

GRADO EN GEOGRAFÍA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

CURSO 2018/2019

EL ALQUILER VACACIONAL EN LA GOMERA: EL CASO DE VALLE GRAN REY



Trabajo realizado por: Manuel Jesús Torres Morales

Dirigido por: Moisés Simancas Cruz

Índice

RESUMEN	2
INTRODUCCIÓN	3
1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	5
2. OBJETIVOS	7
3. METODOLOGÍA Y FUENTES DE INFORMACIÓN	7
4. RESULTADOS	12
<i>4.1 La oferta alojativa reglada existente en Valle Gran Rey</i>	<i>12</i>
<i>4.2 Las ofertas de alquiler vacacional comercializadas en Airbnb</i>	<i>13</i>
<i>4.3 Las ofertas de alquiler vacacional comercializadas en HomeAway</i>	<i>13</i>
<i>4.4 Las ofertas de alquiler vacacional comercializadas en ambas plataformas</i>	<i>14</i>
<i>4.5 Distribución y localización del alquiler vacacional en Valle Gran Rey</i>	<i>16</i>
<i>4.6 Caracterización de los inmuebles destinados al alquiler vacacional</i>	<i>21</i>
<i>4.7 Demanda de alojamientos extrahoteleros en Valle Gran Rey</i>	<i>28</i>
5. EFECTOS DEL ALQUILER VACACIONAL	31
6. CONCLUSIONES	34
7. BIBLIOGRAFÍA	36

RESUMEN

El alquiler turístico de viviendas vacacionales está planteándose como un modelo de negocio con un fuerte auge en los últimos años. Su principal particularidad es e la comercialización de las plazas alojativas a través de las plataformas virtuales (P2P) y la gestión directa por parte de sus propietarios. Esta modalidad alojativa se ha ido consolidando progresivamente en Canarias, siendo especialmente relevante en las áreas turísticas de litoral. El principal objetivo de este trabajo es analizar la oferta alojativa de las dos principales plataformas “peer to peer” como son HomeAway y Airbnb para el municipio de Valle Gran Rey (La Gomera).

Palabras clave:

Alquiler vacacional, Plataformas virtuales, modelo de negocio, plazas alojativas, Valle Gran Rey

ABSTRACT

The tourist rent of vacation housings is appearing as a model of business with a strong summit in the last years, where the commercialization of the squares host across the virtual platforms (P2P) they have been key to create a direct competition with the traditional ruled housings, being an economic option chosen by the tourists to spend his vacations. In this work the principal aim is to know and to analyze the offer host of both principal platforms "peer to peer ", HomeAway and Airbnb for the municipality of Valle Gran Rey.

Key Works:

Vacation rent, virtual Platforms, model of business, units alojativas, Great King Fences

INTRODUCCIÓN

El turismo de litoral es una actividad en continua evolución, como consecuencia de una serie de cambios recientes. Uno de los más importantes es la aparición del denominado “alquiler vacacional”. Según el estudio presentado sobre la demanda de viviendas vacacionales en Canarias por parte de la Consejería de Turismo (2018), el número total de turistas que se alojaron en viviendas vacacionales en el año 2018, fue de 1.454.362 turistas, un 9,35% de los 15.559.786 turistas que visitaron las islas, esto significa una pequeña reducción de -0,94% con respecto al año anterior. Según este mismo informe Canarias sitúa un total de 163.985 ofertas de alquiler vacacional.

Como plantean Simancas, Peñarrubia y Temes (2018), la fórmula del alquiler vacacional ha constituido una actividad económica habitual y una tipología de alquiler turístico de estancias cortas en las áreas turísticas de litoral de Canarias. Asimismo, la vivienda vacacional forma parte de la oferta de alojamiento turístico en la modalidad extrahotelera en virtud del Decreto 142/2010, que aprueba el Reglamento de la actividad turística de alojamiento. Esta lo concibe como aquel "el inmueble, conjunto de inmuebles o la parte de los mismos que, junto a sus bienes muebles, constituye una unidad funcional y de comercialización autónoma, cuya explotación corresponde a una única empresa que oferta servicios de alojamiento con fines turísticos, acompañados o no de otros servicios complementarios". El cambio en su reciente concepción y rápido desarrollo se relaciona con dos hechos fundamentales.

El primero se refiere al cambio introducido en la modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas: mientras la primera permitía explícitamente el uso residencial en suelo turístico, al posibilitar el alquiler de larga temporada, la segunda prohíbe, *“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”*.

El segundo es el cambio en la forma de comercialización de los alojamientos destinados a alquiler vacacional. El desarrollo de su comercialización a través de las plataformas "peer to peer" (P2P) de alojamiento (Airbnb, HomeAway, Niumba, Wimdu, Housetríp, Rentalia, BeMate, Onlyapartments, Mil Anuncios, Booking, Fotocasa, Muchosol) han

posibilitado su desarrollo. Ello posibilita un modelo de negocio en el que se establece un contacto directo entre el arrendador que alquila el inmueble y la demanda turística que opta por este tipo de estancia para pasar su periodo vacacional. Ello determina que el alquiler vacacional tenga una dependencia de internet para su desarrollo; ésta constituye una de las características principales de este tipo de fórmula de gestión alojativa.

Ambos factores explican la reciente consolidación del alquiler vacacional como el modelo de negocio, de comercialización y explotación de los alojamientos extrahoteleros de las áreas turísticas de litoral de Canarias. Si bien el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprobó el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, prohibió expresamente su desarrollo en suelos turísticos, con posterior fue permitido en virtud de la Orden de 13 de octubre de 2017, por la que se modifica el Anexo 2 de este Reglamento. Esta circunstancia hace relevante abordar la introducción del alquiler vacacional en el modelo turístico de la zona de costa de Valle Gran Rey (La Gomera, España); éste es el fin último del siguiente trabajo de investigación.

1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El Alojamiento Turístico se define como toda instalación que regularmente (u ocasionalmente) ofrece plazas para que el turista pueda pasar la noche. A partir de esta definición hay que precisar las clasificaciones de cada uno de los tipos de alojamientos.

En el decreto 142/2010 se establece importantes cambios respecto a las distintas normas que han venido regulando la oferta turística de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias. Entre ellas, destaca la nueva clasificación realizada de los establecimientos que desarrollen la actividad turística de alojamiento. De esta manera, se define en dos grupos:

- **La modalidad hotelera:** Se integran por cuatro tipos de establecimientos, en función de la calificación del suelo en el que se asientan, servicios prestados, y diseño arquitectónico o tipología edificatoria, y que son los siguientes: hotel, pensión, hotel emblemático y hotel rural.
- **La modalidad extrahotelera:** Se integran cuatro tipos de establecimientos: el apartamento, la villa, la casa emblemática y la casa rural.

Por lo tanto, debido a su naturaleza las viviendas de uso vacacional se encuadran dentro de los alojamientos extrahoteleros, diferenciando dentro de esta modalidad la vivienda en propiedad, la vivienda alquilada, la vivienda gratuita (proporcionada por familiares o amigos). Rodríguez, Aranda y Garrido, (2003).

Ahora bien, El Decreto 113/2015 define las viviendas vacacionales como aquellas que son “comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística, para ser cedidas temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento vacacional y a cambio de un precio” (artículo 2). Por tanto, aunque se establecen una serie de condiciones de uso, requisitos y equipamientos de las viviendas vacacionales, parece que su rasgo diferenciador es la forma de comercialización. Así, en lugar de regular una situación objetiva como es el uso habitacional de una vivienda durante cortos períodos de tiempo por personas consideradas turistas, el Decreto la segrega en función del canal de comercialización. Hermoso, (2014)

Ello explica la referencia explícita en el artículo 2 del Decreto 113/2015 a “los canales de intermediación virtuales, páginas webs de promoción, publicidad, reserva o alquiler”. Éstas se han consolidado rápidamente como intermediarios y prescriptos claves y muy proactivos en la búsqueda, promoción, provisión y almacenamiento de información, comparación de ofertas y comercialización del alojamiento turístico en viviendas de alquiler vacacional (Simancas, Temes y Peñarrubia, 2018). De esta manera, el concepto clave es el “canal de oferta turística” hasta el punto que lo que el Decreto pretende realmente es abordar y regular la promoción y la forma de comercialización de estas viviendas, en detrimento del propio alquiler de las mismas.

Por tanto, el Decreto 113/2015 prohíbe las modalidades de explotación turística tipo alquiler de habitaciones (Bed & Breakfast) la cual implica una oferta alimentaria, que debería estar sujeta a la inspección sanitarias. Sin embargo, permite aquellas que puedan promocionarse o comercializarse en canales de oferta turística siempre y cuando dispongan de la declaración responsable, en la que se acredita que se cumple con los requisitos exigidos (artículo 12.1).

La única condición legal exigible a este tipo de alojamiento turístico es su inscripción en un Registro en el Departamento competente del correspondiente Cabildo Insular, circunstancia que no siempre se produce. Esto explica que, en su mayoría, los inmuebles destinados al alquiler vacacional, ni se identifican con los paquetes turísticos organizados, ni aparecen en la información estadística oficial. Ello ha sido uno de los elementos de conflicto de la irrupción de este tipo de oferta alojativa.

En este sentido, la entrada y acelerado ritmo de consolidación de las P2P y las ventajas en su relación precio-espacio han supuesto un crecimiento exponencial en los últimos años donde la demanda de viviendas de uso vacacional por parte de los turistas extranjeros se ha elevado en un 59,7% según Exceltur (2017).

Sin duda, asistimos a una transformación del alojamiento turístico que se debe, en gran parte, y como ya se ha dicho al soporte tecnológico ya que se utilizan las herramientas tecnológicas como catalizadores para el llamado alojamiento colaborativo, rodeado de polémica no sólo en su denominación, sino en su regulación y a las distintas modalidades de su puesta en práctica.

A día de hoy las ofertas existentes en estas plataformas posibilitan los alquileres no sólo de viviendas completas sino, sobre todo, la de habitaciones dentro de la misma vivienda en todos los rangos de pernoctar; produciendo un problema en el ordenamiento jurídico. Encarnación, (2016)

Todo lo anterior hace relevante abordar un análisis del alquiler vacacional en Valle Gran Rey, en la medida en que, como se comentará con posterioridad se está consolidando como un elemento estructural de su oferta de alojamiento turístico. El problema radica en que, a excepción de los datos aportados a escala insular y municipal por los informes elaborados por la Consejería de Turismo, Cultura y Deportes del Gobierno de Canarias en 2017 y 2018, se carece de información a escala local que permita caracterizar dicha oferta. En este contexto se desarrolla el presente trabajo de investigación.

2. OBJETIVOS.

El objetivo principal del trabajo es realizar un análisis de los alojamientos destinados a alquiler vacacional en Valle Gran Rey y comercializados a través de las plataformas P2P. Se pretende identificar las unidades alojativas destinadas al mismo, procediendo a su localización espacial y clasificación en función de su tipología (casa, viviendas, apartamentos o similar). La hipótesis de partida —a demostrar— es que, a pesar de la prohibición hasta 2017, esta modalidad alojativa se ha consolidado en la zona de costa de Valle Gran Rey, convirtiéndose en una alternativa con un gran potencial a la hora de ofrecer una estancia al turista que elige este destino para pasar sus vacaciones.

3. METODOLOGÍA Y FUENTES DE INFORMACIÓN

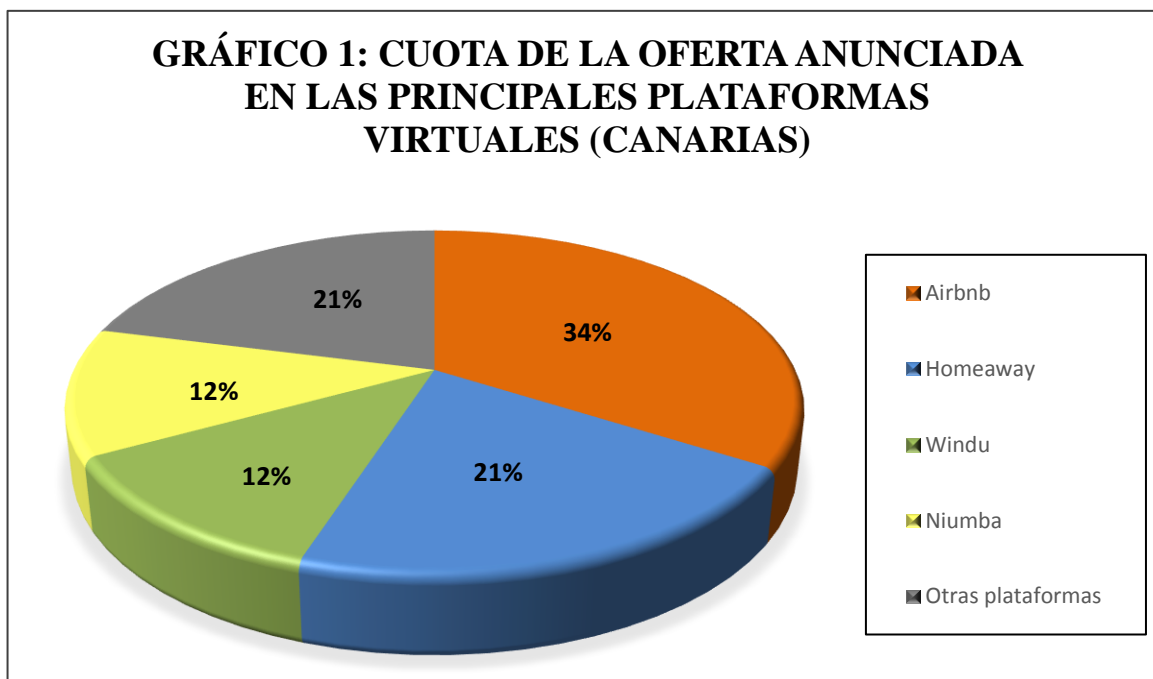
Como se ha comentado, una de las principales características del alquiler vacacional es su promoción y comercialización a través de las plataformas P2P. Por ello, la principal fuente de información utilizada para este trabajo es la aportada por las mismas, consideradas en la actualidad como la única fuente que proporciona este tipo de información.

Se definen como plataformas virtuales de comercialización de servicios turísticos de alojamiento y transporte a través del uso de internet, y sobre todo con el desarrollo y uso de las aplicaciones móviles.

Se trata, de un fenómeno global, que ha propiciado la aparición de <<start up>> para compartir los diversos servicios. Surgiendo así las plataformas tecnológicas que ponen en contacto a los oferentes y demandantes, llegando a convertirse en importantes empresas por el volumen de negocio que realizan, como es el caso de una de las plataformas utilizadas para nuestro trabajo, Airbnb.

La incidencia de este nuevo modelo de intercambio de servicios se hace especialmente patente en el sector del turismo, y en particular en algunos subsectores como el alojamiento, transporte y restauración. Fernandez, N. (2016)

En nuestro caso, se han elegido los alojamientos comercializados a través de las plataformas Homestay y Airbnb. Su elección se debe a que representaron una cuota entre ambas del 55,79% de la oferta anunciada durante el año 2017 para Canarias (gráfico 1), con un total de 166.592 plazas en anuncios de viviendas vacacionales Consejería de Turismo, Cultura y Deportes del Gobierno de Canarias, (2017).



Fuente: Consejería de Turismo, Cultura y Deportes del Gobierno de Canarias (2017)

La ausencia de un registro oficial de plazas de alojamiento de alquiler vacacional determinó que para la identificación del volumen de alojamientos dedicados al alquiler vacacional en Valle Gran Rey tuviéramos que obtener los datos de manera manual mediante la consulta de la información accesible públicamente en ambas plataformas. Así, se procedió a la recopilación individual de cada alojamiento ofertado como alquiler vacacional durante el mes de mayo de 2018. Los parámetros analizados han sido el número de viviendas, tipología de vivienda, plazas (plazas) por vivienda, precio por

noche, y número de evaluaciones obtenidas por vivienda.

Durante el desarrollo de la obtención de los datos y su posterior tratamiento para la elaboración del registro, se detectaron cuestiones que reorientaron el planteamiento de la investigación.

En primer lugar, en la mayoría de los casos, la identificación de la ubicación exacta del alojamiento dedicado al alquiler vacacional fue imposible. La plataforma no facilita, a priori, la dirección completa de la vivienda, por tanto ante este desconocimiento se decidió realizar una localización aproximada de las viviendas a través del trabajo de campo, intentando obtener unas coordenadas UTM y mostrándola en el mapa mediante un punto, siendo esta una ubicación orientativa, donde solo en algunos de los casos ni siquiera se ha podido identificar su localización aproximada.

En segundo lugar, se observó el hecho de que algunos anfitriones (anunciantes de las viviendas en las plataformas) publican de forma repetitiva sus alojamientos. Ello hizo necesario someter el registro a un proceso de depuración, para evitar la duplicidad de registros de los mismos alojamientos.

En tercer lugar, nos encontramos la dificultad para cuantificar la tipología de vivienda en alquiler. Ello es consecuencia de la elevada casuística de parámetros que presenta la plataforma, debido a la posibilidad de introducción manual, por cada anfitrión, de tipos de vivienda, e incluso, la variedad semántica en el momento de indicar si se trata de alquiler de viviendas completas o por habitaciones.

A partir de los datos extraídos de ambas plataformas, combinados con la base de datos Alojatur del Instituto Canario de Estadística (ISTAC), se calcularon los siguientes indicadores útiles como "fuentes básicas":

- Costo plaza medio por día: (\sum de precio/ día / alojamiento ofertado) y \sum nº de plazas (personas). Este indicador permite identificar el precio medio del alojamiento de alquiler vacacional en Valle Gran Rey.
- Índice de fidelización del modelo P2P. A través de la media del número de comentarios que se muestran en los anuncios de las viviendas vacacionales, se puede deducir cierta madurez o fidelización en cuanto a la oferta de vivienda vacacional.

- Proporción oferta vivienda vacacional en plataforma P2P por plaza reglada. Permite conocer el grado de predominio de la oferta "no reglada" respecto a la "reglada" hotelera.

Finalmente se procedió a la georreferenciación del registro y los indicadores elaborados mediante un Sistema de Información Geográfica (SIG). Ello nos ha permitido realizar dos mapas. El primero recoge la localización y distribución de la oferta de alojamientos convencionales reglados registrados en páginas oficiales como ISTAC y PROMOTUR, El segundo mapa donde se representa la oferta alojativa en bruto obtenida a través de las plataformas de análisis para este trabajo, Airbnb y HomeAway con el fin de mostrar una comparativa entre ambas y conocer su ubicación y dispersión sobre el territorio. Así, se han identificado las zonas con un mayor número de plazas alojativas representándose en el mapa a través de programas de georreferenciación como ARGIS.

Se realizó una caracterización de los alojamientos utilizando los cinco núcleos o barrios para diferenciar las categorías alojativas y cuales imperan en cada uno de los barrios con el fin de conocer así la amplia oferta alojativa de la que dispone el turista que acude a Valle Gran Rey.

Por otro lado, para reforzar el trabajo y dar una claridad a la evidente consolidación de este tipo de alojamiento, se ha realizado un método cualitativo basado en un modelo de encuesta con el fin de conocer de cerca el perfil de la demanda y el tipo de turista que opta por este tipo de alojamiento turístico.

La encuesta se ha articulado en siete preguntas cerradas y de fácil respuesta. Se han realizado un total de 20 encuestas a los turistas que durante la segunda quincena de mayo de 2018 se encontraban en alguno de los alojamientos ofertados.

ENCUESTA

Soy Manuel Jesús Torres Morales, alumno que estudia el grado de Geografía y Ordenación del Territorio en la Universidad de La Laguna. Estoy realizando un estudio sobre el alquiler vacacional en el municipio de Valle Gran Rey (La Gomera). Le pedimos su colaboración a las siguientes preguntas. Gracias por su participación.

2.Rango edad	
<18	
18 a 30	
31 a 40	
41 a 50	
51 a 60	
61 a 70	
+ de 70	

1.Nacionalidad	
Alemania	
Inglaterra	
Francia	
Italia	
España	
Rusia	
Otros...	

4. Número de noches que pecnoctan	
Una noche	
2-5 noches	
Una semana	
+ de una semana	

3. ¿Sexo?	
Hombre	
Mujer	

6.Relación calidad/precio del alojamiento	
Muy buena	
Buena	
Regular	
Mala	
Muy mala	

5.Motivo de la visita	
Ocio y descanso	
Paisajes y atractivos naturales	
Turismo cultural	
Recomendación	
Otros...	

7. Sugerencias y otras cuestiones...

4. RESULTADOS

4.1 Oferta alojativa reglada en Valle Gran Rey.

Valle Gran Rey tiene una amplia oferta alojativa en cuanto a variedad se refiere, al contar con infraestructuras: hoteles, pensiones, apartamentos, casas rurales y alojamientos que amplifican las opciones con las que contar a la hora de pasar las vacaciones en el municipio.

En la tabla 1, se recoge la oferta alojativa reglada para el conjunto de la isla de La Gomera, con ello se pone de manifiesto el peso de la actividad turística que acoge el municipio de análisis, en este caso Valle Gran Rey, caracterizado por ser el municipio turístico por excelencia y acogiendo el turismo de masas que acude a la isla ofertando un total de 2.783 plazas lo que significa un total de 45,61% de las plazas ofertadas en el conjunto de la isla.

TABLA 1. Oferta Alojativa Reglada en La Gomera		
La Gomera	6.101 plazas	
Valle Gran Rey	2.783	45,61%
Hermigua	374	6,13%
Agulo	158	2,58%
Vallehermoso	299	4,9%
San Sebastián	1.799	29,48%
Alajeró	688	11,27%

Fuente: ISTAC (2017)

Por otro lado, le sigue con un peso significativo el municipio capitalino de San Sebastián con un total de 1.799 plazas (29,48%) y el municipio de Alajeró con 688 plazas (11,27%).

4.2 Oferta alojativa anunciada en Airbnb

La plataforma virtual Airbnb engloba más de la mitad de las ofertas publicadas en este caso para el alquiler vacacional en Valle Gran Rey. Esta plataforma se sitúa líder en el ranking de las plataformas virtuales que se dedican a la prestación de servicios de alojamiento a nivel global. Los datos que he obtenido mediante el análisis de extracción manual de la página son los siguientes representados en la (tabla 2).

TABLA 2	Número de ofertas	Precio Medio/ Noche	Promedio de Plazas
Casa Unifamiliar	47	45,2	3
Apartamento	106	57,8	3
Casa rural	1	50	4
Estudio/loft	3	43,3	2
Total	157	49,1	3

Fuente: Airbnb. Elaboración Propia.

Airbnb oferta un total de 157 unidades de estancia vacacional desglosadas en cuatro categorías. Destaca la modalidad de apartamento con 106 ofertas, con un precio medio de 57,8 € /noche y un promedio de capacidad para 3 personas. En segundo lugar, la modalidad de casa unifamiliar, con 47 viviendas vacacionales, con un precio medio de 45,2 € /noche y una capacidad media de 3 personas. En el caso de la oferta categorizada como casa rural o de campo solo obtenemos un resultado, con un precio de 50 € /noche y con una capacidad media para 4 personas.

4.3 Oferta alojativa anunciada en Homeaway

Los datos obtenidos manualmente de la página Homeaway sobre las ofertas alojativa anunciada en Valle Gran Rey se recoge en la siguiente tabla, esta vez la oferta ha sido menor que en el caso de Airbnb y por lo tanto la sustracción de los datos se ha realizado con mayor comodidad y rapidez, a la vez que la depuración de los datos ha sido más sencilla pues la página ofrece una disponibilidad del registro más ordenado que cualquier otra plataforma.

TABLA 3	Nº de Ofertas	Precio Medio/ Noche	Promedio de Plazas
Casa Unifamiliar	11	51,2	3
Apartamento	24	37,6	3
Casa rural	5	53,8	4
Estudio/Loft	1	33	2
Total	41	43,9	3

Fuentes: Homeaway. Elaboración Propia

Por su parte, HomeAway contiene 41 ofertas de alojamiento turístico. La modalidad que nuevamente aparece con mayor número de ofertas es la de apartamento con un total de 24 ofertas. Su precio medio es de unos 37,6 € /noche, lo que supone que sea inferior en unos 20 € a la oferta media recogida en Airbnb para la misma categorización.

Asimismo, destacar la importancia de la oferta de casa rural o de campo que se ofertan en HomeAway, con un número de 5 alojamientos y un precio medio de 53,8 € /noche, tratándose del alojamiento más caro de todas las categorías analizadas pero también dispone de una mayor capacidad con un promedio de 4 plazas.

La oferta alojativa anunciada por ambas plataformas asciende a 198 plazas, de las cuales se registran un total de 130 apartamentos, 58 casas unifamiliares y por último con una cantidad de 6 plazas cuya modalidad es registrada como casa rural y 4 ofertas de tipo estudio/loft. Estos resultados varían dependiendo de la temporada de análisis que en nuestro caso se ha correspondido con el análisis de la oferta durante la segunda quincena de mayo de 2018.

**Tabla resumen de la oferta alojativa extrahotelera
(HomeAway y Airbnb)**

TABLA 4	Nº de Ofertas
Casa Unifamiliar	58
Apartamento	130
Casa rural y de campo	6
Estudio/loft	4

Fuentes: Homeaway y Airbnb. Elaboración Propia

Como se puede observar en la tabla sobre la oferta alojativa existente en nuestro municipio, hay un total de 2.783 plazas en alojamientos (convencionales) frente a las 535 plazas que se registran en alojamientos extrahoteleros anunciados en las P2P (Airbnb y HomeAway).

Ello supone un 16,12% del total de la oferta. Estas cifras están experimentando un aumento que forma parte de una economía que se caracteriza por tener una oferta diversa y unos precios más reducidos que los alojamientos convencionales siendo esto la principal ventaja de la que disfrutan los turistas que se decantan por este tipo de alquiler vacacional.(Ver tabla 5)

TABLA 5. Relación de la Oferta Alojativa en Valle Gran Rey	
Viviendas vacacionales en el municipio	158
Oferta anunciadas en las P2P	151
Plazas en alquiler vacacional	535
Plazas en oferta reglada	2.783
% plazas de alojamiento en relación con el total de la oferta de la isla	16,1%

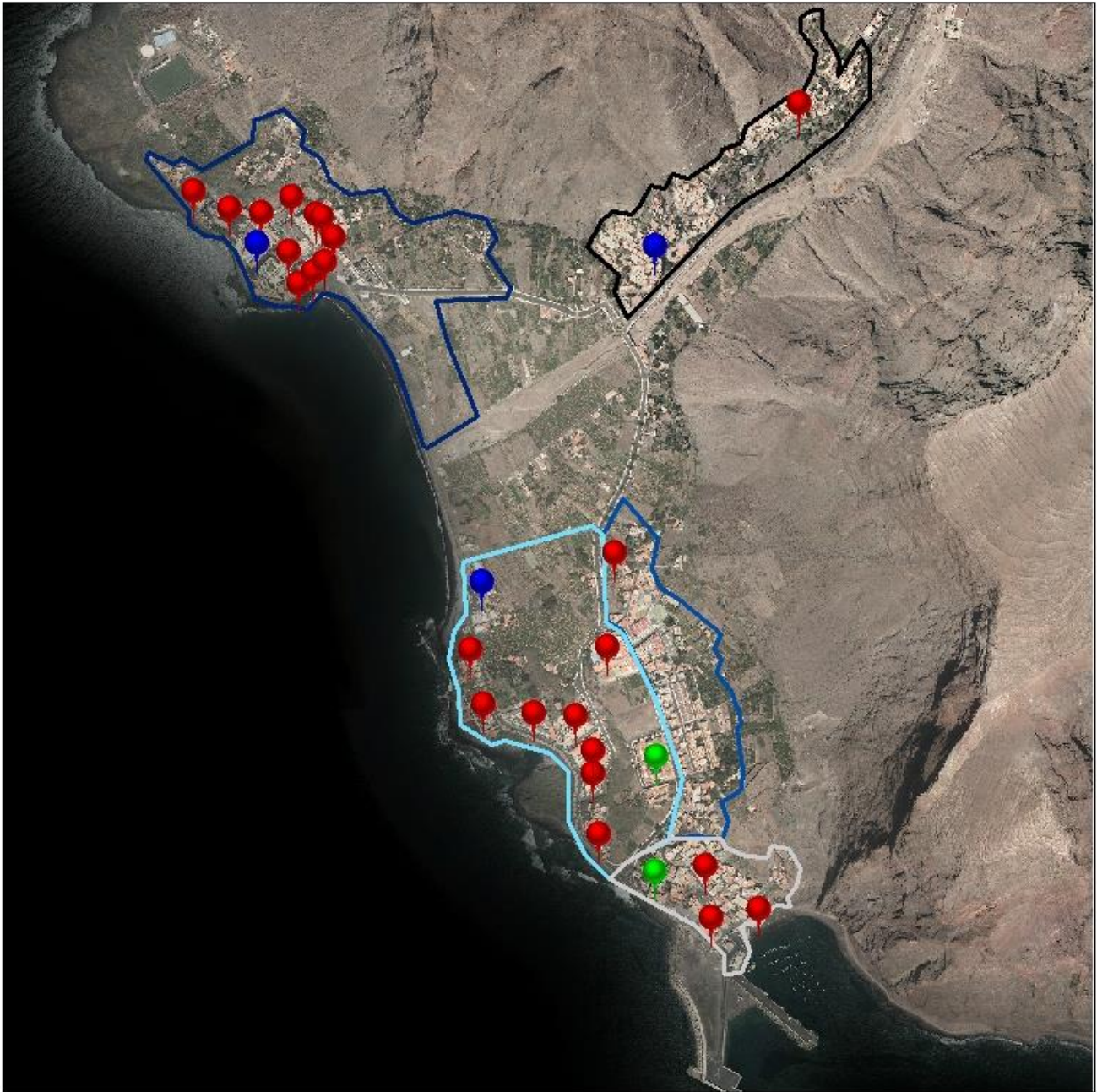
Fuente: El alquiler vacacional en Canarias: Demanda, Canal y Oferta. (PROMOTUR).

4.4 Distribución y localización del alquiler vacacional en Valle Gran Rey.




La distribución de los alojamientos turísticos que se conforma entorno a la franja litoral del municipio de Valle Gran Rey, se corresponden con los barrios de La Calera, Borbalán, La Playa, La Puntilla y Vueltas siendo esta zona geográfica el principal objetivo de análisis del trabajo pues agrupa la mayor parte de la actividad turística que aprovecha los recursos costeros y acoge a la mayor parte del turismo de sol y playa que acude a la isla.

En primer lugar, el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, distingue cuatro tipos de establecimientos, en función de la calificación del suelo en el que se asientan, servicios prestados, y diseño arquitectónico o tipología edificatoria, las cuales son las siguientes: el hotel, el apartamento, la pensión y la casa rural.

Como se puede observar en el mapa 1 “distribución de alojamientos convencionales” la categoría de Apartamento es la más representativa en el barrio de La Playa con un total de once apartamentos que junto al Hotel Punta Calera conforman la zona con mayor número de plazas alojativa turística del municipio distribuidas en torno a la franja litoral y aprovechando los recursos costeros. Por otro lado, se encuentra una oferta alojativa más moderada en torno a la avenida marítima en la zona conocida como La Puntilla lugar donde se localiza el Hotel Gran Rey y tres de los principales apartamentos referencia como son (Jardín del Conde, Charco del Conde, Laurisilva) que aprovechan el paseo de la avenida marítima y las dos principales playas que como son el Charco del Conde y La Puntilla.



Leyenda

-  Hoteles
-  Pension
-  Apartamentos

Delimitación de Barrios

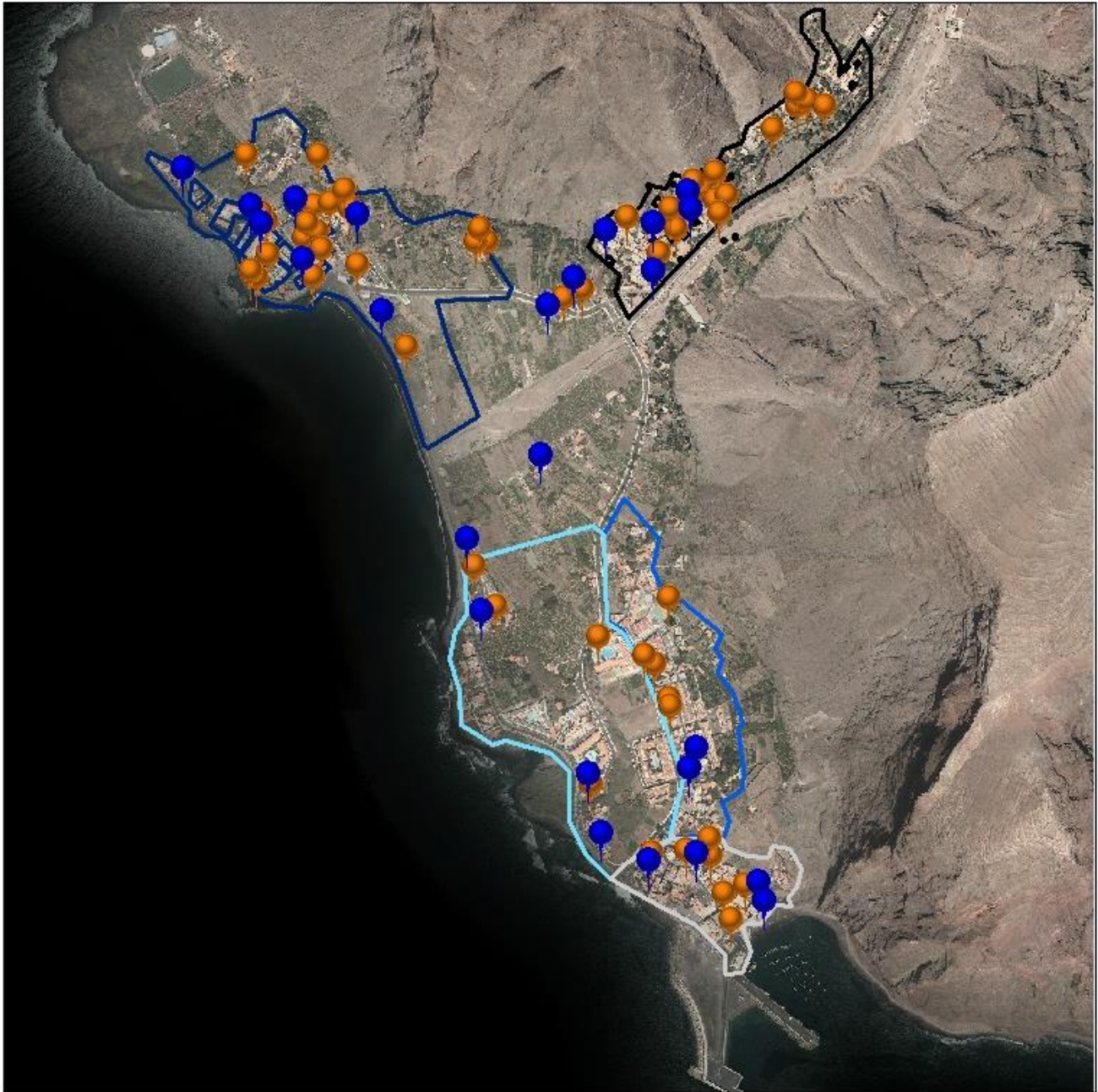
-  La_calera
-  La_Playa
-  Vuetas
-  La_Puntilla
-  Borbalán

TRABAJO FIN DE GRADO "La Gomera"		
	Distribución de alojamientos convencionales	Mapa:1 1:12.000
	Zona: Municipio de Valle Gran Rey	 Kilómetros 0 0,125 0,25
	Grado de Geografía y Ordenación del Territorio Fuente: Grafcan e Istac. Elaboración Propia	
 Universidad de La Laguna	Manuel Jesús Torres Morales	Diciembre 2018



La distribución de los alojamientos convencionales en la zona conocida como Vueltas es menos representativa debido a que este barrio se compone de pequeños grupos de casas que surgen a partir del desarrollo de la actividad pesquera y que ha mantenido a la población local como residente del lugar, situando a Vueltas como un barrio dedicado a una economía basada en exclusiva a la actividad pesquera, recreativa y gastronómica.

Sin embargo, se puede distinguir tres apartamentos y dos pensiones que se integran dentro de una zona residencial próxima al muelle y la playa de Vueltas. En este caso se ha definido como pensión con anterioridad a la promulgación del Decreto 142/2010 donde los cambios introducidos en la ordenación hotelera, suprimen en la clasificación tanto a las pensiones como los apartoteles.

En cambio si se observa el mapa 2 sobre “Oferta Alojativa anunciada en P2P” se puede ver una mayor diversificación de unidades alojativas que se distribuyen sobre suelo turístico y que se acogen a la aprobación de la Orden de 13 de octubre de 2017, por la que se modifica el Anexo 2 del Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por el Decreto 113/2015 para las denominadas islas “verdes”, que permite implantar establecimientos turísticos de la modalidad de vivienda vacacional, conforme a los términos y condiciones previstos en la normativa sectorial que la regula, sin que le sea de aplicación ninguna restricción por la calificación del suelo y siempre que quede a salvo el principio de unidad de explotación en establecimientos turísticos, según la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.



Leyenda

-  Alojamiento_Homeaway
-  Alojamiento_Airbnb

Delimitación de Barrios

-  Vueltas
-  La_Puntilla
-  Borbalán
-  La_Calera
-  La_Playa



Las viviendas vacacionales representadas en este segundo mapa son las anunciadas en plataformas virtuales; Airbnb (Naranja) y HomeAway (Azul) donde la distribución de estas unidades alojativas se muestra de una manera más homogénea sobre el territorio distinguiéndose tres núcleos de mayor concentración alojativa como son; La Playa, La Calera y Vueltas.

En la tabla 6 se muestra las distintas modalidades que se han obtenido a medida que se realizó el registro para los barrios delimitados en el frente litoral de Valle Gran Rey:

TABLA 6	La Playa	La Puntilla	Vueltas	Borbalán	La Calera
Apartamentos	13	3	2	1	5
Casa Unifamiliar	20	5	9	6	16
Casa Rural	0	0	0	0	2

Fuente: La oferta alojativa anunciada en Airbnb y Homeaway (2018).Elaboración Propia

Por otro lado, añadir que el término municipal de Valle Gran Rey cuya extensión es de 32,36 km², se compone de otros barrios y caseríos que se sitúan fuera de la franja litoral y que no se han representado en los mapas debido a razones tanto de extensión como de concentración turística. Esos barrios son: El Guro, La Vizcaína, Guadá, Taguluche o los caseríos de Arure y Las Hayas donde se localiza una oferta alojativa más escasa relacionada sobre todo con el medio rural. Por ello, podemos encontrar ofertas de casas unifamiliares o casas rurales, que completarían en este caso la oferta alojativa anunciada en estas dos plataformas.

4.5 Caracterización de los inmuebles destinados al alquiler vacacional.

La caracterización de los inmuebles destinados al alquiler vacacional viene dada en función de una serie de factores diferenciadores como son la superficie, precio y calidad del servicio, permitiendo diferenciar los inmuebles en categorías que previamente se han utilizados para registrar la oferta:

1. Apartamentos
2. Casas unifamiliares
3. Casa rural
4. Estudio/Loft

Todas ellas ofrecen diferencias entre sí, de tal forma que se puede hablar de las diferencias de carácter tangible, como son el bien material (el propio edificio o la unidad de alojamiento) o su grado de urbanización (los alojamientos rurales y los campamentos de turismo están menos urbanizados que los establecimientos hoteleros).

Y por otro lado, las diferencias en base a los elementos intangibles como son los servicios que presta el establecimiento. La diversidad de los servicios hace que un hotel obtenga más estrellas indicando con ello una mejor calidad de servicios que el resto y por lo tanto un incremento en el precio del alojamiento al igual que los apartamentos que tras la aprobación del Decreto 142/2010 paso de clasificarse con número de “llaves” a número de “estrellas” según la calidad del servicio. Sea cual sea el método que se utilices todos persiguen el mismo objetivo, que consiste en informar al consumidor sobre el nivel de calidad que se ofrece. Dos son los elementos que provocan que un alojamiento turístico tenga una determinada categoría: servicios y superficie.

Los primeros se refieren a cuestiones como la oferta de restauración, lavandería, room-service (servicio de habitaciones), aire acondicionado y los servicios prestados directamente en la habitación (TV, teléfono,...).

En cuanto a la segunda cuestión (la superficie), hay que tener en cuenta que las distintas legislaciones obligan a que las habitaciones tengan unos determinados tamaños en función de la categoría del establecimiento, lo que además de las diferencia existentes entre la oferta de habitaciones individuales, dobles con una cama

amplia y dobles con dos camas individuales; estos requisitos no se limitan a las unidades de alojamiento, sino que también se exigen unas determinadas superficies para las instalaciones de cada alojamiento. Blasco, A. (2014).

Apartamentos.

Esta categoría encabeza la lista de los alojamientos extrahoteleros ofertados en el municipio. Se caracterizan por ser alojamientos con una capacidad media aproximada para tres personas y un precio medio aproximado de 55 euros, se componen por lo general, de una habitación, baño, salón-cocina y una pequeña terraza, todo ello conforman una agrupación de apartamentos que no sobrepasan las 2 altura, y que disfrutan de zonas comunes (piscina comunitaria, zonas ajardinadas y recepción).

Se trata de la forma alojativa característica de Valle Gran Rey y concentra la mayor demanda alojativa sobre todo en barrios próximos a la línea de costa, como es el caso del barrio de la Playa y la Puntilla.

Los mapas 3 y 4 representa las unidades alojativas convencionales ofertadas para el barrio de La Playa y La Puntilla diferenciando en el mismo una delimitación del barrio y la superficie que ocupan los polígonos, por un lado se diferencia la categoría de hotel y por otro lado se ha establecido una clasificación de los apartamentos según mayor o menor demanda turística, así mismo he de destacar la importancia de tres apartamentos que registran el mayor número de estancias anuales debido a su capacidad, calidad del servicio y precio.

Por un lado, en el mapa 3 destaca el complejo de Apartamentos Las Tres Palmeras con una capacidad para 138 personas y un precio medio aproximado de 70 euros/noche, encontrando la mejor oferta en www.Booking.com con un precio de 68 euros/noche.

Mapa:3

1:4.000




1.Complejo de Apartamentos Las Tres Palmeras

Enero 2019

Leyenda

Hoteles

H_Punta_Calera

Apartamentos con mayor concentración turística

- 1.Las_Tres_Palmeras
- 2.Guirre
- 3.Tarajales
- 4.Chijeré

Apartamentos con menor concentración turística

- 5.Gomera_Lounge
- 6.Sol_y_Playa
- 7.Brisamar
- 8.Casanova
- 9.San_Jose
- 10.Mozas
- 11.Mesa
- 12.Los_Médanos



En el mapa 4 correspondiente al barrio de La Puntilla destacamos dos alojamientos: Apartamentos Laurisilva con capacidad para 324 personas y un precio medio aproximado de 60 euros, donde la mejor oferta encontrada en internet ha sido en www.HomeAway.es con un precio de 58 euros/noche.

Y los Apartamentos Charco del Conde con una capacidad para 250 personas y precio medio aproximado de 55 euros. La mejor oferta encontrada ha sido en www.Booking.com con un precio de 49 Euros/noche.

Mapa:4

1:4.000

6

7

6. Apartamentos Charco del Conde

7. Apartamentos Laurisilva

Enero 2019



Legenda

Hoteles

1.H_Gran_Rey

Apartamentos con mayor concentración turística

- 3.Punta_Marina
- 5.Jardín_Del_Conde
- 6.Charco_Del_Conde
- 7.Laurisilva

Apartamentos con menor concentración turística

- 2.Sansofé
- 4.Yenay
- 8.La_Paloma

Casa Unifamiliares.

Se trata de viviendas completas que el arrendador oferta para periodos vacacionales largos, por lo general no menos de una semana, y cuyo alquiler se trata directamente entre el arrendador o conocido como “anfitrión” y el arrendatario o “turista”. Esta modalidad de alojamiento se subdivide en dos categorías:

Pisos en bloque de viviendas	Casas terreras/Chalet
<p>Se trata de un alojamiento situado en una edificación vertical o bloque de viviendas, por lo general se compone de una o dos habitaciones, cocina y baño. Los pisos que se utilizan para el alquiler vacacional en el municipio de Valle Gran Rey se localizan sobre todo en la zona conocida como “Vueltas.</p>	<p>Son viviendas de una o dos alturas que disponen de una mayor capacidad de alojamiento y cuyo precio es el más alto en cuanto a alojamiento se refiere, incluso mayor que en el caso de los apartamentos. Este tipo de alojamiento vacacional solo se ha localizado dos ofertas entorno al barrio de “La Calera”.</p>

A continuación se realiza una representación de estas modalidades de alojamientos que se ofertan a través de las P2P.

Barrio de La Calera



ALQUILAMIENTO ENTERO - 1 CAMA
Casa Roja
 50€ por noche



ALQUILAMIENTO ENTERO - 3 CAMAS
Casita Blanca in der Calera mit Pool
 65€ por noche
 ★★★★★ (1) - Super fácil

Leyenda

Alojamientos anunciados en Airbnb

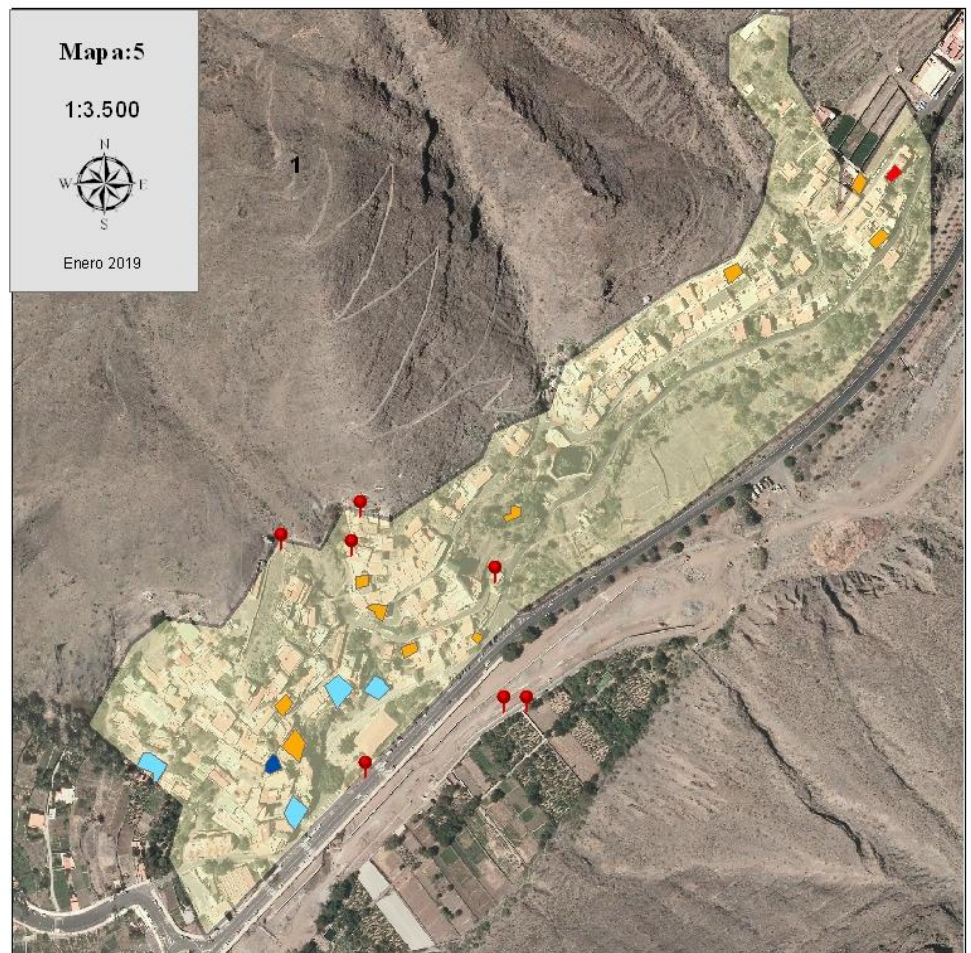
- Apartamentos
- Pisos_en_bloques_de_viviendas
- Alojamientos_enteros

Alojamientos anunciados en Homeaway

- Alojamientos_enteros
- Apartamentos

Alojamientos sin posibilidad de georeferenciar

- Sin_representación



Se ha elegido el barrio de La Calera debido a que se muestra una diversa oferta alojativa de las modalidades anteriormente nombradas, asimismo debido a su carácter residencial y su lejanía con respecto a la línea de costa en este caso si es comparado con barrios como La Playa o La Puntilla, se puede ver como los precios de los alojamientos son más asequibles.

En este caso, como se puede observar en el mapa 5 en su mayoría los alojamientos que se anuncian en las P2P se constituyen en su mayoría como pisos en bloques de viviendas y alojamientos enteros (casas terreras) contabilizando un total de 16 ofertas de este tipo, 5 apartamentos y 2 casas rurales. Todas ellas no se han podido representar geográficamente en el mapa debido a que en siete de los casos no se aporta ni siquiera una localización aproximada de la unidad alojativa, esto ha sucedido con las dos casas rurales y cinco casas unifamiliares.

En el mapa destaca dos de las unidades alojativas que por valoración de los usuarios, precio y calidad del servicio, son alojamientos con una importante demanda (Casa Roja) y (Casita Blanca in der Calera mit pool) nombres establecidos por los anfitriones para la identificación de estos alojamientos.

Casa Rural.

Una casa rural es un alojamiento turístico situado en torno a un ambiente rural, cuyo principal objetivo es ofrecer al turista un alojamiento acorde a la nueva concepción ecológica del turismo, además de poder desarrollar actividades en la naturaleza y un turismo de aventura. Las diversas legislaciones que existen en las distintas comunidades autónomas, establecen dos clases de alojamientos rurales:

1. Alquiler de habitaciones de la misma casa en la que reside el propietario.
2. Alquiler de una casa (como si se tratara de un apartamento) para su uso exclusivo.

En el caso de Valle Gran Rey este tipo de alojamiento se localiza por lo general alejadas de la línea de costa, en los barrios de “El Guro”, “La Vizcaína” y caseríos ubicados a unos 800 metros de altura como son “Arure” y “Las Hayas”. Un ejemplo de casa rural es el siguiente:



Casita de Chele (La Vizcaína).

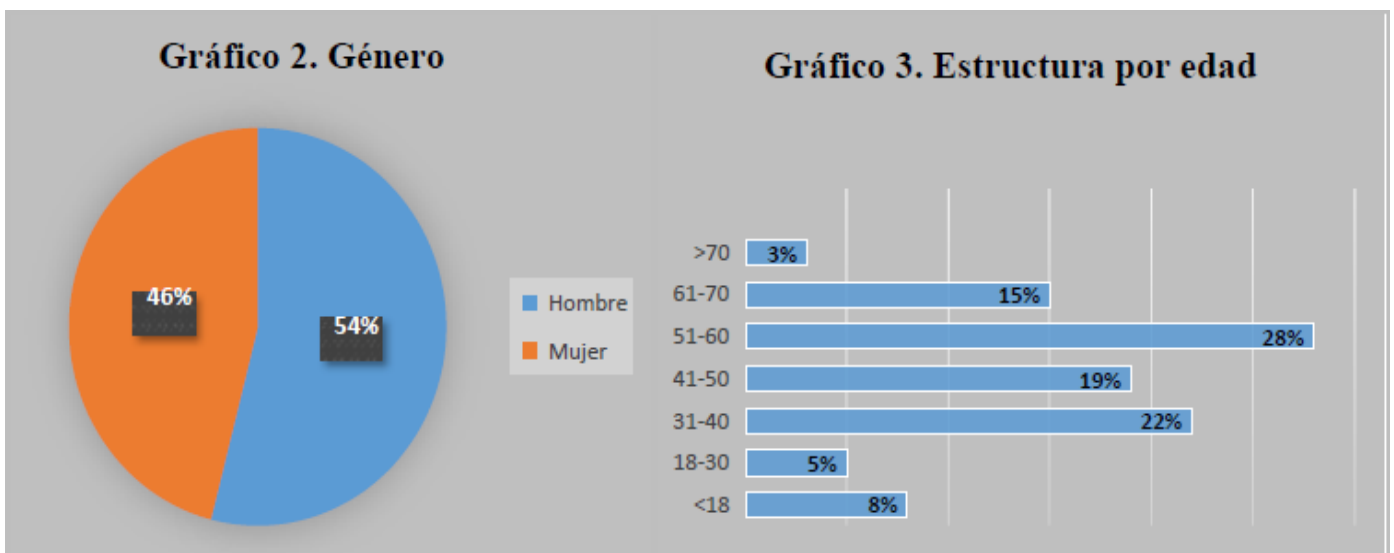
Estudio/loft.

Se trata del alojamiento más pequeño en cuanto a tamaño se refiere para el alquiler vacacional, su capacidad es para 1 u 2 personas y se encuentra en una edificación vertical donde tiene todo sus servicios integrados (cocina, baño y cama) en una pequeña dimensión. En Valle Gran Rey solo se ha encontrado 4 oferta de este tipo de categoría. Un ejemplo de ello es:

Brisamar		
Localización	Precio	Página Web
La Puntilla	22 € //Noche	www.Airbnb.es .

4.6 Demanda de Alquiler Vacacional en Valle Gran Rey.

Para conocer el perfil de demanda, que opta por este tipo de alojamiento turístico en el municipio de Valle Gran Rey, se ha realizado un análisis cualitativo mediante la recolección de datos obtenidos a través de un cuestionario que consta de siete preguntas de respuesta corta, permitiendo con ello realizar una aproximación al perfil del turista que pasa sus vacaciones en Valle Gran Rey bajo un alojamiento extrahotelero.



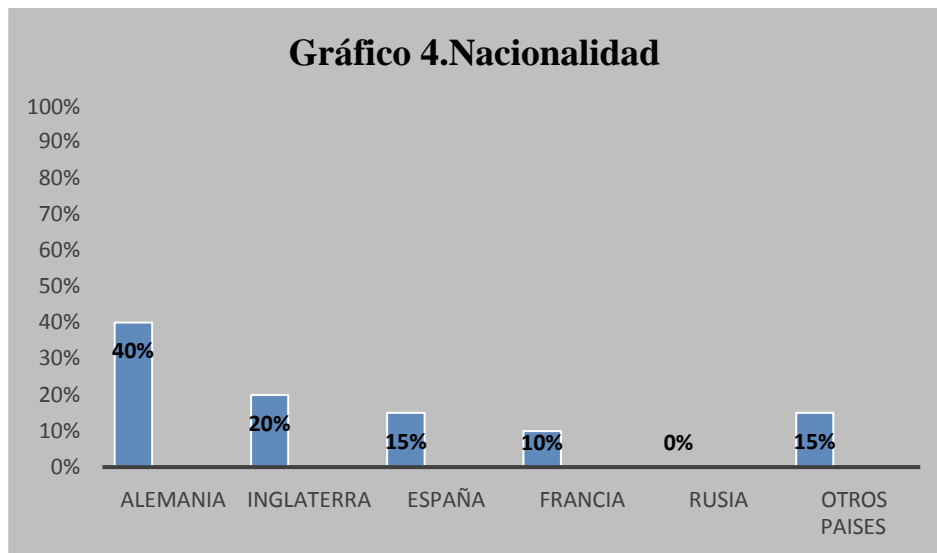
Fuente: Encuesta presencial en mayo del 2018.Elaboración Propia

Atendiendo al género, existe un equilibrio entre ambos sexos. De las 20 encuestas realizadas, el 54% corresponde a hombres y el 46 % a las mujeres, esta equidad de los resultados nos da a entender en cierto modo que los turistas que escoge este alojamiento por lo general suelen ser parejas. La edad media de los turistas es de 49 años, situándose por encima de la media que ofrece PROMOTUR en su informe sobre “El perfil del turista que acude a las Islas Canarias” (2017) con una edad media de 46,9 años.

Si atendemos a la estructura por edad, predomina las edades comprendidas entre 51 - 60 y 41-50, con un 28% y 19%, respectivamente, por lo que podemos deducir que se trata de un tipo de turista adulto que elige la isla para pasar unas vacaciones en tranquilidad, de hecho el turista que ,por lo general, se desplaza a la isla se caracteriza por ser un turista adulto que pone en valor los recursos naturales y diversidad de paisajes que ofrece la isla. (Ver gráfico 3).

Matizar que las encuestas fueron realizadas en la segunda quincena del mes de Mayo, y por tanto, los rangos de edad predominantes no serán iguales los que se pudieran obtener en los meses de Junio, Julio y Agosto, por lo tanto el análisis estacional también influye en el tipo de turista que acude al municipio.

En cuanto a la nacionalidad, destacar el elevado porcentaje de alemanes frente a las demás nacionalidades. En concreto, de los 20 encuestados, el 40% corresponde a visitantes con nacionalidad alemana. (Ver Gráfico 4)



Fuente: Encuesta presencial en mayo del 2018.Elaboración Propia

Este porcentaje se debe a que en el primer semestre del año el principal turista que acude a la isla es de origen alemán, seguido de Reino unido, los países nórdicos y de origen nacional, según datos del ISTAC. En la siguiente tabla se muestra la estadística de la entrada de turistas a la Gomera según país de residencia.

Turistas 2018	Alemania	Reino Unido	España	Otros Países
Febrero	6.953	1.330	424	4.487
Marzo	8.042	1.415	432	3.363
Abril	5.467	1.977	746	3.010
Mayo	4.044	2.788	615	2.174

Fuente: Datos publicados (La Gomera) primer cuatrimestre 2018 – Según país de residencia. ISTAC

Destacar que los turistas españoles que optan por pasar sus vacaciones en Valle Gran Rey en este tipo de alojamiento extrahotelero, se trata de un turista canario que reside en otras islas y elige este municipio para sus vacaciones siendo un turista familiar que es fiel al destino y repite año tras año, del total de las encuestas hay 3 españoles (15%), que se desplazan desde la isla de Tenerife (2) y Lanzarote (1), en ambos casos pasan aproximadamente una semana de vacaciones y comentan que han visitado el municipio anteriormente.

Por otro lado, resaltar que de los resultados de “otros países”, la nacionalidad italiana cuenta con 2 encuestados y Polonia con 1 encuestado, dando como resultado un 15% del total (gráfico 4).

De los resultados obtenidos en cuanto al “número de noches que pecnota el turista”, solo 1 encuestado pasa solo una noche, mientras que 17 responden que su estancia vacacional en el municipio será de 2-5 noches, y 2 turistas que en este caso son alemanes han elegido este alojamiento extrahotelero más económico para pasar aproximadamente 2 semanas en el municipio.

Por otro lado a la pregunta de “motivo de la visita”, destaca con un 60% la respuesta de “ocio y descanso”, seguida de un 30% que eligen la isla por sus atractivos naturales, y solo el 10% viene por recomendación, esto refuerza la idea que se nombró con anterioridad, y es que el turista que visita el municipio se trata de un turista fiel que año tras año repite su visita al municipio.

Los resultados que se recogen en las siguientes gráficas reflejan la opción de reserva de los alojamiento extrahoteleros elegida por los turistas, al mismo tiempo que se muestra el grado de satisfacción de los huéspedes en cuanto a calidad/precio de los establecimientos ofertados.

Gráfico 5. Método de reserva seleccionado

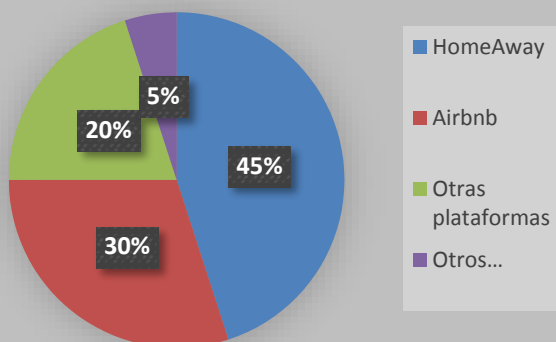
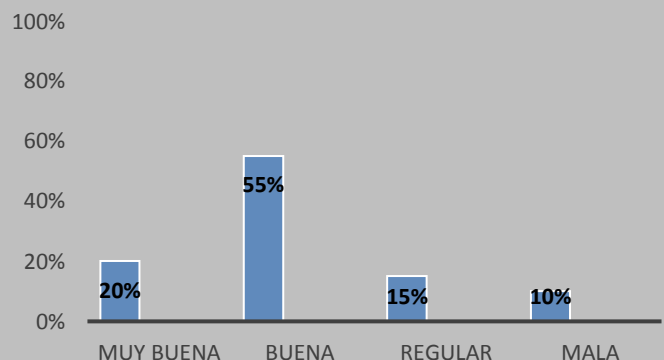


Gráfico 6. Relación Calidad/Precio



Como se puede ver la plataforma con mayor porcentaje de reserva elegida por los turistas es HomeAway con un 45% de las reservas, mientras que Airbnb se posiciona como la segunda opción acumulando un 30% (Ver gráficos 5). Por otro lado, cuatro de los encuestados han realizado su reserva a través de otras plataformas web acumulando el 20% del total, destacando en tres de los casos el nombre de Wimdu como la plataforma seleccionada para la reserva.

Sólo el 5% o lo que es lo mismo una persona ha realizado su reserva en el lugar del establecimiento, en este caso el turista ya había reservado en otras ocasiones el inmueble y se realizó la reserva mediante trato personal.

En cuanto la relación calidad-precio más de la mitad de los turistas opinan que es buena con un (55 %), seguida de un 20 % de los turistas que la consideran muy buena y tan solo un 20 % piensan que regular y un 15 % mala, todo ello nos da a entender que dentro de lo que cabe el servicio de hospedaje que se presta a los turistas posee una relación precio-calidad asequible en comparación al hospedaje en hoteles y apartahoteles donde en algunos casos duplica o triplica el costo de la estancia con respecto a los alojamientos extrahoteleros (Ver gráfico 6).

5. EFECTOS DEL ALQUILER VACACIONAL EN VALLE GRAN REY.

Estas unidades alojativas satisfacen a una demanda turística que en su mayoría no coinciden con la demanda de alojamientos convencionales o reglados, esto se debe a diversos motivos como son la duración de su estancia o las necesidades específicas del nuevo cliente que busca otro tipo de productos alojativos dependiendo de los destinos seleccionados.

Sin embargo, la mayoría de estas unidades alojativas constituyen alojamientos vacacionales no reglados desde el punto de vista del registro estadístico —o al menos, con una utilización turística irregular, al margen del control administrativo—, de uso temporal (de vacaciones, fines de semana, etc.). Se trata, por tanto, de plazas turísticas “no declaradas” o “ilegales”, en cuanto carecen de todo tipo de licencias y autorizaciones oficiales (Simancas, Peñarrubia y Temes, 2015).

Por ello, aunque se proceda a un trato del servicio alojativo entre cliente y anfitrión, en mucho de los casos no aparece información del inmueble turístico en la estadística oficial y tampoco se identifican estas viviendas vacacionales con los llamados “paquetes turísticos”.

Esta actividad de arrendamiento de la vivienda supone un intercambio de negocio entre los arrendadores que ceden temporalmente el inmueble ofertado para la actividad turística a cambio de una cuantía de dinero, que en la mayoría de los casos no se declara y mucho menos se realiza las contribuciones tributarias correspondientes (Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, Impuesto General Indirecto Canario e Impuesto sobre Actividades Económicas).

Del mismo modo, este tipo de arrendamiento no recibe una carga fiscal adecuada o en la mayoría de los casos no se le aplica directamente ninguna de las cargas fiscales obligatorias. En Canarias el 55,6% de los alquileres no tiene un tratamiento fiscal adecuado según estimaciones de los Técnicos del Ministerio de Hacienda (Gestha). Esto hace que nuestra Comunidad autónoma se situó con un 14% por encima de la media nacional.

Asimismo, numerosos propietarios de esas unidades alojativas son extranjeros no residentes, por lo que gran parte de las transacciones entre los particulares se producen vía webs y de ingresos en cuentas que el particular tiene fuera de España, en su país de residencia; éstos también suelen ser reticentes a sufragar derramas, con arreglo a la cuota de participación —y, por tanto, la aplicación de la legislación de propiedad horizontal (Ley 40/1960, de 21 de julio). Todo lo anterior hace susceptible un cierto descontrol tributario y una opacidad fiscal. Simancas, Temes y Peñarrubia (2018).

También es conveniente nombrar otro de los posibles riesgos que se derivan de este tipo de arrendamiento, y que desde el otro punto de vista se ha enfocado como una problemática, o así se recoge en el Manifiesto Hotelero redactado por la Confederación Española de Hoteles y alojamientos Turísticos (CEHAT) y que se nombran a continuación: Fernández, N. (2015)

- Problemas de convivencia en las comunidades de vecinos.
- Aumento de la economía sumergida y sus negativas consecuencias para los ciudadanos españoles.
- Aumento del trabajo ilegal.
- Degradación de la imagen y el futuro de los destinos turísticos.

Sin embargo, el desarrollo de estas unidades alojativas supone una ventaja sobre todo para el turista desde el punto de vista económico y supone un modelo de cambio para el turismo canario. Estas ventajas son las consideradas por autores como Simancas, Temes y Peñarrubia (2018):

- Permite reducir los costes de transacción entre oferta y demanda y, por tanto, los costes de búsqueda e información sobre precios y productos o servicios.

- Facilita la entrada y permite ampliar el tamaño del mercado, con lo que se incrementa la competencia

- Aumenta la información disponible, sobre las características y equipamientos del alojamiento entre los anfitriones y los turistas. En este sentido, tales plataformas aportan una abundante información sobre sus características reales, geolocalización, precios, grado de satisfacción de usuarios previos o contacto del oferente. De esta manera, el cliente (el turista/huésped) ya no elige el establecimiento de alojamiento turístico por su categoría, definida por mecanismos de certificación pública, o por la información que el anfitrión decide unilateralmente poner a su disposición; por el contrario, lo selecciona en función de las opiniones, comentarios, valoraciones y recomendaciones de otros clientes en sitios web a partir de sus propias experiencias de consumo (reputación online) y, por tanto, de la comunicación persona a persona (e-WOM).

- Posibilita la comercialización al margen de los operadores tradicionales.

- Posibilita compartir determinados costes fijos asociados a las transacciones que se realizan en la plataforma, como los de facturación o publicidad.

- Reduce sobremanera los gastos de comercialización. Así, el portal Airbnb cobra una tarifa de servicio al anfitrión del 3% sobre el subtotal de la reserva (antes de aplicar las tarifas e impuestos) para cubrir los costes de tramitación de los pagos de los huéspedes y otra que oscila entre un 6 y un 12% del subtotal a los huéspedes destinada a cubrir los gastos del uso de la plataforma.

6. CONCLUSIONES.

Pese a la modificación del Real Decreto 113/2015, prohibiendo expresamente el alquiler vacacional o similar en suelo turístico, y que con posterioridad fue aprobado bajo la virtud de la Orden de 13 de octubre de 2017, permitiendo este tipo de alojamiento en suelo turístico en las denominadas “islas verdes” (El Hierro, La Gomera y La Palma). Se puede decir que tras el análisis realizado en el caso de Valle Gran Rey se ha consolidado como una forma de alojamiento alternativo donde se ha determinado las siguientes conclusiones:

- Las plataformas virtuales Airbnb y Homeaway se sitúa líderes en el mercado de las P2P, anunciando plazas alojativas que acogen casi un 20% del total de turistas que acude a Valle Gran Rey.
- La distribución de las plazas alojativa sobre el territorio analizado se puede decir que es homogénea, aunque destaca una zona por su diversificación de la oferta alojativa, en este caso el barrio de La Playa.
- El alojamiento que caracteriza al municipio es el denominado “Apartamento” que con 130 plazas anunciadas encabeza la lista de ofertas en las P2P.
- Este tipo de alojamiento es demandado principalmente por parejas de turistas, sobre todo, de origen Alemán e Inglés que utilizan este alojamiento para disfrutar de sus vacaciones durante aproximadamente una semana. Siendo el principal método de reserva utilizado Homeaway y cuya valoración de los turistas calidad - precio es buena.
- Este modelo de alojamiento turístico, favorece y diversifica el gasto en el destino.
- Contribuye a las economías familiares de los propietarios de unidades alojativas que se alquilan turísticamente.

En definitiva, el alquiler vacacional se adecua a lo previsto en la derogada Ley 6/2002 de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, en cuanto permite un modelo turístico alternativo al de la urbanización turística del litoral, que se sustenta en la puesta en

valor del paisaje como recurso, y de respuesta a las demandas que con relación a estos modelos plantea el mercado. Asimismo, posibilita unas actuaciones de dimensiones adecuadas a la capacidad de promoción local, con unos ritmos conformes a las características y capacidades de adecuación.

7. BIBLIOGRAFIA

- BLASCO PERIS, A. (2014). Gestión de alojamientos. Universitat Oberta de Catalunya.
- Confederación española de hoteles y alojamientos turísticos (2014): Manifiesto en contra de la economía sumergida y la actividad económica ilegal en el alojamiento turístico español, pp. 2-3
- Consejería de Turismo, Cultura y Deportes del Gobierno de Canarias / Promotur T.C. S.A. / Intelligent Atlas S.L. (2017): El alquiler vacacional en Canarias: demanda, canal y oferta. Santa Cruz de Tenerife.
- Consejería de Turismo, Cultura y Deportes del Gobierno de Canarias / Promotur T.C. S.A. / Intelligent Atlas S.L. (2018): El alquiler vacacional en Canarias: demanda, canal y oferta. Santa Cruz de Tenerife.
- DE LA ENCARNACIÓN, A. (2016). "El alojamiento colaborativo: Viviendas de uso turístico y plataformas virtuales", Revista de Estudios de la Administración Local y Autónoma Nº 5 (mayo-octubre) pp. 3-4
- FUENTES ARMAS, A. (2015). "Análisis y perspectiva del turismo en La Gomera", Memoria del trabajo de fin de grado, facultad de economía, empresa y turismo.
- FERNÁNDEZ PEREZ, N. (2016). "Turismo P2P o colaborativo: Un reto para el orden jurídico" International Journal of Scientific Management Tourism, 2016, Vol. 2 Nº2 pp. 111-127.
- GONZÁLEZ CABRERA, I. (2015): "La prohibición de alquilar viviendas vacacionales en municipios turísticos. Otra oportunidad perdida para resolver algunos conflictos en los complejos turísticos extrahoteleros", en Benítez del Rosario, J. M.; González Molina, A. y Breede Eyzaguirre, C. (coord.): Congreso Internacional de Tendencias en Destinos Turísticos. III Foro Internacional de Turismo. Universidad de Las Palmas de Gran Canaria/ Centro de Estudios Turísticos y Económicos / Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, pp. 396-406.
- HERMOSO MESA, D. (2014): "La calificación turística de la parcela y del inmueble. Constancia en el registro de la propiedad. Ley 2/2013, de Renovación y Modernización Turística de Canarias", *Boletín del Colegio de Registradores de España*, año XLIX, num.11, pp. 2112-2120.
- RODRIGUEZ, N. ARANDA, E y GARRIDO, B. (2003). "El alojamiento turístico privado en el contexto del sistema de estadística del turismo. pp. 8
- SIMANCAS CRUZ, M. (2016b): "Efectos y defectos del uso residencial y el alquiler vacacional de los establecimientos de alojamiento extrahoteleros", en Simancas Cruz, M. y Mañoso Valderrama, J. (coords.): La residencialización de las áreas turísticas de Canarias. Promotur Turismo Canarias, S.A. / Universidad Internacional Menéndez y Pelayo. Santa Cruz de Tenerife, pp. 231-259.
- SIMANCAS, M. TEMES, R. y PEÑARUBIA, M. (2018). "La prohibición de la vivienda vacacional de alquiler en las áreas turísticas de litoral de Canarias". XIX Congreso Internacional Turismo Universidad-Empresa. Universitat Jaume I, Castellón. El alquiler vacacional en las áreas turísticas del litoral.-

