

LA VIVIENDA SECUNDARIA Y VACACIONAL EN LA DIVERSIFICACIÓN DE LA OFERTA ALOJATIVA DE CANARIAS

Ramón Díaz Hernández

ramon.diaz@ulpgc.es

Juan Manuel Parreño Castellano

juan.parreno@ulpgc.es

Josefina Domínguez Mujica

josefina.dominguezmujica@ulpgc.es

Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

RESUMEN

El objetivo del presente estudio, que forma parte de un proyecto más amplio, es el de ofrecer una aproximación al mejor conocimiento de las consecuencias territoriales y sociales de los últimos procesos de urbanización extensiva que han inducido la propagación de viviendas secundarias, vacacionales y las formas turísticas residenciales asociadas. Con esa finalidad se ha partido de la observación de un caso particular, el de la Comunidad Autónoma de Canarias, que ofrece grandes similitudes con el modelo general que este fenómeno presenta en toda España. Es obvio que este fenómeno por su extraordinaria complejidad y por su indudable proyección en el futuro debe ser objeto de una mayor atención por parte de las instituciones políticas, económicas y académicas concernidas.

PALABRAS CLAVE: vivienda secundaria, vivienda vacacional, alojamiento turístico, nuevas formas residenciales de turismo.

ABSTRACT

«The Secondary and Vacation Homes in the Diversification of the Alojative Offer of the Canary Islands». The aim of this study, which is part of a larger project, is to provide an approach to better understanding of the regional and social consequences of the recent processes of extensive urbanization that has led to the spread of secondary, vacation homes and ways residential tourist associates. To that end party observation of a particular case, the Canary Islands, which has great similarities with the general model that this phenomenon has been throughout Spain. It is obvious that this phenomenon because of its extraordinary complexity and its undoubted projection in the future should be given greater attention by the concerned political, economic and academic institutions.

KEYWORDS: second home, vacation home, tourist accommodation, new residential forms of tourism.

INTRODUCCIÓN

El *boom* de la construcción que desde 1995 a 2008 tuvo lugar en España trajo consigo un vertiginoso proceso de expansión y dispersión de viviendas secundarias que generó un importante fenómeno inmobiliario-residencial. Dicho proceso urbanizador propició, entre otras muchas consecuencias, una progresiva masificación de edificaciones en diferentes ámbitos geográficos, particularmente en aquellas zonas litorales con especialización turística, afectando al conjunto del paisaje y a la calidad del sector por diversas vías. La mayoría de los estudios consultados subrayan los efectos indeseados del turismo residencial frente al turismo tradicional e, igualmente, señalan el escaso acierto de la actuación institucional (Garrigós y Palacios, 2008). Se adoptan decisiones contradictorias para Canarias (Parreño, 2006; Parreño y Díaz, 2010), pero generalizables a otras muchas zonas, en donde conviven dos políticas y estrategias contrapuestas: una turística y territorial que intenta mejorar la calidad y la rentabilidad del sector turístico, y que llegaría incluso a las moratorias a la apertura de nuevas plazas comerciales vía ordenación del territorio; junto con un explosivo crecimiento de la demanda residencial que supone una importante competencia para el alojamiento hotelero y una enorme dificultad para implantar modelos de calidad de servicio (Fernández y Barrado, 2011).

1. MARCO CONCEPTUAL Y METODOLÓGICO

Los conceptos de *segunda residencia*, *segunda vivienda*, *residencia secundaria*, *vivienda secundaria*, *vivienda de habitación temporal*, *vivienda de veraneo* o *vivienda vacacional*¹ esconden a menudo distintos significados y expresan diferentes realidades detrás de la aparente simplicidad de su definición léxica y censal. Autores procedentes de distintas disciplinas sociales ya han abordado esa cuestión con demostrada solvencia (Guarnido y Segura, 1989; Jurdao, 1979 y 1990; Huete, Mantecón y Mazón, 2008; etc.), lo que nos exime extendernos en su consideración. No obstante, en este estudio emplearemos el concepto de vivienda secundaria que aporta el INE (1994): «... cuando es utilizada solamente parte del año, de forma estacional, periódica o esporádicamente y no constituye residencia habitual de una o varias personas. Puede ser, por tanto, una casa de campo, playa o ciudad que se emplee en vacaciones, verano, fines de semana, trabajos temporales o en otras ocasiones», aun cuando nos parece pertinente estimar la matizada interpretación que sobre esa definición hacen López y Módenes (2004).

El fenómeno de la segunda residencia y su vinculación con el turismo residencial han sido interpretados en distintos momentos de nuestra reciente historia como una tipología más dentro de las que existen en la actividad turística. Autores como Jurdao Arrones, Valenzuela Rubio, Miranda, Vera Rebollo, Marchena, Ortega Valcárcel, Savelli, Huete Nieves, etc., se refieren al mismo con distintas denomina-

¹ OMT: *Glosario básico*, <http://media.unwto.org/es/content/entender-el-turismo-glosario-basico> (consultado el 1 de septiembre de 2015).

ciones (*turismo residencial*, *turismo de estancia*, *turismo de cercanías*, *turismo vacacional* y *turismo familiar*) que reflejan las casuísticas diversas que caben dentro del reducido contexto semántico delimitado por esta realidad. Se entiende por *turismo residencial* la modalidad turística por la que las personas que lo practican acuden a un destino o una localidad, que no tienen que ser forzosamente turísticos *per se*, donde hacen uso de una vivienda propia, prestada, cedida, alquilada o en régimen de multipropiedad en la que se alojan y realizan actividades de descanso, ocio y esparcimiento (Prado Seseña, 1999).

El *turismo residencial* y el *turismo de segunda residencia* son estudiados por diferentes autores que ponen el acento en función al tiempo de estancia empleado (más de seis meses al año en el primer caso y menos de ese tiempo en el segundo)². En ambos casos se reconoce como rasgo compartido una mayor permanencia y recurrencia junto con un arraigo más intenso de los protagonistas con el territorio de destino escogido. Al factor tiempo se plantea añadir otra peculiaridad como es si el turista suele utilizar o no las estructuras turísticas comerciales para su alojamiento vacacional o si recurre o no a una estructura habitacional (casa o apartamento) que puede haber comprado o que arrienda fuera del sistema convencional. También se debate si estos tipos de alojamiento se sitúan necesariamente en un lugar turístico tradicional y si sus potenciales usuarios participan de la misma forma del estilo de 'vida turística', propia de esa modalidad de destinos (Delgado Viñas, 2008).

No faltan autores que rechazan el calificativo de *turismo residencial* porque estiman que esa modalidad se encuentra más próxima al sector inmobiliario³ que a la actividad turística propiamente dicha (Ros, 2003 y Requejo, 2008). Admiten que el desarrollo residencial está plenamente vinculado al subsector de la construcción y al negocio inmobiliario, de ahí que prefieran hablar de *turismo inmobiliario* (Mazón y Aledo, 1996, citado por Delgado, 2008). Se trata de un enfoque razonable que no se debe perder de vista, aunque resulta evidente que no siempre la segunda residencia (que admite una pluralidad de usos) tenga como finalidad exclusiva su compra o alquiler para turismo residencial.

Por lo tanto, se entiende en este trabajo por turismo residencial el fenómeno estacional que suponen los visitantes que cada temporada acuden a destinos fuera de los habituales por motivos de ocio y se albergan en alojamientos en propiedad, multipropiedad, alquiler o cesión.

Con una u otra denominación o con cualquiera de las vías adoptadas, lo que está claro es que nos encontramos ante un fenómeno consolidado y en expansión como corresponde a nuestra pertenencia al conjunto de países desarrollados, en donde una parte de la población goza de suficientes niveles de renta y dilatada esperanza de vida,

² No se valora el que existe también un turismo residencial basado en la multipropiedad en donde son infrecuentes las estancias largas.

³ Este enfoque considera como *turismo residencial* la venta de una vivienda no principal a un español o extranjero para su uso turístico o vacacional por sí mismo o por terceros, así como la venta de una vivienda principal a un extranjero para su uso residencial por razones distintas a las laborales o profesionales (Ros, 2003).



con los que se puede permitir largas estancias fuera de su residencia habitual en un alojamiento comprado, cedido, arrendado o en régimen de multipropiedad. Gran parte del desarrollo del turismo residencial en España es consecuencia tanto de la proximidad de nuestro país a los principales países emisores de Europa como del hecho decisivo de la integración de España en la Unión Europea y su permanencia en la eurozona. Eso explica su localización en el tiempo, como un fenómeno relativamente reciente; y en el espacio (en la montaña, en localidades rurales de calidad paisajística, en zonas litorales o en la proximidad de las ciudades, aunque alejándose de ellas cada vez más a medida que mejoran las infraestructuras viarias y se abaratan los medios de desplazamiento).

Para dimensionar y analizar el alcance de este fenómeno optamos por un enfoque empírico de la oferta y la demanda a partir de los datos oficiales disponibles para el estudio de la segunda residencia y el turismo residencial en España y Canarias publicados por el INE, el Ministerio de Fomento, el Ministerio de Industria, Energía y Turismo, el Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España, el Colegio General del Notariado y el ISTAC.

No se nos esconde que el estudio de estos fenómenos es complejo por incidir en ellos sectores económicos muy diferenciados como son el turístico y el residencial-inmobiliario. Pero resulta del todo evidente que constituye un punto de unión entre ambos y que, en consecuencia, se requiere una aproximación al mismo desde la disciplina geográfica en un intento de conciliar metodologías complementarias centradas en el estudio y análisis de la demanda y la oferta desde una perspectiva socioespacial. Este trabajo tiene, por lo tanto, como principal objetivo una aproximación a la vivienda vacacional y a la segunda residencia, así como su vinculación con la compraventa de viviendas a personas extranjeras residentes o no en España.

2. LA OFERTA DE VIVIENDA VACACIONAL Y SU MARCO REGULATORIO

Un estudio reciente realizado por *HomeAway* en colaboración con la Universidad de Salamanca señala que ocho millones de residentes en España se alojaron en una vivienda vacacional en los dos últimos años (de abril de 2014 y el mismo mes de 2016). En estos dos años, el alquiler vacacional entre los españoles ha aumentado considerablemente. Según este estudio, el uso de viviendas vacacionales (26% del total) ha aumentado su peso entre los alojamientos turísticos tradicionales en dos puntos porcentuales. Dos de cada seis alojamientos vacacionales contratados en los dos últimos años correspondieron a vivienda vacacional. En el territorio nacional existen 100.000 viviendas vacacionales, de las que el 80% se acumulan entre el Mediterráneo y las Islas, aunque se está experimentando un crecimiento de la oferta en el norte del país y también en ciudades del interior⁴.

⁴ Tercer Barómetro del Alquiler Vacacional-Estudio Nacional 2016 <https://www.homeaway.es/info/homeaway-lab/estudios/barometro-alquiler-vacacional/estudio-nacional-2016-multimedia> (consultado el 8 de julio de 2016).

El *Plan Nacional Integral de Turismo*, aprobado en 2012, reconocía que en España «se viene produciendo un aumento cada vez más significativo del uso del alojamiento privado en el turismo». Hasta entonces las viviendas de alquiler de uso turístico estaban reguladas por medio de la *Ley 9/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos*, de ámbito estatal. Pero esta norma era en la práctica, a juicio del citado *Plan Integral de Turismo 2012-2015* (90-91), un subterfugio jurídico en tanto en cuanto «no contempla la variada casuística relacionada con el alquiler de viviendas para uso turístico y/o vacacional». Es el motivo principal por el que los redactores del citado Plan recomendaban buscar una alternativa más acorde con esa realidad. Y es que en esos años las viviendas que se alquilaban a turistas quedaban bajo el amparo de normas generales (Vivienda o Arrendamientos Urbanos) a pesar de que se trataba de una oferta claramente de alojamiento turístico. Por dicho motivo se hacía necesario sacar dicha oferta de aquellas leyes y llevarla a una normativa específicamente sectorial. Es por lo que el Gobierno central presentó en mayo de 2013 el proyecto de la *Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas*, en virtud de la cual las viviendas de uso turístico dejaban de contar con el amparo de la *Ley de Arrendamientos Urbanos* (LAU) para depender de la norma que cada comunidad autónoma determinara en su territorio⁵. En el preámbulo de la *Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas* se reconoce explícitamente que «en los últimos años se viene produciendo un aumento cada vez más significativo del uso del alojamiento privado para el turismo, que podría estar dando cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal, que van en contra de la calidad de los destinos turísticos; de ahí que la reforma de la Ley propuesta los excluya específicamente para que queden regulados por la normativa sectorial específica».

Ante esta disyuntiva, el citado PNIT⁶ propone contemplar como arrendamientos turísticos los ofrecidos a través de canales de comercialización turística sólo para aquellos establecimientos que incluyan servicios complementarios propios de la industria hotelera. Añade, además, que la duración de los contratos de alquiler ocasional y/o con alta rotación por breves períodos de tiempo sería el indicador que permitiría un mejor control y conocimiento del arrendamiento de las viviendas turísticas vacacionales y sugiere finalmente a las Comunidades Autónomas que la legislación sobre apartamentos y viviendas turísticas que promuevan en el futuro esté lo más armonizada posible entre todas ellas. Simultáneamente, la situación de ilegalidad lleva a las distintas administraciones autonómicas a adoptar un rol más

⁵ La *Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos* es actualizada el cinco de junio de 2013, añadiéndosele a su Artículo 5.º un nuevo apartado por el que queda excluido del ámbito de aplicación de esta ley «la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial».

⁶ MINISTERIO DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y TURISMO. SECRETARÍA DE ESTADO DE TURISMO: *Plan Nacional Integral de Turismo* (PNIT): 2012-2015. 124 pp.

activo puesto que éstas en general prefieren que el control y la regulación de las viviendas vacacionales se sujeten a la normativa turística que se establezca en cada una de las Comunidades Autónomas con competencias en esa materia. Las primeras comunidades autónomas que promulgaron preceptos legales sobre estas materias fueron las de Asturias, País Vasco, Catalunya y Andalucía. La *Ley del Principado de Asturias 7/2001, de 22 de junio, de turismo* (BOE del Principado de Asturias de 6-VII-2001) es una de las primeras en crear la figura de la vivienda vacacional (artículo 42). En el País Vasco, la *Ley 6/1994, de 16 de marzo, de ordenación del Turismo* (BOE 1 de febrero de 2012) «establece que el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares mediante precio, ofrecido por motivos vacacionales o turísticos en aquellos municipios o situaciones en los que sea notoriamente insuficiente la dotación de alojamiento turístico hotelero, estará sometido a la obligación de notificación a la Administración turística, garantizando siempre la calidad mínima y la protección del usuario, equilibrando con ello la insuficiente oferta turística de localidades y comarcas específicas y propiciando una vía de ampliación de las rentas familiares». En la referida norma se define como alojamiento turístico extrahotelero «las viviendas turísticas vacacionales y alojamiento en habitaciones de casas particulares destinados a proporcionar albergue en épocas, zonas o situaciones de singular significación turística.

En Catalunya la regulación de las viviendas vacacionales se hizo a través del *Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico*, que define la consideración de viviendas de uso turístico a aquéllas que son cedidas por su propietario, directamente o indirectamente, a terceros, de forma reiterada y a cambio de contraprestación económica, para una estancia de temporada, en condiciones de inmediata disponibilidad y con las características establecidas en ese Decreto. Con la finalidad de regular las viviendas de uso turístico destina el mencionado Decreto el Título II, artículos 66-72.

En Andalucía, la Junta ha elaborado en abril de 2014 un *Borrador de Decreto de Viviendas de Uso Turístico*⁷ en cuyas disposiciones generales se puede leer lo siguiente: «El presente decreto tiene por objeto la ordenación de las viviendas de uso turístico, entendiéndose por tales las ubicadas en inmuebles constituidos en suelo de uso residencial donde se vaya a ofrecer el servicio de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos, una o más veces a lo largo del año».

El Tribunal Superior de Justicia de Madrid acaba de anular (junio de 2016) el Decreto de la Comunidad de Madrid⁸ que impedía el que las viviendas de uso turístico pudieran contratarse por un período inferior a cinco días. La sentencia se fundamenta en primer lugar en que se restringe la competencia sin justificación y

⁷ <http://www.juntadeandalucia.es/presidencia/portavoz/turismo> (Consultado el 1 de septiembre de 2014).

⁸ DECRETO 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid

no se protege al usuario turístico. Y en segundo lugar, el fallo invoca el incumplimiento de la vigente directiva comunitaria sobre mercado interior, la Ley 17/09 de libre acceso a las actividades de servicio y la Ley de Unidad de Mercado, de obligado cumplimiento en la Unión Europea. La sentencia, aunque todavía es recurrible ante el Tribunal Supremo, es valorada por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia y la Federación Española de Asociaciones de Viviendas y Apartamentos Turísticos como un triunfo de la economía colaborativa sobre el poderoso sector hotelero.

Hay comunidades autónomas como la balear⁹ y la canaria que son reticentes a regular la vivienda vacacional. A todos los efectos, la Ley canaria es clara: para gestionar cualquier actividad turística el requisito primordial es estar registrado en la administración sectorial correspondiente. A juicio de Simancas y García (2013): «El actual marco normativo de la política canaria de ordenación territorial del turismo postula la incompatibilidad de los usos residenciales y los turísticos, al concebir a los primeros como un fenómeno negativo, estableciendo no sólo la necesidad de limitarlos, sino trasladarlos hacia otros ámbitos no turísticos». La vigente *Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias* define las distintas tipologías turísticas de alojamiento amparadas por la normativa y sigue, en general, la misma tónica de las normas precedentes (la *Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias; texto modificado por la Ley 14/2009, de 30 de diciembre y el Decreto 142/2010, de 4 de octubre por el que se aprobó el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento*) de no contemplar el fenómeno de las viviendas vacacionales de uso turístico¹⁰. Por consiguiente, la vivienda vacacional no está sujeta a regulación en Canarias, por lo que la oferta actual de este tipo de alojamiento carece de cobertura legal produciendo situaciones de competencia desleal. No obstante, el Gobierno de Canarias¹¹ muestra algún tipo de interés por zanjar esta situación y está estudiando la regulación del alquiler vacacional para dar una posible solución sin dañar la calidad del destino turístico. Pero, mientras tanto, decenas de miles de viviendas son alquiladas a turistas en Canarias sin ningún tipo

⁹ La *Ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Illes Balears* dedica el Capítulo IV a regular la actuación de las empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas (artículos 49-52). A juicio de los interesados esta norma es restrictiva toda vez que sólo regula el alquiler de viviendas con fines turísticos y únicamente se autorizan dos tipologías: las unifamiliares y pareadas. No pueden alquilarse los pisos, ni los apartamentos.

¹⁰ La figura de la villa (artículo 2.m) es lo único que se podría interpretar como novedosa. Se define como «un establecimiento extrahotelero compuesto por una o varias unidades de tipología edificatoria aislada, cuyo uso se cede mediante precio, con habitualidad en condiciones de inmediata disponibilidad con fines turísticos y sea gestionado por empresas comerciales, hoteles en funcionamiento o por sus propietarios o titulares con independencia de cuál sea el período de tiempo contratado y siempre que se presten servicios propios de los servicios turísticos alojativos».

¹¹ Bajo la presión multidireccional de la Directiva Bolkestein (Directiva 123/2006/CE que entró en vigor el 28 de diciembre de 2006) sobre la libre circulación de los servicios dentro de los Estados miembros de la Unión europea, de los propietarios de viviendas vacacionales y de las poderosas asociaciones empresariales del sector.

de control por parte de la Administración turística, proliferan las inspecciones y la apertura de expedientes sancionadores¹².

En Canarias esta modalidad alojativa se conoce oficiosamente como alquiler vacacional. Se estima que existen aproximadamente unos 54.000 inmuebles¹³ dedicados a esta finalidad, lo que convierte a nuestra Comunidad en una de las más destacadas de España en esta práctica. Las mismas fuentes señalan que aproximadamente 1,3 millones de turistas al año son alojados con esta oferta y que, según los estudios realizados por la Consultora Turística Magma, las viviendas vacacionales de Canarias generaron en 2010 el 33,1% del PIB turístico, el 24% del empleo directo total creado por el sector, y el 10,2% del indirecto¹⁴. Agencias y portales como *Airbnb* o *HomeAway* hacen una oferta muy extensa de casas en alquiler y ganan cada vez más peso en el mercado, donde acuden miles de usuarios *on line* al año. Sus representantes ratifican que España es después de los Estados Unidos de América y Francia el destino más solicitado por sus clientes. Respecto a Canarias, en donde esta práctica goza de una vieja tradición, esta misma empresa reconoce haber registrado un 33% más de reservas en los dos últimos años¹⁵ e igualmente sitúa al Archipiélago como la cuarta comunidad autónoma detrás de Andalucía, Comunidad Valenciana y Cataluña como destino más demandado en alquiler vacacional con un 11% durante los años 2014-2016¹⁶.

3. LA VIVIENDA SECUNDARIA EN ESPAÑA Y CANARIAS

Con anterioridad a 1960 no existían registros oficiales que diferenciaban las viviendas de acuerdo con su uso (residencial, habitual, secundaria, desocupada, etc.), lo que dificultaba su caracterización y obligaba a cotejar otras fuentes indirectas menos rigurosas. Sin embargo, la situación estadística con respecto a los usos de la vivienda ha evolucionado con el paso del tiempo. Dentro de las distintas tipologías que existen actualmente, la correspondiente a la segunda residencia se ha convertido en uno de los epígrafes que ha tenido un aumento más destacado durante la segunda mitad del siglo xx y principios del xxi. La casa de veraneo en el pueblo o el apar-

¹² El Gobierno de Canarias, a juicio de los operadores, impone una serie de condiciones para alquilar que en la práctica suponen una restricción absoluta por la imposibilidad de que se puedan cumplir todas ellas (Noceda, 2016).

¹³ *Canarias Ahora.com*: «7.500 multas a los promotores de alquiler vacacional» (8-10-2013). (<http://www.eldiario.es/canariasahora/>). Borobia, S.: «Los dueños de casas de vacaciones calculan que traen a 1,3 millones de turistas al año a las Islas». *La Opinión de Tenerife*, (2-04-2014) (<http://www.laopinion.es/economia/2014/04/02/>).

¹⁴ *Ibidem*.

¹⁵ Declaraciones de directivos de *HomeAway* en la *World Travel Market* de Londres el año pasado, recogidas por la prensa insular (<http://www.homeaway.es>).

¹⁶ *Tercer Barómetro del Alquiler Vacacional-Estudio Nacional 2016*. <https://www.homeaway.es/info/homeaway-lab/estudios/barometro-alquiler-vacacional/estudio-nacional-2016-multimedia> (consultado el 8 de julio de 2016).

tamento en primera línea de playa hacen de España uno de los países europeos con más viviendas secundarias de Europa (López, 2003). Esta tipología era considerada como residual en 1960, pero el último censo de 2011 indica que en España había 3.681.565 de residencias secundarias que suponen un 14,6% sobre el total (cuadro 1).

CUADRO 1: EVOLUCIÓN DE LA VIVIENDA Y SUS TIPOLOGÍAS EN ESPAÑA ENTRE 1960 Y 2011 (EN %)

TIPOS DE VIVIENDA	1960	1970	1981	1991	2001	2011
Principal	95,3	79,4	70,7	68,2	67,7	71,0
Secundaria	3,1	7,5	12,9	16,9	17,4	14,6
Desocupada	0,0	10,6	16,2	14,4	14,8	13,7
Otras	1,6	2,5	0,2	0,5	0,1	0,7
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: INE: Censos oficiales de Población y Vivienda. Elaboración propia.

Se trata de viviendas en las que se habita de manera temporal¹⁷. De acuerdo a esta definición, estos alojamientos se pueden dividir entre los que se encuentran cerca de la ciudad en la que se vive, la casa familiar del pueblo, el chalet en las medianías insulares o la vivienda en una zona turística de la costa. Las principales razones para adquirir o arrendar cualquiera de ellas pueden ser la necesidad de evadirse de la vida urbana, el deseo de mantener un vínculo con el lugar de origen o un criterio puramente económico, que ve estas residencias como una inversión o como un medio de percibir una renta adicional por alquiler durante una parte del año. Tradicionalmente la vivienda ha sido considerada como un bien de consumo para uso exclusivo como residencia habitual de las familias. Sin embargo, desde 1960 se viene apreciando cómo en el mercado inmobiliario español se ha abierto un nuevo espacio donde irrumpe con fuerza la consideración de la vivienda como bien de inversión. En ese contexto la llamada vivienda secundaria ha pasado de representar un 3,1% en 1960 a situarse en un 14,6% en 2011 con respecto al total de viviendas censadas por el INE. En cuarenta años se ha quintuplicado su presencia real debido al aumento de la demanda interna y externa¹⁸ (cuadro 1).

Si tomamos como punto de partida los datos de 2006, la caída generalizada del mercado nacional arroja de forma sostenida cifras absolutas y relativas de crecimiento interanual negativas prácticamente desde 2007 en adelante sin solución

¹⁷ El INE define como vivienda secundaria a aquella que está destinada a ser ocupada sólo ocasionalmente (por ejemplo, durante las vacaciones o los fines de semana) o si se utiliza de manera continuada y no estacional pero sin ser residencia habitual (por ejemplo, para alquileres sucesivos de corta duración).

¹⁸ INSTITUTO DE ESTUDIOS TURÍSTICOS. FRONTUR-EGATUR: *Informe anual 2011. Encuesta de Movimientos Turísticos en fronteras; Encuesta de gasto turístico*. «Dentro del alojamiento no hotelero, la vivienda de familiares o amigos fue la más demandada, seguida por el conjunto «otros alojamientos», que engloba las casas rurales, los campings, etc. En términos de evolución, fue la vivienda alquilada la que más se incrementó. La vivienda de familiares o amigos también evolucionó de manera positiva, rompiendo con el descenso registrado en 2010», pp. 75 y 79 (www.iet.tourspain.es).



de continuidad. Entre los años 2006 y 2015 se realizaron en España un total de 5 millones de operaciones de compraventa de inmuebles. Obviamente los años más activos fueron los de 2006 y 2007, todavía en pleno auge de la burbuja inmobiliaria, en los cuales se produjo el 35,2% sobre el total de las transacciones realizadas en todo el período estudiado. La mayoría de las ventas se destinaron a españoles residentes, en un 88,1%, mientras que la compra de inmuebles por ciudadanos extranjeros (residentes y no residentes en España) sólo representó el 10,3% y 1,06% respectivamente (cuadro 2).

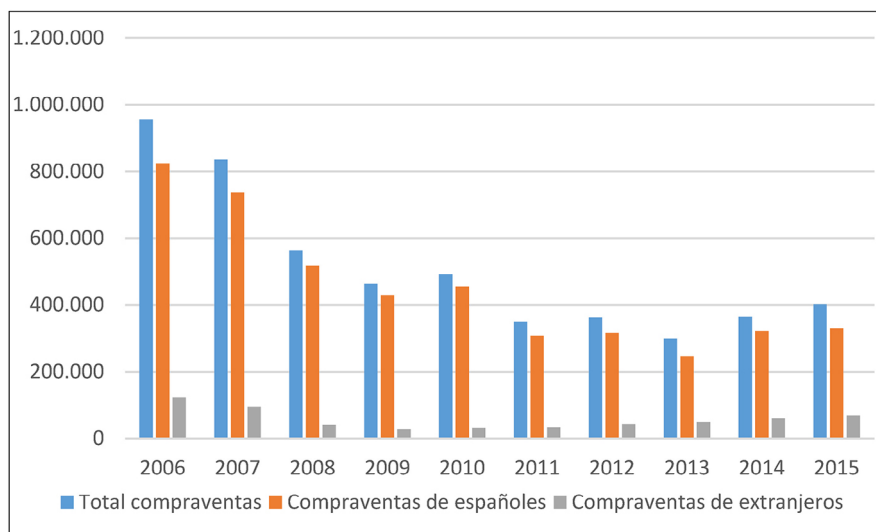
CUADRO 2. OPERACIONES INMOBILIARIAS REALIZADAS EN ESPAÑA ENTRE 2006 Y 2015 EN CIFRAS ABSOLUTAS

Año	Total	Residentes en España			Extranjeros no residentes	No consta
		Total	Espanoles	Extranjeros		
2006	955.186	931.275	824.905	106.370	17.212	6.699
2007	836.871	823.718	736.514	87.204	9.106	4.047
2008	564.464	556.115	518.401	37.714	3.691	4.658
2009	463.719	454.326	429.806	24.520	2.392	7.001
2010	491.287	485.228	455.111	30.117	2.416	3.643
2011	349.118	340.825	308.522	32.303	2.546	5.747
2012	363.623	356.503	316.272	40.231	3.607	3.513
2013	300.568	292.590	247.208	45.382	4.092	3.886
2014	365.562	358.822	322.055	56.767	4.399	2.400
2015	401.562	394.543	330.025	64.518	4.866	2.304

Fuente: Ministerio de Fomento: Número de Transacciones Inmobiliarias según residencia del comprador. (<http://www.fomento.es/>). Los datos de 2014 incluyen sólo el primer trimestre.

De 2008 a 2015 la caída de las compraventas fue espectacular debido al reflujó de la demanda ante los efectos de la crisis financiera internacional y el estallido de la burbuja inmobiliaria, quedando aún un largo trecho para que se vuelvan a alcanzar las cifras medias de 2006-2007. No obstante, en el bienio 2014-2015 se advierte una tímida tendencia a incrementar las ventas un año después de haber tocado fondo en 2013, en donde se registraron las cifras más bajas de toda la etapa considerada. El impulso viene dado esta vez por la compra de pisos por parte de ciudadanos extranjeros. En efecto, los extranjeros compraron 69.196 viviendas en España durante 2015, un 13% más que en 2014, con lo que se hicieron con la propiedad de uno de cada cinco pisos que se transmitieron en el país, según los datos del Ministerio de Fomento y del Consejo General del Notariado. Cabe destacar dentro de esa misma tónica que las operaciones realizadas por los extranjeros en los cuatro últimos años experimentaron incrementos interanuales de entre 25 y 99%.¹⁹

¹⁹ Consejo General del Notariado. Estadística Notarial (www.cienotariado.org).



Fuente. Ministerio de Fomento y Consejo General del Notariado. Estadística Notarial. Elaboración propia.

Figura 1. Compraventa de vivienda libre por parte de ciudadanos españoles y extranjeros.

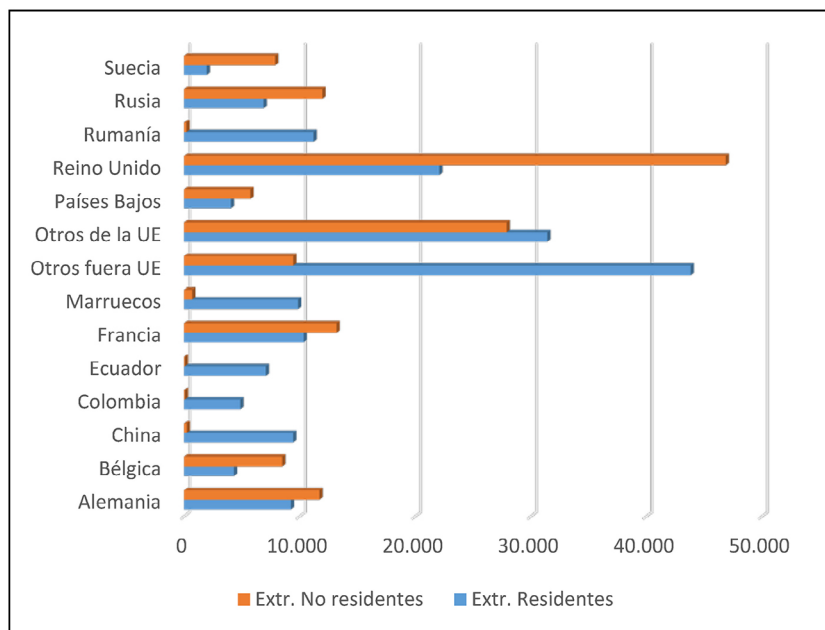
En definitiva, en los últimos años se aprecian ligeras mejoras debido al repunte de las compraventas de residentes españoles y de ciudadanos foráneos, lo que está resultando una práctica decisiva en la lenta recuperación del mercado de la vivienda en España desde 2012 a 2015 (figura 1).

En la compraventa de vivienda libre en España por nacionalidades, los extranjeros residentes que más destacan son los correspondientes a países extracomunitarios y especialmente de Marruecos, China, Rusia, Ecuador y Colombia. Destacan también los ciudadanos de diferentes países pertenecientes a la Unión Europea, además de Reino Unido, Rumanía, Francia, Alemania, Bélgica y Suecia (figura 2).

Por su parte, entre los extranjeros no residentes que sobresalen como mayores adquirentes de vivienda libre en España se encuentran los de Reino Unido, Francia, Alemania, Rusia, Suecia, Bélgica, Países Bajos y la suma de compradores integrados tanto dentro de los grupos de países extracomunitarios como los correspondientes a otros países comunitarios.

Dentro del conjunto de las transacciones efectuadas por extranjeros no residentes se aprecia últimamente un mayor protagonismo en la adquisición de viviendas en propiedad. Se trata de una tendencia creciente, siempre en términos relativos, visible sobre todo en los tres últimos años. En este caso, el acceso a la vivienda en España por ciudadanos foráneos que no residen en nuestro país está más vinculado al uso vacacional, de ahí que su localización preferente sea el litoral mediterráneo y los dos archipiélagos, mientras que entre los extranjeros residentes las operaciones de compraventa están más relacionadas con la vivienda familiar habitual (inmigrantes extracomunitarios, marroquíes, chinos, ecuatorianos, etc.), de ahí que su localización esté mejor repartida por toda la geografía nacional.





Fuente: Consejo General del Notariado. Estadística Notarial. Elaboración propia.

Figura 2. Compraventa de vivienda libre por parte de extranjeros residentes y no residentes en España por países de procedencia (2007-2015).

Antes de la entrada en vigor de la *Ley 14/2013 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización* (BOE n.º 233 de 28 de septiembre de 2013, Capítulo II. Inversores. Artículos 63-67) existía por parte de adquirentes extranjeros varias vías para la «posesión» y disfrute de una vivienda vacacional en España a través de personas interpuestas o testaferros²⁰ o mediante agencias inmobiliarias que legalmente representaban a los auténticos titulares. Aunque estas prácticas no han desaparecido del todo, parece evidente que eran jurídica y económicamente inseguras, por lo que se fue imponiendo la costumbre de obtener el permiso de residencia a cambio de comprar una casa, pero a condición de que el inmueble en cuestión no se pudiera alquilar. Además, se exigía al comprador que residiera en España al menos seis meses al año y demostrara disponer de medios económicos suficientes (sin concretar cantidades). De esta forma la concesión de permiso estaba sometida a la discrecionalidad de la Administración. La citada *Ley 14/2013*, en su Artículo 63 dice literalmente que los extranjeros no residentes que se propongan entrar en territorio español con el fin de realizar una inversión significativa de capital podrán

²⁰ Persona que figura con su nombre en un documento legal en calidad de propietario o interesado en lugar del interesado o propietario real que queda oculto (María Moliner, 1990: 1303).

solicitar el visado de estancia, o en su caso, de residencia para inversores mediante una aportación significativa de capital en adquisición de bienes inmuebles en España con un desembolso de valor igual o superior a 500.000 euros por cada solicitante²¹.

4. LA VIVIENDA SECUNDARIA EN CANARIAS

El parque inmobiliario de las Islas se ha duplicado en las dos últimas décadas al pasar de 586.840 viviendas en 1991 a 1.040.945 en 2011, lo que se traduce en una media de alrededor de 23.000 nuevas viviendas cada año. Canarias ocupa el primer puesto a nivel nacional en el crecimiento de la vivienda principal, entre 2001 y 2011, con un 43%, cuando el resto del Estado estaba situado en 27,5%. La vivienda principal mantiene, en efecto, un peso central en esta evolución reciente debido a que ha absorbido el 86% del crecimiento general del parque inmobiliario siguiendo en paralelo al aumento demográfico. En cambio, la vivienda secundaria y desocupada (que representa casi una cuarta parte de las viviendas registradas en Canarias) ha experimentado en esos dos decenios un ritmo de crecimiento moderado en términos absolutos, aun cuando sus respectivos valores relativos han perdido peso específico con respecto al censo de 1991.

Sin embargo, en los años noventa, Canarias ya era una de las áreas más activas en la compra de segunda residencia. Además de los residentes nacionales, alemanes e ingleses, se encontraban ciudadanos de otros países europeos y extracomunitarios que recalaban en las Islas como adquirentes hasta el punto de elevar considerablemente los precios de los inmuebles²². Entre 1998 y 2002, el número de operaciones registró un incremento anual del 15,8%. Sólo en 2002 se vendieron cerca de 18.000 apartamentos según la consultora DBK citada por el periódico *La Provincia* en 2004. En esa década Canarias seguía manteniendo un poderoso atractivo para los inversores extranjeros, lo que se aprecia en los elevados porcentajes de vivienda secundaria en municipios con turismo residencial consolidado como Yaiza (40,6%), Tías (29,4%), Pájara (16,6%), La Oliva (más del 20%) o San Bartolomé de Tirajana (16,4%) en la provincia de Las Palmas, mientras que en Santa Cruz de Tenerife los municipios de Arona, Arico, Güímar, Candelaria, Guía de Isora o Barlovento obtenían cifras muy superiores al 20%²³.

La vivienda secundaria en Canarias representa el 10,8% de los inmuebles residenciales registrados en 2011. Estos valores sitúan a nuestra Comunidad por debajo

²¹ Esta Ley 14/13 da derecho a los ciudadanos de fuera de la Unión Europea, además de solicitar un permiso de residencia a cambio de la inversión preceptiva, la potestad de utilizar ese documento no sólo en suelo español, sino que sus potenciales beneficiarios podrán trasladarse libremente por territorio Schenguen, sin necesidad de tramitar visado.

²² Según TINSA en 1996 se ofertaba vivienda nueva y usada a precios que superaban ampliamente las cien mil pesetas el (*El País*, 16/03/1997: «Vuelve la segunda residencia»).

²³ ISTAC, 2002 y Parreño, J.M. y Domínguez, J. (2008): «Extranjería y diferenciación residencial en Canarias: perspectiva del microanálisis espacial». *Investigaciones Geográficas*, n.º 45, pp. 163-199. Instituto Universitario de Geografía. Universidad de Alicante.

de la media nacional, que alcanzaba un 14,6% en esa misma fecha²⁴. Salta a la vista el contraste de estas últimas cifras con los porcentajes tan abultados registrados por los censos de 1991 y 2001 con valores regionales de 15,9% y 18,8%, respectivamente, y que situaban al Archipiélago entre las primeras comunidades autónomas españolas en cuanto a la presencia de vivienda secundaria se refiere (cuadro 3).

CUADRO 3: EVOLUCIÓN DE LA VIVIENDA Y SUS TIPOLOGÍAS EN CANARIAS ENTRE 1991 Y 2011(EN %)								
	1991		2001		2011		Variación absoluta (1991-2011)	Variación relativa en % (1991-2011)
	Cifras absolutas	En %	Cifras absolutas	En %	Cifras absolutas	En %		
Total viviendas	586.840	100,0	851.463	100,0	1.040.945	100,0	454.105	77,4
Principales	399.190	68,0	552.497	64,9	789.953	75,9	390.763	97,9
Secundarias	93.114	15,9	160.074	18,8	112.730	10,8	19.616	21,1
Desocupadas	89.821	15,3	138.892	16,3	138.262	13,3	48.441	53,9
NC	4.715	0,8	---	---	---	---	---	---

Fuente: Censos de Población y Vivienda de España (INE). Elaboración propia.

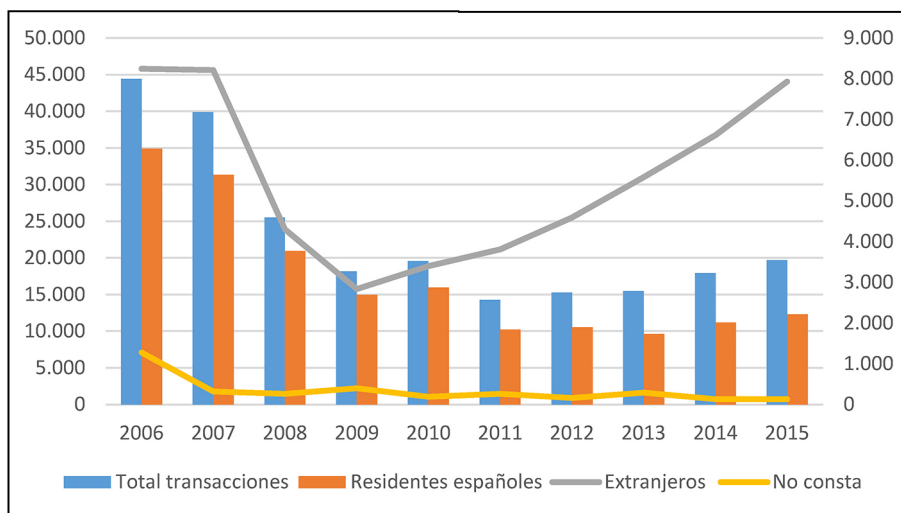
Ahora bien, si durante la última década la evolución de la vivienda secundaria se ha moderado en las Islas²⁵ y hasta descende su peso específico, esa tendencia no se advierte sin embargo en al menos once municipios del Archipiélago que tienen en común el disponer de una amplia franja litoral, estar posicionados como líderes en oferta alojativa convencional y contar con una intensiva especialización turística. En nueve de estos municipios, la vivienda secundaria obtiene en 2011 valores superiores a la media nacional: Mogán (26,5%), Puerto del Rosario (24%), Puerto de la Cruz (24%), Tegui (19,1%), Arona (17,7%), San Bartolomé de Tirajana (17,6%), Adeje (15,2%), Candelaria (15,5) y Granadilla (14,6%). A ello hay que añadir que en Los Realejos (11,6%) y Agüimes (11,2%) se consiguieron porcentajes de vivienda secundaria superiores a la media regional aun no estando incluidos como municipios turísticamente punteros pero sí enclavados en comarcas caracterizada de uso residencial intensivo²⁶.

Entre los años 2006 y 2015 se realizaron en Canarias un total de 230.183 operaciones de compraventa de inmuebles que supusieron el 4,5% de las realizadas

²⁴ En la reducción de estas cifras ha podido influir el que muchos extranjeros de larga duración y propietarios de viviendas secundarias se han empadronado en viviendas secundarias con el fin de obtener algunas ventajas (por ejemplo, algunos municipios turísticos aplican una tarifa del agua de abasto más reducida a los residentes). El cambio de metodología seguida por el Censo de 2011 también ha tenido parecidos efectos.

²⁵ Según el INE, Canarias no figura entre las 15 Comunidades con mayor porcentaje de viviendas secundarias entre 2001 y 2011.

²⁶ INE: *Censos de Población y Viviendas de 1991, 2001 y 2011* (<http://www.ine.es/inebmenu/indice.htm>).



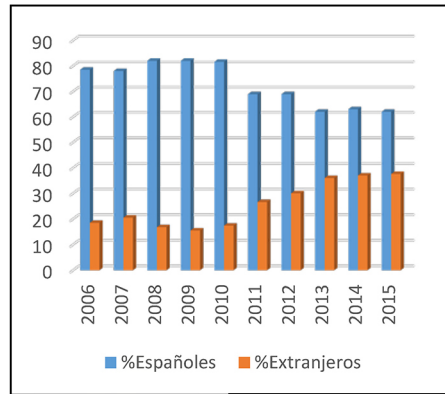
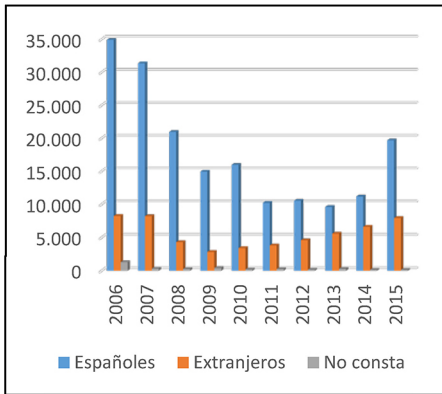
Fuente: Estadísticas del Ministerio de Fomento. Elaboración propia.

Figura 3. Número de transacciones inmobiliarias según residencia del comprador en Canarias entre 2006 y 2015.

en toda España. Al igual que sucedía en el resto del Estado, los años más activos fueron los de 2006 y 2007 en los cuales se produjo el 36,6% sobre el total de las transacciones del período. En los años siguientes se aprecia una caída vertiginosa de las compraventas debido al reflujo de la demanda ante los negativos efectos de la crisis financiera internacional (figura 3). La mayoría de las compraventas fueron realizadas por españoles en un 74,7% (diez puntos por debajo de la media nacional), mientras que la compra de inmuebles por ciudadanos extranjeros residentes y no residentes en España se elevó al 24%, (es decir, casi el doble de la media española). En las figuras 3, 4 y 5 se puede apreciar como dentro de la caída general de las transacciones, la venta de inmuebles a extranjeros ofrece desde 2011 a 2015 un panorama más optimista que en el resto de España.

La adquisición de vivienda por parte de extranjeros entre 2006 y 2015 se saldó con 55.535 operaciones, la mayoría de las cuales (89,6%) correspondieron a extranjeros residentes en Canarias, mientras que los compradores extranjeros no residentes sólo representan un 10,4% (cuadro 4). Esa tendencia no se ve en el resto de España, en donde la participación de los extranjeros tanto residentes como no residentes es un tanto más decidida, llegando a triplicar los valores totales en las anualidades comprendidas entre 2013 y 2015. Esa diferenciación puede estar relacionada con un mayor peso de la adquisición de vivienda para uso habitual en Canarias y que los inmuebles adquiridos se ubiquen preferentemente en los mismos municipios en donde prima la actividad turística.





Fuente: Ministerio de Fomento: Número de Transacciones Inmobiliarias según residencia del comprador (<http://www.fomento.es/>).

Figuras 4 y 5. Transacciones inmobiliarias en Canarias entre 2006 y 2015 en cifras absolutas y relativas (%).

CUADRO 4: TRANSACCIONES INMOBILIARIAS EFECTUADAS POR EXTRANJEROS EN CANARIAS			
	TOTAL R+NR	EXTRANJEROS RESIDENTES	EXTRANJEROS NO RESIDENTES
2006	8.246	6.178	2.068
2007	8.213	7.429	784
2008	4.304	3.829	475
2009	2.836	2.574	262
2010	3.403	3.140	263
2011	3.810	3.632	178
2012	4.593	4.368	225
2013	5.582	5.338	244
2014	6.613	6.271	342
2015	7.395	7.002	393

Fuente: Ministerio de Fomento: Número de Transacciones Inmobiliarias según residencia del comprador (<http://www.fomento.es/>).

En todo caso el análisis de estos datos demuestra que Canarias presenta una situación diferenciada respecto al resto de España. A nivel regional se ha moderado durante la década 2001-2011 la presencia de la segunda vivienda (con la excepción de los municipios especializados en turismo), pero eso no es óbice para que las operaciones de compraventa de inmuebles por parte de extranjeros (sobre todo residentes) sean muy superiores a la media nacional con variaciones interanuales que van del 12 al 22,6% a lo largo del período estudiado, mientras que esos mismos valores a nivel estatal se situaban por debajo de los registrados en Canarias con la única excepción

de 2015, en donde el crecimiento interanual bordeó el 24% (Consejo General del Notariado, 2006-2015).

Las compras por extranjeros aumentan porque el valor de la adquisición les permite hacerse con viviendas de primera ocupación o de segunda mano por debajo del precio medio del mercado. Desde 2007 hasta 2014 los precios medios que han prevalecido en el mercado inmobiliario español han sido negativos (INE, 2016), si bien con valores muy desiguales por comunidades. En Canarias, el precio medio en 2013 estaba en 133.589€ y se vendieron inmuebles por valor de 129.680€. En los últimos años la tasa anual de los precios sigue moderada, registrando incrementos inferiores de hasta un 8%.

La caída de precios y el voluminoso *stock* de casas sin vender está resultando atractivo para compradores con fondos propios o con capital ajeno foráneo. En cambio, para los nacionales al finalizar las ayudas fiscales a la adquisición de vivienda y la contracción del crédito se traduce en mayores dificultades para acceder a préstamos bancarios. La crisis, por otra parte, ha aumentado el miedo a invertir y muchos potenciales compradores están esperando a que los precios bajen aún más, aunque esta tendencia se empieza a debilitar después de ocho años de ajuste y reestructuración del mercado inmobiliario español.

5. CONCLUSIONES

De todo lo expuesto hasta aquí se puede concluir que la *segunda residencia*, *segunda vivienda* o *residencia secundaria* y las operaciones de compraventa y arrendamiento a que dan origen, tanto en Canarias como en el resto de España, es un fenómeno nuevo surgido a mediados del siglo pasado que se desarrolla bajo una determinada situación socioeconómica en la que el ocio y el tiempo libre comienzan a ocupar un lugar destacado dentro de las prioridades sociales. El último *boom* inmobiliario ha puesto de relieve la importancia que ha ido adquiriendo la segunda residencia o vivienda vacacional cada vez más orientada hacia la inversión como producto de compraventa a nacionales o extranjeros residentes o no en España o como bien de alquiler temporal de cara al denominado «turismo de segunda residencia» y «turismo residencial» (García, Cebrián y Panadero, 2008). Al mismo tiempo, la vivienda vacacional es una oferta turística en auge a pesar de la falta de regulación del sector en algunas comunidades autónomas como la canaria.

Como consecuencia de ello, el volumen de viviendas usadas con fines turísticos o de ocio ha crecido de forma relevante en el último quinquenio coincidiendo con el inicio de la crisis financiera y económica de 2007. En ese año el número de turistas que pernoctó en viviendas vacacionales ascendió a 4,4 millones de personas que representaba el 7,5% del total de los visitantes extranjeros a nuestro país. El Instituto de Estudios Turísticos estimó en 2011 un crecimiento de viviendas alquiladas del 14,8% y la encuesta de FRONTUR calculó un aumento del 8,7% en el año 2012. Durante 2013, un total de 5,8 millones de turistas extranjeros pasaron sus



vacaciones en España en viviendas alquiladas a particulares²⁷. Entre abril de 2014 al mismo mes de 2016 unos ocho millones de españoles arrendaron una vivienda con fines vacacionales en nuestro país, según *HomeAway*.

Con esos antecedentes no es de extrañar que Canarias se haya convertido en el cuarto destino turístico español (detrás de Andalucía, Comunidad de Valenciana y Cataluña), con mayor demanda de alquiler vacacional con una cuota de mercado en esta modalidad alojativa que asciende a un 11% del total, según los datos del último Barómetro de Alojamiento Vacacional en España, realizado y publicado en julio de 2016 por *HomeAway*.

Entre las posibles causas que difunden esta nueva tendencia, algunos analistas²⁸ se decantan por estas tres alternativas: a) en un entorno de crisis los viajeros que vienen a España a pasar sus vacaciones optan por la vivienda de alquiler porque sus precios son más ventajosos sobre todo si viajan en grupo²⁹; b) la vivienda de alquiler les permite disponer de mayor margen de libertad de movimientos que los establecimientos convencionales; y c) el auge de las webs p2p está facilitando a los particulares alquilar pisos, casas, chalets o habitaciones. Hay webs (*Knok, Airbnb, HomeAway*, etc.) que además ponen en contacto a diferentes interlocutores para prestar e intercambiar viviendas entre iguales (*Peer to Peer*).

Por lo tanto, se puede concluir que, aunque en teoría no es lo mismo vivienda secundaria que turismo residencial, sí existen fuertes vínculos entre ambos ya que en último caso el turista residencial recurre a los oferentes de viviendas secundarias para alojarse durante su estancia vacacional en nuestro país. Esta oferta está a la vista de todos y se accede fácilmente a ella a través de numerosas publicaciones especializadas en Internet o en redes nacionales e internacionales perfectamente identificadas.

El turismo residencial es un subsector de la actividad económica que conlleva búsqueda y compra de suelo, producción de nuevas viviendas y su venta o alquiler. Esta modalidad requiere para su desarrollo de la gestión de servicios específicos, implantación de infraestructuras anexas, transportes, seguridad y mantenimiento. El turismo residencial es también un fenómeno sociológico relacionado con las nuevas formas de movilidad, residencialidad, ocio y emergencia de la nueva economía colaborativa propias de la posmodernidad tardía y de la globalización. De ahí la conveniencia de proseguir el estudio de los impactos demográficos, económicos, sociales, políticos y culturales que ocasiona tanto en las poblaciones de acogida como en las de salida.

RECIBIDO: enero de 2017, ACEPTADO: mayo de 2017

²⁷ INSTITUTO DE ESTUDIOS TURÍSTICOS. FRONTUR-EGATUR: *Informe anual 2011. Encuesta de Movimientos Turísticos en fronteras; Encuesta de gasto turístico*. (www.iet.tourspain.es).

²⁸ Canalis, X. (http://www.hosteltur.com/151710_viviendas-alquiler-turistas-estamos-cri-minalizando-oferta.html). «La oferta ilegal de viviendas vacacionales será regularizada y pagará la tasa turística» (http://www.hosteltur.com/193610_oferta-ilegal-viviendas-vacacionales-turistica.html) (Consultados el 1 septiembre de 2015).

²⁹ López Letón, S. Vacaciones de cero a mil euros. *El País Negocios*, 26 de junio de 2016, p. 27.

BIBLIOGRAFÍA

- ALEDO, A. (2008). «De la tierra al suelo: la transformación del paisaje y el nuevo turismo residencial», *Arbor Ciencia, Pensamiento y Cultura*, CLXXXIV, 729, enero-febrero, pp. 99-113.
- COLEGIO GENERAL DEL NOTARIADO (2013). «Estadística Notarial: Estadísticas correspondientes a operaciones realizadas en 2013» (www.cienotariado.org).
- (2014). «Estadística Notarial: Estadísticas correspondientes a operaciones realizadas en 2014» (www.cienotariado.org).
- EXCELTUR (2005). *Impactos sobre el entorno, la economía y el empleo de los distintos modelos de desarrollo turístico del litoral mediterráneo español, Baleares y Canarias, resumen ejecutivo*, 73 pp., http://exceltur.org/excel01/contenido/portal/files/auxfolder3/Sumario_residencial_completo.pdf [consultado: 24 de septiembre de 2014].
- DELGADO VIÑAS, C. (2008). «Vivienda secundaria y turismo residencial como agentes de urbanización y segregación territorial en Cantabria». *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, vol. XII, núm. 261. <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-269.htm>.
- DOMÍNGUEZ MUJICA, J., GONZÁLEZ PÉREZ, J. y PARREÑO CASTELLANO, J.M. (2008). «Transformaciones recientes en barrios turísticos maduros. Los casos de Palma de Mallorca y Las Palmas de Gran Canaria. España». *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, vol. XII, núm. 270 (93). <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-270/sn-270-93.htm>.
- FERNÁNDEZ MUÑOZ, S. y BARRADO TIMÓN, D. (2011). «El desarrollo turístico-inmobiliario de la España Mediterránea e Insular frente a sus referentes internacionales (Florida y la Costa Azul): un análisis comparado». *Cuadernos de Turismo*, n.º 27, 373-402. Universidad de Murcia.
- FRAGUELL, R.M. (1994). *Turisme residencial i territori. La segona residència a la regió de Girona*. Girona: L'Eix editorial, 394.
- (1997). «La problemática del turismo residencial de interior. El caso de Sant Llorenç de la Muga (Emporda)». En Valenzuela, M. (coord.). *Los turismos de interior. El retorno de la tradición viajera. Colección de Estudios* n.º 52, 423-430. Madrid: Universidad Autónoma de Madrid.
- GARCÍA, H. (2005). «Un acercamiento al concepto de turismo residencial». En Mazón, T. y Aledo, A. (ed.). *Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas*. Alicante: CAM, FRAX y Universidad de Alicante, pp. 55-69.
- GARCÍA, J.A., CEBRIÁN, F. y PANADERO, M. (2008). «Turismo de segunda residencia en el interior peninsular». *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, vol. XII, n.º 270 (94), 1 de agosto de 2008.
- GOBIERNO DE CANARIAS, VICECONSEJERÍA DE TURISMO (2001). <http://www.gobiernodecanarias.org/turismo/estad/treceptivo/treceptivo/2011>.
- GUARNIDO, V. y SEGURA, M.I. (1989). «Una aproximación al estudio de la segunda residencia: la costa granadina». *Paralelo 37º*, n.º 13.
- HUETE NIEVES, R. y MANTECÓN, A. (2010). «Los límites entre el turismo y la migración residencial. Una tipología». *Papers, Revista de Sociología*, n.º 95/3, 781-801.
- HUETE, R., MANTECÓN, A. y MAZÓN, T. (2008). «¿De qué hablamos cuando hablamos de turismo residencial?». *Cuadernos de Turismo*, n.º 22, 101-121. Alicante.



- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA. GOBIERNO DE ESPAÑA (2011). Encuesta de ocupación en alojamientos turísticos. <http://www.ine.es/jaxi/tabla.do?per=01&type=db&divi=EOT&i-dtab=29&L=0>.
- JURDAO ARRONES, F. (1990). *España en venta*. Madrid: Endymion.
- LARDIÉS, R., ROJO PÉREZ, F., RODRÍGUEZ, V. y FERNÁNDEZ-MAYORALAS, G. (2009). «Entre la vivienda principal y la secundaria: la movilidad residencial y su contribución a la calidad de vida de los jubilados madrileños». *Revista de Demografía Histórica*, vol. 27, n.º 1, 147-174.
- LÓPEZ COLÁS, J. (2003). *La residencia secundaria en España: estudio territorial de su uso y tenencia*, tesis doctoral. Barcelona: Universidad Autónoma de Barcelona.
- LÓPEZ COLÁS, J. y MÓDENES CABRERIZO (2004). «Vivienda secundaria y residencia múltiple en España: una aproximación sociodemográfica». *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, vol. VIII, n.º 178.
- LÓPEZ, J., MÓDENES, J.A. y YÉPEZ, B. (2007). «Los usuarios de residencias secundarias en España: perfiles regionales». *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, n.º 45, 307-325.
- MANTECÓN, A. (2008). «Procesos de urbanización turística: aproximación cualitativa al contexto ideológico». *Papers. Revista de Sociología*, n.º 89, 127-144.
- MARCHENA GÓMEZ (1987). *Territorio y turismo en Andalucía. Análisis a diferentes escalas espaciales*. Sevilla: Junta de Andalucía. Consejería de Economía y Fomento.
- MAZÓN, T. y ALEDO, A. (1996). *El turismo inmobiliario en la provincia de Alicante: análisis y propuestas*. Alicante: Diputación Provincial de Alicante.
- (2005). «El dilema del turismo residencial: ¿Turismo o desarrollo inmobiliario?». En Mazón, T. y Aledo, A. (ed.). *Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas*. Alicante: CAM-FRAX-Universidad de Alicante, 13-30.
- MIRANDA MONTORO, M.J. (1985). *La segunda residencia en la provincia de Valencia*. Valencia: Facultad de Geografía e Historia, Departamento de Geografía, Universidad de Valencia.
- (1993). «La función de ocio en el área metropolitana de Valencia». *Mediterrané*, 1-2, 65-68.
- MÓDENES, J.A. y LÓPEZ, J. (2005). «Expansión territorial de la residencia secundaria y ciudad compacta en España: ¿elementos de un mismo sistema?». *Papers de demografia*, n.º 2.
- NOCEDA, Miguel A. (2016), «La competencia de la economía colaborativa». *El País. Negocios*, domingo 12 de junio de 2016, 14.
- ORTEGA VARCÁRCCEL, J. (1975). *Residencias secundarias y espacio de ocio en España*. Valladolid: Departamento de Geografía, Universidad de Valladolid.
- PARREÑO, J.M. (2006). «Turismo residencial de europeos y consecuencias inmobiliarias en Canarias». En *Los procesos urbanos postfordistas, VIII Coloquio y jornadas de campo de Geografía Urbana*, Ílles Balears: Universitat de les Illes Balears, Asociación de Geógrafos Españoles, 383-398.
- PARREÑO, J.M. y DOMÍNGUEZ, J. (2008). «Extranjería y diferenciación residencial en Canarias: perspectiva del microanálisis espacial». *Investigaciones Geográficas*, n.º 45, 163-199. Alicante: Instituto Universitario de Geografía. Universidad de Alicante.
- PICORNELL, M., AMER, M. y ARROM, J.M. (2006). «Eliminación y limitación del crecimiento de plazas de alojamiento turístico a favor del crecimiento continuado de plazas turísticas residenciales en las Illes Balears». En Lacosta, A.J. (coord.). *Turismo y cambio territorial: ¿cerclosión, aceleración, desbordamiento?* Zaragoza: Prensas Universitarias de Zaragoza, 561-572.

- PRADO SESEÑA, J. (1999). *Turismo residencial: el gran reto*. Málaga: Asociación Provincial de Constructores y Promotores.
- REQUEJO, J. (2008). «¿Por qué lo llaman turismo cuando quieren decir promoción inmobiliaria?». En *Destinos turísticos: viejos problemas, ¿nuevas soluciones? x Coloquio de Geografía del Turismo, Ocio y Recreación* (Troitiño, M.A., Saíl, J. y García, M.^a), Asociación de Geógrafos Españoles, 653-662.
- RODRÍGUEZ, V. (2004). «Turismo residencial y migración de jubilados». En Aureoles, J. (coord.). *Las nuevas formas de turismo. Monográfico de la revista Mediterráneo Económico*, n.º 5, monográfico dedicado a las nuevas formas del turismo. Almería: Cajamar, 233-253.
- ROS TONDA, J. (2003). «Aproximación al turismo residencial español». *Estudios Turísticos*, n.º 155-156, 71-85. Instituto de Estudios Turísticos. Secretaría General de Turismo. Secretaría de Estado de Comercio y Turismo.
- SANCHO, J. y REINOSO, D. (2007) *Atlas del turismo rural de la Sierra Norte de Guadalajara*. Madrid: ADEL Sierra Norte de Guadalajara, 174.
- SALVÁ TOMÁS, P. y BINIMELIS SEBASTIAN, J. (1993). «Las residencias secundarias en la isla de Mallorca: tipos y procesos de crecimiento». *Méditerranée*, 1.2, 73-76.
- SAVELLI, A. (1989). *Sociología del turismo*. Milano: Franco Angeli.
- SERRANO MARTÍNEZ, J.M. (2003). «Las viviendas de segunda residencia en la sociedad del 'bienestar'. El caso de un país turístico: España». *Cuadernos de Turismo*, n.º 12, 53-75.
- SIMANCAS, M.R., HORCAJADA, T. y GARCÍA, J.I. (2009). «La modelización territorial de los procesos de residencialidad en áreas turísticas consolidadas de litoral: el caso de Costa Adeje (Tenerife)». En Mazón, T., Huete, R. y Mantecón, A. (ed.) *Turismo, urbanización y nuevos estilos de vida. Las nuevas formas de movilidad residencial*. Barcelona: Icaria Editorial, 315-333.
- SIMANCAS, M. y GARCÍA CRUZ, J.I. (2013). «La dimensión territorial de la residencialidad en las áreas turísticas de Canarias». *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles* n.º 63, 271-301.
- VALENZUELA, M. (1988). «Las residencias secundarias. Mito social y conflicto urbanístico en los espacios turísticos-recreativos». *Urbanismo: Revista del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid*, n.º 4.
- (2006). «Cambio turístico y nuevos horizontes residenciales». *VIII Coloquio y jornadas de campo de Geografía Urbana*. Ílles Balears: Universitat de les Ílles Balears/Asociación de Geógrafos Españoles, 261-302.
- VARELA, B., LÓPEZ, A. y MARTÍNEZ, A. (2003). «Primeras aproximaciones al estudio estadístico del alojamiento privado con fines turísticos desde una perspectiva de oferta». *Estudios Turísticos*, n.º 155-156, 87-112.
- VERA, J.F., LÓPEZ, F., MARCHENA, M. y ANTÓN, S. (2011). *Análisis territorial del turismo y planificación de destinos turísticos*. Valencia: Tirant lo Blanch, 299.
- VERA, J.F. (2005). «El auge de la función residencial en destinos turísticos del litoral mediterráneo: entre el crecimiento y la renovación». *Papers de turisme*, n.º 37-38, 95-114. (<http://www.papersdeturisme.gva.es/ojs/index.php/Papers/article/viewFile/>).