

MEMORIA DEL TRABAJO FIN DE GRADO

Efectos del alquiler vacacional en Canarias
(Effects of the vacation rental in the Canary Islands)

Autor: D. Pedro Guilarte Calzada

Tutor: D. Ginés Guirao Pérez y D. Domingo Jesús Lorenzo Díaz

Grado en Economía
FACULTAD DE ECONOMÍA, EMPRESA Y TURISMO
Curso Académico 2018 / 2019

San Cristóbal de La Laguna, a 6 de julio de 2019

1. RESUMEN Y ABSTRACT

RESUMEN

El alquiler vacacional en el sector turístico se ha expandido notablemente en los últimos años, abriéndose una nueva vía al tradicional sistema de hospedaje. Esta irrupción ha venido acompañada por un problema jurídico, uno económico y otro social. Algunos de estos conflictos son la competencia desleal con el sector hotelero, el encarecimiento del precio de la vivienda y la convivencia vecinal. En este Trabajo de Fin de Grado, se realizará un análisis del caso del alquiler vacacional en Canarias, observando el impacto que ha tenido en el turismo, en cómo afecta al precio de la vivienda y cuánto molesta a los vecinos.

Palabras claves:

Alquiler vacacional

Economía colaborativa

Turismo Peer to Peer (p2p)

Islas Canarias

ABSTRACT

Vacation rental in the tourism sector has expanded significantly in recent years, opening a new way to the traditional system of accommodation. This irruption has been accompanied by a legal problem, as well as an economic one and a social one. Some of these conflicts are the unfair competition with the hotels, the rising cost of housing and the neighbourhood coexistence. In this Final Degree Project, I will analyse the case of vacation rentals in the Canary Islands, observing the impact it has had on tourism, how it affects the price of housing and how much it bothers neighbours.

Key words:

Vacation rental

Sharing economy

Peer to peer (p2p) accommodation

Canary Islands

ÍNDICE DE CONTENIDO

1. RESUMEN Y ABSTRACT.....	2
RESUMEN.....	2
ABSTRACT.....	2
2. INTRODUCCIÓN.....	5
2.1 ANTECEDENTES.....	6
2.2 METODOLOGÍA.....	7
3. ANÁLISIS DE LA REPERCUSIÓN EN EL TURISMO.....	8
3.1 CANTIDAD DEMANDADA Y CUOTA DE MERCADO.....	8
3.2 CANTIDAD OFERTADA Y PRECIO.....	9
3.3 PERFIL DEL TURISTA, CARACTERÍSTICAS DEL VIAJE Y GRADO DE SATISFACCIÓN.....	11
4. ANÁLISIS DEL IMPACTO DEL ALQUILER VACACIONAL SOBRE EL PRECIO DEL ALQUILER RESIDENCIAL Y LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS.....	16
4.1 EVOLUCIÓN DE LA VIVIENDA Y DEL ALQUILER VACACIONAL.....	17
4.2 OTROS FACTORES.....	19
4.2.1 Indicadores macroeconómicos.....	20
4.2.2 El régimen de tenencia.....	21
4.2.3 Factor demográfico.....	22
4.2.4 Rentabilidad del alquiler en Canarias.....	23
4.2.5 Viviendas vacías.....	24
4.2.6 Regulaciones.....	24
5. CONSECUENCIAS EN EL ENTORNO RESIDENCIAL.....	25
6. CONCLUSIONES.....	27
7. BIBLIOGRAFÍA.....	29

ÍNDICE DE GRÁFICOS Y TABLAS

GRÁFICOS:

Gráfico 1. Cuota del turismo en Canarias 2010 y 2018.....	8
Gráfico 2. Canales de información en 2018.....	12
Gráfico 3. Reparto del gasto turístico en 2018.....	14
Gráfico 4. Media anual del precio de la compraventa de vivienda en Canarias 2000-2018.....	17
Gráfico 5. Media anual del precio del alquiler en Canarias 2007-2018.....	18
Gráfico 6. Evolución de las viviendas vacacionales 2015-2018.....	18
Gráfico 7. Población total en Canarias 2000-2018.....	22
Gráfico 8. Crecimiento natural 2000-2018.....	23

TABLAS:

Tabla 1. Acompañantes del turista de alquiler vacacional en Canarias (2018)	26
---	----

2. INTRODUCCIÓN

Con la revolución tecnológica y la llegada de internet, el mercado del alojamiento turístico ha visto como ha sido alterado al igual que en muchos sectores de la economía o de la vida cotidiana de la población. La posibilidad de poder llevar a cabo una economía colaborativa en la que dos personas puedan contactar para cubrir la vacante de una casa o de una habitación vacía y hacer transacciones con facilidad a través de plataformas digitales ha cambiado la visión de este sector. Estas plataformas funcionan con una red *peer to peer* (P2P) o relaciones entre particulares, donde se facilita el intercambio directo de información entre los usuarios conectados, siendo algunas *Airbnb*, *HomeAway*, *Niumba*...

El potencial que presenta esta economía colaborativa en el sector turístico es observable. Este nuevo escenario ha incrementado la oferta de manera sustancial. Esto se debe entre otras cosas a una reducción de costes. Por un lado, el usuario que se va a hospedar no tiene las dificultades que tienen las tradicionales agencias de viajes, y por otro, a la incorporación de sistemas de pago electrónico que reducen el coste de transacción. Básicamente, el particular puede entrar en el mercado de manera sencilla aún careciendo de la financiación de las empresas hoteleras tradicionales.

Estas plataformas también han solucionado un problema recurrente en esta actividad: la opacidad de información que tenía el usuario. Se han incorporado mecanismos de reputación para que tanto la vivienda como el huésped tengan valoraciones de terceros. En este sentido, la información asimétrica que caracterizaba el sector desaparece, empuja al propietario a mantener satisfecho al huésped si quiere seguir teniendo futuros ingresos y hace más interesante esta opción de turismo.

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

Del mismo modo, también se localizan a priori externalidades negativas que pueden afectar a los residentes. Entre las que más han generado polémica está la supuesta competencia desleal que ejerce este sector frente al hotelero, el encarecimiento del nivel de precios del alquiler residencial debido a la competencia que ejerce el alquiler vacacional y las consecuencias negativas que puede tener el comportamiento de este turista en los habitantes residentes de su alrededor, tanto en concepto de deterioro de la convivencia como problemas urbanísticos debido a las diferentes necesidades de infraestructuras. Este proceso dificulta la estructura urbana de los espacios turísticos, ya que el sistema turístico tradicional comparte espacio con viviendas y con alojamiento vacacional. Aquí tenemos dos tipos de usuarios, por un lado, los turistas

buscarán un entorno que se enfoque al ocio y por otro los residentes, que desearán infraestructuras sanitarias, educativas... más acorde a las usuales de una ciudad convencional. El alquiler vacacional tiene representación por parte de la Asociación Canaria del Alquiler Vacacional (ASCAV) en el archipiélago y a nivel nacional por parte de la Federación Española de Asociaciones de Viviendas y Apartamentos Turísticos (FEVITUR), que velan por el interés de los propietarios de viviendas de uso turístico.

Por lo tanto, a primera vista se aprecia que la incursión de esta nueva modalidad turística ha entrado de lleno en el sector generando algunos impactos positivos y negativos a distintas partes beneficiadas y agraviadas. En el presente trabajo voy a analizar los efectos del alquiler vacacional en el turismo, en el precio de la vivienda y en la convivencia en el caso de Canarias.

2.1 ANTECEDENTES

Para poder entender la realidad del contexto en el que se encuentra Canarias respecto al alquiler vacacional hay que poner en valor el marco legal en el que se encuentra actualmente, un aspecto que, aunque subyace en el debate, no es objeto de estudio en este trabajo. Esta es una breve evolución de los últimos treinta y siete años.

El 10 de agosto de 1982 es aprobado por Ley Orgánica el Estatuto de Autonomía de Canarias, donde se atribuye competencia exclusiva en materia de turismo a la Comunidad Autónoma de Canarias. Una década más tarde, concretamente el 6 de abril de 1995, se aprueba la ley de Ordenación del Turismo en Canarias, en la cual se establece que los servicios de alojamiento se ofertarán dentro de dos modalidades diferentes, la hotelera (hotel, hotel urbano, hotel emblemático y hotel rural) y la extrahotelera (apartamento, villa, casa emblemática, casa rural y vivienda vacacional).

Airbnb y Homeaway, dos plataformas de alquiler vacacional punteras en las islas que hoy en día abarcan el 58,79% de la cuota de mercado del alquiler vacacional, son creadas en 2008 y en 2005 respectivamente. Es en el año 2010 cuando aparece en escena el boom de las P2P y se crea por tanto esta situación susceptible de ser regulada.

El 4 de junio de 2013, las Cortes Generales aprueban medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, pero que excluye a la vivienda vacacional. Desde este momento, la regulación del alquiler vacacional corre por cuenta de las diferentes Comunidades Autónomas.

Es el 22 de mayo de 2015 cuando se aprueba el Decreto 113/2015, que es el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, donde se vincula la actividad de la vivienda vacacional al planeamiento del suelo. En el Artículo 3.2 se prohíbe el uso turístico de las viviendas en zonas turísticas, a pesar de la contradicción de estar siendo regulada como modalidad turística.

La Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC), que está legitimada para impugnar los actos de las Administraciones Públicas sujetas al derecho administrativo para que exista una competencia eficiente en los mercados, recurre este decreto en noviembre de 2015 ante el Tribunal Superior de Justicia de Canarias. El 21 de marzo de 2017 este órgano se pronuncia y estima parcialmente el recurso anulando la prohibición de la existencia de viviendas vacacionales en zonas turísticas teniendo en cuenta que supone una limitación injustificada del ejercicio del derecho de propiedad, además de infringir artículos de la Constitución que protegen la libertad de empresa y la libertad de prestación de servicios.

El 15 de enero de 2019 el Tribunal Supremo ratifica la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias después de que el Gobierno de Canarias hubiera recurrido en última instancia. El alquiler vacacional sigue regulado hoy en día por este reglamento exceptuando los artículos que se impugnaron.

La llegada de esta nueva tipología de turismo ha creado enfrentamientos en la sociedad canaria. El sector hotelero, los propietarios de las viviendas y los residentes que conviven con este fenómeno son los agentes que entran en conflicto en esta nueva situación. La intervención de la Administración a la hora de regular debe estar sustentada por la existencia de un fallo de mercado o porque el interés general así requiera esta mediación.

2.2 METODOLOGÍA

Para realizar un análisis sobre los efectos del alquiler vacacional en Canarias se utilizarán datos descriptivos obtenidos a través de fuentes como el Instituto Nacional de Estadística, el Instituto Canario de Estadística, índices inmobiliarios de portales inmobiliarios o informes del Gobierno de Canarias sobre el alquiler vacacional, entre otros.

3. ANÁLISIS DE LA REPERCUSIÓN EN EL TURISMO

El clima subtropical del archipiélago hace de las Islas Canarias un destino apetecible durante todo el año. Esto difiere de otros lugares de España y otros lugares del extranjero que tienen una alta estacionalidad.

En el Estudio de Impacto Económico del Turismo (IMPACTUR) que elabora Exceltur en el año 2017 se revelan algunos datos que ponen de manifiesto la importancia del turismo en Canarias. Algunos de los más significativos son que el PIB Turístico de las islas de ese año es de 15.573 millones de euros, un 35,2% del total de la economía canaria, o que haya 326.970 puestos de trabajo (el 40,3% del total del empleo en Canarias) dedicados a este sector económico. Es por tanto muy relevante el ámbito del estudio al que vamos a prestar atención pues afecta a una gran parte de la actividad económica canaria.

3.1 CANTIDAD DEMANDADA Y CUOTA DE MERCADO

El año 2010 fue un punto de inflexión para las viviendas de uso turístico, pues se produce un *boom* que supuso la entrada de las P2P en el mercado de las plataformas de alquiler vacacional. Desde este año hasta 2018 ha habido un incremento de 377.891 turistas que deciden alojarse en este tipo de establecimientos, situándose en 1.454.362 turistas, un 9,35% de los 15.559.786 turistas que visitaron las islas.

Hay que tener en cuenta que desde 2010 hasta el 2018 ha habido un fuerte repunte en el número de turistas que vienen a las islas, por lo que este crecimiento viene acompañado de uno generalizado en el sector turístico, pasando de 10.432.046 turistas a los 15.559.786 mencionados. En el año 2010, la cuota de mercado del alquiler vacacional es de 10.32% habiendo bajado por tanto algo más de un punto porcentual. El número de viviendas publicadas en plataformas en diciembre de 2018 fue de 32.832. Asimismo, el sector hotelero también ve con este crecimiento generalizado un incremento sustancial de su demanda, pasando de 8.306.830 a 12.056.686 turistas alojados en sus establecimientos. Al igual que en el sector de alojamientos en alquiler este incremento no se ve reflejado en la cuota de mercado que pasa de 79,63% a 77,49%.

El sector que más se ha visto afectado por la aparición de esta nueva alternativa de turismo es probablemente el de los apartamentos, teniendo una oferta de plazas en el 2018 de 163.985, reduciéndose en 31.613 plazas desde el año 2010. Este modelo posiblemente es el que más se parece al alquiler vacacional, ya que ofrece unos servicios muy similares: la flexibilidad que da un alojamiento con varias habitaciones y cocina, pero con menos ventajas que inconvenientes respecto al alquiler vacacional.

Gráfico 1. Cuota de mercado del turismo en Canarias

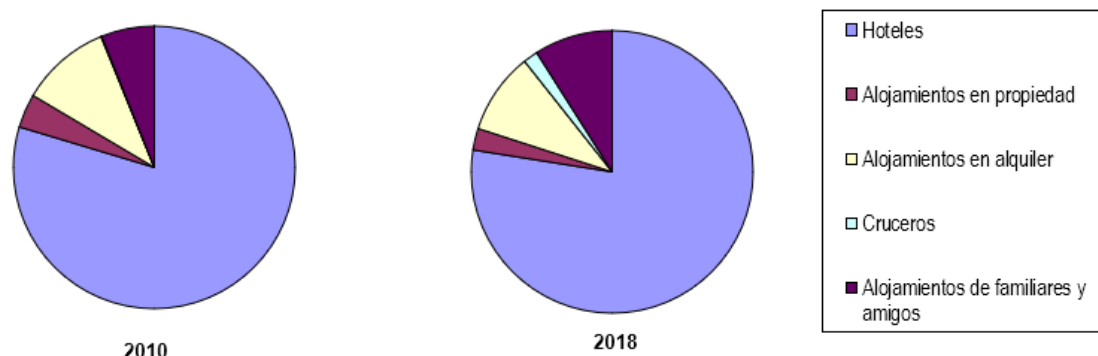


Figura 1. Fuente: elaboración propia a partir de datos del Informe del Gobierno de Canarias: “El alquiler vacacional en Canarias: Demanda, Canal y Oferta. 2018”

Estos tres sectores han perdido cuota de mercado. Sin embargo, esta cuota ha sido ganada por otros sectores tan diferentes para el consumidor como son el de los cruceros o alojamientos de familiares/amigos, teniendo 261.165 y 1.401.350 turistas respectivamente en el año 2018. En el año 2010 los cruceros tenían un papel residual en el turismo en Canarias, pero desde entonces hasta el 2018 sus plazas turísticas han experimentado una subida de 2666,58%, habiéndose convertido los puertos de Santa Cruz de Tenerife y Las Palmas de Gran Canaria en referentes a nivel nacional. Los alojamientos que se ceden a familiares o amigos experimentan un incremento del 120,68% respecto a 2010. Por tanto, vemos una pequeña pérdida de cuota tanto del sector hotelero como del alquiler vacacional debido a una subida exponencial del turismo de cruceros o el de los alojamientos de familiares. En todo caso, ambos sectores ven como cada año aumentan los turistas que eligen estos métodos.

Según FEVITUR (2015), el 32% de los turistas de alquiler vacacional no visitarían el destino que están organizando si no hay oferta de alquiler vacacional.

3.2 CANTIDAD OFERTADA Y PRECIO

El alquiler vacacional compite directamente con apartamentos y hoteles de dos estrellas. En cuanto a las condiciones en las que sirven las viviendas de uso turístico frente a estos hoteles y apartamentos se va a hacer especial atención a la cantidad de plazas que ofertan y el precio medio de mercado de cada uno. Además, se va a analizar el perfil de turista al que se enfoca las diferentes modalidades del sector turístico.

Comencemos por la oferta. Aunque es correcto decir que en Canarias existen 32.832 viviendas según se registró en diciembre de 2018, para hacer una comparativa con el

alojamiento reglado de hoteles de dos estrellas y apartamentos, mediremos en camas la unidad de plazas, pues es más preciso. Además de que los hoteles no tienen una medida estándar de camas por habitación, existe el hecho de que las viviendas vacacionales muchas veces se ofertan habitaciones y no la vivienda entera, por no decir que el número de camas por vivienda de uso turístico suele ser alto. En concreto, el promedio de camas por habitación del alquiler vacacional en 2018 en Canarias fue de 4,25. El total de camas publicadas en plataformas de alquiler vacacional en este año fue de 139.607, de las cuales 5.403 fueron ofrecidas en habitaciones y no la vivienda completa, característica particular del alquiler vacacional y que representa el espíritu de economía colaborativa. En la otra cara de la moneda, tenemos que el alojamiento reglado tiene un total de 414.027 camas, lo que supone un 74,78% de la oferta total de plazas de alojamiento en Canarias en 2018. Echando la vista atrás, la evolución de la oferta de vivienda vacacional respecto al total del alojamiento en Canarias le ha ido ganando terreno. Desde el año 2015 hasta el 2018, ha ganado 2,9 puntos porcentuales al alojamiento reglado que estamos tratando y parece que la tendencia de los próximos años es seguir en por este camino. La mayoría de las islas tienen un peso relativo de camas de alquiler vacacional respecto al las camas del alojamiento total similar a la media autonómica, que es de 25,22%. Sin embargo, en las islas con menor población como son La Gomera, La Palma y El Hierro, se alcanzan valores más altos, llegando al 32,84%, 45,89% y el 62,37% respectivamente. Esto se explica porque en estas islas menores existen menor infraestructura hotelera y el perfil del turista casa bien con lo que ofrece el alquiler vacacional.

Atendiendo ahora al precio observemos la evolución del ciclo 2015-2018 para el alquiler vacacional, los hoteles de dos estrellas y los apartamentos. En 2015, el alquiler vacacional tiene un precio medio de la vivienda de 91,56 euros por noche y se reduce hasta un 3,2% en 2018. Entre medias, hay una variación del precio en el 2016-2017 de 7,41% que se ve compensada con una variación negativa del 2017-2018 de 11,17% que supone llegar a unos estándares menores a los de 2015. Estas variaciones vienen explicadas por un fuerte repunte del precio en las islas de Tenerife y Fuerteventura, pero que son las mismas que estabilizan el precio en el siguiente año. Todas las islas rebajan su precio respecto al 2017 exceptuando Lanzarote, que además de ser la isla con el precio medio por noche más alto (108,70€), ve como su precio registra una pequeña subida del 0,75%.

Para hacer una comparativa más precisa con relación a hoteles de dos estrellas con dos plazas y apartamentos con tres, veamos el precio de la vivienda vacacional armonizado por esa media de 4,25 camas por vivienda turística. Mientras que en el 2015 fue de 42,39€, en 2018 disminuyó hasta los 41,62€. En el caso de los hoteles que mencionamos, la tarifa media por habitación mensual tuvo un precio medio en 2015 de 82,56€, incrementándose en 2018 a 92,91€. Los apartamentos también registran un ascenso en estos años, pasando de 31,51€ en 2015 a 39,79€ en 2018. Por tanto, el descenso en el precio del alquiler vacacional en Canarias en el periodo 2015-2018 contrasta con la subida de precio de los hoteles de dos estrellas y de los

apartamentos.

3.3 PERFIL DEL TURISTA, CARACTERÍSTICAS DEL VIAJE Y GRADO DE SATISFACCIÓN

A partir de una encuesta sobre el Gasto Turístico del Instituto Canario de Estadística (ISTAC), pasamos a observar el perfil sociodemográfico del turista de Canarias en el 2018 que se aloja en viviendas de uso turístico en comparación con otros tipos de turismo, así como las características del viaje y el grado de satisfacción.

Es recomendable conocer el gasto turístico por tipo de alojamiento para saber qué tipo de turismo atrae cada modalidad a la isla y cuál es el impacto que generan. El comportamiento es distinto en cada caso por lo que es bastante ilustrativo a la hora de conocer este resultado. El perfil y las características de cada turista según donde se hospede ayudará a complementar esta información.

El perfil del turista en Canarias es variado. En el turismo de hoteles y apartamentos predominan las personas mayores de 44 años, mientras que en el alquiler vacacional sucede lo contrario. El turista del alquiler vacacional es el que más estudiantes tiene y menos jubilados midiéndolo en términos relativos al peso del total de turistas de esta opción turística. También tiene la mayor proporción de turistas con estudios superiores.

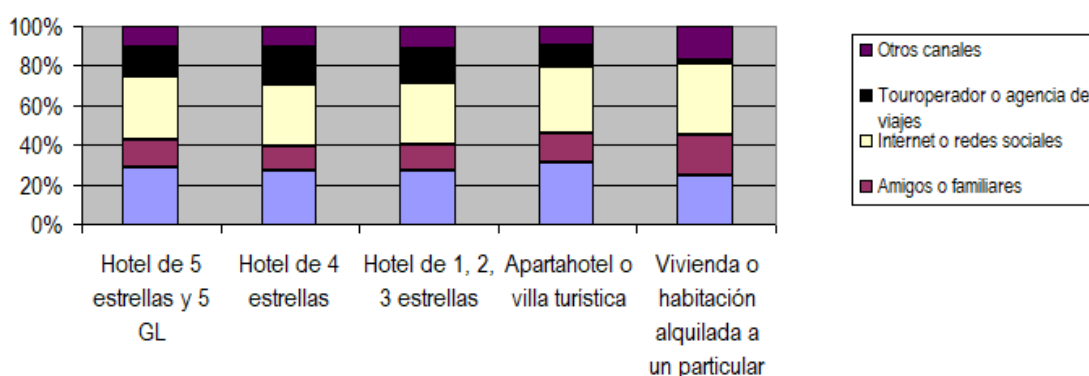
Los ingresos anuales de los turistas tienen diferentes estructuras en cada caso. En el turismo de hotel de cinco estrellas hasta un 38% de las personas tienen unos ingresos iguales o superiores a 75000 € anuales y solo un 10% tiene unos ingresos menores a 25000€ al año. En el caso de los apartamentos y los hoteles de cuatro estrellas y menos, concentran su turismo en un perfil de turista con ingresos entre 25000 y 74999 euros al año. Y en el alquiler vacacional existe una dispersión de resultados, donde hay un 37% de turistas que ganan entre 25000 y 49999€ al año y un 21% de gente con ingresos menores a 25000, otro 21% de gente que gana entre 50000€ y 74999 y otro 21% de ingresos mayores o iguales a 75000€ anuales. Es decir, aunque las personas que ganan entre 25000 y 449999 euros al año son las que más predominan en el alquiler vacacional, no parece que el nivel de ingresos sea un factor decisivo para elegir esta opción, pues hay equidad en las otras horquillas salariales.

Las nacionalidades del turismo canario, aunque son variadas se concentran especialmente en el inglés y el alemán. Estos dos tipos de turistas son los que mayor impacto generan en las islas y son los que predominan en todas las modalidades de turismo. En el alquiler vacacional, tras estas nacionalidades sigue la española, siendo la modalidad que mayor proporción de turismo nacional tiene respecto al total de turistas que eligen esa opción. Además, también tiene la mayor demanda de turismo italiano.

La motivación principal para las vacaciones de los turistas en Canarias es disfrutar del sol y de las playas. Sin embargo, por las características de los alojamientos los turistas de vivienda vacacional van más a la playa en términos relativos respecto a los que se alojan en hoteles y apartamentos. Los turistas de alquiler vacacional se caracterizan por ser los que más realizan actividades culturales, tales como ir a museos, exposiciones o centros culturales. También son los que más se integran en la comunidad, acudiendo a bodegas, mercadillos, fiestas culturales o degustar la gastronomía canaria, además de realizar más actividades deportivas y en un entorno natural. Por último, son los que menos acuden a excursiones organizadas, probablemente porque en los hoteles se ofertan estos servicios. La estructura de cada modalidad turística es determinante para las actividades que después realizan los turistas, pero hay que tener en cuenta que el turista ya conoce las condiciones de su alojamiento, por lo que estas características del alojamiento corresponden a sus preferencias.

Por otro lado, la mayor parte de los canales de información para organizar el viaje, lógicamente de acuerdo con la globalización, ha sido a través de internet. Las plataformas de alquiler son las que más han usado este canal de información, con un 65%, y dejando a los touroperadores con un 3%, que contrasta con el 20-30% que acaparan en las otras modalidades. Con la eliminación del intermediario (la agencia de viajes), hay que tener en cuenta que se está dejando de utilizar un personal profesionalizado, por lo que genera también un efecto económico. Otras fuentes de información que se contemplan son las las recomendaciones de amigos o familiares, siendo esta última ligeramente superior en el alquiler vacacional.

Gráfico 2. Canales de información en 2018



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Instituto Canario de Estadística.

Respecto a la antelación de organización del viaje no existen diferencias sustanciales entre los diferentes alojamientos, habiendo organizado el viaje más de la mitad de los turistas con una antelación mayor a los tres meses y similar número de turistas que reservaron con uno o dos meses y los que lo hicieron con menos de un mes.

Haciendo una mirada al total del turismo en Canarias se aprecia que más del 90% de los turistas de cada modalidad turística hace un uso del smartphone conectándose a internet, pero sobre todo para compartir información, imágenes o vídeos del viaje. A causa de la organización del viaje más independiente de los turistas del alquiler vacacional probablemente se explica que son los que más utilizan la conexión a internet de sus smartphones para consultar planos, mapas, localizaciones o rutas, así como para consultar información sobre el destino y la oferta.

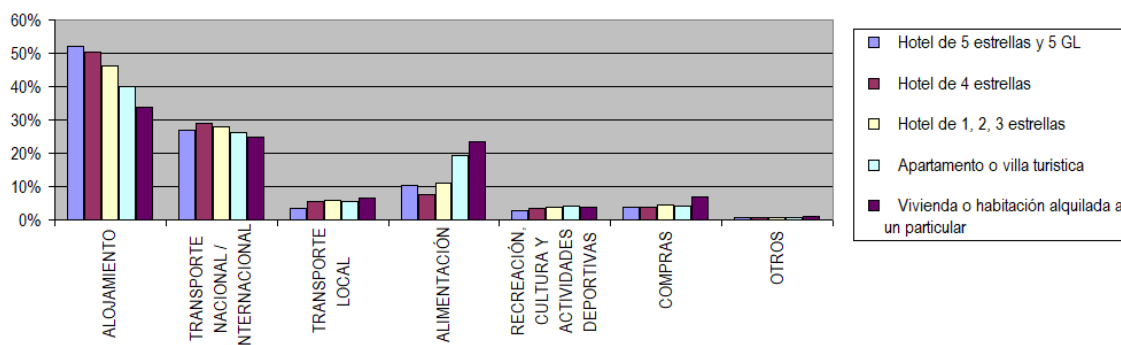
Los turistas del alquiler vacacional son los que más tiempo pasan fuera del alojamiento. No obstante, los que se alojan en hoteles de cinco estrellas son los más sedentarios, seguidos de los de cuatro y por último los de una a tres estrellas. Los que eligen apartamentos, aunque permanecen más tiempo fuera que los que eligen los hoteles, lo hacen en menor proporción que los de las viviendas turísticas. Esto lógicamente viene dado por las prestaciones que se aportan dentro de los establecimientos frente a las viviendas turísticas.

La estancia media del turista de alquiler vacacional es de 12 días, bastante superior a los 7 días de los hoteles de cinco estrellas y 8 de los hoteles de cuatro y menos estrellas. También se sitúa por encima de los 9 de los apartamentos. Por tanto, el turista del alquiler vacacional es el que más días se queda en las Islas.

Según León C. y Suárez B., 2016, los destinos que reciben un mayor volumen de pernoctaciones tienden a desarrollar una estructura comercial y de servicios más estable, enfocada a satisfacer una mayor demanda de oferta complementaria en compras, restauración, ocio y excursiones.

El gasto por turista es más elevado en los hoteles y en apartamentos que en el alquiler vacacional. El turista medio de un hotel de cinco estrellas se gasta 1.684,89€, el de cuatro estrellas 1.266,59€, el de una a tres estrellas 1.133,61€ y el de apartamentos 1.162,76€. Por otro lado, el turista del alquiler vacacional gasta una media de 1.100,26€. Para explicar esta diferencia de gasto hay que poner el punto de mira en primer lugar en un factor determinante: el precio del propio alojamiento. Los hoteles de cinco estrellas son los más caros y las viviendas turísticas las más baratas, por debajo de los apartamentos. Es una obviedad que, a mayor coste, habrá mayor gasto por turista. Pero también subyace la idea de que la capacidad adquisitiva irá en relación con la elección de la modalidad turística y en consecuencia el gasto.

Gráfico 3. Reparto del gasto turístico en 2018



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Instituto Canario de Estadística.

Este gasto viene repartido en varias partidas. El alquiler vacacional es el que menos gasta en gastos del alojamiento, pero es el que más gasta en transporte local (pasajes entre islas, taxi, VTC, *rent a car*, combustible o servicios públicos) y en alimentación. Dentro de la alimentación es el que más gasta en supermercados y el segundo que más gasta en restaurantes, solo por detrás de los apartamentos. Además, es el que más gasta en compras.

A todo esto, se une que el turista del alquiler vacacional es el que menos gasta en el transporte nacional / internacional. Las compañías aéreas de *low cost* están en auge y este turista es el que más aprovecha estos pasajes con menores costes. Es decir, este tipo de turista gasta menos en grandes compañías multinacionales tanto de alojamiento como aéreas, y destina su consumo a un entorno más local. Es más, si ignoramos de la ecuación el gasto en el alojamiento y el transporte nacional/internacional, el turista que más gasta es el que se hospeda en una vivienda turística. Esto también viene acompañado del hecho de que el sector hotelero proporciona servicios que satisfacen al consumidor en el propio establecimiento y que se engloban en el gasto del alojamiento.

El impacto económico del sector hotelero es mayor en tanto en cuanto el gasto medio por turista y la cantidad de turistas también lo son. “Los consumos que tienen más capacidad de dinamizar socioeconómicamente a los destinos turísticos son los que finalmente revierten en los mismos, bien porque habiéndose realizado en origen, finalmente acaban financiando servicios en el propio destino, como es el caso del alojamiento hotelero, o bien porque son realizados durante la misma estancia del turista (bares, restaurantes, excursiones, alquileres de coches, compras, etc.)” (León C. y Suárez B., 2016: 76.). El sector hotelero es capaz de generar más empleo directo, tanto en los establecimientos como lo comentado en agencia de viajes, pero si se atiende al gasto realizado fuera del alojamiento, el gasto medio por turista es mayor que en el sector hotelero y los apartamentos. Por tanto, no se puede decir que el alquiler vacacional no atraiga un turismo de calidad.

Mirándolo desde otra perspectiva, los turistas que se alojan en hoteles gastan la mayor

parte de su presupuesto en su país de origen desde que lo contratan en una agencia de viajes. Según el informe del Gobierno de Canarias: “El alquiler vacacional en Canarias: Demanda, Canal y Oferta. 2018”, se ha experimentado una subida de la demanda del paquete turístico. En 2018 hubo 3.313.192 turistas que eligieron esta forma de pago en origen, lo que supone un 143,40% de crecimiento desde 2006, cuando hubo 1.951.964. Si a esta alta cifra de elección de pago se le añade que el gasto en origen se destina a una cadena de hoteles que es extranjera, el efecto que produce el gasto en Canarias es menor.

Por ello, si bien es cierto que el sector hotelero genera un empleo directo, el argumento en contra de que el alquiler vacacional no lo hace es erróneo. Aunque en el interior de la vivienda turística no se esté creando el empleo que se crea en los hoteles (en las viviendas turísticas también se crea empleo, véase el ejemplo de el servicio de limpieza que debe contratar el propietario o alguna reforma que se necesite en la vivienda), hemos visto como alrededor de este alojamiento sí que lo hace.

Por último, es importante conocer el grado de satisfacción de los turistas por tipo de alojamiento. Otro argumento en contra del alquiler vacacional es que los turistas que se hospedan en viviendas turísticas acaban muy insatisfechos con la calidad del viaje. Es un argumento totalmente falaz y prueba de ello son las respuestas de esta encuesta que estamos tratando. Los turistas que vienen a Canarias puntúan con un 9/10 en todas las modalidades. La valoración media de volver a visitar este destino y de recomendarlo coincide con la primera nota, y no presenta a penas variaciones entre las diferentes modalidades. Evaluando el número de turistas que han visitado las islas previamente, el alquiler vacacional tiene la mayor proporción de visitantes que no habían estado antes en las Islas con un 36% de ellos y son los turistas más sorprendidos y los que más afirman que el viaje les ha gustado más de lo que esperaban. Hay que preguntarse por tanto a qué nos referimos con calidad, pues las características que busca el turista de alquiler vacacional las encuentra. No busca lo mismo un turista que se aloja en un hotel de cinco estrellas que el que lo hace en el de una estrella o el que lo hace en un apartamento. Y lo mismo ocurre en el caso de la vivienda de uso turístico.

Además, también existe el escenario de la oferta alojativa reglada en el que tiene que cumplir ciertos requisitos frente a la administración para asegurar unos mínimos de calidad y el alquiler vacacional no. En el caso de las viviendas turísticas, existe el mecanismo de reputación del que ya se ha hablado que permite al usuario dar una valoración de su estancia y que otros posibles consumidores la reciban, obliga al arrendador a mantener satisfecho a su inquilino para poder seguir incrementando sus beneficios en el futuro, cosa que en el caso de los hoteles no es tan apremiante. No hay necesidad de que la administración medie puesto que este mecanismo hace que el mercado regule por sí solo los alojamientos que son recomendables de los que no lo son.

4. IMPACTO DEL ALQUILER VACACIONAL SOBRE EL PRECIO DEL ALQUILER RESIDENCIAL Y LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS.

El alquiler vacacional ha suscitado posibles efectos negativos que se generan a su alrededor. El que nos atañe en este capítulo es el de contribución al encarecimiento del precio del alquiler residencial, así como el de la compra y venta de viviendas. Esto se debe a que el propietario que pone en alquiler vacacional su vivienda puede recibir mayores ingresos que lo que recibiría normalmente con un alquiler residencial y por tanto ve más rentabilidad en optar por la primera vía. Las consecuencias son una reducción de la oferta de viviendas destinadas a la residencia en los lugares donde más acuciado es este fenómeno y, por ende, una subida en los precios que recae en el ciudadano que por diversos motivos tiene la necesidad de asentarse en un lugar determinado.

Este efecto ha tenido una gran repercusión mediática, pues en ciudades culturales como Londres, París, Berlín, Madrid o Barcelona, el alquiler vacacional ha irrumpido con una demanda arrolladora. En estas ciudades la condensación de turistas en zonas residenciales ha ido en aumento y la capacidad de los gobiernos para regular esta problemática se está viendo mermada por la dificultad que tiene.

En Canarias este fenómeno se acentúa en las zonas con un perfil turístico de sol y playa que ya existían antes del asentamiento de las viviendas turísticas, como son el sur de Tenerife y Gran Canaria o Fuerteventura y Lanzarote, territorios frecuentados por turistas europeos y nacionales desde hace décadas. Esto es producto en gran medida de la residencialización que se ha producido en los núcleos turísticos del archipiélago.

La residencialización de estos lugares es un término que se refiere a como una parte de la oferta turística extrahotelera pasa a convertirse de uso residencial, y que en muchos de estas viviendas pasan a ser de uso turístico por este nuevo modelo de negocio. Comienza en la década de 1990 debido a la abundancia de apartamentos pequeños o mal diseñados que al no ser rentables son introducidos en el mercado inmobiliario. Otro problema endémico de Canarias es el escaso suelo disponible para construir debido al necesario uso racional a causa de los abundantes recursos naturales y espacios protegidos que tienen todas las islas. El Gobierno de Canarias tampoco tiene una solución fácil para este fenómeno, bien se ha visto en su intento de prohibición del alquiler vacacional en suelo turístico, que como ya se ha adelantado, fue revocado.

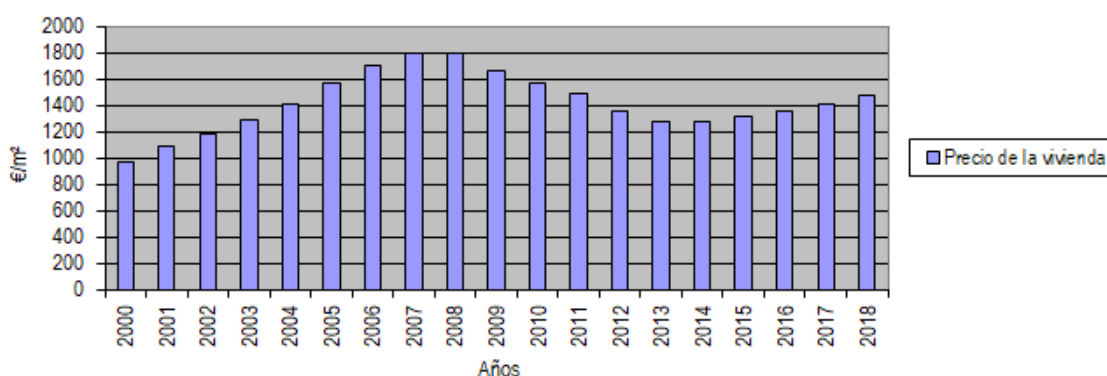
Todo esto propicia que en Canarias también haya surgido dificultades para encontrar una vivienda con condiciones razonables. Esto ha afectado en mayor medida a empleados públicos que trabajan en estos núcleos turísticos, tales como docentes, empleados de sanidad, de la Administración o de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado, que se ven desplazados ya que no pueden acceder a una vivienda cercana a su lugar de trabajo.

Ante este contexto de subida del precio de la vivienda, cabe recordar que la Constitución Española recoge en el Artículo 47 lo siguiente: “*Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.*” El encarecimiento del acceso a la vivienda pone en riesgo este derecho, por lo que hay que prestar especial atención a los detonantes de esta situación.

4.1 EVOLUCIÓN DE LA VIVIENDA Y DEL ALQUILER VACACIONAL

Para conocer la magnitud de esta subida de precios del alquiler y de la compra de vivienda en Canarias vamos a analizar su evolución de los precios de los últimos años. Comencemos por la variación de los precios de la compraventa de vivienda.

Gráfico 4. Media anual del precio de la compraventa de vivienda en Canarias 2000-2018



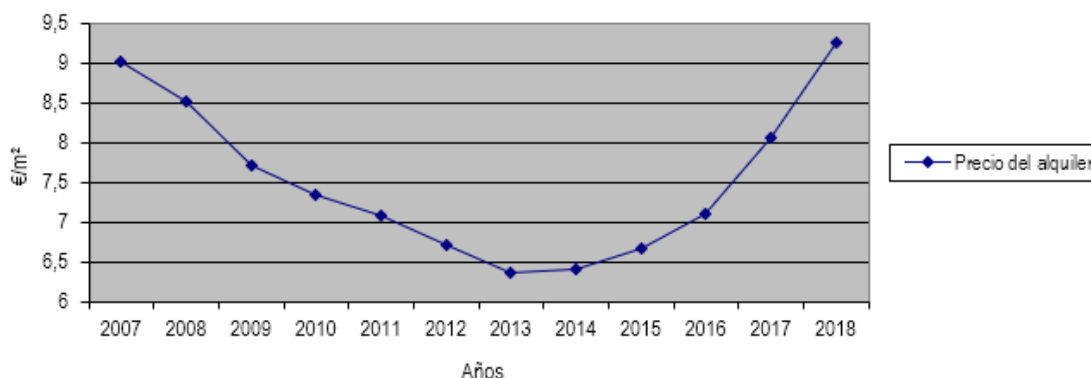
Fuente: elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Fomento.

Mucho antes de la llegada del alquiler vacacional, en el año 2000, el precio medio anual de la vivienda en Canarias era de 964 €/m². Desde este año hasta el 2007 se produce un incremento en el precio de un 86%, siendo el precio de este año de 1795,9 €/m². Este es el máximo histórico hasta la fecha. A partir de este año se produce un paulatino decrecimiento del precio de la compra y venta de la vivienda hasta llegar al año 2014, en el que se sitúa en 1272,9 €/m². Desde este año hasta el 2018, ya con el fenómeno del alquiler vacacional totalmente instaurado en el sector, es cuando se produce otra subida, alcanzando los 1467,5 €/m² y que, aunque no llega a los niveles anteriores a la crisis del ladrillo, sí que supone una sustancial subida que es merecedora de un análisis pausado de las causas que las ha originado. Aunque la media anual del precio de la vivienda en Canarias en los últimos quince años se ha situado ligeramente por debajo de la media española, hay que destacar que ha seguido un comportamiento análogo produciéndose los crecimientos y decrecimientos en el mismo marco temporal.

Ahora procederemos a analizar la evolución del precio del alquiler en Canarias. Como no

hay datos estadísticos de las instituciones públicas sobre el precio del alquiler a nivel regional, hemos recabado datos a través del portal inmobiliario Idealista. Este y otros portales inmobiliarios como Fotocasa son los que recogen las estadísticas más fidedignas en este ámbito. Se dispone de la media anual del precio en Canarias desde el año 2007 hasta el 2018.

Gráfico 5. Media anual del precio del alquiler en Canarias 2007-2018

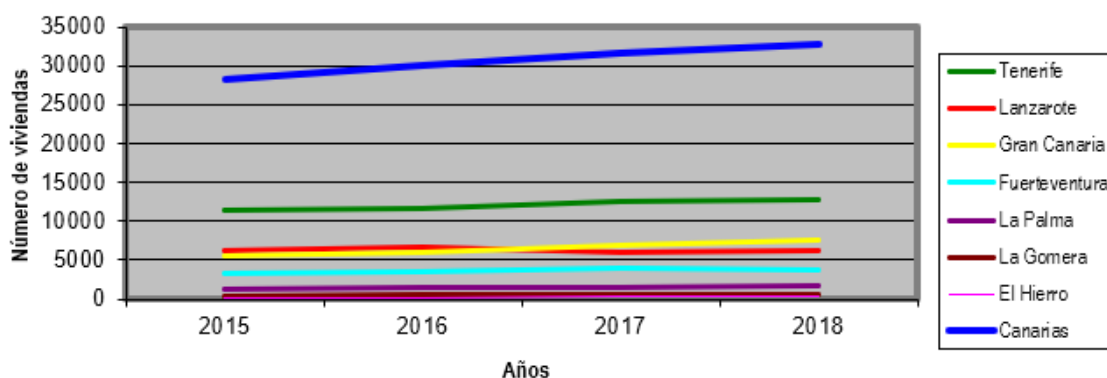


Fuente: elaboración propia a partir de datos del portal inmobiliario Idealista.

Al igual que en el nivel de precios de la compraventa de viviendas, el del alquiler presenta dos tendencias desde el año 2007. En este año se registra un precio medio anual de 9,02 €/m². A partir de aquí, comienza un pronunciado descenso en los precios durante seis años hasta situarse en el año 2013 en 6,05 €/m². Seguidamente se produce un punto de inflexión y durante los siguientes años se experimenta una subida mayor que la caída del 2007-2013. En el año 2018, el precio del alquiler anual en Canarias es de 9,26 €/m², como decimos, un índice mayor que antes del año 2007.

Tras aclarar la evolución de los precios de la vivienda vamos a tratar el factor determinante para explicar su crecimiento: el aumento de la oferta del alquiler vacacional, a partir de datos recogidos del informe que elaboró el Gobierno de Canarias “El alquiler vacacional en Canarias: Demanda, Canal y Oferta. 2018”. Se van a tratar datos a partir de 2015, que es cuando los precios de la vivienda empiezan a subir y que se atribuyen al factor del alquiler vacacional.

Gráfico 6. Evolución de las viviendas vacacionales 2015-2018



Fuente: elaboración propia a partir de datos del Informe del Gobierno de Canarias: “El alquiler

vacacional en Canarias: Demanda, Canal y Oferta. 2018"

La oferta de viviendas vacacionales en las islas ha subido ligeramente en los últimos cuatro años, pasando de las 28.188 viviendas registradas en 2015 a 32.832 en 2018. La isla líder en el alquiler vacacional es Tenerife, que con 16.696 viviendas publicadas en 2018 tiene una gran concentración de viviendas en el sur, estando en los municipios de Adeje y Arona el 35,6% de las viviendas de uso turístico en el año 2018. La segunda isla con más viviendas ese mismo año es Gran Canaria, que también tienen mucha participación en el sur, más concretamente en Mogán y en San Bartolomé de Tirajana, pero que comparte liderazgo con Las Palmas de Gran Canaria. Estos tres municipios acaparan el 65,5% de las 7.465 viviendas en 2018. Los casos de Lanzarote y Fuerteventura son reseñables, pues teniendo el 12,3% del total de la población canaria alberga el 30,3% de las viviendas vacacionales del Archipiélago empujado por la gran demanda turística de estas islas orientales. Por último, en los casos de La Palma, La Gomera y El Hierro, aunque han experimentado un crecimiento en la oferta de sus viviendas vacacionales, con 2707 alojamientos de esta índole, no representan una gran concentración con respecto al resto de las islas.

De este modo, en cada una de las Islas se observa un crecimiento de la oferta de alquiler vacacional. Frente a estas 32.832 plazas de alquiler vacacional en 2018 observemos la demanda de alquiler y compraventa de viviendas. Por un lado, tenemos que en este mismo año hubo 24.054 adquisiciones de viviendas. En cuanto a las plazas de alquiler, el ISTAC aporta unos datos del censo del 2011 en el que había un total de 128.192 viviendas en alquiler. Es decir, en términos relativos parece haber unas cifras de viviendas de uso turístico susceptibles de ser determinantes en el precio de la vivienda ya que como se ha comentado anteriormente el precio del alquiler vacacional está a niveles acorde al sector turístico, en concreto la tarifa media por habitación mensual tuvo un precio medio en 2018 de 92,91€.

La Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, en su estudio sobre las viviendas de uso turístico en España del año 2018, afirma que, aunque en España se haya registrado este aumento generalizado de los precios de la vivienda, tanto de alquiler como de compra, y que, pese a que efectivamente el alquiler vacacional ha contribuido a ello, es difícil discernir en qué medida lo ha hecho puesto que existen otros factores económicos que también intervienen en esta variación del precio.

4.2 OTROS FACTORES

Para poder contextualizar en qué medida el alquiler vacacional afecta a la subida del nivel de precios del alquiler tradicional y de la compraventa de las viviendas es necesario realizar un análisis en el que se impliquen más variables, ya que no es la única variable que parece estar relacionada con esta situación. Recopilar datos estadísticos de los distintos condicionantes para poder evaluarlos y poder argumentar las relaciones entre las diferentes variables parece la opción más adecuada.

Las otras variables que se van a analizar son algunas que también afectan a la oferta y la demanda del alquiler de viviendas y que por tanto lo hacen en su precio. El crecimiento económico canario de los últimos años, la mentalidad del régimen de tenencia o el factor demográfico repercuten en la demanda del alquiler, mientras que la rentabilidad que adquieren los propietarios por alquilar, el número de viviendas vacías o las distintas regulaciones de la administración son variables que son susceptibles a influir en la oferta.

4.2.1 Indicadores macroeconómicos

La recuperación económica generalizada que ha dado lugar en España y más concretamente en Canarias, parece ir de la mano de esta subida de precios del alquiler. El Producto Interior Bruto y la reducción del paro en Canarias de los últimos años nos indican el crecimiento de la economía de sus habitantes, lo que conlleva a un aumento del consumo por su mayor capacidad adquisitiva y por tanto a la demanda del alquiler o compraventa de viviendas. Veamos detenidamente la evolución de ambas variables.

El Producto Interior Bruto per cápita de Canarias antes de que la crisis del 2007 empiece a hacer mella alcanza un máximo en 2008 de 21.186 euros. El periodo de recesión continua hasta el año 2013 donde el PIB per cápita desciende hasta los 18.761 euros, mínimo desde el que no se volvería a bajar. A partir de este punto, el crecimiento que ha experimentado la economía canaria es sustancial y esta recuperación casi alcanza los índices anteriores a la crisis, siendo este de 21.031 euros en el año 2018.

De manera análoga a la anterior macromagnitud, el paro en Canarias experimenta una evolución condicionada a esta crisis financiera. En el segundo trimestre del 2007, el empleo en las Islas presenta un razonable 9,87% de paro teniendo en cuenta la histórica tendencia al desempleo. El estallido de la burbuja inmobiliaria eliminó precisamente muchos empleos del sector de la construcción, una actividad predominante en la economía española en términos generales y que unida a la crisis global traería consecuencias dañinas para el empleo en toda España. En Canarias no es diferente este proceso, y durante seis años se eleva el paro progresivamente hasta llegar a un desorbitado 34,76% en el tercer trimestre de 2013. A partir de aquí, se invierte la tendencia y es en el segundo trimestre de 2018 cuando se llega al mínimo de 19,64% de desempleo. Si bien es cierto que se percibe precariedad en los empleos y los sueldos, en términos generales ha habido una notable mejoría que puede explicar un aumento de la demanda.

Ambos indicadores nos muestran como primero la recesión iniciada en 2007, como la recuperación que se inicia más tarde en el 2013, han ido acompañadas por una evolución del nivel de precios del alquiler tradicional y de la compraventa de viviendas con tendencia similar. Teniendo en cuenta que los indicadores de crecimiento de la economía canaria tras la crisis han explicado la variación negativa del nivel de los precios antes de la llegada del boom de las plataformas de alquiler vacacional en Canarias, es lógico pensar que el crecimiento de la

economía canaria y la subida de estos precios sigan estando relacionados y que sea una de las causas principales de este cambio de tendencia tras la aparición de las nuevas plataformas de vivienda vacacional en el sector.

4.2.2 El régimen de tenencia

Otra variable que afecta a los precios del alquiler de la vivienda y de la compraventa de viviendas es la propia demanda. La proporción de viviendas que hay en propiedad y destinadas a alquiler es un indicador que revela el grado de competencia que puede haber en un sector o en otro.

Históricamente, la mentalidad de la sociedad española a la hora de afrontar la decisión sobre qué régimen de tenencia quiere para su vivienda, es decir, si pagar una renta en calidad de alquiler o adquirir la vivienda en propiedad, la inclinación ha sido optar por la compraventa. Según datos del Eurostat en 2017, al finalizar el 2016 en España el 77,8% de las viviendas son en propiedad mientras que el 22,2% restante es en alquiler. Aunque bien es cierto que este porcentaje de propietarios es muy elevado, hay que mencionar que ha disminuido desde el año 2007 en 2,8 puntos porcentuales, estando la mitad de los países vecinos de la Unión Europea por encima de España. Obviamente el efecto de la crisis en la capacidad adquisitiva de los ciudadanos a la hora de comprar viviendas ha influido, pero se aprecia que tras la recesión sigue habiendo una bajada de puntos porcentuales cada año de los propietarios de viviendas que apuntan a un cambio de mentalidad. Un factor que parece ser relevante es la situación actual de los jóvenes, que se caracteriza por tener una alta movilidad geográfica y financiación escasa para adquirir una casa en propiedad.

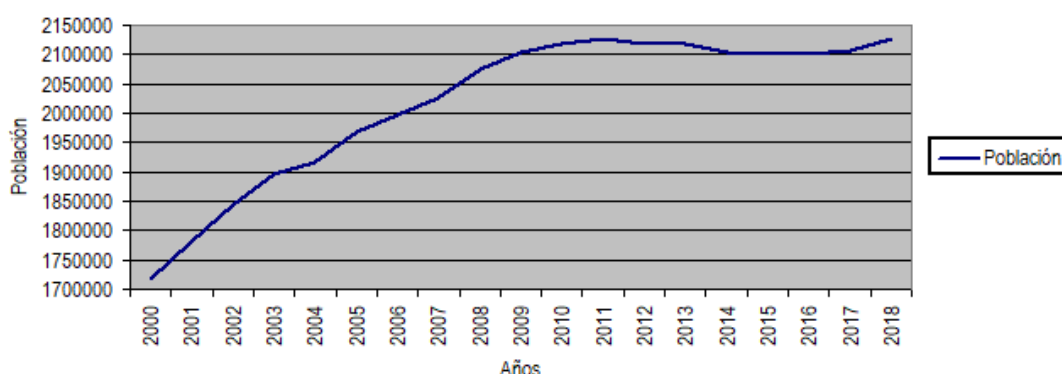
Curiosamente, en Canarias no solo se ha mantenido la mentalidad española ante la buena predisposición a adquirir viviendas en propiedad, si no que ha ido en aumento. Según datos del INE, en el año 2007, en el que se expone que el 78% de las viviendas canarias son en propiedad mientras que el restante 22% son en alquiler. Durante los diez años siguientes se registra una subida del porcentaje de viviendas en propiedad, siendo en el año 2017 de 80,7% de propiedades en propiedad y 19,4% en alquiler. Esta tendencia se ilustra en la media anual de viviendas compradas en Canarias, pasando de las 14.300 del año 2012 a las 24.054 del año 2018. Este aumento en la compra de viviendas se puede venir explicado porque el mercado del alquiler de viviendas está con los precios más altos que antes de la crisis y el interés del demandante por optar por este régimen se vea minorado.

Esta es otra variable que influye en la oferta del alquiler tradicional y de la compraventa de viviendas, por lo que era importante también hacer un inciso y puntualizar este otro factor que incide en el comportamiento del precio de estos sectores.

4.2.3 Factor demográfico

La población es una variable que tiene una correlación directa con el precio del alquiler tradicional o el de la compra de viviendas, puesto que es literalmente la demanda de estas. A mayor población, habrá más demanda de viviendas con independencia del régimen de tenencia. Si la oferta permanece constante o simplemente no crece en la misma cuantía que la demanda como así parece que está sucediendo, el resultado va a ser el de una subida del precio de la vivienda.

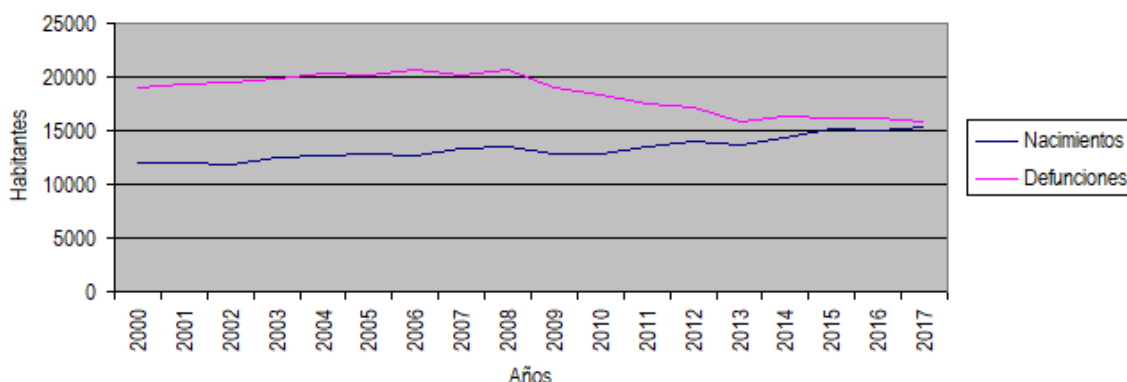
Gráfico 7. Población total en Canarias 2000-2018



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Instituto Canario de Estadística.

En la primera década del nuevo milenio, Canarias ha experimentado un crecimiento exponencial de la población, pasando de 1.716.276 habitantes en el año 2000 a 2.025.951 en el año 2007. Esto ha supuesto un nada desdeñable incremento de 309.675 habitantes en solo diez años. Este aumento ha ido acompañado de la subida de precios de la vivienda y del precio del alquiler como se detalla al principio del epígrafe. La evolución de las tendencias sigue llevando rumbos similares: mientras que el precio de la vivienda y del alquiler residencial se desploman desde el 2007 hasta el 2014 empujado por variables mencionadas anteriormente, la población lo hace del 2011 al 2015, sufriendo una pérdida de población de 26.463 habitantes. Desde el 2015 hasta el 2018 se recupera esta población e incluso se llega a un punto superior al alcanzado en 2011, con 2.127.685 habitantes. Esta recuperación también va de la mano de otra subida del precio de la vivienda y del alquiler.

Gráfico 8. Crecimiento natural 2000-2018



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Instituto Canario de Estadística.

Hay que tener en cuenta que a pesar de que la población ha aumentado, en Canarias hay más defunciones que nacimientos al menos desde el año 2000. Aunque la brecha ha ido disminuyendo, en el año 2017 aún hubo 525 defunciones más que nacimientos. Por lo tanto, este crecimiento no viene dado por un crecimiento natural positivo, sino por saldo migratorio positivo. Este saldo fue positivo en el año 2017 y 2016 con un total de 44.906 de altas más que bajas entre los dos años. Esto refuerza la idea de que la demanda del sector inmobiliario aumenta de la mano de este incremento poblacional, puesto que los inmigrantes suelen tener una necesidad de conseguir un inmueble ya sea para alquilarlo o adquirirlo en propiedad.

4.2.4 Rentabilidad del alquiler en Canarias

Analizando los precios de las viviendas y el de los alquileres desde 2014 hasta 2017, Fotocasa ha realizado un estudio sobre la rentabilidad anual en cada Comunidad Autónoma de España.

Canarias se sitúa en el segundo puesto en 2017 como la Comunidad con mayor rentabilidad en la compra de una vivienda para posteriormente alquilarla, solo por detrás de Cataluña. En Canarias en 2014 había una rentabilidad de 5,2%, incrementándose el año siguiente hasta 5,5%, en 2016 un 5,6% y finalmente un 6,0% en 2017.

La media anual española es del 5,7% en 2017, por lo que está por debajo de la rentabilidad que hay en Canarias. Esto ha sucedido así en cada año desde 2014, por lo que se puede decir que Canarias es una región atractiva para invertir en viviendas y su posterior alquiler, concretamente la segunda Comunidad Autónoma más atractiva para este tipo de inversión.

En este caso, se engloba la rentabilidad a cualquier tipo de alquiler, por lo que puede suceder que el objetivo de la inversión sea destinar la vivienda a uso turístico. Es por esto por lo que este factor va de la mano con el alquiler vacacional, pero variará en función del número de viviendas que se enfoquen a este fin.

4.2.5 Viviendas vacías

Según el censo de viviendas de 2011, que es el más actualizado que dispone el Instituto Nacional de Estadística ya que se elabora cada diez años, en Canarias existen 138.262 viviendas vacías. Esto representa un 13,28% del parque de viviendas, una parte importante del total y que merece la atención puesto que estamos analizando el efecto de las viviendas vacacionales, que recordamos se registraron 32.832 en diciembre de 2018, más de cien mil viviendas menos que las que hay vacías.

Canarias es la sexta comunidad española con más viviendas vacías en términos absolutos por detrás de Andalucía, Comunidad Valenciana, Cataluña, Galicia y Madrid. Hay que tener en cuenta que todas estas comunidades tienen mayor población que las Islas, por lo que en términos relativos tiene mayor proporción de viviendas vacías respecto al total que la Comunidad de Madrid, más concretamente le supera en 4,19 puntos porcentuales. Se sitúa muy cerca de Andalucía, Cataluña y Comunidad Valenciana, con un peso relativo de 14,63%, 15,22% y 16,04% respectivamente. Más acentuado es el caso gallego con un 18,64%. En todo caso, queda constatado que la problemática de las viviendas vacías en Canarias es de los más reseñables en el conjunto español.

La escasez de oferta del mercado inmobiliario tiene varias causas, una de ellas es el gran número de viviendas vacías que se acaba de tratar. Queda patente que este es un problema de peso en el que se pueden centrar las miradas y que se puede someter a regulaciones como en otros países europeos. Alemania, Suecia, Dinamarca, Francia, Reino Unido o Italia contemplan ciertas sanciones ante esta situación. Más radical es el caso holandés, donde es legal ocupar una vivienda si lleva más de un año vacía. Por lo tanto, se pueden tener en cuenta este tipo de sanciones para el caso español o ventajas fiscales para fomentar el alquiler o venta de inmuebles para intentar solventar este problema.

4.2.6 Regulaciones

España es un ejemplo de cómo una regulación del alquiler puede afectar al transcurso de la economía. Bajo el mandato del General Franco se promulgó el Decreto número 4104/1964, de 24 de diciembre de 1964, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Esta Ley fue la que más protegía al inquilino frente al propietario y que disponía de medidas como obligar a prorrogar de forma indefinida los contratos de alquiler, impedir actualizar las rentas o subarrendar el inmueble sin el permiso del propietario. Esto tuvo consecuencias desastrosas, minorando la rentabilidad de la inversión en inmuebles y probablemente inculcando en la mentalidad de los españoles que alquilar es tirar el dinero, de ahí que como hemos dicho España siga siendo un país de propietarios.

Este régimen de duración es alterado con el Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, y

con la Ley de Arrendamientos Urbanos vieron como era posible actualizar su importe usando como referencia el Índice de Precios al Consumo. El 6 de marzo de 2019 se publica en el Boletín Oficial del Estado un nuevo decreto ley del alquiler que incluye algunas medidas como la ampliación de tres a cinco años de la prórroga obligatoria de la duración del contrato o situar el Índice de Precios al Consumo como techo para un aumento del precio de los alquileres durante el contrato. Estas medidas pueden desincentivar a que el propietario, viendo las nuevas dificultades y el encarecimiento que le ha surgido, decida no poner en alquiler su vivienda. Aunque este decreto no recoge alguna propuesta de ley que se presentó en el Congreso como el contrato de cinco años obligatorio que recuerda a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, este decreto ley.

Puesto que el precio está sujeto a la oferta y la demanda, ante este problema de altos precios se pueden tomar dos medidas: o aumentar la oferta o reducir la demanda. Parece más lógico optar por aumentar la oferta. De estas medidas del nuevo decreto ley aún no se pueden saber las consecuencias que traerán a ciencia cierta, pero no indica que vaya a potenciar la oferta. Algunas que podrían ayudar a que la oferta aumentase podrían ser crear más viviendas de protección oficial o mejorar los servicios en aquellas zonas que están menos demandadas. También las sanciones a las viviendas vacías que realizan los otros países europeos que se acaban de tratar en el anterior subepígrafe.

5. CONSECUENCIAS EN EL ENTORNO RESIDENCIAL

La residencialización de las áreas turísticas de Canarias ha propiciado que haya dos tipos de usuarios viviendo en estas. Por un lado, se encuentran los que han alquilado estas viviendas con uso turístico y, por otro, los que lo han hecho con fines residenciales o simplemente tienen esta propiedad en concepto de segunda vivienda.

“El 18,8% de la población total de Canarias residía en el año 2009 en los municipios susceptibles de ser calificados como turísticos (16 de los 88 existentes), a la vez que las áreas turísticas concentraban al 10,2% de sus efectivos (216.867 habitantes). Además, se trata de un fenómeno en expansión: según la explotación del Padrón municipal, la tasa de crecimiento poblacional de los municipios turísticos fue de 118,6% durante el período 1996-2011, muy superior al conjunto de Canarias (32,4%), aunque los municipios no turísticos fueron los que concentraban en términos absolutos la mayor parte de la población (1.708.811 habitantes frente a 393.293 de los municipios turísticos en 2009). Del mismo modo, el 54,3% de la población de los municipios turísticos residía en sus áreas turísticas de las que sólo nueve concentraban a más de la mitad de su población residente” (Peñarrubia, M., Simancas, M., Temes, R., y García, A., 2016, 98).

Queda patente que los residentes en áreas turísticas cada vez son mayores y que en los próximos años la tendencia va a seguir siendo creciente. La convivencia entre usuarios que residen en estas viviendas de forma permanente y los que lo hacen de forma esporádica respondiendo a un viaje turístico es una situación real y que es clave. De esto depende el bienestar del residente y la calidad de la experiencia que se lleva el turista que alquila estas viviendas.

Uno de los argumentos en contra del alquiler vacacional es que esta convivencia genera conflictos debido a choques culturales que son propiciados por diferentes necesidades, modos de vida, horarios, ruidos o uso de las zonas comunes. Para conocer la veracidad de estas afirmaciones una medida que puede esclarecer la realidad es el número de quejas que provengan de estas relaciones entre residentes y vecinos de alquiler vacacional. En el V Barómetro del alquiler vacacional en Canarias de Homeaway en 2018 se aportan unos datos que reflejan 96,6% de los residentes en España y el 98,1% de los residentes en el extranjero no han tenido problemas de convivencia con los vecinos. Por tanto, no parece que a nivel nacional se esté dando un gran número de quejas.

Para conocer la predisposición de los residentes canarios hacia los turistas de alquiler vacacional Gutiérrez D., Díaz, R., y García, F., 2016, realizan una encuesta que enfoca sus preguntas al conocimiento sobre el alquiler vacacional, la participación en una actividad de alquiler vacacional, escalas de valoración al alquiler vacacional y hacia la actividad turística en general. Un 90% de los encuestados no tiene participación en ningún alquiler de vivienda vacacional, por lo que se elimina un posible sesgo por el interés personal de intentar influir en el resultado. Los resultados que arrojan la encuesta descartan una propensión a una imagen negativa del alquiler vacacional. En una escala de 1 a 5, siendo 5 muy de acuerdo y 1 muy en desacuerdo se obtiene que el apoyo al alquiler vacacional es de 3,5. Respecto a impactos económicos, un 50% cree que tiene un efecto redistributivo por el 20% que no lo cree. El 70% cree que es favorecedor un intercambio y conocimiento diverso de culturas. La encuesta advierte que los resultados exhiben que el residente ve los beneficios que el alquiler vacacional aporta a la sociedad canaria pero que no percibe claramente los efectos negativos que se encuentran en la literatura, tales como pérdida de identidad, deterioro de convivencia, empleos precarios o la contaminación que genera.

Tabla 1. Acompañantes del turista de alquiler vacacional 2018

Solo	11%
Pareja	57%
Hijos	22%
Otros familiares	15%
Amigos o conocidos	14%
Otro	1%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Instituto Canario de Estadística.

Según FEVITUR (2015) el turista de alquiler vacacional es extranjero de mediana edad, en concreto 46,8 años y el 83% viaja en familia. Esto va en contra del estereotipo que se ha generado de un tipo de turista de alquiler vacacional joven, ruidoso y orientado al ocio nocturno. Haciendo una vista al perfil del turista canario a partir de la encuesta de Gasto Turístico de 2018 del ISTAC vemos que los datos son similares.

Además, según Borrego, D., (2016), las comunidades de propietarios en las que hay viviendas vacacionales son las que más inversión en mantenimiento tienen y la morosidad en las cuotas es mucho menor.

En todo caso, la Ley de Propiedad Horizontal tiene recursos suficientes como para que las comunidades de propietarios se defiendan de los inconvenientes que provoquen alquileres molestos. Tras la aprobación del nuevo Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Alquiler, publicado en el BOE del día 5 de marzo y que entró en vigor el 6 de marzo, los vecinos pueden limitar o vetar los alquileres vacacionales siempre que tengan un apoyo de las tres quintas partes de la comunidad.

6. CONCLUSIONES

El alquiler vacacional es una modalidad complementaria al resto de opciones de alojamiento turístico. Su existencia viene dada por una innovación tecnológica, pero se ha asentado en un nicho de mercado que tiene una demanda propia. Este tipo de turismo ve como cada año crece en las islas, tanto el número de viviendas que se ofertan como el de turistas que deciden escoger esta opción.

Estos turistas tienen un gasto medio inferior al de los hoteles, pero esto es en gran medida porque ahorran en concepto de alojamiento y transporte aéreo. Como el alquiler vacacional solo ofrece estancia, esto empuja a que estos turistas sean los que más gastan en transporte local, gasto en alimentación y compras. Con el crecimiento del *todo incluido* en Canarias, cada vez más turistas gastan su presupuesto en origen, lo que contrasta con el turismo de alquiler vacacional que lo gasta en destino. Todo esto, unido a que las viviendas vacacionales son de propietarios particulares, hace que tengan un efecto distributivo de la riqueza en el ámbito local y no quedándose en grandes multinacionales hoteleras.

Las viviendas de uso turístico simulan ser un hogar porque tiene las mismas prestaciones: cocina, varias habitaciones... Esto y la facilidad que aporta para adentrarse en la cultura local es lo que le diferencia del resto de opciones. Canarias, al contrario que otras islas del Caribe, es un destino seguro y que permite al turista integrarse en el ambiente. El que elige este modelo es un turista que mayoritariamente viene acompañado con la pareja o su familia, y es el que más horas

permanece fuera del alojamiento, acudiendo a bodegas, fiestas culturales, mercadillos o degustando la gastronomía canaria. Por ello, el alquiler vacacional genera una competencia diferenciada al sector hotelero y con diferentes dimensiones, por lo que debe ser regulada en consonancia.

En cuanto a la influencia del alquiler vacacional en el precio de la vivienda, es una realidad que la hay y que ha contribuido a que aumente. Las viviendas destinadas a uso turístico cada vez son más en toda Canarias y esto produce una escasez de oferta de viviendas para uso residencial. No obstante, es difícil cuantificar en qué medida este fenómeno ha interferido en la subida del precio ya que existen muchos más factores que explican el comportamiento del mercado inmobiliario. Por ejemplo, la mejoría de la economía canaria ha registrado un aumento de los empleos, que, aunque precarios, han empujado el consumo. La alta rentabilidad de inversión inmobiliaria, la tradicional mentalidad española a favor de comprar y no alquilar o el aumento poblacional de personas que son potenciales consumidoras de viviendas son otras variables que afectan. También la elevada cifra de viviendas vacías o regulaciones que no favorecen el aumento de la oferta son aspectos para tener en cuenta.

En conclusión, el problema de vivienda que genera esta nueva tipología de turismo es real y exige atajarlo, pero hay que tener en cuenta que existen más condicionantes que hacen que la oferta de alquiler y compraventa de viviendas sea escasa.

Por último, alejar al lector de mitos como “el turista de alquiler vacacional sale decepcionado por la baja calidad” o “la convivencia vecinal se ve deteriorada” ya que al menos en el caso de Canarias no se cumplen. Las encuestas de satisfacción revelan que el turista sale muy complacido de la experiencia y que muy pocas han sido las veces que ha habido conflictos con los vecinos.

7. BIBLIOGRAFIA

León C. y Suárez B. Los impactos económicos de la residencialización de las áreas turísticas. En Simancas, M. y Mañoso J. (2016), *La residencialización de las áreas turísticas de Canarias*, (pp. 51-74). Santa Cruz de Tenerife: PROMOTUR TURISMO CANARIAS, S.A.

Peñarrubia, M., Simancas, M., Temes, R., y García, A. (2016). El impacto de los procesos de residencialización sobre la llegada de nuevos usuarios de las áreas turísticas de litoral. En Simancas, M. y Mañoso J. (2016), *La residencialización de las áreas turísticas de Canarias*, (pp. 75-93). Santa Cruz de Tenerife: PROMOTUR TURISMO CANARIAS, S.A.

Borrego, D., (2016). Situación actual del alquiler vacacional en Canarias: una visión del propietario. En Simancas, M. y Mañoso J. (2016), *La residencialización de las áreas turísticas de Canarias*, (pp. 149-162). Santa Cruz de Tenerife: PROMOTUR TURISMO CANARIAS, S.A.

Gutiérrez D., Díaz, R., y García, F. (2016). Contexto del alquiler vacacional en los espacios turísticos: satisfacción de la demanda y actitud del residente. En Simancas, M. y Mañoso J. (2016), *La residencialización de las áreas turísticas de Canarias*, (pp. 163-188). Santa Cruz de Tenerife: PROMOTUR TURISMO CANARIAS, S.A.

Exceltur (2017). *Impacto Económico del Turismo sobre la economía y el empleo de las islas Canarias*.

Gobierno de Canarias (2015). *El alquiler vacacional en Canarias: Demanda, Canal y Oferta. 2015*.

Gobierno de Canarias (2017). *El alquiler vacacional en Canarias: Demanda, Canal y Oferta. 2017*.

Gobierno de Canarias (2018). *El alquiler vacacional en Canarias: Demanda, Canal y Oferta. 2018*.

Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (2018). *La regulación de las viviendas de uso turístico en España*.

Encuesta del Instituto Canario de Estadística (2018). *Encuesta sobre el Gasto Turístico*.

Instituto Nacional de Estadística (2018). *Censo de Población y Vivienda (2011)*.

FEVITUR (2015). *Impacto social y económico de las viviendas de uso turístico en Canarias*.

Homeaway (2018). *V Barómetro del alquiler vacacional en España 2018. Canarias*.

Boletín Oficial de Canarias (2015). *DECRETO 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias*.

Gómez, M., y Álvarez J., (2018). *Alquiler vacacional en Canarias. Una perspectiva jurídica*.

EUROSTAT (2016) *Distribución de la población según régimen de tenencia*. Recuperado de: <https://ec.europa.eu/eurostat/statistics->

explained/images/8/89/Distribution_of_population_by_tenure_status%2C_2016_%28%25_of_population%29_YB18.png

Idealista SAU (2018). *Índice inmobiliario de Idealista*. Recuperado de: <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/>

Fotocasa (2018). *Comprar para alquilar, ¿dónde es más rentable?* Recuperado de: <https://www.fotocasa.es/blog/compraventa/comprar-para-alquilar-mas-rentable/>

Idealista SAU (2013). *¿Qué hacen los países europeos con las viviendas deshabitadas?* Recuperado de: <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2013/04/15/605251-que-hacen-los-paises-europeos-con-las-viviendas-deshabitadas>

Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (2017). *El Tribunal Superior de Justicia de Canarias anula, a instancias de la CNMC, las restricciones más relevantes de la regulación de viviendas vacacionales de Canarias*. Recuperado de: <https://www.cnmc.es/2017-04-26-el-tribunal-superior-de-justicia-de-canarias-anula-instancias-de-la-cnmc-las>

El Confidencial (2017). *Los seis factores que explican por qué los alquileres están por las nubes*. Recuperado de: https://www.elconfidencial.com/vivienda/2017-04-23/alquiler-precios-madrid-barcelona-turismo-alquiler-vacacional_1369744/

Business insider (2018). *Por qué sube el precio de la vivienda: otros 7 factores (además del efecto Airbnb) que encarecen los pisos*. Recuperado de: <https://www.businessinsider.es/que-suba-precio-vivienda-otros-7-factores-ademas-efecto-airbnb-que-encarecen-pisos-291319>

Business insider (2018). *5 gráficos que explican la situación del mercado inmobiliario tras diez años de crisis*. Recuperado de: <https://www.businessinsider.es/5-graficos-que-explican-situacion-mercado-inmobiliario-diez-anos-crisis-249262>