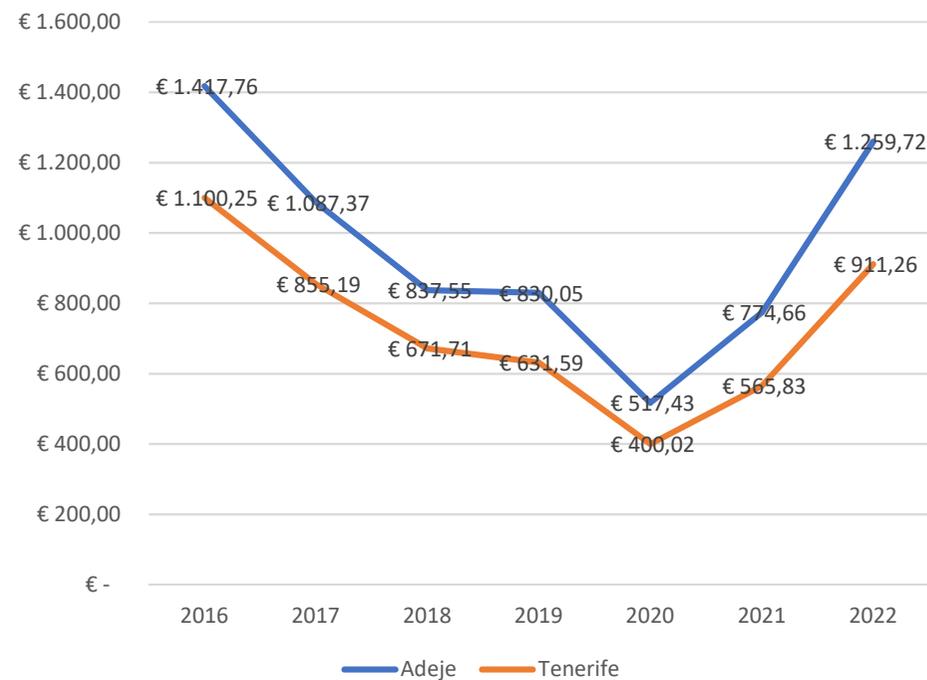
**Gráfico 17.** Media de ingresos mensuales por propiedad según microdestinos (2016-2022)



Fuente: Elaboración propia a partir de AirDNA (2022)

Por último, **los ingresos medios mensuales por vivienda son más elevados en Adeje, alcanzando 1.259,72 euros de media por vivienda y mes durante el año 2022 frente a 911,26 euros en el conjunto de la isla.** El gráfico 18 recoge la evolución anual de este indicador. Es posible apreciar como los ingresos descienden de forma importante desde el primer año de la serie hasta 2020, produciéndose una rápida recuperación en los dos años siguientes hasta alcanzar en el último año prácticamente los niveles iniciales. Los datos de los primeros años de la serie representan los ingresos de un número muy reducido de viviendas, que se incorporaron de forma masiva a las capturas a lo largo de 2016 y 2017, de forma que las comparaciones con los resultados de los últimos años pueden resultar engañosas; en este sentido, hasta septiembre de 2016 se capturaban menos de 1.000 viviendas mensuales en Adeje, alcanzándose las 4.000 en junio de 2017. Posteriormente, las capturas mensuales se han estabilizado por encima de las 5.000 viviendas, cifra que en nuestros análisis se reduce al depurar los registros que no han sido capturados en el último mes para el que se dispone de datos.

**Gráfico 18.** Media de ingresos mensuales por propiedad y año. Adeje y Tenerife 2016-2022



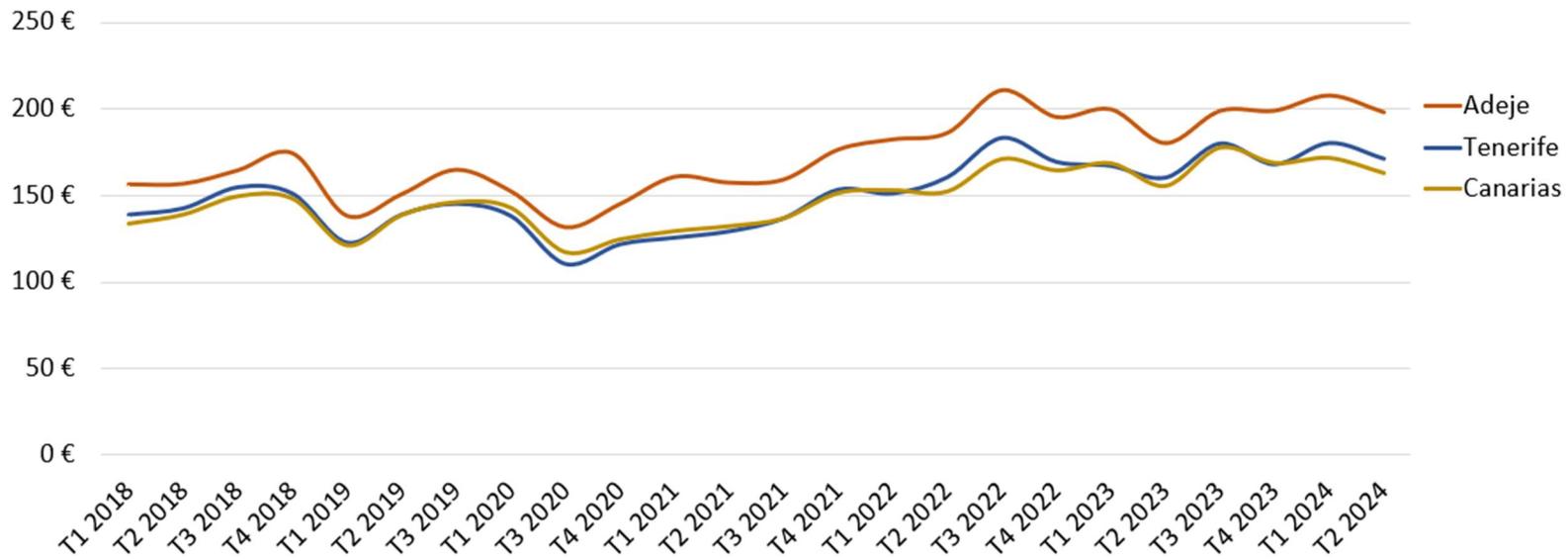
Fuente: Elaboración propia a partir de AirDNA (2022)

### 4.3. El gasto turístico

Desde el primer trimestre de 2018, el gasto por turista y día de los turistas alojados en Adeje muestran una tendencia al alza, siendo ligeramente mayor al de Tenerife y Canarias (gráfico 19). Así, el incremento es del 26%

entre el segundo trimestre de 2018 y el segundo trimestre de 2024 en comparación con el 20% de Tenerife y el 17% de Canarias.

Gráfico 19. Evolución del gasto por turista y día

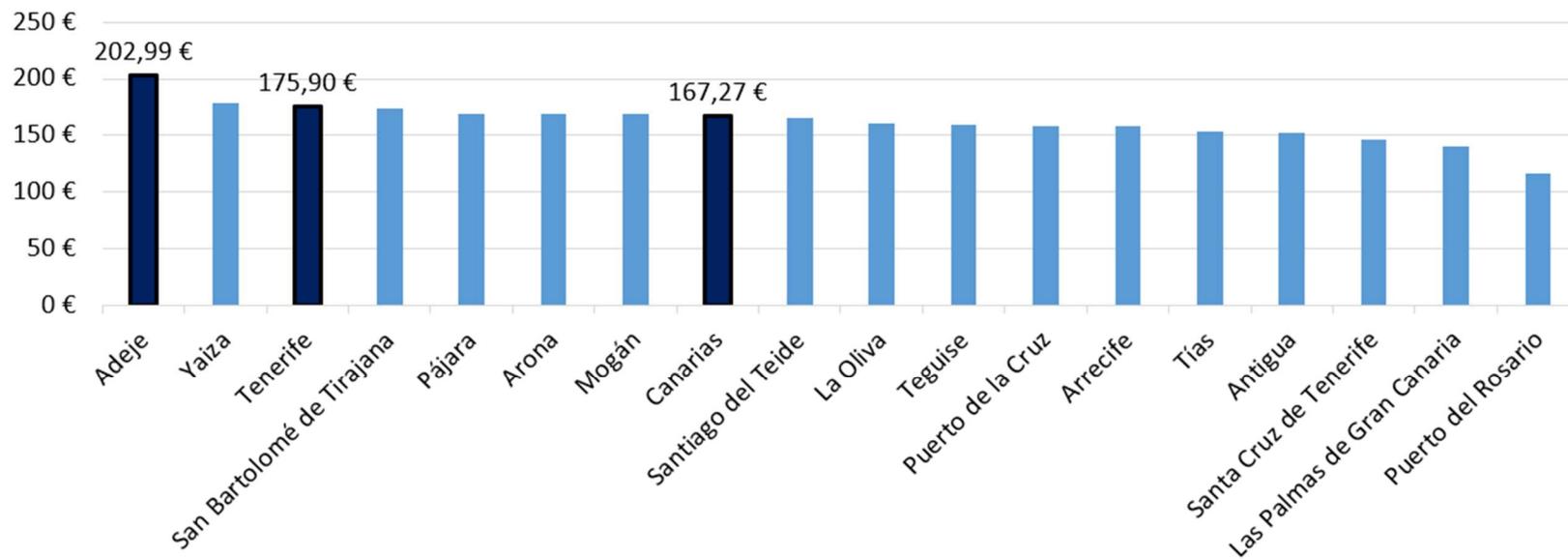


Fuente: Encuesta de Gasto Turístico, ISTAC (datos disponibles hasta el trimestre 2 de 2024)

El gasto por turista y día en Adeje en el año 2024 fue de 202,99 euros (media de los dos primeros trimestres de 2024). Este dato lo sitúa como el

municipio turístico de Canarias y Tenerife con el gasto por turista y día más alto (gráfico 20).

Gráfico 20. Gasto por turista y día (media del 1 y 2 trimestre de 2024)

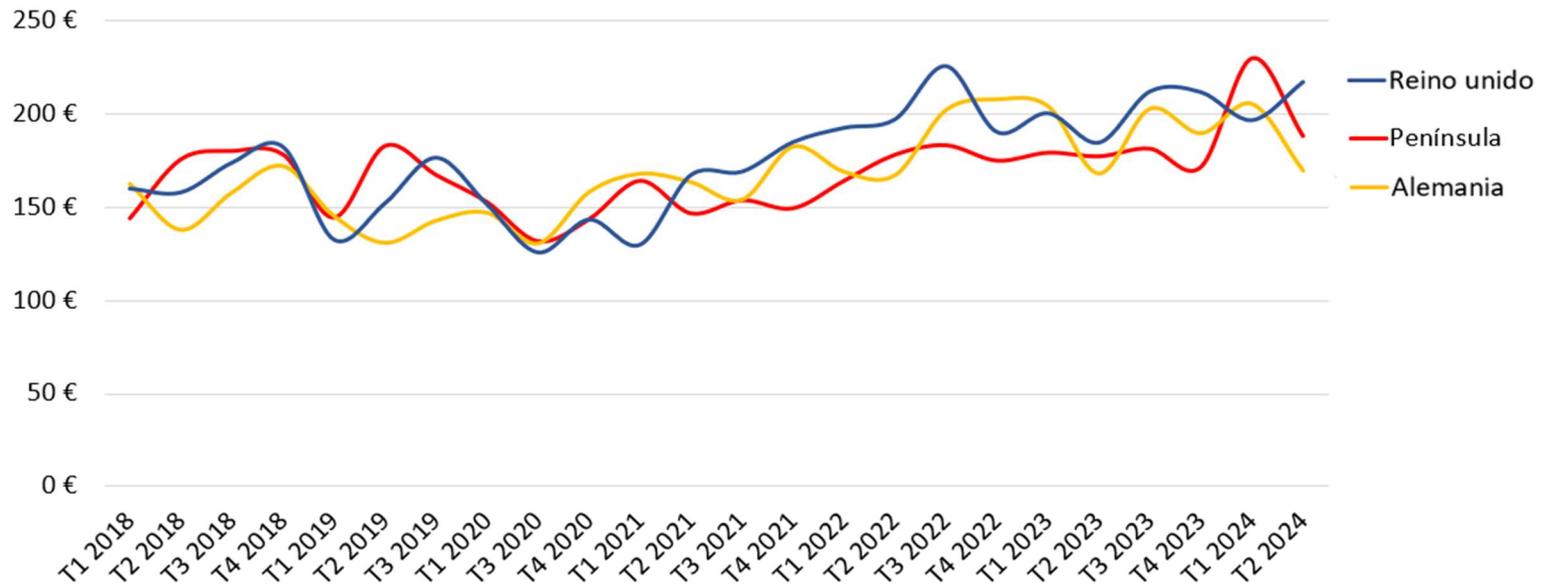


Fuente: Encuesta de Gasto Turístico, ISTAC

Los gastos medios de los principales países emisores han experimentado un aumento. Este incremento ha sido notablemente mayor en los turistas provenientes del Reino Unido y Alemania, con incrementos relativos del

38% y 23%, respectivamente, en comparación con un 7% en el caso de la Península (gráfico 21).

**Gráfico 21.** Gasto por turista y día en Adeje por país de residencia



Fuente: Encuesta de Gasto Turístico, ISTAC (datos disponibles hasta el trimestre 2 de 2024)

## 5. El impacto social de la vivienda vacacional en Adeje

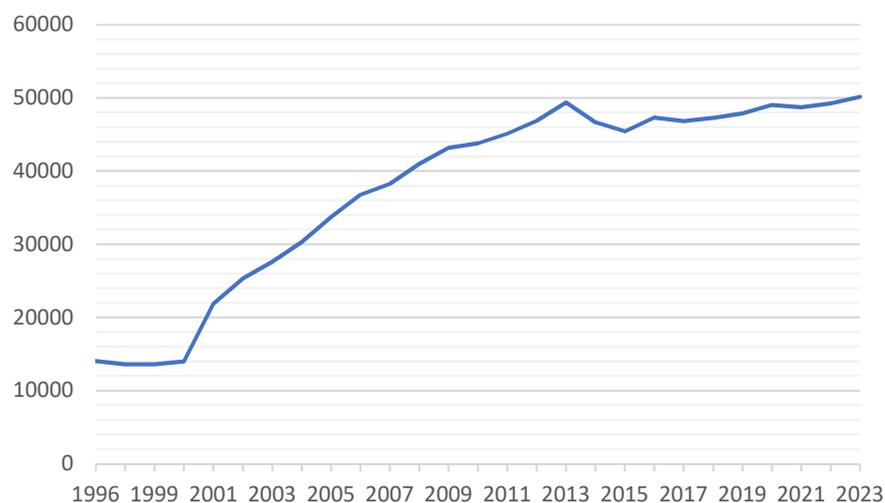
---

## 5.1. Población y vivienda vacacional

### El crecimiento poblacional de Adeje

La VV no parece haber limitado el crecimiento demográfico de Adeje. Entre los años 2001 y 2021, los datos censales señalan que la población ha pasado de 20.255 habitantes a 48.822, lo que supone 2,4 veces la población inicial. Aunque en la última década se ha aminorado con respecto a la anterior, aún sigue creciendo más del doble que Tenerife: un 14% entre 2011 y 2021 frente al 6% en toda la isla. En cualquier caso, Adeje es uno de los seis municipios de Canarias que tiene más plazas turísticas que habitantes censados.

**Gráfico 22.** Evolución de la población de Adeje



Fuente: ISTAC

Según el Instituto Nacional de Estadística (INE), la población de Adeje de 2023 era de 50.167 habitantes. La serie histórica de datos padronales de la población de Adeje va de los 14.029 habitantes de 1996 a un valor máximo de 50.167 en 2023 (gráfico 22). Tras un periodo de estabilidad entre 1996 y 2000, se produjo un crecimiento acelerado añadiéndose 7.855 nuevos habitantes (un crecimiento del 56,1%) y se prolongó de forma acusada hasta 2006, con incrementos anuales entre el 9% y el 15%. En el periodo posterior se mantuvo el crecimiento poblacional hasta el valor máximo de 2013, aunque las tasas de variación interanual se moderan, situándose entre el 1,4% y el 7,2%. En el periodo posterior se produjo un ligero retroceso durante dos años (2014: -5,5%; 2015: -2,7%), tras el cual se registraron nuevas variaciones positivas, aunque de menor entidad (1%-4%), hasta el 2023, año en el que, de nuevo, encontramos una variación positiva (figura 6).

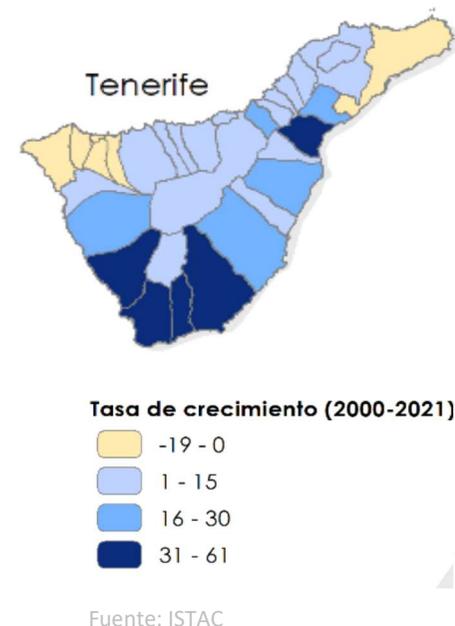
Lo anterior supone un crecimiento acumulado para estos 27 años del 358%. Por tanto, el problema en relación con el denominado “Reto demográfico y la cohesión social” es la gestión de ese importante crecimiento poblacional y sus múltiples y diversos efectos, directos, indirectos e inducidos. En el contexto insular, el crecimiento ha sido menor, aunque también intenso, y ha tenido como resultado un claro desplazamiento demográfico de la población hacia el sur de la isla en el que Adeje, aunque no presenta los crecimientos más elevados en términos absolutos ni relativos, se sitúa entre los principales focos de atracción demográfica.

Este crecimiento de la población de Adeje se debe de forma clara a la atracción de población foránea. De los 35.023 habitantes que ganó Adeje entre 2000 y 2020, solo 3.523 fueron resultado de la diferencia entre nacimientos y defunciones (saldo vegetativo), mientras que el 88% restante se debe al saldo migratorio, es decir a la diferencia entre residentes que salen del Padrón municipal y nuevos residentes que se empadronan en él. Este contingente migratorio está compuesto fundamentalmente por personas nacidas en el extranjero, lo que ha llevado a que, volviendo a los datos censales, el porcentaje de residentes en Adeje nacidos en el extranjero haya pasado del 35% en 2001 al 54% en 2021 (figura 6).

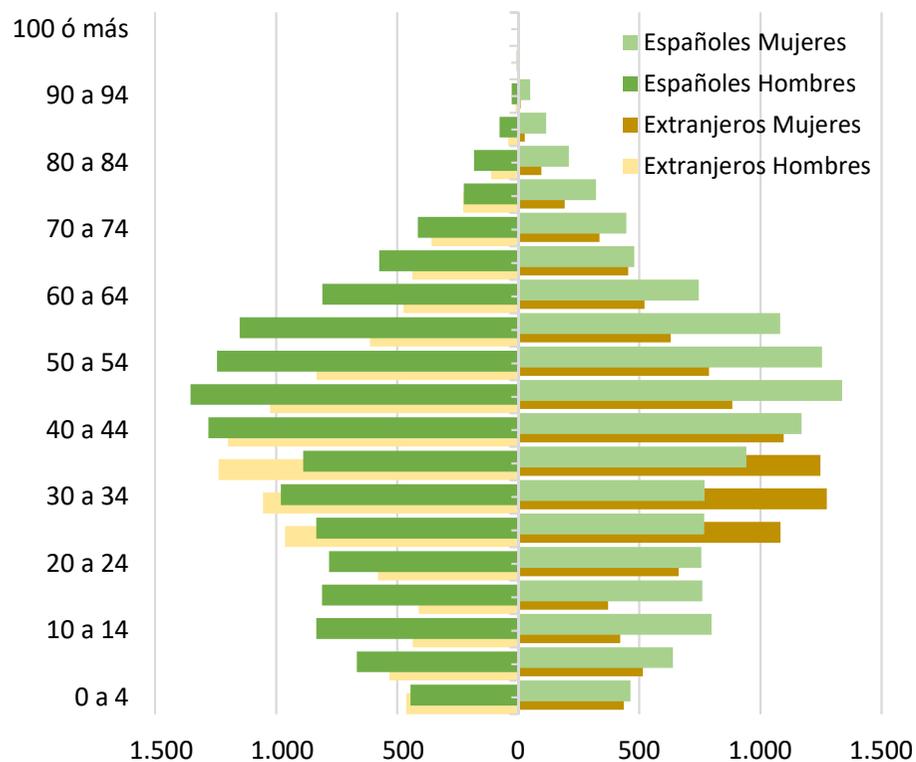
Atendiendo a la estructura por sexo y edad, se aprecia que la población en Adeje está menos envejecida que la de Tenerife, con un 10% de población de 65 y más años frente al 17% del conjunto de la isla, siendo, además, las diferencias más acusadas en la tasa de envejecimiento de las mujeres (11% frente a 18%) que en la de los hombres (10%). Visto en perspectiva, la tasa de envejecimiento ha aumentado ligeramente en las últimas décadas (en 2000 era del 8%) y las tasas de natalidad. Aunque se mantienen por encima de las insulares, siguen la tendencia descendente que se registra a nivel general tanto en Canarias como en el conjunto del país, habiendo pasado de 19,6 nacimientos por mil habitantes en 2000 hasta 4,1 nacimientos por mil habitantes en la actualidad.

En este contexto de un mayor dinamismo demográfico en Adeje respecto al conjunto de la isla, resulta relevante que la población nacida en el extranjero muestre un menor grado de envejecimiento que la población nacida en España. Como se puede apreciar en la pirámide de población (gráfico 23), entre las mujeres en edad fértil (15 a 49 años) tienen ya mayor peso las extranjeras que las españolas.

**Figura 6.** Distribución municipal de las tasas de crecimiento poblacionales en Tenerife (2000-2021)



**Gráfico 23.** Estructura por sexo y edad de la población de Adeje según lugar de nacimiento. 2019 (cifras absolutas)

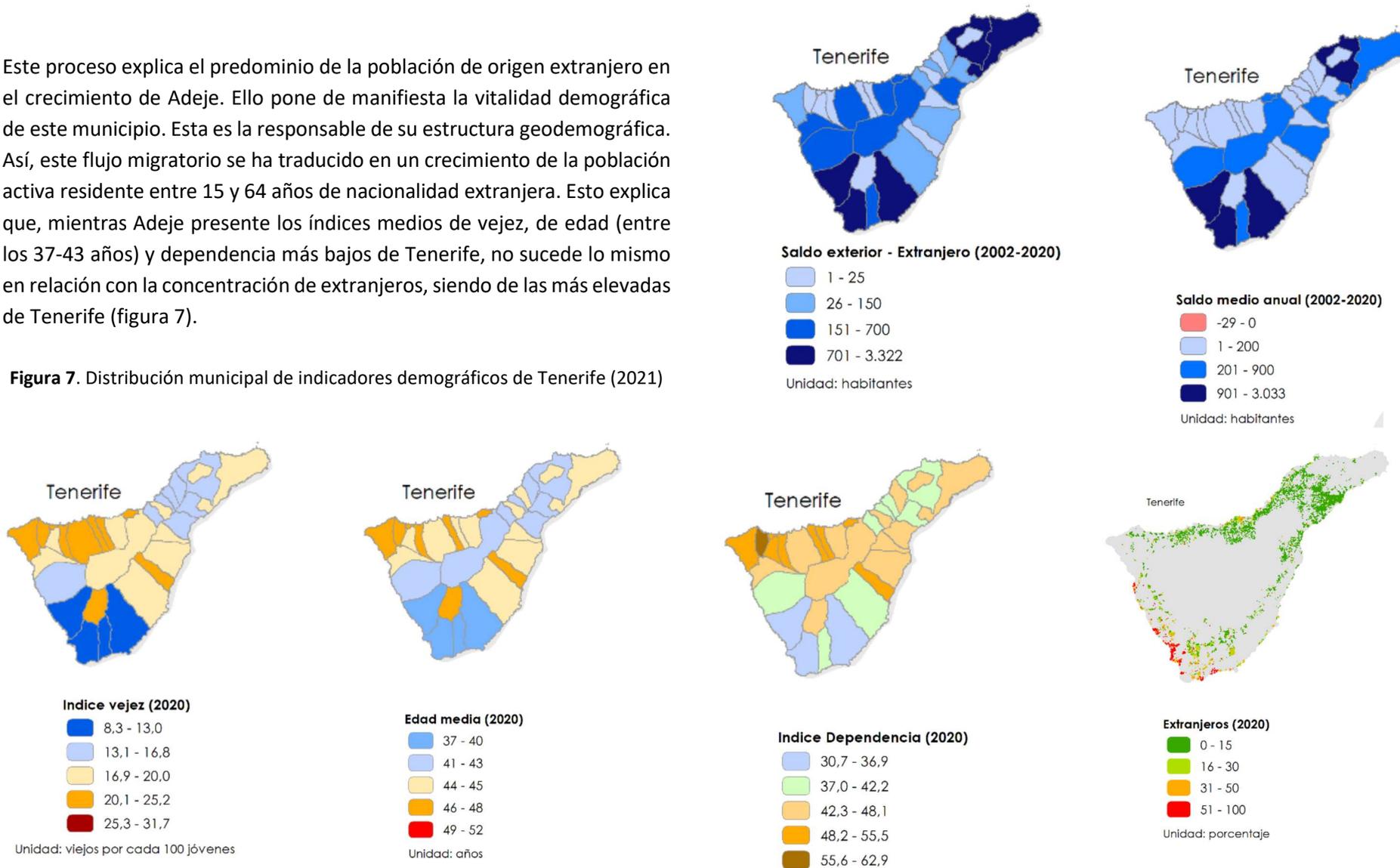


Fuente: Elaboración propia a partir de Explotación Estadística del Padrón Municipal de Habitantes, ISTAC.

Adeje presenta un saldo vegetativo positivo. De esta manera, los nacimientos superan, en todo momento, al número de defunciones. Sin embargo, aunque la natalidad se mantiene aún por encima de la mortalidad, ambas tasas prácticamente se igualan en los últimos años, lo que sitúa el saldo vegetativo en un nivel muy reducido. No obstante, este saldo vegetativo se compensa por el aumento de los saldos migratorios del exterior, especialmente acusado en 2022 y 2023; este es el principal factor que subyace en el citado crecimiento poblacional en el período reciente — y en un futuro cercano—. De esta manera, el crecimiento experimentado por Adeje en las últimas dos décadas está directamente vinculado a la atracción de población de fuera del municipio (figura 7). En buena parte de la primera década se recibieron más de 2.000 inmigrantes anuales, llegándose a 3.239 en 2005. Con posterioridad a 2008, los aportes anuales de población inmigrante reducen su cuantía y solo en 2013 (2.269) se vuelve a recuperar ese nivel de afluencia de nuevos residentes, registrándose incluso tres años con saldo negativo: 2014, -2.940; 2015, -1.454; 2017, -640. Tomado en conjunto, el saldo migratorio suma un total de 30.836 personas a la población de Adeje entre 2000 y 2020, lo que supone un 88% del incremento total de población. Indudablemente, el mayor dinamismo económico, la oferta más amplia de servicios y en general, la idea de la existencia de más oportunidades vitales, son algunos factores de atracción.

Este proceso explica el predominio de la población de origen extranjero en el crecimiento de Adeje. Ello pone de manifiesta la vitalidad demográfica de este municipio. Esta es la responsable de su estructura geodemográfica. Así, este flujo migratorio se ha traducido en un crecimiento de la población activa residente entre 15 y 64 años de nacionalidad extranjera. Esto explica que, mientras Adeje presente los índices medios de vejez, de edad (entre los 37-43 años) y dependencia más bajos de Tenerife, no sucede lo mismo en relación con la concentración de extranjeros, siendo de las más elevadas de Tenerife (figura 7).

Figura 7. Distribución municipal de indicadores demográficos de Tenerife (2021)



Fuente: Jerez, L. y García, J. I. (2022): Crecimiento y concentración de la población en Canarias (1980-2021). El reto demográfico de la dualidad sobrepoblación-concentración / despoblación-dispersión en ámbitos insulares. Fundación General de la Universidad de La Laguna / Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial del Gobierno de Canarias.

## La distribución territorial del crecimiento poblacional de Adeje y su relación con la vivienda vacacional

Desde el punto de vista de la distribución espacial de la población en el municipio, podemos diferenciar tres tipos de escenarios territoriales.

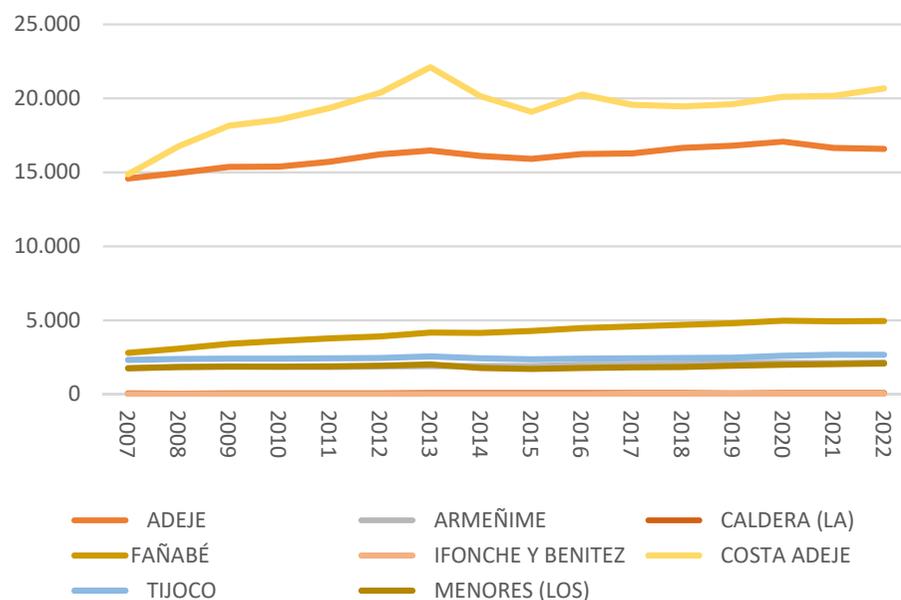
- a) La entidad Adeje, que se corresponde con la cabecera municipal y sus barrios circundantes. Concentra al 35% de la población.
- b) El 44% de la población de Adeje está empadronada en sus áreas turísticas litorales (microdestinos). Esto evidencia que estos núcleos constituyen lugares donde hay personas que residen habitualmente por un periodo continuado de al menos doce meses. Existe una diferenciación de esos residentes en cuanto a su motivación y modos de vida. Por una parte, están aquellas personas que se “domicilian” en las áreas turísticas, atraídas fundamentalmente por sus expectativas y posibilidades laborales-profesionales y, por tanto, con la realización de una actividad económica. Por otra, aquéllas que buscan un *nuevo estilo de vida* en un entorno —el turístico— distinto al que desarrollan o han desarrollado —en el caso de los que “vienen a vivir”— su vida profesional. Éstos las eligen por ser lugares privilegiados por su clima benigno, ambiente tranquilo y buena calidad de vida. Además, en algunos casos, seguramente las conocieron como turistas de estancias cortas, medias o largas (turistas, turista de visitas, turista de segunda residencia o turista residencial), lo cual influyó sobremanera sobre su decisión de elegir las como su destino residencial; ésta es otra de las consecuencias directas de la fidelización del destino, en cuanto la repetición suele conllevar a la adquisición de una vivienda en el mismo. En ambos casos, los residentes se comportan como vecinos-

propietarios, realizando sus vacaciones en otros lugares. Esta diferenciación conlleva una dualidad en cuanto al tiempo de estancia: mientras las viviendas se convierten para los primeros en su domicilio principal y habitual, arrendado o en propiedad, de modo que no suelen mantener una vivienda principal en sus países de origen, para los segundos constituyen lugares de ocupación permanente o temporal, con carácter puntual o estacional.

- c) Los barrios dormitorio (Fañabé, Tijoco y Armeñime). Estos se han desarrollado como un elemento clave, reflejando tendencias importantes en la vida laboral y residencial, en la periferia de los microdestinos turísticos litorales. Este fenómeno no solo resalta la evolución de las preferencias de vivienda, sino que también subraya los cambios en las dinámicas de movilidad laboral y urbana del municipio.

Para abordar la distribución territorial del crecimiento poblacional en el municipio de Adeje es preciso recurrir a la explotación estadística del Padrón por entidades y núcleos de población, cuya serie cubre actualmente el periodo de 2007 a 2022 (gráfico 24). En el inicio de la serie Adeje ha alcanzado los 38.245 habitantes, siendo el crecimiento acumulado del total del municipio hasta 2021 del 31,1%. Tomando esta tasa de crecimiento como referencia, se detectan dos entidades con mayor tasa de crecimiento: Fañabé, con un 77%, y Costa Adeje, con un 39%. En contraste, el Casco de Adeje o Tijoco crecieron en ese periodo un 14%.

**Gráfico 24.** Evolución de la población en Adeje por entidades de población



Fuente: Elaboración propia a partir de Explotación Estadística del Padrón Municipal de Habitantes, ISTAC.

Estos diferentes ritmos de crecimiento han llevado a Costa Adeje, que en 2007 tenía prácticamente la misma población que el Casco (14.873 frente 14.580 habitantes) a superar en la actualidad a esta entidad en más de 4.000 habitantes. Téngase en cuenta que, de los 11.025 habitantes ganados por el municipio entre 2007 y 2022, más de la mitad (5.793) se concentran en Costa Adeje, un 20% (2.157 personas) en Fañabé y un 18% en el Casco (2.002 personas) (tabla 8a y 8b).

Entre los distintos núcleos que integran Costa Adeje, Torviscas aparece como el más poblado (6.670 habitantes), con un crecimiento acumulado del 66% ha ganado 2.650 habitantes en el periodo considerado, casi la mitad del crecimiento de toda la entidad. Le siguen en tamaño Playa Paraíso (3.016 habitantes y un crecimiento del 70%), San Eugenio (2.964, 31%), Callao Salvaje (2.542; 30%) y Costa Adeje (2.515, 8%) (tabla 8a y 8b). Se trata de la entidad y núcleos que concentran la mayoría de las VV del municipio. Por ello no parece haber sustento a la idea de que la irrupción de esta modalidad de alojamiento frena el crecimiento o expulsa a la población de las áreas en que se implanta. Más aún, cabe plantear que, al menos en parte, ambos fenómenos obedecen a una causa común: la adquisición de segundas residencias en el municipio y el empadronamiento de sus propietarios, que comercializarían dichas propiedades en el mercado turístico durante los periodos en que no las usan.

**Tabla 8a.** Tasa de crecimiento de la población de los núcleos del municipio de Adeje

Núcleos	Año 2007	Año 2020	Tasa de crecimiento (2007-2020)
ADEJE	14.580	17.077	17%
Postura (La)	4.666	5.159	11%
Adeje Casco	2.852	3.219	13%
Galeón (El)	1.627	2.728	68%
Torres (Las)	2.226	2.483	12%
Olivos (Los)	1.811	2.034	12%
Nieves (Las)	1.227	1.306	6%
Moraditas (Las)	123	125	2%
*Diseminado*	48	23	-52%
<b>COSTA ADEJE</b>	<b>14.873</b>	<b>20.105</b>	<b>35%</b>
Costa Adeje-Torviscas	4.020	6.585	64%
Playa Paraíso	1.769	3.027	71%
Costa Adeje-San Eugenio	2.271	2.919	29%
Callao Salvaje	1.950	2.438	25%
Costa Adeje	2.338	2.343	0%
Costa Adeje-Playas del Duque	828	964	16%
Costa Adeje-Playas de Fañabé	265	604	128%
Caleta (La)	417	487	17%
Sueño Azul	739	464	-37%
Puertito (El)	67	48	-28%
Costa Adeje-El Beril	118	34	-71%
<b>FAÑABÉ</b>	<b>2.811</b>	<b>4.975</b>	<b>77%</b>
Fañabé	1.588	2.132	34%
Miraverde	1.187	2.804	136%

Fuente: ISTAC

**Tabla 8b.** Tasa de crecimiento de la población de los núcleos del municipio de Adeje

Núcleos	2007	2020	Tasa de crecimiento (2007-2020)
TIJOCO	2.333	2.609	12%
Concepción (La)	179	229	28%
Tijoco Alto	99	120	21%
Tijoco Bajo	1.531	1.851	21%
Marazul	298	183	-39%
ARMEÑIME	1.776	2.134	20%
Armeñime	1.461	1.818	24%
Rosas (Las)	212	226	7%
Cancelas (Las)	72	90	25%
MENORES (LOS)	1.768	2.005	13%
Menores (Los)	1.432	1.643	15%
Quinta (La)	26	25	-4%
Taucho	210	216	3%
<b>TOTAL DISEMINADO</b>	<b>629</b>	<b>726</b>	<b>15%</b>
Diseminado Adeje	48	23	-52%
Diseminado Armeñime	31	0	-100%
Diseminado La Caldera	72	85	18%
Diseminado Fañabé	36	39	8%
Diseminado Ifonche y Benítez	32	40	25%
Diseminado Costa Adeje	84	192	129%
Diseminado Tijoco	226	226	0%
Diseminado Los Menores	100	121	21%

Fuente: ISTAC

Para analizar la distribución de la VV registrada en Adeje en relación con los indicadores de la población es preciso recurrir a las secciones censales. Esta subdivisión territorial no coincide exactamente con la subdivisión por entidades y núcleos, pero se han añadido a los códigos de sección las denominaciones de los núcleos que abarcan para facilitar la interpretación de los datos.

La distribución a escala municipal de las plazas en Adeje resulta muy desigual. Por una parte, se da una clara concentración de la oferta en la franja entre la costa y la autopista, un 87% de las plazas de VV detectadas en diciembre de 2022 se ubicaban en las secciones incluidas esa franja, cifra que sube al 95% de las plazas si se añade la sección 18 (Torviscas Alto). Por otra parte, aunque en todas las secciones del interior del municipio se detectan VV, su volumen en cuanto a viviendas y plazas es muy reducido.

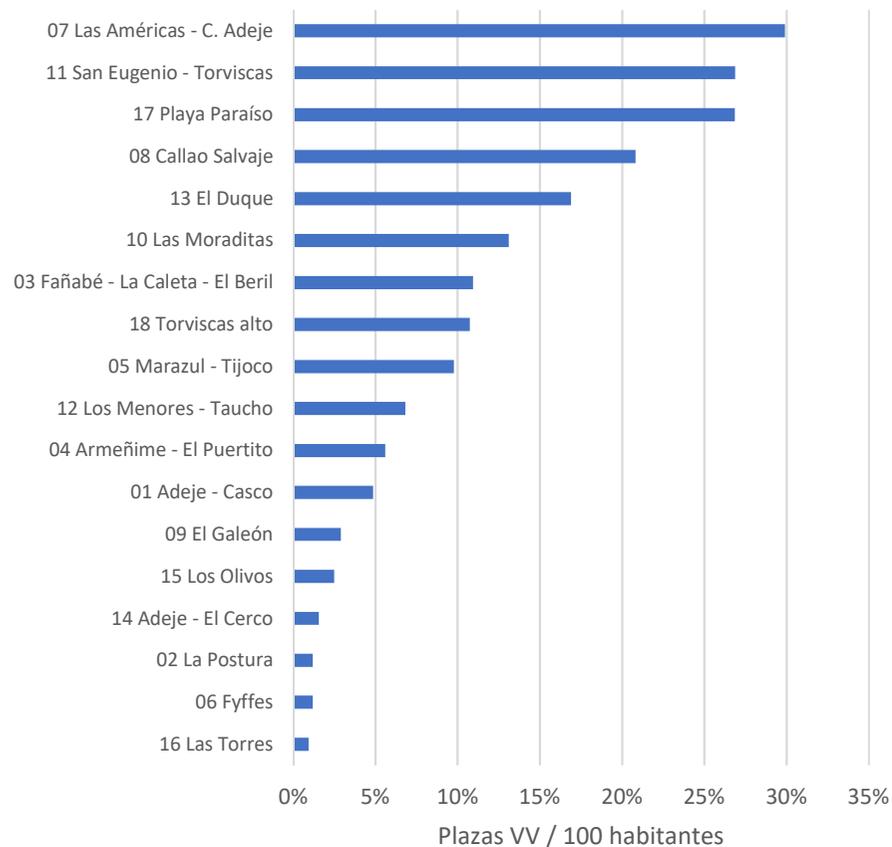
Cabe destacar algunos datos clave de la distribución pormenorizada de las VV por secciones censales. La alta concentración de la oferta se evidencia en que cinco de las dieciocho secciones aglutinan más de tres cuartas partes de las plazas en VV (tabla 9).

**Tabla 9.** Distribución de las viviendas vacacionales según secciones censales en 2022

	Número de viviendas vacacionales	Porcentaje de plazas a escala municipal (%)
S07 Las Américas – Costa Adeje	1.240	24
S11 San Eugenio	641	15
S13 El Duque	432	13
S17 Playa Paraíso	545	12
S08 Callao Salvaje	450	12

Las dos primeras secciones también son de las más pobladas del municipio, superando los 4.000 habitantes. Ello redundará en unas ratios muy elevadas de plazas con respecto a la población censada. Tomando como referencia **el valor municipal de 38,1 plazas en VV por cada 100 habitantes**, encontramos el valor más elevado en Las Américas – Costa Adeje, donde se superan las 110 plazas en VV por cada 100 habitantes. Con ratios también muy altas se encuentran Playa Paraíso (86 plazas/100 habitantes), Callao Salvaje (85 plazas/100 habitantes) y el Duque (66 plazas/100 habitantes) (gráfico 25 y tabla 10). Ya por debajo de una plaza por cada dos habitantes, pero todavía con niveles sustancialmente altos en comparación con la cifra insular de 8,3 plazas/100 habitantes, encontramos a Torviscas alto (38 plazas/100 habitantes), Fañabé – La Caleta – El Beril (34 plazas/100 habitantes) y Marazul – Tijoco (26 plazas/100 habitantes) (gráfico 25 y tabla 10).

**Gráfico 25.** Ratio de plazas en viviendas vacacionales por cada 100 habitantes por secciones censales en Adeje en 2022



En contraste, las secciones del casco de Adeje presentan valores por debajo de la media insular, que van desde las 6,3 plazas/100 habitantes de El Galeón a las 1,4 de Las Torres. Aunque se trate de valores muy por debajo de los que se dan en la costa, ponen de manifiesto la ubicuidad del fenómeno de la VV y su impacto en la experiencia cotidiana de la población, ya que indican que todos los habitantes del municipio cuentan con al menos unas pocas VV en su vecindario próximo

Fuente: Elaboración propia a partir de Censo de Población y Viviendas (2021) y AirDNA (2022)

**Tabla 10.** Distribución de las viviendas vacacionales en relación con los habitantes de las secciones censales de Adeje en 2022

Sección	Número de viviendas vacacionales	Plazas máximas en viviendas vacacionales	% VV	% Plazas	Población Censo 2021	Ratio Plazas VV / Habitantes
07 Las Américas - C. Adeje	1240	4828	29,6%	24,0%	4385	110,1
11 San Eugenio - Torviscas	641	2933	15,3%	14,6%	4059	72,3
17 Playa Paraíso	545	2480	13,0%	12,3%	2877	86,2
08 Callao Salvaje	450	2497	10,8%	12,4%	2939	85,0
13 El Duque	432	2548	10,3%	12,7%	3863	66,0
18 Torviscas Alto	260	1625	6,2%	8,1%	4298	37,8
03 Fañabé - La Caleta - El Beril	184	986	4,4%	4,9%	2867	34,4
05 Marazul - Tijoco	137	681	3,3%	3,4%	2584	26,4
12 Los Menores - Taucho	62	287	1,5%	1,4%	2108	13,6
10 Las Moraditas	58	360	1,4%	1,8%	1341	26,9
04 Armeñime - El Puertito	49	308	1,2%	1,5%	2164	14,2
09 El Galeón	35	180	0,8%	0,9%	2867	6,3
01 Adeje - Casco	34	94	0,8%	0,5%	1691	5,6
15 Los Olivos	20	104	0,5%	0,5%	2257	4,6
06 Fyffes	12	71	0,3%	0,4%	2939	2,4
02 La Postura	11	41	0,3%	0,2%	2680	1,5
14 Adeje - El Cerco	10	42	0,2%	0,2%	1446	2,9
16 Las Torres	5	20	0,1%	0,1%	1457	1,4

Fuente: Elaboración propia a partir de Censo de Población y Viviendas (2021) y AirDNA (2022)

## 5.2. Hogares y viviendas: la emergencia habitacional y las viviendas vacacionales

En este apartado se plantea la evolución intercensal de los hogares y viviendas en el municipio, para posteriormente ponerlas en relación con el despliegue de la VV.

Dada la vocación turística de Adeje, el cálculo de su población real en relación con la demanda de viviendas se basa en el sumatorio de la población residente, correspondiente a las personas empadronadas, y la población flotante, que se define como el contingente demográfico de personas que residen temporal o permanentemente y que, por distintas razones, no se contabilizan en los registros oficiales de población. El colectivo de la población flotante que incide sobremanera sobre la demanda de viviendas son los trabajadores flotantes y los residentes estacionales. La cuantía de estos últimos se estima en 159.362 personas para el año 2018, 171.391 para 2019 y una caída posterior por la pandemia a 56.672 en 2020 y 66.699 en 2021. Podemos diferenciar dos tipos de residentes estacionales: por un lado, los que usan y disfrutan las viviendas (en propiedad o no) hasta seis meses (visitantes de larga duración) o

durante casi todo el año (residentes), y que, por diversas razones, no se inscriben en el Padrón; y por otro, los que se vinculan a la correspondiente zona a través de la formalización del empadronamiento, sean o no propietarios de su vivienda, de modo que se convierten en efectivos poblacionales que se suman a los que ya lo estaban en los núcleos primigenios —cuando existen— de las áreas turísticas litorales. En este sentido, de las 171.391 personas que hicieron uso de viviendas privadas en Adeje en el año 2019, 72.562 fueron turistas y 98.829 propietarios o personas autorizadas por los mismo.

También hay que considerar la población turística equivalente, es decir, las personas que residiesen permanentemente en el municipio todo el año<sup>2</sup>. La estimación de la serie de población turística equivalente en viviendas privadas de uso vacacional, que parte de 3.534 habitantes en 2010, sube hasta 6.827 en 2018 y cae abruptamente por debajo de los 2.800 en los años 2020 y 2021.

La población vinculada al municipio, publicada por el INE<sup>3</sup>, permite estimar la carga real de población que debe soportar un municipio. Se trata del conjunto de personas que tienen algún tipo de vinculación con el municipio, tanto por ser residentes, trabajan o estudian, como por pasar

---

<sup>2</sup> Centrando el análisis en 2019, último año publicado cuyas cifras no están influidas por el impacto de la pandemia, se obtiene que ese año cada noche durmieron por término medio 35.907 turistas en hoteles y apartamentos turísticos de Adeje. De estos, el 78% se alojaron en tres de sus seis núcleos turísticos: Costa Adeje (42%), Playa de El Duque (26%) y Las Américas Adeje (10%). Solo un 2% de estos turistas se alojan fuera de los núcleos turísticos.

<sup>3</sup> Este concepto incluye, además, la tasa de vinculación, es decir, el porcentaje de población vinculada de un municipio con respecto a la población residente de dicho municipio. La

población vinculada se divide en la población residente y la población no residente pero con ciertos vínculos con el municipio. A su vez, la primera se subdivide en aquella que solo reside, que reside y trabaja, y que reside y estudia. Por su parte, la segunda se clasifica en aquella que trabaja en el municipio, la que estudia, o la que pasa allí más de 14 noches al año.

ciertos periodos a lo largo del año (vacaciones, fines de semana, etc.). Si a la población empadronada en Adeje en 2021 (48.733 habitantes) se le aplica la tasa de vinculación publicada por el INE para el censo de 2011, resulta una tasa de 166,37. De esta manera, se estima una población vinculada en Adeje en 2021 de 81.077 personas. De la diferencia entre la población vinculada y la residente resulta que la población vinculada no residente fue de 32.344 personas en 2021.

Según el Censo de 2011, el 27,3% de los residentes en Adeje trabajaba en el municipio. Tomando como referencia que el 42,8% de la población vinculada no residente en Adeje trabajaba en este municipio en 2011 y aplicando de nuevo ese porcentaje a la estimación de población vinculada no residente, se obtiene que 13.830 personas no residentes trabajaron en Adeje en 2021. De la suma de las estimaciones de las personas residentes en Adeje que trabajaron en el propio municipio en 2021 y las no residentes que trabajaron allí, se estima que en Adeje trabajaron 27.110 personas en 2021, de las cuales 13.280 residían en el municipio.

Aunque las previsiones demográficas presentan una elevada incertidumbre, sobre todo, considerando la constante tasa de crecimiento de prácticamente la totalidad de los núcleos poblacionales de Adeje (tabla 1), podemos afirmar que la tendencia es seguir creciendo a corto y medio plazo. En este sentido, según el Anexo II “Análisis de la carga población” contenido en el Plan General de Ordenación de Adeje, elaborado por el equipo técnico de Gesplan (2023), la población máxima admitida en el Plan General de Ordenación vigente de Adeje del año 2008 es de 193.344 habitantes, considerando la totalidad de las parcelas mixtas como

residenciales o turísticas. También estima que la carga poblacional municipal es de 186.756 habitantes (161.756 residentes + 24.978 turistas) y de 185.325 habitantes (92.174 residentes + 93.151 turistas) en el caso que todas sus parcelas mixtas se ejecutaran como residenciales o como turísticas, respectivamente. El Plan Territorial de Ordenación Turística de Tenerife plantea una carga de 187.844 habitantes (113.487 residentes + 74.361 turistas) para el supuesto de que las parcelas mixtas acojan el uso turístico en su totalidad. El Plan General de Ordenación en redacción plantea que la capacidad poblacional real (residencial, turística y mixta) está aproximadamente entre 113.000-114.000 habitantes.

Por otra parte, los hogares son la unidad de demanda de viviendas residenciales y, aunque su número va en relación a la población, existe una tendencia global a que crezca en mayor medida que ella por distintos factores que impulsan la reducción del tamaño medio de los hogares, siendo los más importantes el envejecimiento, que impulsa los hogares monoparentales por fallecimiento de un cónyuge, y las tasas de divorcio.

Las citadas previsiones demográficas apuntan una significativa creación neta de hogares en los próximos años que continuará impulsando la demanda de vivienda en el municipio. A su vez, el mercado de la vivienda desempeña una importante función económica y social. Según el Censo de Población y Vivienda de 2011 —ya que aún no se dispone de los de 2021—, en el municipio existían 23.713 viviendas familiares, de las cuales el 77,9% correspondían a viviendas principales y el 15,2% a secundarias. Según los datos de las estadísticas de la Dirección General de Catastro en 2022, existían 23.018 inmuebles de uso residencial, de las que el 82,7% son

viviendas colectivas, el 8,8% en hilera o manzana cerrada y 8,5% unifamiliar aislada/pareada. Por su parte, el Sistema Estatal de Referencia de precios de alquiler de vivienda, publicado en febrero de 2024, estima que Adeje cuenta con 1.972 viviendas colectivas y 497 unifamiliares.

De esta manera, el número de hogares en Adeje ha pasado de 7.301 en 2001 a 19.314 en 2021, multiplicándose de 2,65 en esas dos décadas, periodo en el que, como ya se ha planteado, la población municipal se multiplicó por 2,41. Ese crecimiento se produjo fundamentalmente entre 2001 y 2011 (+11.161 hogares) y se ralentizó de forma importante en la última década (+852 hogares). Se trata de tasas de crecimiento claramente mayores a las del conjunto de la isla, en la que los hogares crecieron un 150% entre 2001 y 2021.

Las limitadas posibilidades de acceso a una vivienda, permanente —en régimen de propiedad— o temporal —alquiler de media o larga duración— a trabajadores, familias, e incluso, estudiantes, constituye uno de los principales retos demográficos actuales del municipio de Adeje. Se ha generado una situación crítica de acceso a la vivienda residencial en aquellos ámbitos de dinamismo económico, produciéndose un grave problema habitacional. Esto se debe a un desajuste entre la limitada oferta de viviendas —tanto en el segmento de compraventa como en el de alquiler— y la elevada presión de la demanda, especialmente protegida. Los factores explicativos de esta situación son múltiples.

- Según el Colegio de Economistas de Las Palmas (2024), Adeje es uno de los catorce municipios de Canarias y uno de los cinco municipios turísticos que ha acaparado el 81,3% del incremento de viviendas entre 2011 y 2021. En este sentido, según el ISTAC, Adeje es el municipio que mayor número de licencias (316) concedió entre 2012-2019 de los cuatro municipios del Sur de Tenerife, correspondiendo, en su mayoría (el 83%) a construcciones de nueva planta. Por su parte, 498 edificios se construyeron en ese período.
- La oferta de vivienda libre a la que pudieran acceder, en condiciones económicas razonables, personas y familias con rentas medias, se ha reducido. Según el Sistema Estatal de Referencia de precios de alquiler de vivienda, mientras el precio medio de la vivienda colectiva en Adeje es de 560 euros (rango P25-P75: 463-688), la de la unifamiliar es de 651 euros (495-950).
- La existencia de viviendas libres vacías. Según el Censo de Población y Vivienda de 2011, el 7% de las viviendas familiares (1.652) estaban vacías. A priori, la capacidad para aumentar la oferta de vivienda mediante su movilización sería relativamente limitada, ya que buena parte se concentran en las zonas con menor dinamismo demográfico del municipio.
- El número de viviendas protegidas construidas en los últimos años es reducido. Esto limita las posibilidades de acceso de las personas y las familias inscritas en el Registro Público de Demandantes de Vivienda, tanto de aquellas que demandan una vivienda en régimen de alquiler como de quienes aspiran a una vivienda en propiedad<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> Según el Colegio de Economistas de Las Palmas (2024), mientras que 25.269 familias están inscritas en Canarias en el Registro Público de Demandantes de Vivienda, 14.000 viviendas

de protección oficial se han construido en las últimas dos décadas, destacando que sólo 60 se han construido en los últimos cuatro años. Este dato contrasta con el stock de vivienda

Según “La situación de la vivienda en Canarias desde una perspectiva social” del Diputado del Común (2023), Adeje cuenta con 120 de las 4.479 viviendas propiedad del Instituto Canario de Vivienda existentes en Tenerife se encuentran en el municipio de Adeje.

- La incapacidad de la oferta, pública y privada, para atender la demanda. La oferta de vivienda disponible para satisfacer la demanda en un momento dado puede definirse como la suma de las viviendas nuevas terminadas y las viviendas usadas puestas a la venta por sus propietarios. El stock de viviendas existentes en Adeje es rígido a corto plazo, porque desde que se toma la decisión de promover la construcción de una vivienda hasta que sale al mercado puede dilatarse varios años. Adicionalmente, desde que se dispone del visado de obra nueva para un edificio de viviendas en altura hasta que se finaliza su construcción transcurre habitualmente no menos de un año y medio. Por ello, la solución, más que la construcción, pasa por la rehabilitación de las viviendas existentes, así como la residencialización de la oferta extrahotelera de las áreas turísticas de litoral. El Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia español supone un mecanismo para impulsar la rehabilitación de viviendas con el objetivo de incrementar la oferta de vivienda residencial.
- La relativa escasez de suelo disponible para la edificación. Esto explica la evidencia de que los precios inmobiliarios, tanto de compra como de alquiler, han tendido a crecer más en aquellos ámbitos con menor disponibilidad relativa de suelo finalista. No obstante, según la Dirección General del Catastro, el 36% de las 6.140 parcelas

---

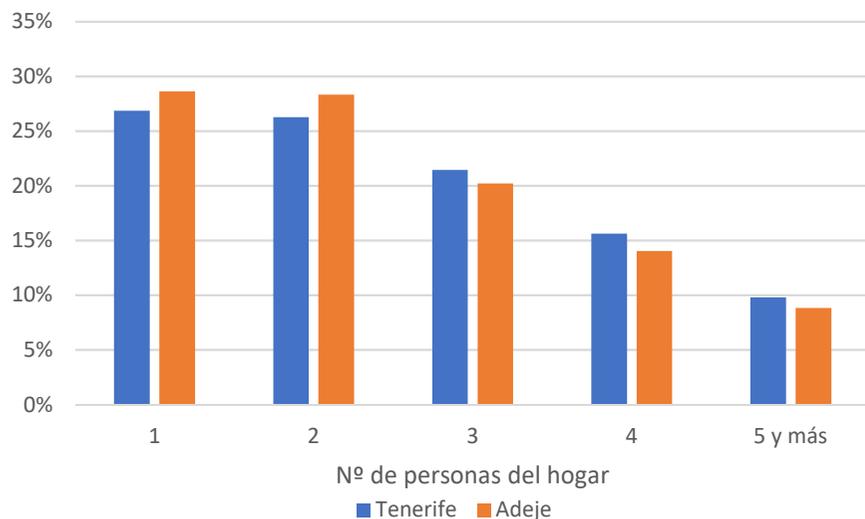
nueva sin vender de 2022, cifrada en 29.987 unidades, así como el fuerte volumen de viviendas vacías que ascienden a 211.331.

urbanas del municipio de Adeje (1.378,27 hectáreas) se encuentran sin edificar, lo que supone unas 496,52 hectáreas (4.965.200 m<sup>2</sup>). Estas parcelas sin edificar se concentran en el rango de 1.000 a 10.000 m<sup>2</sup> (39,46%) seguido de las parcelas con tamaños comprendidos entre los 101 y los 500 m<sup>2</sup> (28,82%) y de entre 501 y 1.000 m<sup>2</sup> (17,83%). Las parcelas con excesiva fragmentación e inferiores a 100 m<sup>2</sup> y que podrían dificultar el desarrollo de esos suelos supone el 5.81% de la superficie urbana sin edificar.

- La adquisición de vivienda, la subida de los tipos de interés establecida por el Banco Central Europeo (BCE) dificulta de forma importante afrontar un préstamo hipotecario. Según el Colegio de Economistas de Las Palmas (2024), el régimen en propiedad ha perdido peso en favor del alquiler, que pasa de representar un 16,2% en 2011 a un 22% en 2021. Asimismo, del total de hogares extranjeros, el 50% vive en régimen de alquiler, el 42% en régimen de propiedad y el 8% en otro tipo de régimen. Junto a la escasa oferta y al incremento de la demanda y de los precios, ésta es una de las razones que explica que, según la última Encuesta de Ingresos y Condiciones de Vida de los Hogares Canarios, la modalidad de alquiler ha aumentado en Canarias, pasando del 21,6% en 2004 al 30,9% en 2022. En este sentido, según el Ministerio de Vivienda, el alquiler medio de los pisos en Adeje se incrementó un 24,4% entre en 2015 y 2022, pasando de los 450 a los 560 euros.

Por otra parte, Adeje presenta un mayor peso de los hogares de una (29%) y dos (28%) personas en comparación con el conjunto de la isla (27% y 26%, respectivamente), mientras que los hogares de mayor tamaño presentan pesos menores. Tomados en conjunto, los hogares de 3 o más personas suman el 43% en Adeje y el 47% en Tenerife (gráfico 26).

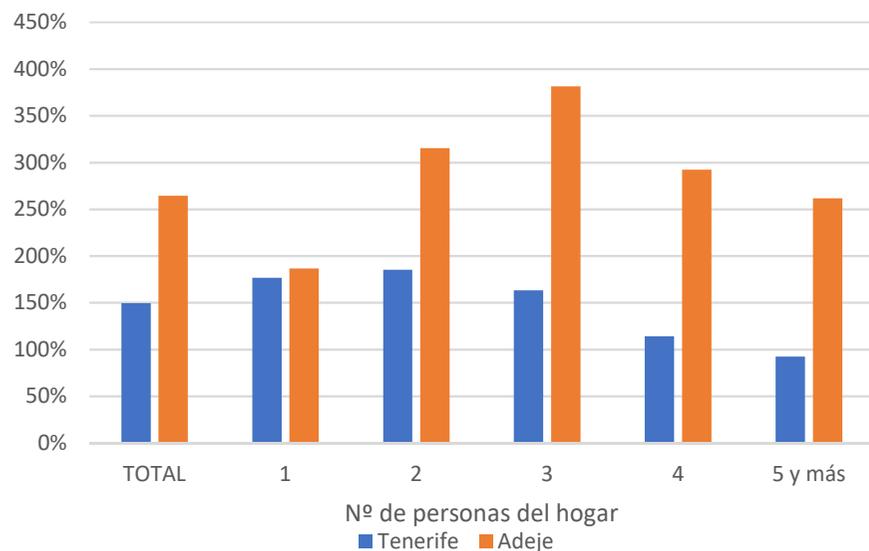
**Gráfico 26.** Distribución de los hogares según tamaño en 2021



Fuente: Elaboración propia a partir de Censos de Población y Viviendas 2002001-2021. INE

Al comparar las tasas de variación 2001-2021 de los hogares según tamaño, se detecta un fenómeno relevante: aunque en Adeje, como se ha señalado, los hogares de menor tamaño tienen más peso que en el conjunto de la isla, esta diferencia se ha suavizado en el periodo cubierto por los datos censales. Esto es debido a que, en el contexto de una variación del 265% en el número total de hogares, los hogares unipersonales han crecido un 185%, mientras que los que más han crecido han sido los de tres (382%) y dos personas (315%), pero aún los de cuatro y cinco o más personas muestran un mayor crecimiento que los hogares unipersonales (292% y 262%) (gráfico 27). Se trata de una tendencia contraria a la de la población insular, que apunta a que los hogares de menor tamaño han sido relegados o han tenido menores posibilidades de establecerse en el municipio en las últimas décadas; en este sentido, según el Sistema Estatal de Referencia de precios de alquiler de vivienda, la superficie media de la vivienda colectiva y unifamiliar de Adeje es de 69 m<sup>2</sup> (Rango P25-P75: 53 - 87) y 121 m<sup>2</sup> (62 - 174), respectivamente. En la medida en que buena parte de las VV en Adeje son, precisamente, estudios o apartamentos de una o ninguna habitación, no se puede descartar que la dedicación de estos inmuebles al mercado turístico ha limitado su disponibilidad para el establecimiento de hogares unipersonales.

**Gráfico 27.** Variación 2001-2021 en el número de hogares según tamaño del hogar



Fuente: Elaboración propia a partir de Censos de Población y Viviendas 2001-2021. INE.

La variación en el número de viviendas censadas en Adeje también ha sido muy importante. En el periodo de 2001 a 2021, los censos señalan que las viviendas han pasado de 19.049 a 26.798, un incremento de 141% casi 10 puntos superior al que se registró en toda la isla (132%). Pese a ello, se trata de un crecimiento netamente inferior a los ya señalados de la población (241%) y los hogares (265%). Los cambios metodológicos entre los distintos censos impiden profundizar adecuadamente en los cambios de la vivienda

<sup>5</sup> Como referencia, el consumo mediano anual de Adeje es de 2.306 Kwh, es decir, la mitad de las viviendas de Adeje consumen esa cantidad o más de electricidad al año.

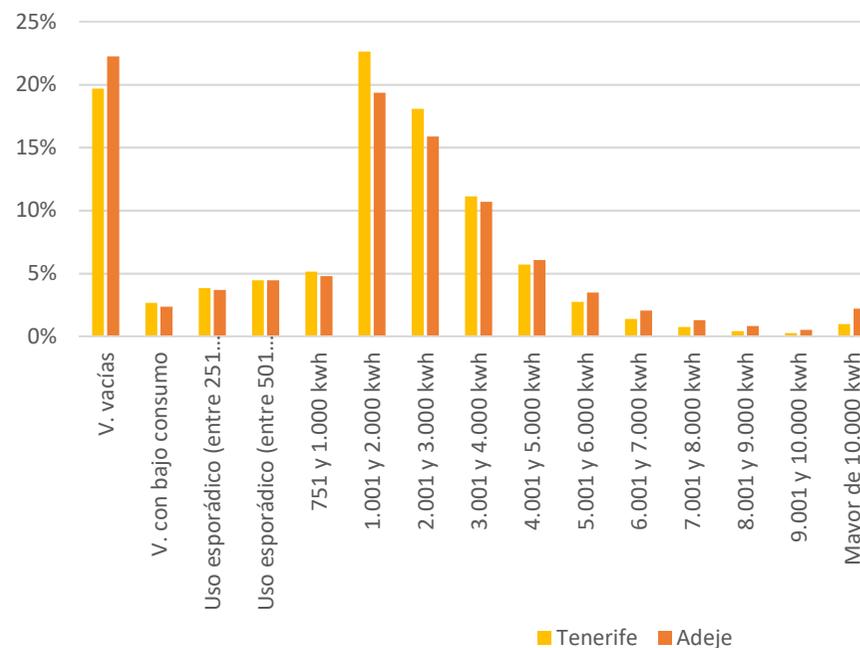
en el municipio. El censo de 2001 apuntaba que solo el 38% de las viviendas de Adeje eran principales (7.301 —y, por tanto, hogares— y que las viviendas secundarias alcanzaban un volumen similar (36%, 6.873), mientras que las viviendas vacías llegaban a 1.928 (10%), teniendo menor importancia que las ‘otras viviendas’ (2.947, lo que supone el 15%). El censo de 2011 añade 4.664 viviendas al cómputo total, hasta llegar a 23.713 viviendas, aumentando de forma muy importante las viviendas principales, que llegan al 78% del total, con una cifra absoluta (18.462 viviendas) que casi iguala el total de viviendas de 2001. En contraste, las viviendas secundarias caen sustancialmente, tanto en términos absolutos (-3.274 viviendas) como relativos (pasan del 36% al 15% del total de viviendas). Puede tratarse en buena medida de un cambio artificial, ya que el Censo de 2011 comienza a utilizar los datos padronales para identificar los hogares de los residentes, incluyendo de partida como viviendas principales las de las personas que se empadronan en sus segundas residencias. Los datos de 2021 aumentan el número de viviendas no principales (secundarias y vacías) del 22% al 28%, hasta llegar a 7.484 viviendas.

El análisis de las viviendas por intensidad de uso a partir del consumo eléctrico que realizó el INE de forma complementaria al Censo de 2021 parte de las mismas 26.798 viviendas totales, detectando 5.961 viviendas vacías, a las que cabría sumar 634 viviendas con bajo consumo (250 o menos Kwh de consumo anual) y 2.187 viviendas de uso esporádico (251 a 750 Kwh anuales<sup>5</sup>) (gráfico 28). En comparación con Tenerife, las viviendas vacías tienen un peso algo superior (22% frente a 20%) siendo idéntico el

peso de las viviendas de bajo consumo y uso esporádico (11%). En los restantes tramos de consumo penas se registran diferencias en la distribución de las viviendas, aunque se encuentra un peso ligeramente mayor en Adeje de las viviendas con mayores consumos: las viviendas con más de 6.000 kwh suman el 7% en Adeje frente al 4% en el conjunto insular.

Atendiendo a lo que ocurre en el interior del municipio, podemos ver que la ratio entre VV y viviendas totales supera el 10% en 8 de las 18 secciones del municipio, siendo particularmente alta en Las Américas – Costa Adeje (30%), San Eugenio – Torviscas y Playa Paraíso (ambas 27%). También presentan valores elevados Callao Salvaje (21%), El Duque (17%) y, ya por debajo de la ratio municipal de 15,6 VV por cada 100 viviendas, las Moraditas (13%). Entre las secciones de la franja costera se encuentra una ratio comparativamente más baja en Fañabé – La Caleta – El Beril (10,9%), Marazul – Tijoco (9,8%) y Armeñime – El Puertito (5,6%). En los tres casos se trata de secciones que abarcan tanto núcleos de la costa (Marazul y La Caleta) como núcleos residenciales (Fañabé, Tijoco y Armeñime).

**Gráfico 28.** Distribución de las viviendas en Adeje y Tenerife según intensidad de consumo eléctrico anual

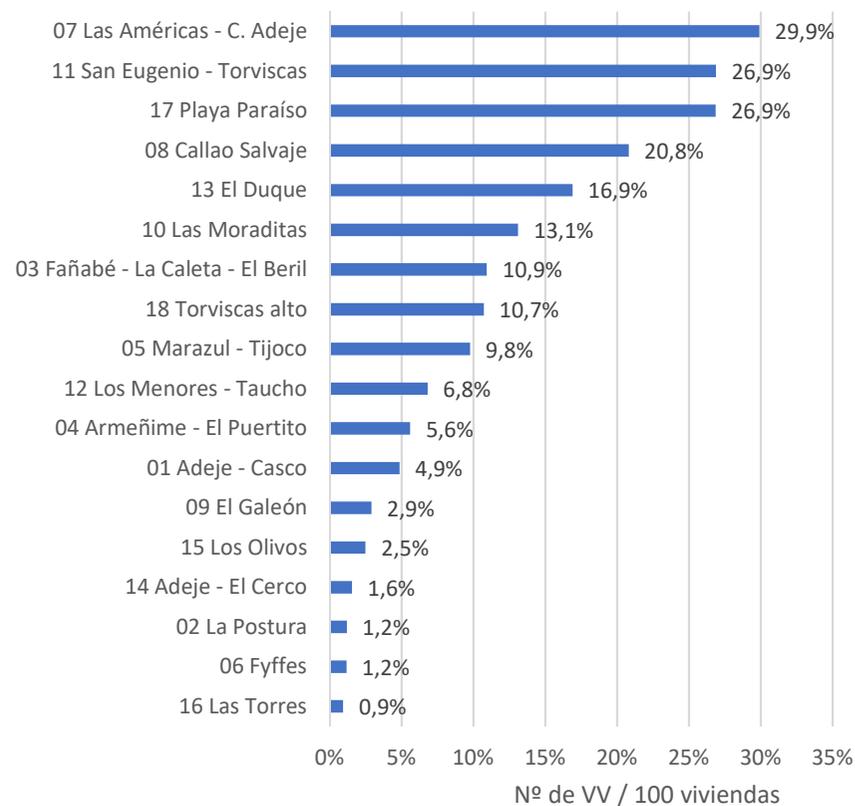


Fuente: Elaboración propia a partir de Viviendas por intensidad de uso según el consumo eléctrico. INE, 2021

Entre las secciones del interior del municipio, las únicas que presentan una ratio relativamente elevada son Torviscas Alto (10,7%, 260 VV) y Las Moraditas (13,1%, aunque el volumen total de VV es sustancialmente menor, 58 propiedades ofertadas). Las secciones del casco de Adeje (y La Postura) suman en total 127 VV, con ratios que van desde el 4,9% que se registra en el centro (sección 1) hasta el 0,9% de Las Torres.

En relación con la relación entre la estructura sociodemográfica de la población y la distribución de la VV en el interior de Adeje, aunque la cantidad de datos (16 secciones) y la presencia de valores muy desiguales desaconsejan la modelización mediante regresión, es posible a nivel descriptivo señalar la clara asociación entre el número de VV ubicadas en una sección censal y determinados rasgos socioeconómicos de las secciones, en particular, con el porcentaje de residentes extranjeros y el número de viviendas no principales identificadas por el censo (gráfico 29).

**Gráfico 29.** Número de viviendas vacacionales por cada 100 viviendas según secciones censales en Adeje

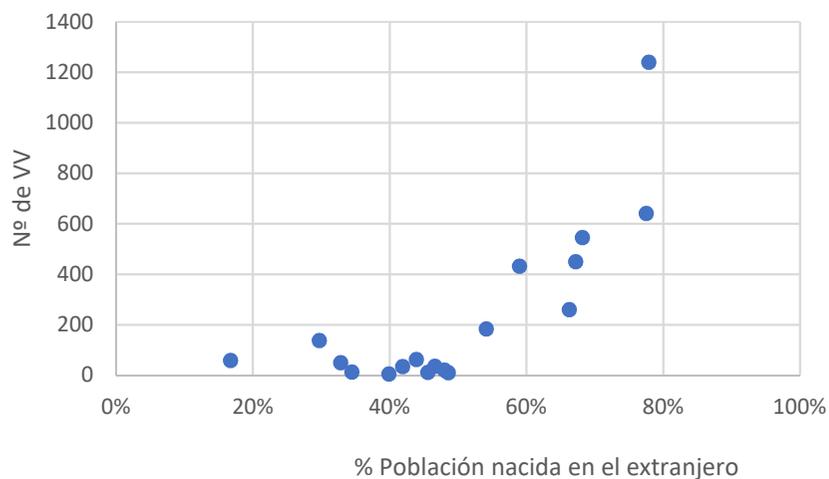


Fuente: Elaboración propia a partir de Censo de Población y Viviendas 2021 y AirDNA

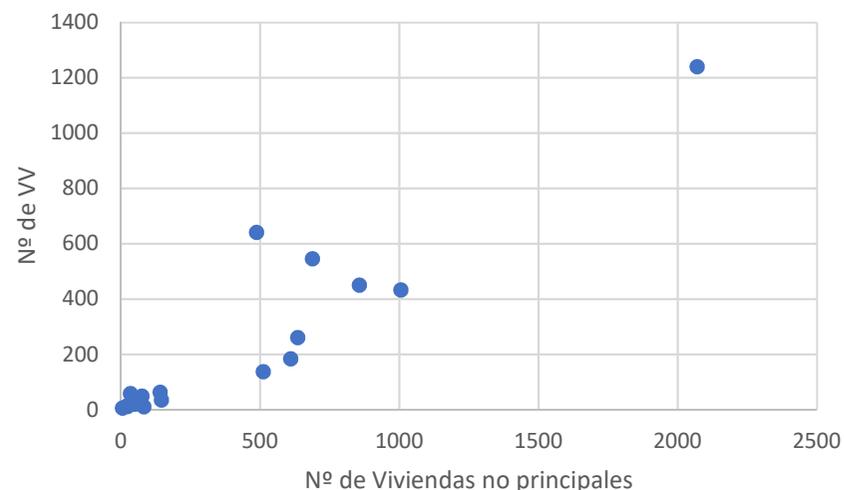
Como se aprecia en los gráficos 30 y 31, todas las secciones con más de 200 VV del municipio presentan porcentajes de residentes extranjeros que superan el 60% y, en el caso de las dos secciones con mayor número de VV (Las Américas – C. Adeje y San Eugenio – Torviscas), alcanzan el 78%. De

igual forma, estas mismas secciones presentan las cifras más elevadas de viviendas no principales en el Censo de 2021<sup>6</sup>, en particular Las Américas – Costa Adeje, donde el Censo ubica más de 2.000 viviendas no principales y los datos capturados señalan más de 1.200 VV.

**Gráfico 30.** Número de VV y porcentaje de residentes extranjeros



**Gráfico 31.** Número de VV y de viviendas no principales



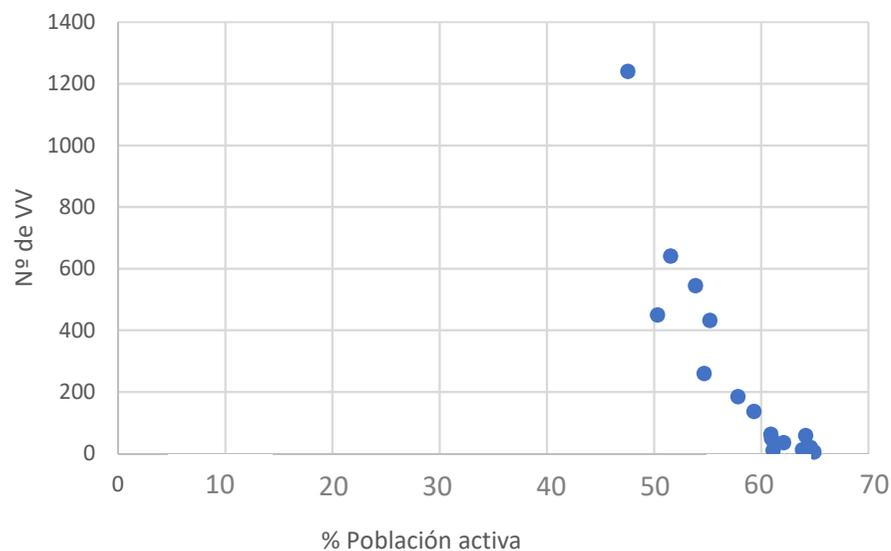
Fuente: Elaboración propia a partir de Censo de Población y Viviendas (2021) y AirDNA (2022)

<sup>6</sup> Recuérdese que en esta operación censal no se distinguen viviendas secundarias o vacías, sino que se señalan como viviendas no principales todas las que no cuentan con personas empadronadas en ellas (viviendas principales).

Completando el perfil sociológico de las zonas que concentran las VV en Adeje, se detecta que dichas zonas también presentan tasas relativamente altas de envejecimiento y, más claramente, bajas tasas de población activa. En las seis secciones con más de 200 VV la población activa no supera el 55%, mientras que las secciones del casco se sitúan entre el 60% y el 65% (gráfico 32).

A modo de síntesis, aunque la VV se ubica por todo el territorio municipal y está presente en todos sus núcleos de población, existe una clara asimetría dentro del territorio, dada su alta concentración en determinadas zonas del litoral. Los residentes de dichas zonas presentan un perfil social muy concreto: población extranjera, que vive áreas donde abundan las viviendas no principales, relativamente más envejecidas y en situación de inactividad económica (concretamente, jubilados).

**Gráfico 32.** Número de VV y porcentaje de población activa



Fuente: Elaboración propia a partir de Censo de Población y Viviendas (2021) y AirDNA (2022)

## 6. Algunas recomendaciones

---

De las distintas evidencias recogidas en este informe se desprende que no cabe albergar expectativas de un trasvase significativo de viviendas desde el alquiler vacacional al mercado residencial por la vía de la regulación. Una cuarta parte de las VV son usadas por sus propietarios tres o más meses al año. Además, la rentabilidad de la VV y los ingresos generados superan ampliamente a los que cabría esperar del alquiler residencial para la mayor parte de las VV del municipio. Del mismo modo, su ubicación mayoritaria en las áreas turísticas litorales del municipio desaconseja promover su conversión al uso residencial, ya que acentuaría los problemas (puntuales) de convivencia y la necesidad de dotación de servicios que, dada la saturación de estas áreas, se haría muy compleja.

Desde este punto de vista, tomando como referencia las competencias municipales, se trataría de emprender medidas para mitigar los efectos negativos del desarrollo descontrolado y masivo del VV. En este sentido, tomando como referencia el análisis de casos de destinos de turismo cultural urbano, ya sea en grandes capitales o en destinos patrimoniales, el alquiler vacacional es susceptible de generar los siguientes impactos negativos:

- La reducción de la oferta de viviendas en alquiler residencial y encarecimiento de los precios del alquiler. Salida de la población con menos ingresos.
- El deterioro de la calidad residencial en las áreas en las que se implanta por la reorientación de los espacios comerciales y de ocio hacia la demanda turística.

- La saturación o deterioro de determinados servicios públicos por la afluencia turística (por ejemplo, transporte, aparcamiento, limpieza, etc.).
- Los problemas de convivencia y conflictos derivados de la incompatibilidad entre el estilo de vida de los residentes y de los turistas, especialmente en edificios en los que coexisten viviendas convencionales y vacacionales, pero también en los espacios públicos.
- Como resultado de todo lo anterior, se amplifica el flujo de salida, que no solo afecta a la población con menores ingresos, ya que las clases medias encuentran viviendas mejor equipadas y entornos urbanos de mayor calidad en los desarrollos residenciales de la periferia urbana a un precio equivalente al de las viviendas del centro.

En la medida en que estos fenómenos se realimentan entre sí, se ha acuñado el término *gentrificación turística* para referirse a un hipotético proceso de progresiva *turistización* de los espacios urbanos en el que los servicios a los turistas restan protagonismo económico a los servicios a los residentes, de forma que se deteriora la calidad de vida de estos al tiempo que aumentan los costes de residir en dichos espacios, lo que desencadena su salida (o expulsión, en los análisis más críticos) hacia otras áreas de la ciudad. Es preciso destacar que se trata de un pronóstico que ha servido para justificar e impulsar medidas tendentes a la regulación o limitación de la VV, pero que no se ha verificado fehacientemente de forma completa en ningún destino.

Llegados a este punto es preciso señalar que esta tesis de la gentrificación turística intenta extraer rasgos generales de un fenómeno que parece tener muchas especificidades locales. Cada ciudad o espacio urbano cuenta con peculiaridades y problemáticas específicas fruto de su trayectoria precedente, por lo que no todas las áreas de la ciudad son igual de susceptibles a la *turistización*, ni esta resulta necesariamente en el despoblamiento de las áreas urbanas en las que prolifera. Del mismo modo, parece particularmente relevante la diferencia entre los destinos de turismo urbano, en el que el despliegue de la VV se ha producido de forma relativamente rápida en áreas cuyo carácter residencial o mixto (servicios y residencial) estaba firmemente establecido, frente a los destinos de litoral, en los que dicho despliegue se produce en paralelo al desarrollo del turismo masivo y tiene un recorrido más largo. En este mismo sentido, se ha señalado que el declive del área urbana es con frecuencia anterior a la implantación del turismo y puede obedecer a distintas causas (envejecimiento, traslado de actividades económicas, inacción de los entes locales), de forma que la salida de la población antecede a la renovación urbana por la vía turística.

Por otra parte, salvo el primero de los impactos señalados, todos se derivan de la afluencia turística independientemente del tipo de alojamiento que utilice. Por tanto, cuando un lugar se convierte en un atractivo turístico masivo, la saturación del espacio público, la tematización de la oferta comercial presente o la presión sobre los servicios públicos se producen, aunque los turistas ni siquiera se alojen en el área. En consecuencia, no es posible abordar los impactos sociales de la VV sin tomar en cuenta su interrelación con el resto del sistema de oferta y demanda turística

presente en el territorio y los impactos que este genera. Esto es particularmente importante para el caso de Adeje, que ha experimentado en las últimas décadas un proceso de transformación social sumamente intenso a partir del despliegue de una oferta turística que le ha llevado a convertirse en un destino internacional de primer nivel.

Un segundo aspecto a tener en cuenta en el abordaje de los impactos de la VV, al igual que en el de los que se derivan del desarrollo turístico en general, es que también presenta impactos sociales positivos, aunque en el discurso crítico y regulatorio estos tengan menor presencia o sean cuestionados. Hay que destacar el impacto económico derivado del gasto de los clientes de las VV y su traslación al empleo. De este impacto se derivan una serie de cuestiones de alcance social:

- Se ha apuntado que esta modalidad alojativa es una forma de derivar parte del ingreso generado por la actividad turística hacia pequeños ahorradores o inversores, en detrimento de las grandes empresas hoteleras. Así, esta modalidad de alojamiento puede contribuir a una redistribución de la riqueza turística, aunque para ello será determinante el grado de concentración de las propiedades y la residencia de los propietarios, ya que el efecto redistributivo será menor cuanto más concentradas estén las propiedades en pocos propietarios y mayor peso tengan los propietarios que residen en el extranjero.
- También cabe plantear una visión ambivalente en el empleo generado por esta actividad. Si bien se asume que predomina al empleo informal, también se plantea una creciente profesionalización del sector con la proliferación de empresas

gestoras que prestan servicios de comercialización, recepción, limpieza y mantenimiento.

- Se ha prestado menos atención al resto de gastos en el destino que realizan los clientes de VV. Tiende a asumirse que es un turista con menor gasto que el hotelero, aunque se entenderá que esto puede variar mucho en función del nivel y tipo tanto de la oferta hotelera como de la propia oferta de VV. En el caso de Adeje, se cuenta con una oferta hotelera en la que predominan los establecimientos de alta categoría, pero, al mismo tiempo, entre su clientela tiene un elevado peso la modalidad todo incluido. Es por ello que cabe examinar la posibilidad de que la clientela de la VV, aun teniendo un menor gasto total, tenga una mayor repercusión en el gasto en destino y, particularmente, en los servicios de restauración y ocio. Se hace preciso por ello indagar sobre su contribución al mantenimiento de este componente clave del destino turístico. En caso de confirmarse esta hipótesis, se constataría una vía adicional para el efecto redistributivo de la VV.