

MEMORIA DEL TRABAJO DE FIN DE GRADO

Alquiler Vacacional, posibles impactos en el destino turístico Adeje y acciones necesarias

Holiday Rental, possible impacts in the tourist destination Adeje and necessary actions

Autor/a: José Luis Tacoronte Hernández

Tutor/a: María Luis Arriaga Estévez

Grado en Turismo (Campus Sur)
Facultad de Economía, Empresa y Turismo
Curso Académico 2018/2019

San Cristobal de La Laguna, Miercoles 13 de Julio de 2019

RESUMEN:

Este trabajo busca analizar la oferta de vivienda turística en el municipio de Adeje, así como sus posibles impactos, para ver si estos son positivos, negativos o no significativos. Una vez se haya conseguido esto, este estudio también pretende señalar algunas acciones que se podrían llevar a cabo para optimizar las características positivas de esta nueva oferta, además de mitigar sus inconvenientes.

En concreto, busca cumplir los siguientes objetivos: 1) Averiguar cómo afecta la actual oferta de viviendas vacacionales de Adeje a su imagen como destino turístico; 2) Averiguar qué tipo de regulación sobre vivienda vacacional sería la necesaria y adecuada para el municipio de Adeje; 3) Investigar si la oferta actual de viviendas vacacionales son compatibles con la sostenibilidad a largo plazo en todos los niveles; 4) Razonar si en su estado actual páginas como Airbnb se pueden seguir considerando Economía Colaborativa.

Para contestar a esas cuestiones se siguió la siguiente metodología al investigar:

- En primer lugar, estudiando la bibliografía competente para tener claros los conceptos básicos y recopilando informes oficiales sobre vivienda vacacional que pudiesen ser útiles.
- En segundo lugar, formulando un cuestionario para los residentes de Adeje para averiguar su postura sobre la vivienda vacacional, recopilando dichos impresos mediante trabajo de campo principalmente y online. Al principio se planeó recopilar 100 copias, pero al final tuve que conformarme con 30 debido a limitaciones.
- En tercer lugar, llevando a cabo una entrevista con la presidenta de Ascav (Asociación Canaria del Alquiler Vacacional), para conocer el punto de vista de los dueños y oferentes.
- En cuarto lugar, analizando la oferta de Airbnb en Adeje.

El análisis de la oferta de alquiler vacacional en Adeje mostró que esta no ha crecido en los últimos años, pero por otro lado Adeje es el municipio de Tenerife con mayor porcentaje de vivienda vacacional y su composición lleva a pensar que no es la compatible con la economía colaborativa.

Por otra parte, la entrevista con la presidenta de Ascav me dio a conocer más ventajas que no había pensado, así como el punto de vista de los oferentes.

En cuanto a los cuestionarios, la muestra fue más pequeña de lo esperado, pero los principales aspectos que se pueden sacar son que en Adeje puede existir una percepción negativa del alquiler vacacional y de la situación inmobiliaria en general, aunque el turismo se percibe como positivo.

En base a la investigación y a los datos obtenidos, no puedo afirmar que el alquiler haya tenido un impacto negativo en el municipio (que se perciba como negativo no es una prueba concluyente), pero sí que tiene el potencial para tenerlo de no regularse adecuadamente e integrarlo en la oferta conjunta del municipio. Lo más importante es poner límites que eviten la especulación y reconocer que no es el origen de todos los problemas relacionados con la vivienda, actuando en consecuencia.

ABSTRACT:

This paper wants to analyze the offer of vacation rentals in the township of Adeje, as well as the possible impacts, so we can see if these are positive, negative or irrelevant. Once that it's done, this study also pretends to pinpoint some actions that could be done to optimize the good characteristics of this new offer, while also reducing its drawbacks.

Specifically, it wants to fulfill the following objectives: 1) Find out how the current offer of Holiday Rental affects the image of Adeje as a Touristic Destination; 2) Find out which kind of regulation would be necessary and appropriate for Adeje; 3) Find out if the current offer of Holyday Rental is compatible with long term sustainability in all areas; 4) Find out if in their current state, sites like Airbnb can be still be considered part of the Sharing Economy.

In order to answer these questions a research was done, by using the following methodology:

- First, reading the relevant bibliography to ascertain the basic concepts and collecting all the official reports about Holyday Rental that could be of use.
- Second, making a questionnaire for the residents to learn their opinion about Holyday Rental, those papers were collected through field work and online. At first, the objective was to obtain 100 of them, but in the end due to various limitations we had to compromise with just 30.
- Third, by having an interview with the president of Ascav (The Canarian Organization of Holyday Rental), so we could learn the point of view of the owners and hosts.
- Fourth, analyzing the offer of Holyday Rental in Adeje, by using the data from Airbnb.

The analysis of the Holyday Rental's offer in Adeje showed that it hasn't grown in the last couple of years, but on the other side Adeje is the township with the higher percentage of holyday homes and their composition makes one think that is not compatible with the Shared Economy.

On the other hand, the interview with the president of Ascav showed me more advantages that I didn't think of, as well as a better understanding of the Holyday Rental's hosts point of view.

Regarding the questionnaires, the sample was less than expected, but the main aspects that they showed are that, in Adeje may exist a negative perception towards Holyday Rental and towards Real-State market's situation in general, even though Tourism itself is still perceived in a positive way.

Based on the investigation and the data obtained, I can't affirm that Holyday Rental has had a negative impact on Adeje (that it is perceived as negative isn't definitive proof), but I can affirm that it has the potential to have said impact if it's regulated properly and integrated in the township's overall offer. The most important part is to establish limits that can avoid speculation and recognize that Holiday Rental is not the root of all Real-State market's problems, acting accordingly.

INDICE DE CONTENIDOS:

1. Introducción.....	Página 5
2. Marco Teórico.....	Página 5
3. Objetivos.....	Página 9
4. Metodología.....	Página 10
5. Desarrollo.....	Página 13
6. Conclusiones.....	Página 23
Bibliografía.....	Página 28
Webgrafia	Página 29
.	
Apéndice.....	Página 30

INDICE DE IMAGENES, TABLAS Y FIGURAS:

Imagen 1.....	Página 12
Imagen 2.....	Página 13
Imagen 3.....	Página 13
Imagen 4.....	Página 15
Imagen 5.....	Página 16
Imagen 6.....	Página 17
Imagen 7.....	Página 17
Imagen 8.....	Página 20
Imagen 9.....	Página 20
Imagen 10.....	Página 21
Imagen 11.....	Página 21
Imagen 12.....	Página 22
Imagen 13.....	Página 22
Imagen 14.....	Página 23
Tabla 1.....	Página 30
Tabla 2.....	Página 30
Tabla 3.....	Página 31

1.INTRODUCCION:

El Turismo es una actividad de alcance mundial que mueve una cantidad inmensa de valor y personas, entrelazando gran variedad de sectores que no son inherentemente turísticos (transporte, restauración, etc) y conectando culturas de todo el planeta. Según la mayoría de los informes oficiales, el número global de turistas no aparenta que vaya a disminuir, sino todo lo contrario.

Para España se trata del sector que más valor aporta al PIB, aportando el pasado año 2018 el 14,9% del mismo según el informe anual del Consejo Mundial de Viajes y Turismo. En Canarias el porcentaje ronda el 34% según un informe de Impactur y en el caso concreto de Adeje, un municipio turístico, no sería extraño que fuese una cifra más alta.

Dichos porcentajes elevados de beneficios turísticos son a primera vista completamente positivos, pero ese no es el caso, ya que crean dependencia del mercado exterior y más concretamente de un número concreto de países que conforman la demanda (Alemania e Inglaterra principalmente en el caso del municipio a estudiar)

La apuesta de Adeje como destino desde hace unos años viene siendo el turismo de calidad, uno que cree turistas que repiten, es decir, el objetivo es fidelizar. Que los turistas no asocien el nombre de Adeje con otro destino más del Sol y Playa, sino como algo singular que vale la pena visitar cada año.

Para conseguir esto la colaboración público-privada es vital, sin olvidar a ninguna de las partes implicadas. Es por ello que resulta importante analizar la nueva oferta turística conocida como el alquiler vacacional, entendido desde la economía colaborativa. Según el informe del cabildo sobre Vivienda Vacacional del año 2018, Adeje aporta el 17,46% de las viviendas vacacionales ofertadas en Tenerife (alrededor de 2217)

Si Adeje y otros municipios quieren llevar a cabo una estrategia apropiada, analizar y comprender este nuevo modelo es vital, ya que si se trata de una fortaleza o una debilidad dependerá de las acciones que se tomen.

2. MARCO TEORICO:

2.1. HISTORIA DEL ALQUILER VACACIONAL ANTES DE AIRBNB.

Si bien hoy en día es casi imposible escuchar el término alquiler vacacional sin pensar inmediatamente en Airbnb y plataformas online similares, es importante recordar que alquilar para uso turístico casas y apartamentos es algo que existía antes la aparición de las plataformas online. Eso sí, estamos hablando de lo que aún a día de hoy se conoce como oferta extra-hotelera, es decir villas de lujo, casas rurales y pisos situados edificios de apartamentos turísticos, todos ellos siguiendo la legislación pertinente de la época.

Adeje en particular, también disponía y dispone de esa oferta extra hotelera, los edificios de apartamentos turísticos son un claro ejemplo, construidos antes de que el municipio comenzará a sustituir el modelo de sol y playa por el de calidad.

Es importante destacar que antes de la aparición de las plataformas online y del éxito de Airbnb, el alquiler vacacional no era un tema tan conocido. Al menos, no de forma tan importante que fuera necesario llevar a cabo trabajos de investigación o reportajes, pues me ha sido imposible encontrar ningún documento o noticia sobre el tema.

2.2. APARICION DE LAS PLATAFORMAS DIGITALES DE ALQUILER VACACIONAL

Como se dijo en el apartado anterior, esta modalidad alojativa no fue creada por Airbnb, pero fue sin duda dicha empresa la que popularizó y dio lugar a la explosión de la economía colaborativa en el año 2010. La idea surgió como una forma para poder pagar el alquiler, ofreciendo una habitación libre y un desayuno a las personas que iban a visitar New York, pero que no podían registrarse en un hotel debido a que estaban llenos.

Es decir, la idea inicial era compartir la casa en la que vives con otra persona durante un periodo corto de tiempo, para minimizar gastos y ofrecer una alternativa en las ciudades donde la oferta hotelera no podía atender toda la demanda.

Y si bien al principio los usuarios eran reacios a la idea de compartir sus hogares con personas desconocidas, la idea fue cogiendo cada vez más fuerza y asentándose, aunque siga habiendo que aún hoy en día, no compartiría hogar con alguien que no conoce. Para ese segmento, la opción de ofrecer el alojamiento completo mientras no se usa parece la opción más coherente.

Entre las razones detrás del importante crecimiento que han experimentado estas plataformas durante los últimos años, encontramos las siguientes:

- Desde el punto de vista empresarial, el hecho de que no tengan que comprar las viviendas sino simplemente mantener las webs y cobrar tarifas de uso (tanto a hosts como turistas) hace más rentable la actividad y supone una menor barrera de entrada.
- En general, con excepción de las viviendas de lujo, las viviendas vacacionales tienen un precio menor al de los hoteles.
- La percepción de que Airbnb y sus similares ofrecen una experiencia más cercana a la cultura local, gracias a compartir la casa con los residentes o alojarse en la misma zona.
- La ausencia de regulación y límites supuso que resultase demasiado fácil tomar parte del fenómeno de la vivienda vacacional.

2.3. DEFINICION DE ECONOMIA COLABORATIVA

Sharing Economy o Economía Colaborativa, bajo la que se encuentra el fenómeno de la Vivienda Vacacional, es una nueva forma de entender los negocios gracias al desarrollo de las plataformas digitales. Y pese a que ha experimentado un importante crecimiento global, todavía no existe una definición clara y universal para el fenómeno conocido como “Economía Colaborativa”. Dicho eso, existen ciertos puntos claves en común entre la mayoría de las definiciones:

1. La línea que separa consumidores y empresarios se difumina, ya que dentro del nuevo modelo puedes ser consumidor y oferente al mismo tiempo.
2. Abarca gran variedad de áreas, como alojamiento, transporte, alimentación, etc.
3. Adquirir el bien pasa a ser secundario, si no posees algo puedes compartirlo sólo por el tiempo que lo vayas a usar.
4. Relacionado con el punto anterior, otra característica es el aprovechamiento de los recursos ociosos que el dueño no usa con frecuencia o no usa a plena capacidad (una segunda vivienda, un coche en el que suele ir una sola persona, herramientas, etc.)
5. Tienen una alta dependencia de las nuevas plataformas digitales para la realización de su actividad, ya que facilita enormemente la conectividad entre los usuarios, la base central de estas plataformas.

Otro concepto relevante es la economía P2P (Peer to Peer), que se suele usar como sinónimo de Economía Colaborativa, aunque algunos autores prefieren no hacerlo por varias razones. En Peer to Peer: The Commons Manifesto, Michael Bauwens argumenta que pese a compañías como Airbnb y Uber utilizan características de iniciativas P2P (relaciones entre iguales, aprovechamiento de recursos ociosos), al final siguen siendo modelos de negocio tradicionales, que en vez de crear valor para las comunidades donde tienen lugar acaban extrayéndolo sin dar nada a cambio.

La diferencia principal entre economía P2P y Economía Colaborativa radica en si en la plataforma en cuestión, sus desarrolladores y usuarios buscan lucrarse (es decir, conseguir el mayor beneficio económico posible) o beneficiarse (económicamente o no); querer disminuir gastos no es lo mismo que querer conseguir dinero extra.

Es por ello que aparecen algunas alternativas sostenibles a las plataformas más populares, como Fairbnb. Sin entrar mucho en detalles, se trata de un proyecto que intenta ser lo que Airbnb quiso ser y no pudo, por ejemplo, poniendo límites de anuncios por usuario e invirtiendo parte de los beneficios en la comunidad donde se localizan las viviendas.

2.4. SITUACION ACTUAL DE LA VIVIENDA VACACIONAL

Actualmente el tema del alquiler vacacional sigue siendo bastante polémico, sobre todo en las ciudades con más afluencia de turistas, donde la población residente no suele ver esta nueva

oferta de forma positiva. Algunos de los problemas que percibe la población local de estas ciudades son:

- Una sustitución progresiva de los alquileres tradicionales a favor de los alquileres vacacionales, que el residente de toda la vida no puede pagar.
- A raíz del primer punto, una disminución de la oferta de alquiler residencial y la consecuente subida del precio del alquiler.
- Cierre de los negocios tradicionales que se ven sustituidos por negocios enfocados a turistas (cadenas de ropa, cadenas de restaurantes, etc)
- La combinación de los tres problemas anteriores da lugar a zonas que pierden su identidad e historia, pudiendo acabar con lo que atrajo a los turistas en primer lugar.
- La incompatibilidad de los usos residenciales y turísticos, causando malestar en la población local.
- Y como consecuencia final un aumento de la turismofobia por parte de la población residente.

Ahora bien, es cierto que la Vivienda Vacacional no puede ser la única causa, muchos de los problemas anteriormente mencionados también se pueden asociar a cualquier destino turístico mal gestionado (desaparición de negocios tradicionales, choques con turistas, etc) Lo cual no niega que sin regulación y en el contexto actual, la vivienda vacacional ofertada en plataforma digitales podría causar o aumentar dichos problemas.

Por ello resulta vital que este nuevo sector alojativo se regule, pero hasta el día de hoy conseguirlo no está resultando fácil. Además de ser un fenómeno reciente cuyo crecimiento tomó desprevenido a los gobiernos, también existen varios grupos cuyos intereses chocan unos con otros (el sector hotelero, los residentes sin vivienda propia y los dueños de las viviendas vacacionales)

Por un lado, los oferentes de Vivienda Vacacional defienden su derecho a explotar su propiedad en el libre mercado, por otro los residentes defienden su derecho a una vivienda digna asequible y finalmente los hoteles defienden su derecho a la competencia leal en igualdad de condiciones. Si a lo anterior añades la falta de cooperación de las plataformas, la variedad de entornos donde se encuentran los alquileres y la falta de flexibilidad en manos de las administraciones locales, la situación se complica aún más.

A día de hoy, la legislación vigente sobre alquiler vacacional en Canarias es el *Reglamento de las viviendas vacacionales*, aprobado por el *decreto 113/2015, del 22 de Mayo*. Dicho documento aporta la siguiente definición de vivienda vacacional, la cual sigue vigente hoy en día:

“Las viviendas, que amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato y reuniendo los requisitos previstos en este Reglamento, 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.” Cita del BOC-A-2015-101-2512

Además, aparte de otras definiciones relevantes, también presenta ciertas prohibiciones (tanto para los usuarios como para los dueños) y varios requisitos (de seguridad, equipamientos mínimos, etc) que deben ser cumplimentados antes de poder comenzar a desarrollar la actividad.

También cabe destacar que dos de las prohibiciones del reglamento fueron anuladas por el tribunal supremo, la que por un lado la que prohibía alquilar diferentes habitaciones a varios usuarios al mismo tiempo y la que no permitía las viviendas vacacionales en suelo turístico.

Los razonamientos son los siguientes:

- **Prohibición de alquilar solo habitaciones:** Anulado al no encontrar razón suficiente para la prohibición, ya que considera que las molestias causadas por los turistas son equiparables a las que experimentas con tus vecinos habituales.
- **Prohibición de ofertar vivienda vacacional en suelo turístico:** Anulado al no encontrar razón de peso, salvo la posibilidad de que se esté intentando proteger el modelo alojativo tradicional y por tanto vulnerando la ley sobre unidad de mercado.

3. OBJETIVOS:

Ahora que tenemos una idea más clara del fenómeno que es la Vivienda Vacacional y de la problemática de su situación actual, es momento de nombrar las preguntas concretas que este trabajo pretende empezar a contestar:

1. Averiguar si la actual oferta de viviendas vacacionales en Adeje, tanto legal como ilegal, afecta de forma positiva o negativa a su imagen como destino turístico. Es decir, investigar los efectos que causa en el municipio y las reacciones que estos efectos pueden causar.
2. Argumentar que tipo de regulación sobre vivienda vacacional sería la necesaria y adecuada para el municipio de Adeje, tanto desde el propio ayuntamiento como desde organismos superiores, teniendo en cuenta que el primero tiene competencias limitadas en esta área.
3. Investigar si las viviendas vacacionales son compatibles con la sostenibilidad a largo plazo, a nivel ambiental, económico y social. Se trata de ver qué impactos tiene o no tiene la vivienda vacacional sobre el medio ambiente y sobre la calidad de vida del residente, ¿son positivos o negativos?, ¿se puede paliar a través de una regulación? o ¿hay que repensar la economía colaborativa?
4. Relacionado con el punto anterior, razonar si en su estado actual páginas como Airbnb, Homeaway y demás webs similares se pueden seguir considerando Economía Colaborativa (Sharing Economy) o simplemente usan el nombre como estrategia de marketing.

4. METODOLOGIA:

4.1. ANALISIS DE LAS FUENTES DE DATOS CUANTITATIVOS

En primer lugar, se hará uso de fuentes de datos cuantitativos como Datahippo y Tenerife Comercio, además de otras fuentes oficiales como informes oficiales del Cabildo. De esta forma se puede obtener una idea sobre el tamaño de la oferta de Vivienda Vacacional en Adeje, así como de las zonas de mayor densidad gracias al mapa ofrecido por Datahippo.

Una vez encontradas las zonas con mayor densidad, así como otras zonas que puedan ser de interés (ofertas de productos alternativos, etc) se hará uso del mapa disponible en Grafcan para averiguar si se encuentran en zonas de uso turístico o residencial.

Es importante destacar que Datahippo no elimina de su base de datos las viviendas dadas de baja en los buscadores, así que la información no es del todo exacta, pero sí ilustrativa a nivel gráfico y un buen lugar por donde empezar a recopilar cuestionarios.

Por otro lado, utilizando el buscador de Airbnb y sus filtros, se divide y clasifica hasta cierto punto la tipología y calidad de las viviendas ofrecidas. La principal limitación de estos buscadores como fuentes de datos es que la mayoría no muestran la cifra exacta de resultados y que lo que te muestran no es exactamente lo que buscas, sino lo que has seleccionado y más. Como se dijo anteriormente, para superar dichas limitaciones los filtros son vitales:

- En primer lugar, ayudan a disminuir el número de resultados por debajo de 300, ya que por encima de dicha cifra no te muestran el número exacto de ofertas, solo nos muestran que hay “Más de 300 resultados” Algunos buscadores son excepciones a esta norma, pero los más relevantes (Airbnb, Homeaway, etc) no lo son.
- En segundo lugar, nos permiten clasificar la oferta, si bien es cierto que los buscadores muestran más que lo que buscas, al mismo tiempo nunca muestran menos. Si insertas en el buscador “Alojamiento de dos habitaciones” te mostrará también aquellos con tres o más habitaciones, pero no de una habitación. Gracias a este hecho, si añades habitaciones al filtro de forma progresiva y ves en cuanto disminuye el número de resultados, es posible clasificar la oferta del periodo de tiempo escogido.
- También nos permiten clasificar la oferta según la forma en la que se explota la vivienda, es decir, como Alojamiento Completo o alquilando solo habitaciones privadas.

En principio pensaba analizar la oferta disponible de una semana concreta en varios de los buscadores más usados, pero al final decidí solo centrarme en la página más utilizada (Airbnb) y analizar otra semana más. La razón detrás de esta decisión es que parte de las ofertas de alquiler vacacional se repiten y me es imposible separar los anuncios repetidos para tener cifras coherentes. El informe del cabildo fue capaz de hacer esto a nivel del archipiélago, pero desconozco las técnicas y medios que utilizaron para ello.

4.2. RECOPIACION Y ANALISIS DE LA INFORMACION CUALITATIVA

En este ámbito primero se llevará a cabo una entrevista con la presidenta de ASCAV (Asociación Canaria del Alquiler Vacacional), para poder conocer con mayor profundidad el punto de vista de los oferentes de este tipo de alquiler, aunque dicha información no será la única fuente de este aspecto de la Vivienda Vacacional.

Por otro parte, también se pretende hacer uso de encuestas cortas para conseguir información de los residentes. Esta se obtendrá mediante trabajo de campo, pidiendo a los residentes de las zonas con mayor densidad que colaboren en la investigación en la misma calle.

En cuanto a los turistas, sólo será posible recabar la información si ASCAV colabora para hacer llegar dichos cuestionarios a los turistas, de no ser posible me basaría solo en la bibliografía.

En un principio también se planeó utilizar una encuesta para los usuarios de vivienda vacacional en Adeje, pero debido a las dificultades encontradas para entregarlos al final se decidió dejarlo a un lado. Gracias a la presidenta de Ascav se habrían podido conseguir diez cuestionarios, pero debido a que se trata de una muestra muy pequeña no se tuvo en cuenta. El cuestionario para los turistas puede ser encontrado en el anexo de este mismo trabajo, por si un investigador posterior quisiera usarlo como comienzo.

Ambos cuestionarios son considerablemente cortos, ya que si fueran más extensos la gente estaría menos inclinada a rellenarlos. Esto es especialmente relevante debido a que tratamos con una muestra difícil acceso, así que aumentar las posibilidades de que participen es prioritario.

El cuestionario que se facilitó a los residentes de zonas con alta oferta de vivienda vacacional, sin especificar en ningún momento cuál es el tema del trabajo, para evitar que pudieran dar una opinión influenciada. Por eso la vivienda vacacional solo aparece como una posibilidad más entre otras, se espera averiguar cuál es la percepción de los residentes sobre que está causando el problema de la vivienda sin señalarles nosotros ninguno en concreto. Las zonas concretas donde se buscaron participantes son: San Eugenio Alto y Bajo, La Caleta, Playa Paraíso - Callao Salvaje, Costa Adeje, Miraverde y Adeje Casco-Los Olivos.

5. DESARROLLO:

5.1. VARIACIÓN DE LA VIVIENDA VACACIONAL EN ADEJE (2018) Y SU PESO EN TENERIFE

Según el último informe del cabildo de Canarias sobre Alquiler Vacacional Canarias, a nivel insular se ha ido experimentando un incremento de la oferta (número de anuncios publicados), mientras que para el caso concreto de Adeje, la tendencia es de descenso. En la siguiente gráfica se pueden observar con más claridad la evolución, acompañada de las cifras concretas de cada año desde el 2015 hasta el 2018.

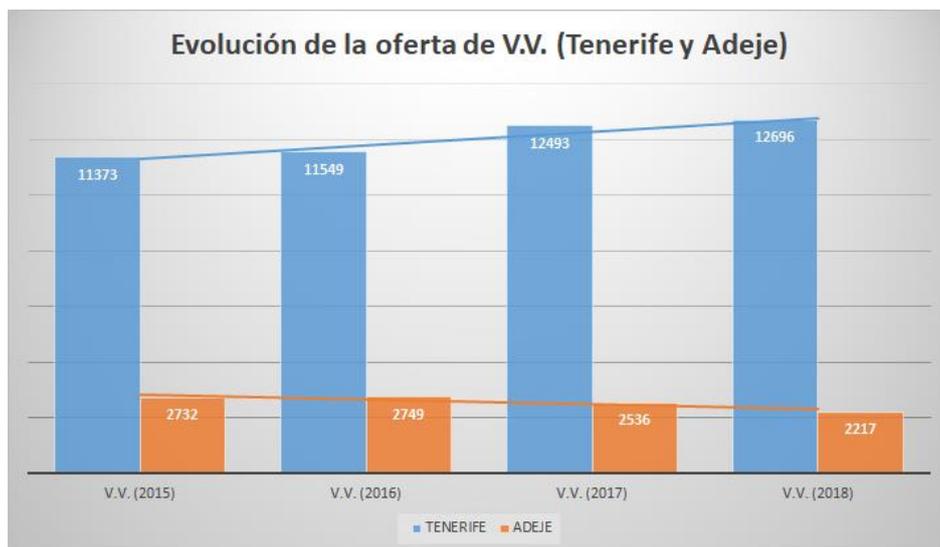


Imagen 2. Gráfico de elaboración propia a partir de los datos de “El alquiler vacacional en Canarias: Demanda, Canal y Oferta. 2018” Informe Gráfico - Diciembre 2018

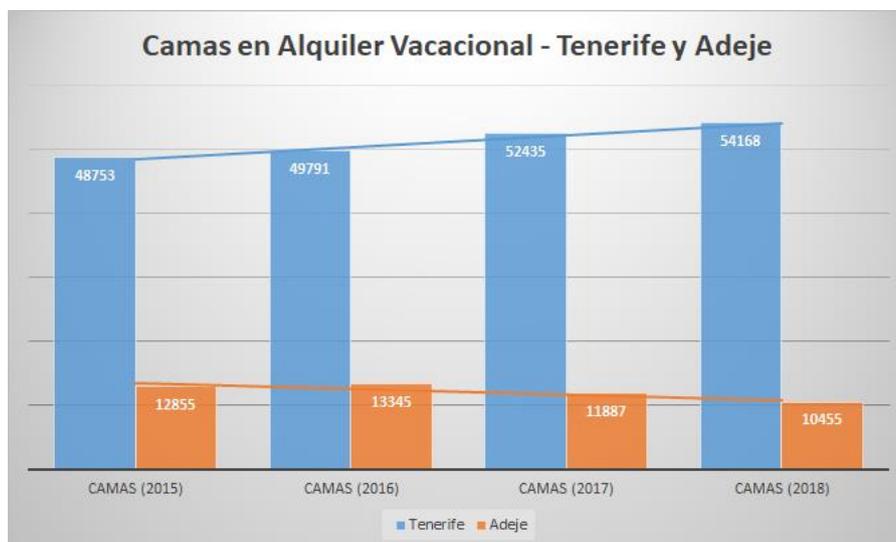


Imagen 3. Gráfico de elaboración propia a partir de los datos de “El alquiler vacacional en Canarias: Demanda, Canal y Oferta. 2018” Informe Gráfico - Diciembre 2018

Hay que destacar que las cifras se corresponden con el número total de viviendas vacacionales y camas ofertadas que los investigadores pudieron contabilizar, es decir, tanto reguladas como no reguladas. Podría ser interesante repetir la gráfica anterior dividiendo ambas ofertas en oferta regulada y oferta no regulada, pero por desgracia no se puede llevar a cabo por varios motivos:

- En primer lugar, por la ausencia de datos en las fuentes oficiales, ninguno de los informes existentes clasifica la oferta a nivel municipal en regulada y no regulada, estos datos solo están disponibles a nivel del archipiélago en su conjunto.
- En segundo lugar, porque incluso si existiesen, su validez podría estar entre dicho. Según la presidenta de Ascav, las viviendas que en el último informe aparecen como “Viviendas Vacacionales Legalizadas” son solo aquellas que han sido introducidas en el registro y no todas las que han presentado la declaración responsable, ya que según ella el órgano competente puede tardar varios meses en registrarla (Todavía no he podido confirmar la veracidad de dicha afirmación, pero sería prudente comprobarlo, ante la posibilidad de que una fuente oficial podría estar dando datos provisionales que no son definitivos)

Dejando esas limitaciones a un lado, debemos destacar que aunque la oferta de alquiler vacacional este decreciendo en Adeje, en ningún momento ha dejado de ser uno de los dos municipios de la isla con mayor número de viviendas vacacionales y camas ofertadas, siendo el municipio de Arona el único con cifras parecidas.

5.2. INTERPRETACION DE LOS RESULTADOS DE BUSQUEDAS EN AIRBNB PARA ADEJE

La primera semana escogida para analizar fue la segunda semana de Enero de 2020, del 20 hasta al 27. Los primeros filtros fueron los siguientes:

- 2 huéspedes.
- Alojamiento entero (escogí esta tipología porque según el informe del cabildo, se trata de la opción más importante en Canarias)
- 1 baño.

Aun así, las cifras de anuncios en Adeje no bajaban por debajo de 300. A continuación, se añadieron en orden los siguientes filtros, con estos resultados:

- Si pido Wi-Fi la cifra no baja de más de 300
- Si pido TV la cifra no baja de más de 300
- Si pido aire acondicionado la cifra no baja de más de 300
- Si pido cocina la cifra no baja de más de 300
- Si pido lavadora la cifra no baja de 300
- Si pido detector de humo la cifra baja a 113 (**A partir de aquí se puede comenzar a clasificar la oferta**)
- Si pido desayuno la cifra baja a 18

Finalmente, para intentar contabilizar el tipo de viviendas en este periodo, tras haber bajado la cifra pidiendo un mínimo de “calidad” (básicamente todos los filtros de arriba, con excepción del desayuno), comenzamos a añadir dormitorios. Las comillas se deben a que al no haber inspecciones como en los hoteles, no hay forma de estar seguro al 100% de que los alojamientos tengan dichos elementos o estos estén en buen estado (aunque las reseñas de los usuarios son útiles en este caso, como señalo lo presidenta de Ascav en la entrevista)

La cifra inicial es 113 alojamientos en total:

- Si añadido 1 dormitorio la cifra baja a 107.
 - *Se puede suponer que hay **6 estudios**.*
- Si añadido 2 dormitorios la cifra baja a 76.
 - *Se puede suponer que hay **31 alojamientos de 1 habitación**.*
- Si añadido 3 dormitorios la cifra baja a 56.
 - *Se puede suponer que hay **20 alojamientos de 2 habitaciones**.*
- Etc.

Y así se continuó dividiendo la oferta hasta finalmente añadir 6 dormitorios. Una vez introducidos los datos en una tabla de Excel, se pudo crear una gráfica siguiendo un orden de mayor a menor. Para que los datos puedan ser relevantes se repitió el proceso de arriba (exactamente los mismos filtros) para la semana del 10 al 17 de Agosto del 2020, para poder ver si había datos que se repetían y por tanto la información obtenida tenía cierto grado de veracidad (nunca se puede afirmar nada al 100%) Los resultados fueron los siguientes:

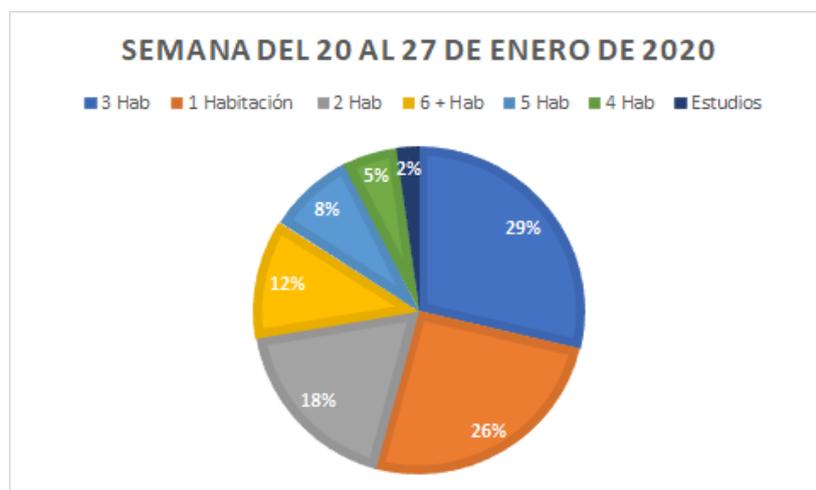


Imagen 4: Análisis de la oferta de alquiler vacacional en Adeje, semana de Enero.
Elaboración propia, datos de Airbnb.

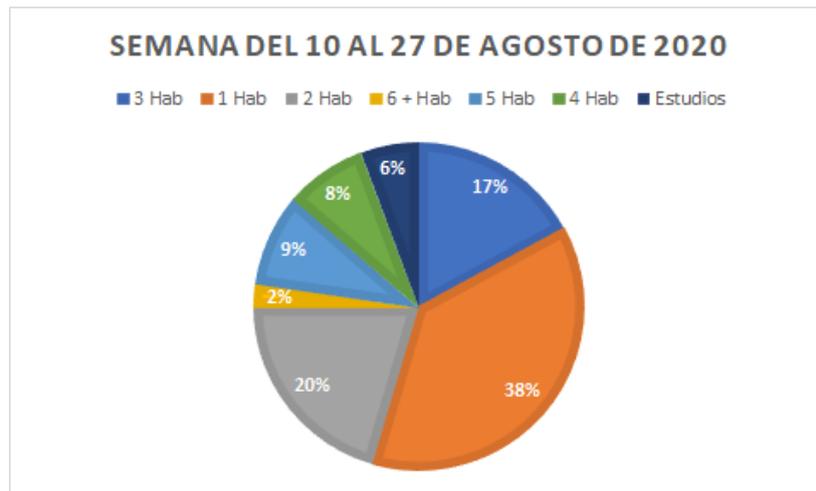


Imagen 5: Análisis de la oferta de alquiler vacacional en Adeje, semana de Agosto. Elaboración propia, datos de Airbnb.

En primer lugar, podemos observar que en ambos casos parece ser que los alojamientos de uno, tres y dos dormitorios componen más del 70% de la oferta en Adeje, mientras que las cuatro opciones restantes no llegan al 30%. A continuación, algunos matices:

- La oferta de un solo dormitorio es la segunda más abundante en la semana de Enero y la más abundante en la de Agosto, subiendo un 12%.
- La oferta de 3 habitaciones es la más abundante en la semana de Enero, pero pasa a ser la tercera en la de Agosto superada por la de dos habitaciones (que tan solo subió un 2%, habiéndose mantenido casi igual)
- La oferta de 6 dormitorios o más es la que más desciende en Verano después de la de 3 dormitorios (un descenso del 10%) Lo que podría deberse a que los dueños de las viviendas las utilizan en esa época, ya que una vivienda con 6 habitaciones debe ser una casa particular.
- Las tres opciones restantes aumentaron en porcentaje, pero no lo suficiente para ser considerados cambios relevantes.

Por otra parte, utilizando el mismo proceso, se intentó dividir la oferta de alquiler vacacional de Adeje según si se ofrece el alojamiento completo o tan solo una habitación. Los filtros para reducir la cifra por debajo de 300 resultados son los mismos que arriba, ya que se supone que los turistas hospedados en una habitación privada tienen acceso a las mismas zonas comunes de la vivienda que un turista hospedado en un alojamiento completo (es decir, cocina, lavadora, etc)

La primera semana escogida fue del 6 al 13 de Enero de 2020, mientras que la segunda fue del 10 al 27 de Agosto 2020. Los porcentajes resultantes fueron los siguientes:

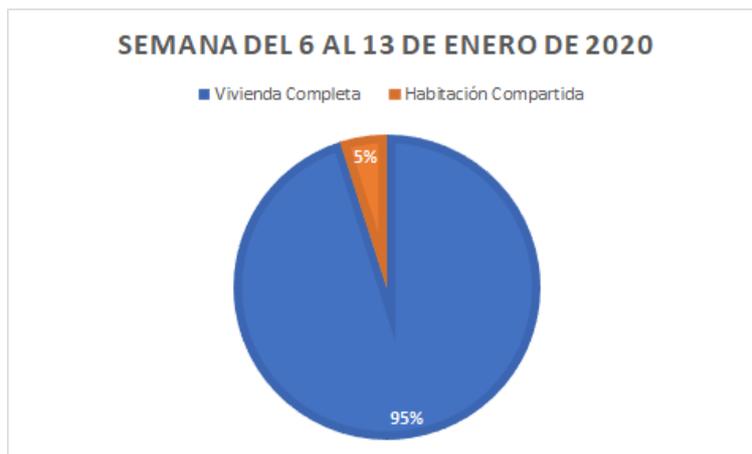


Imagen 6: Análisis de la tipología de Alquiler Vacacional en Adeje, semana de Enero. Elaboración propia, datos de Airbnb.

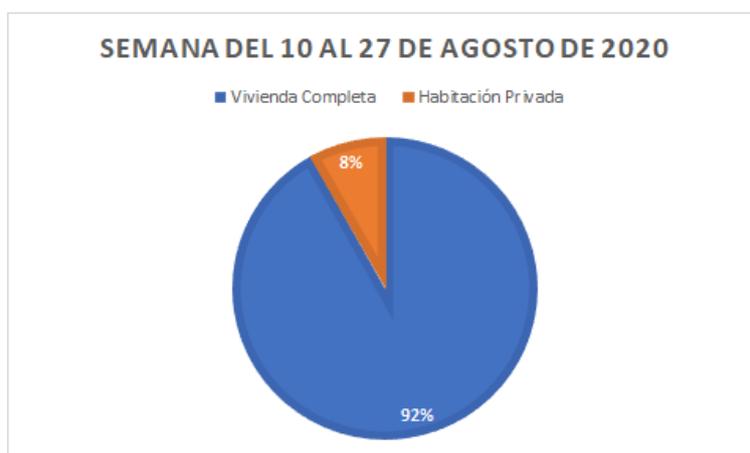


Imagen 7: Análisis de la tipología de Alquiler Vacacional en Adeje, semana de Agosto. Elaboración propia, datos de Airbnb.

Lo primero que podemos observar es que la cifra de viviendas completas representa más del 90% de la oferta en Adeje, mientras que las habitaciones privadas no consiguen llegar al 10%.

Es cierto que hace falta más investigación al respecto y hay que tener en cuenta más factores, pero por ahora y teniendo en cuenta que los porcentajes son parecidos a los del informe del cabildo para el total de Canarias, se puede afirmar que una tipología es mucho más abundante que la otra. Que puede conllevar este hecho se analizará en las conclusiones.

5.3. ENTREVISTA CON LA PRESIDENTA DE ASCAV

El jueves 9 de Mayo de 2018 pude llevar a cabo una entrevista con Doris Borrego, la presidenta de Ascav (Asociación Canaria del Alquiler Vacacional), a la cual he de agradecer su colaboración.

Ante que nada, destacar que el siguiente texto no se trata de una transcripción literal, sino un resumen de las ideas expresadas por la presidenta de Ascav.

Entrevista a Doris Borrego, presidenta de ASCAV:

¿Podrías nombrar los beneficios sociales del Alquiler Vacacional?

- No necesita consumir nuevo terreno (las viviendas ya están ahí)
- Crea economía circular.
- Ayuda a descentralizar la carga del turismo.
- Permite a los residentes percibir de forma directa los beneficios del turismo (permeable para el residente)
- Crea economía y oportunidades contra la despoblación de las medianías.
- Es un turismo experiencial e integrador.
- Más transparente y exigente con la calidad (los comentarios negativos dan credibilidad a los positivos, no es fácil crear una reputación falsa)
- Es lo contrario del todo-incluido, la economía se queda en el destino y no solo en los países de origen y el interior de los hoteles.

Riesgos si no se regula adecuadamente:

La presidenta de Ascav quiso destacar en primer lugar que en Canarias si está regulado actualmente, pero que un problema puede ser que la línea que separa las viviendas vacacionales y los hoteles se ha vuelto confusa, debido a la ausencia de una definición clara del concepto y la consecuente aparición de pseudo-hoteles (edificios residenciales con gran cantidad de viviendas vacacionales), estos últimos comprados por los grandes tenientes de viviendas (bancos, fondos buitres, hoteles y otras empresas varias)

Perfil de oferente de Vivienda Vacacional:

Al no haber datos oficiales al respecto, no pudo contestar esta pregunta.

Si es posible y sabe la respuesta, ¿podría decirme el número de viviendas vacacionales oficiales?

La respuesta fue "No es posible saberlo", pero a continuación la presidenta de Ascav matizó que no se puede saber porque el cabildo no hace público los datos, incluyendo los datos del informe de Vivienda Vacacional del pasado año.

Según la presidenta la cifra de viviendas vacacional oficiales y registradas no es real, debido a que en Tenerife se puede empezar a realizar la actividad desde que entregas la declaración responsable, pero luego el sector público puede tardar varios meses en incluirlas en el registro.

Por tanto, la cifra de viviendas vacacionales registradas siempre será menor al número de viviendas legales (aquellas que presentaron la declaración responsable)

¿Qué tipo de medidas crees serían necesarias para una correcta regulación?

En relación con una pregunta anterior, principalmente sería cuestión de diferenciar con claridad al pequeño propietario y a los grandes tenientes de viviendas (bancos, compañías privadas, etc), lo cual pondría freno a los pseudo hoteles y devolvería la integridad al concepto de “Vivienda Vacacional”

¿Conoces algún ejemplo de regulación nacional o internacional que sirva de ejemplo a seguir?

Cataluña en general, donde solo se necesita la declaración responsable y el permiso de habitabilidad que cualquier vivienda debe poseer ya.

¿Qué tipo de valor aporta el alquiler vacacional al destino Adeje?

Contrarresta los efectos del todo incluido, donde el turista no sale a gastar fuera del hotel y acaba causando la desaparición de los negocios locales.

¿Beneficios que aporta el alquiler vacacional que no aporte el modelo tradicional?

- Se trata de una economía transversal generalizada y sostenible.
- Todos los impuestos de las Viviendas Vacacionales se pagan en destino.
- Se crea una importante cantidad de empleos que complementan la actividad del Alquiler Vacacional (lavanderías, empresas de limpieza, intermediarios, etc)

Qué grupos crees que necesitan argumentar para llegar a un compromiso.

Ayuntamientos, oferentes y residentes. En su opinión no hace falta argumentar con Airbnb, sino tener una legislación clara y obligar a las plataformas a cumplirla.

5.4. RESULTADOS DE LAS ENCUESTAS A LOS RESIDENTES

Como se mencionó anteriormente, la muestra obtenida para el cuestionario fue de un total de 34 personas, estando dicho total dividido de la siguiente forma según edad y género:

- **Edad:** Entre 17 y 20 años (9%), entre 21 y 30 años (44%), entre 31 y 40 años (17%), entre 41 y 50 años (3%), entre 51 y 60 años (18%), más de 60 años (9%).
- **Género:** Masculino (53%), Femenino (41%) y Neutro o No Binario (6%).

A continuación, podrán ver las gráficas de las preguntas que parecen tener los datos más relevantes, aunque siendo la muestra tan pequeña y el proceso de recolección tan irregular, resulta imposible extrapolar estos resultados a gran escala, se tratan de una primera ojeada.

5.4.1. ¿Cuál es tu razón para elegir Adeje como lugar de residencia? (Opción única)



Imagen 8. Fuente: Elaboración propia.

Para esta muestra en concreto el grupo más numeroso serían los que viven en Adeje por costumbre, seguidos de las personas que trabajan en el municipio y finalmente aquellos que simplemente lo escogieron porque lo consideran un buen lugar para residir. Estos datos simplemente complementan esos dos apartados anteriores, pero nada más.

5.4.2. ¿Cuál es tu opinión sobre el Turismo en Canarias? (Escala de Likert)



Imagen 9. Fuente: Elaboración propia.

La valoración positiva es la más numerosa, sumando 21 personas frente a una sola persona de la negativa y las 11 de las neutras. Sin embargo, si consideramos las personas neutras como personas que no se atrevieron a dar una opinión negativa (debido a que es conocimiento general que Tenerife vive del turismo) o personas que están al borde de tener una opinión negativa, entonces las cifras cambian a 12 negativas y 21 positivas para esta muestra.

5.4.3. Si escogiste “compartiendo”, escoge una razón (pregunta con prerequisite, opción única)

Al final 14 personas rellenaron la casilla de “Viviendo de Alquiler” y de esas 14, solo 6 escogieron compartiendo. Las gráficas de esas dos preguntas no aportan demasiada información relevante, así que solo se incluyó el gráfico sobre la razón por la que compartían.



Imagen 10. Fuente: Elaboración propia.

De nuevo, la muestra no es extrapolable a todo el municipio, pero en este caso concreto la razón principal para vivir compartiendo es la “Falta de dinero / Precio del alquiler elevado”, además el grupo de edad que más escogió esa opción fue el “21-30 años”, lo cual tiene sentido por la ausencia de poder adquisitivo.

5.4.4. ¿Estas conforme con la situación actual del mercado de la vivienda? (Escala de Likert)



Imagen 11. Fuente: Elaboración propia.

A diferencia que con el turismo, la opinión sobre el mercado inmobiliario de Adeje es casi completamente negativa, salvando las 7 personas con una postura neutra. La muestra es pequeña, pero variada en tipología, que haya tanta unanimidad en una opinión demuestra que seguramente pueda extrapolarse hasta cierto punto o al menos hacer evidente que una investigación más profunda es necesaria.

5.4.5. De entre estas razones, ¿cuáles crees que encarecen o encarecen más el alquiler? (Opción múltiple)



Imagen 12. Elaboración propia.

Principalmente parece ser que los residentes encuestados consideran la especulación inmobiliaria y el alquiler vacacional como los principales factores que encarecen el alquiler del municipio, seguidos en menor porcentaje por la ausencia de acción ejecutiva y las viviendas en manos de bancos, siendo la falta de viviendas de nueva construcción la razón menos percibida.

Es destacable que se cumplió uno de los objetivos del cuestionario, en concreto, observar si los encuestados elegían el alquiler vacacional pese a que en ningún momento se diferencia del resto de razones, esto significa que puede que haya una percepción negativa del mismo.

Hay que mencionar qué pese a la formulación de la pregunta, no había límite de opciones, sino que se pedía que las ordenarían por prioridad, pero como no se podía usar el orden de prioridades en la versión online se dejó la idea a un lado.

5.4.6. “Los dueños de viviendas tienen derecho a poner el precio que consideren oportuno” ¿Que tan de acuerdo estás con esa afirmación? (Escala Likert)



Imagen 13. Elaboración propia.

La opinión más elegida es la negativa, pero para ser más concretos se podría dividir de la siguiente forma:

- 18 personas que opinan que los dueños no deberían poder escoger los precios por su cuenta (principalmente son personas del segmento más joven y que están buscando o viven de alquiler)
- 12 personas que no creen que se deba abusar de los que pagan alquiler, pero que creen en la libertad a la hora de poner precio (formado por varios segmentos de edad, sorprende que algunas personas viviendo o buscando seleccionen esta opción)
- 3 personas que opinan que sí deberían poder escoger el precio, pero que no tienen la postura más extrema sobre ello o no se atreven a seleccionarla (no es una cifra representativa, pero cabe destacar que una de las personas que escogieron esta opción pertenece al segmento joven de la muestra)

5.4.7. Según tu opinión, ¿cómo se solucionaría este problema? Elige las acciones que consideres necesarias.



Imagen 14. Elaboración propia.

Según la percepción de los encuestados, las soluciones más efectivas serían en primer lugar limitar los precios de los alquileres residenciales, en segundo lugar, regular más el alquiler vacacional y ya, en tercer lugar, estaría el aumento de los salarios. Mientras que la edificación de viviendas residenciales y sociales no son percibidas como soluciones importantes, lo cual tiene lógica observando la gráfica del **apartado 5.4.5**.

6. CONCLUSIONES:

Llegados a este punto, es hora de contestar las preguntas que se habían planteado en los objetivos, lo cual se hará en orden y por separado.

6.1. ¿AFECTA LA VIVIENDA VACACIONAL A LA IMAGEN DE ADEJE COMO DESTINO?

Con los datos actuales a mi disposición no puedo afirmar o negar nada, hacer lo contrario sería argumentar sin razones de peso. Dicho eso, sí que se puede observar el potencial para un impacto negativo.

El hecho de que tantos residentes escogieran la vivienda vacacional como razón para el encarecimiento de los alquileres no es buena señal, pues de no corregir estas percepciones (si son erróneas) o corregir la situación (si en verdad hay un problema), los residentes pueden acabar desarrollando turismofobia.

De hecho, ya se puede observar en ciudades como Barcelona que esto puede pasar, pero en Adeje sería más grave porque al no tener algo completamente único que ofrecer y, sobretodo, teniendo en cuenta el hecho de que hay destinos sustitutivos (como Egipto y Turquía), la actitud amable del residente gana más peso en un destino como Adeje.

También hay que tener en cuenta que la dificultad para encontrar vivienda en el municipio también puede afectar a la calidad de vida de los trabajadores del sector, lo cual puede afectar a la calidad del servicio a corto plazo.

Y si bien es cierto que el alquiler vacacional también tiene el potencial para afectar de forma positiva al municipio y la percepción sobre el turismo de sus residentes, eso sería tan solo si todo el mundo ofreciera una habitación de su casa o una segunda residencia, es decir aprovechando los llamados recursos ociosos. Sin embargo, al no haber limitaciones, el potencial positivo de las plataformas disminuye muchísimo.

No estoy negando que el modelo de Alquiler Vacacional tenga sus ventajas e incluso puede ayudar a compensar las debilidades de otros modelos, como el todo incluido e incluso ofrecer una experiencia más personal y novedosa. Sin olvidar todas las demás ventajas que nombró la presidenta de la Ascav, sólo quiero matizar que el hecho de que para dichas ventajas superen a sus posibles inconvenientes, hay depender demasiado de la buena fe de los oferentes y eso no debería ser así, debería haber límites.

6.2. ¿QUE TIPOS DE MEDIDAS PUEDE TOMAR EL AYUNTAMIENTO?

A nivel legislativo y por razones de competencias, el ayuntamiento de Adeje realmente no tiene más remedio que seguir las normas que vienen de instancias superiores. Sin embargo, sí que puede tomar otras medidas en varios ámbitos:

En primer lugar, investigar más antes de tomar medidas, las cuales que pueden costar bastante dinero. Sería prudente que el ayuntamiento pidiera más estudios, no sólo sobre el alquiler vacacional, sino también sobre la situación inmobiliaria del municipio en general.

En segundo lugar, apostar por una colaboración público-privada. Mantener un discurso abierto con los oferentes de Alquiler Vacacional en Adeje como se ha estado haciendo hasta ahora, animando a ir más allá del mínimo de calidad de obligado cumplimiento e incluirlos en la planificación turística del destino. La prioridad sería llegar a aquellos oferentes que sigan las pautas de la economía colaborativa y crear una imagen de marca diferenciada dentro de las propias plataformas online, con un sello de calidad único del municipio, por poner ejemplo.

Ya en tercer lugar, tras las investigaciones competentes, tomar medidas en el sector inmobiliario. Básicamente tres acciones, conseguir más viviendas nuevas apropiadas para la demanda mayoritaria, más vivienda social y ayudas económicas a los grupos que más les cueste acceder a las viviendas. Algunas de estas competencias pueden estar fuera del alcance del ayuntamiento, en tal caso habría que presionar al órgano superior competente.

6.3. ¿ES EL ALQUILER VACACIONAL EN ADEJE COMPATIBLE CON LA SOSTENIBILIDAD A LARGO PLAZO?

Si bien la idea del Alquiler Vacacional suena ideal sobre el papel, ahora mismo el alquiler vacacional no es compatible con la sostenibilidad a largo plazo en el municipio. Si todos los dueños fuesen personas que ofrecen una habitación o una segunda residencia, entonces podría afirmar al 100% que lo es, desgraciadamente la realidad es otra.

Según el informe del cabildo para 2018, Adeje es el municipio con el mayor porcentaje de Alquiler Vacacional de la isla y con una media de precios bastante por encima de la media, si a esto le sumas que el análisis preliminar de la oferta parece demostrar que la habitación completa no llega al 10% de la oferta, el resultado es un escenario potencialmente negativo. El hecho de que el mismo informe muestre que la oferta no ha crecido en los últimos años puede ser positivo, pero también podría deberse a una saturación del mercado ya que se trata del municipio con más alquiler vacacional de la isla.

Para que un municipio o ciudad sea sostenible en todos los niveles, dejando a un lado las energías limpias y los modelos económicos porque no son el tema del trabajo, es necesario asegurar que sus habitantes puedan tener una buena calidad de vida, siendo la vivienda una de las necesidades más importantes para conseguirlo.

Y aunque el alquiler vacacional no es el origen del problema inmobiliario, sí que puede ser un acelerante. Algunas de las ventajas del alquiler vacacional se pueden convertir en inconvenientes debido a la falta de límites y definiciones claras.

“El alquiler vacacional hace uso de las viviendas ya existentes, no necesitas edificar más” Que una vivienda esté construida no implica decir que esté desocupada, el dueño de un piso puede cambiar de alquiler residencial a turístico sin ningún problema, una vez que no tenga que renovar el contrato. Los turistas pueden pagar más después de todo, además de que resulta más fácil recuperar el piso cuando quieres usarlo o venderlo.

“En consecuencia, el alquiler vacacional no necesita consumir terrenos como los hoteles” No siempre es cierto que no necesiten terrenos nuevos, puesto que hay casos de edificios nuevos en zonas residenciales que nada más ser comprados son puestos en alquiler vacacional cómo alojamientos completos. A veces son personas y a veces empresas no relacionadas con el turismo, como por ejemplo Imegal. SL en Adeje (una empresa de instalaciones eléctricas que hace poco compró tres pisos recién construidos en pleno Adeje Casco y los colgó en Airbnb, lo cual no es ilegal o prohibido por Airbnb)

“El alquiler vacacional consigue que los residentes puedan disfrutar directamente de los beneficios económicos del turismo,” Según mi opinión, creo que el término residente es demasiado amplio, los que pueden beneficiarse directamente del alquiler vacacional son personas en posesión de una vivienda o con el poder adquisitivo para adquirir una, esto excluye a las personas que no tienen una vivienda u habitación que ofrecer. Esto crea una barrera de entrada al sector y si hay barreras de entrada, no todos los residentes pueden beneficiarse directamente.

“Permiten una experiencia más cercana al turista” Esto es cierto, de hecho, el atractivo inicial de Airbnb era conocer a los hosts y hospedarse fuera de las zonas turísticas tradicionales, pero si no se ponen límites puede acabar causando roces (debido a la incompatibilidad de usos) e incluso el desplazamiento de la población residente. De nuevo, no son problemas inherentes al alquiler vacacional, pero sin los límites necesarios tiene el potencial de empeorar la situación

Para conseguir que el alquiler vacacional fuese sostenible habría que limitar el número de ofertas que se pueden hacer, prohibir que empresas relacionadas o no con el sector hagan uso de plataformas como Airbnb y poner límites de viviendas vacacionales en zonas residenciales (el tipo de limitación dependerá del contexto y la tipología de la vivienda. Dos ejemplos distintos el uno del otro:

- En un edificio de apartamentos el voto de la comunidad es coherente hasta cierto punto.
- Una casa particular o de lujo no debería contar con tantas limitaciones, ya que esa oferta en concreto no se cruza con la demanda de la mayoría de los residentes.

Si bien muchos dirán que esto es poner límites al libre mercado y a la ley de la unidad de explotación, de nuevo he de reiterar que tener una vivienda (un espacio propio) es vital para la calidad de vida de una persona y su desarrollo personal, no debería poder especularse con ella. Es lo mismo que especular con el precio de un medicamento que debes tomar si o si, el estado debería asegurarse de que nadie explotará necesidades básicas.

6.4. EN SU ESTADO ACTUAL, ¿PUEDEN LAS PAGINAS DE ALQUILER VACACIONAL SEGUIR SIENDO LLAMADAS ECONOMÍA COLABORATIVA?

No, realmente no y esta vez sí que puedo afirmarlo. Como ya he recalcado en los puntos anteriores Airbnb, Homeaway y similares no ponen límites al alquiler vacacional, sí limitarán la cantidad de

anuncios por usuario y se asegurasen de que solo individuos, no empresas, pudieran usar sus sitios, entonces la mayor parte de los efectos negativos desaparecerían casi por completo. Por supuesto, implantar dichos cambios costaría dinero a dichas empresas.

Al no poner dichos límites lo que consigues es un modelo de negocio tradicional donde la sostenibilidad no es relevante, de lo contrario como ya he dicho antes, se podrían límites y se acabaría con la ambigüedad.

La aparición de plataformas alternativas como Fairbnb, que intentan llevar a cabo lo que Airbnb pretendía ser y no pudo cumplir, es sin duda algo positivo, pero mientras no se pongan límites a dichas páginas al alquiler vacacional no se le puede llamar economía colaborativa.

6.5. RECOMENDACIONES PARA INVESTIGACIONES POSTERIORES

Soy consciente de lo limitada que es la muestra del trabajo y de lo superficial que es el estudio de la oferta (de tener las herramientas adecuadas habría analizado no solo Airbnb, sino otros buscadores), por eso me gustaría añadir algunos puntos que según mi opinión pueden ser relevantes y por lo tanto necesitan ser estudiados más a fondo:

- Investigar la percepción de los turistas que utilizan la plataforma: El cuestionario que al final no pude utilizar y se encuentra en el anexo puede ser un buen comienzo, aunque para tener una idea más clara recomendaría leer “Why Tourists choose Airbnb. Journal of Travel Research” de Gutierrez Taño.
- Investigar los efectos de la situación inmobiliaria en la fuerza de trabajo del municipio: Algo en lo que recaí muy tarde, es que tradicionalmente mucha gente que trabaja en la zona sur no vive en ella a pesar de querer hacerlo.
- Investigar la veracidad de las afirmaciones de la presidenta de ASCAV sobre los informes del cabildo: Al final, no fui capaz de averiguar si es cierto que las viviendas registradas que aparecen en el informe anual del cabildo no son el total de las legalizadas. Dudo mucho que ambos lados no estén siendo objetivos, así que es más probable que se trate de un error o una confusión por cualquiera de las dos partes.
- Averiguar el porcentaje del alquiler vacacional pertenece a empresas tradicionales de alquiler vacacional, es decir, aquellas que ofrecían apartamentos turísticos de toda la vida. Puesto que hoy en día estas empresas ven Airbnb y similares como un nuevo medio de alcanzar clientes, haciendo uso de la ambigüedad de dichas plataformas. Este hecho puede causar problemas y confusiones, tal y como destaca Inmaculada González Cabrera en “¿La necesaria regulación “ad hoc” de las viviendas vacacionales? El caso de Canarias”

BIBLIOGRAFIA:

González Cabrera, I. (2018) ¿La necesaria regulación “ad hoc” de las viviendas vacacionales? El caso de Canarias. *RIDETUR. Revista Internacional de Derecho del Turismo* 2 (1), 23-54.

Borrego Reyes, D. (2016) Situación del Alquiler Vacacional en Canarias: una visión del propietario. En M. Simancas Cruz (coord.) y J. Mañoso Valderrama (coord.), *Horizonte del Turismo en Canarias Vol.1* (149-162)

Gobierno de Canarias, consejería de Turismo, Cultura y Deportes. (2017) *El alquiler Vacacional en Canarias: Demanda, Canal y Oferta. 2017*. Recuperado de <http://www.gobiernodecanarias.org>

Gobierno de Canarias, consejería de Turismo, Cultura y Deportes. (2018) *El alquiler Vacacional en Canarias: Demanda, Canal y Oferta. 2018*. Recuperado de <http://www.gobiernodecanarias.org>

Bauwens, M., Kostakis, V. y Pazaiti, A. (2019). Peer to Peer. *The Commons Manifesto*. CDSMS.

Todolí Signes, A; Hernández Berajano, M (2018) Trabajo en Plataformas Digitales: Innovación, Derecho y Mercado.

Guttentag, A. (2018) Why Tourists choose Airb. *Journal of Travel Research* Vol 57 (3), 342-359.

Gutierrez Taño, D. The Influence of Knowledge on Residents' Perceptions of the Impacts of Overtourism in P2P Accommodation Rental.

The Collaborative Economy: Socioeconomic Regulatory and Policy Issues. (2017) In-depth Analysis for the IMCO Committee.

WEBGRAFIA:

Entrevista a Michael Bawens: <https://blog.p2pfoundation.net/michel-bauwens-uber-airbnb-regulated-like-rest-economy/2016/07/27>

Datahippo: <https://datahippo.org/es/>

Airbnb: <https://www.airbnb.es/?logo=1>

Tenerife Comercio: <http://tenerifecomercio.com/>

Visor Grafcan: <https://visor.grafcan.es/visorweb/>

Postura de TUI frente al alquiler vacacional: https://www.hosteltur.com/110300_tui-el-alquiler-viene-para-quequedarse-y-actuaremos-en-consecuencia.html

Fairbnb: <https://fairbnb.coop/es/>

Organización Mundial del Turismo: <http://www2.unwto.org/es>

Apéndice:

Según su opinión, ¿cuáles crees que son los beneficios sociales del alquiler vacacional?
¿Y si sus riesgos si no se regula adecuadamente?
¿Cuál es el perfil de oferente de V.V. oficial en Adeje? ¿Una habitación? ¿Vivienda completa?
Si es posible, ¿podría decirme cuántas viviendas vacacionales legalizadas hay en Adeje?
¿Qué tipo de medidas cree usted que serían las adecuadas para la regulación?
¿Conoces algún ejemplo de regulación nacional o internacional que te parezca buen ejemplo a seguir?
¿Que tipo de valor puede aportar las viviendas vacacionales al destino de Adeje?
¿Qué beneficios aporta la vivienda vacacional que no aporte el modelo actual?
Nombre los grupos que cree que necesitan argumentar para llegar a un compromiso:

1. Preguntas de la Entrevista a la presidenta de ASCAV.

Edad y género:	Edad:..... Género:.....
Nacionalidad:
¿Es su primera vez visitando Adeje?	Sí / No
Si la respuesta es no, ¿cuántas veces ha visitado el municipio?	Dos / Tres / Cuatro o más
¿Qué razón le hizo escoger un alquiler vacacional en lugar de un hotel? (Escoja las dos más importantes para usted)	La ubicación / La autenticidad / El precio / La sostenibilidad / Las comodidades de una casa / La innovación / Otro (especifique)
¿Viaja usted solo/a? ¿o acompañado?	Solo / Acompañado
Si marco acompañado, porfavor especifique:	Pareja / Pareja e hijos / Otro
¿Qué plataforma usó para realizar la reserva?	Airbnb / Homeaway / Housetrip / OnlyApartments / Otro (especifique)
¿Sabía usted que esta vivienda es oficial?	Sí / No
Si la respuesta es positiva, ¿cuanto lo tuvo en cuenta a la hora de escogerla?	1 (En absoluto) - ... - 5 (Muchísimo)

¿Qué actividades realizas en el municipio o fuera del mismo? Selecciona todas las que hagas:	Ir a la Playa / Turismo Activo (senderismo, deportes acuáticos, etc) / Turismo Gastronómico / Turismo Cultural / Turismo de Naturaleza / Ir a parque temáticos
--	--

2. Cuestionario para los turistas hospedados en Viviendas Vacacionales oficiales (versión en español) [No utilizado al final, pero se dejó en el trabajo final por si un investigador posterior quisiera tener un punto de partida]

Edad y género:	Edad:..... Género:.....
¿Cual es tu opinión sobre el turismo? Positiva o negativa.	1 (Muy Mala) - ... - 5 (Muy buena)
¿Porque escoges Adeje para residir?	Soy de Adeje / Mi puesto de trabajo está aquí / Me gusta como sitio para vivir / Otro
¿Buscas o vives de alquiler?	Estoy buscando alquiler / Vivo de alquiler
¿Por tu cuenta o compartido?	Por mi cuenta / Compartiendo
Si compartes, elige una razón:	Voluntad propia Falta de dinero y/o Alto precio del alquiler Otra (especifique):
¿Estas conforme con el estado actual del mercado de la vivienda?	1 (En absoluto) - ... - 5 (Completamente)
De entre estas razones, ¿cuál o cuáles crees que encarecen más el alquiler?	Especulación Inmobiliaria / Viviendas vacías en manos de bancos / Ausencia de acción ejecutiva / Presencia del Alquiler Vacacional / Falta de construcción de nuevas viviendas
¿Crees que los dueños tienen derecho a poner el precio que quieran a sus pisos?	1 (Nada de acuerdo) - ... - 5 (Muy de acuerdo)
Según tu opinión, ¿cómo se solucionaría este problema?, elige las acciones que creas necesarias:	Edificar más viviendas en general/ Crear más vivienda social / Aumento de los salarios / Regulación del alquiler vacacional / Limitar el precio de los alquileres / Otra (especifique)

3. Cuestionario para residentes de las zonas de Adeje con mayor densidad de Alquiler Vacacional.