

GEOGRAFÍA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO



TRABAJO DE FIN DE GRADO

2018-2019

**EFECTOS DEL ALQUILER VACACIONAL EN ÁREAS URBANAS
NO TURÍSTICAS. ESTUDIOS DE CASO EN EL MUNICIPIO DE
CANDELARIA (TENERIFE)**

Realizado por: Eleazar Portugués Castro

Dirigido por: Juan Israel García Cruz

ÍNDICE

RESUMEN

ABSTRAC

1. INTRODUCCIÓN.....	5
2. MARCO TEÓRICO.....	5
2.1 Antecedentes.....	5
2.2 Conceptos.....	7
3. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	10
3.1 Concreción del problema.....	10
3.2 Delimitación territorial.....	13
3.3 Delimitación temporal.....	15
4. PREGUNTAS, HIPÓTESIS Y OBJETIVOS.....	15
4.1 Preguntas de la investigación.....	15
4.2 Hipótesis.....	16
4.3 Objetivos generales y específicos.....	16
5. METODOLOGÍA Y FUENTES.....	16
5.1 Fuentes.....	16
5.2 Metodología.....	17
6. ANÁLISIS Y DISCUSIÓN.....	19
6.1 Evolución y caracterización de la población.....	19
6.2 Oferta residencial.....	23
6.2.1 Stock de viviendas y su evolución.....	23
6.2.2 El alquiler en Candelaria.....	26

6.3 Oferta alojativa turística.....	28
6.3.1 Oferta alojativa hotelera y extra-hotelera.....	28
6.3.2 Alquiler de la vivienda vacacional.....	29
6.4 Demanda turística.....	31
6.5 ¿Existe gentrificación en Candelaria?.....	32
7. CONCLUSIÓN.....	36
8. REFERENCIAS.....	37
8.1 Bibliografía.....	37
8.2 Webgrafía.....	40

RESUMEN

El alquiler vacacional se ha consolidado como parte de la oferta alojativa turística, aprovechando la reconversión de viviendas residenciales. Esto ha traído consigo un amplio debate en torno a su relación con el mercado inmobiliario, donde bien pueden coexistir o competir, de ahí a que se hable de su regulación y efectos territoriales, económicos y sociales. Entre esas consecuencias, destaca el proceso denominado gentrificación y su incidencia en la subida de los precios del alquiler residencial o cambio de perfil de la población, entre otros. El presente trabajo se centra en el estudio de esta relación para ver si existe la gentrificación en el municipio de Candelaria.

Palabras clave: alquiler vacacional, oferta alojativa, gentrificación, alquiler residencial, mercado inmobiliario, Candelaria.

ABSTRAC

The holiday rental has been consolidated as part of the tourist accommodation offer, taking advantage of the conversion of residential household. This has brought a debate about its relationship with the real estate market, where they can coexist or compete, hence the talk about their regulation and territorial, economic and social effects. Among these consequences, the process known as gentrification and its impact on the rise in residential rental prices or change in the profile of the population, among others, stands out. This report focuses on the study of this relationship to see if gentrification exists in the municipality of Candelaria.

Key Words: alquiler vacacional, oferta alojativa, gentrificación, alquiler residencial, mercado inmobiliario, Candelaria.

1. INTRODUCCIÓN

El turismo se considera una actividad dinámica, es decir, sometida a constantes cambios. Uno de los más importantes es la diversificación de la oferta, la creación de nuevos canales de comercialización y las propuestas de nuevos servicios o complementarios al mismo, entre otros.

El alquiler vacacional coexiste con un mercado inmobiliario, dónde el crecimiento y expansión del uso residencial facilita una posterior implantación del alquiler vacacional. Esto ha llevado a una dualidad en lugares donde estos usos coexisten, en los cuales no hay un conflicto entre ambos, y lugares donde compiten. Por esto analizaremos el caso de Candelaria, municipio no turístico de la isla de Tenerife con 28.000 habitantes aproximadamente, donde se ha dado un crecimiento residencial importante y a su vez se detectan alquileres vacacionales con la finalidad de comprobar si están coexistiendo o compitiendo, entendiendo que la competencia entre ambos podría dar lugar a gentrificación. Considerando que este proceso se expresa en cambios en el mercado (oferta) que provocan modificaciones en el perfil del residente (demanda), es necesario analizar la evolución de la población, la oferta y la demanda turística del municipio, para saber si el alquiler vacacional ha derivado en algún proceso o si, por el contrario, no ha tenido la influencia suficiente como para incidir en su conjunto poblacional e inmobiliario.

2. MARCO TEÓRICO

2.1 ANTECEDENTES

En la actualidad, el fenómeno del alquiler vacacional está produciendo un debate importante sobre su desarrollo y regulación. La aparición de plataformas como *Airbnb* o *Homeaway* han facilitado el auge de esta oferta alojativa, siendo una alternativa al alojamiento tradicional. Estas plataformas se basan, al menos en su fundamento, en la economía colaborativa, a través de la cual los propietarios de viviendas particulares (destinadas anteriormente al alquiler tradicional, segunda vivienda o en desuso) las ponen a disposición del mercado turístico mediante estas plataformas para su explotación, obteniendo así unos beneficios económicos (rentas complementarias en el caso del pequeño usuario, siendo mayor en el caso de empresas que han comenzado a apostar por este tipo de negocios). Además, esta actividad genera una diversidad de efectos que da lugar a un amplio debate sobre su idoneidad, pues puede desencadenar (depende de cada caso en particular) en procesos de gentrificación, ya que el alquiler de

estas viviendas a turistas se hace más atractivo para los propietarios que las oferten en este mercado, abandonando el alquiler residencial y desplazando a la población, dando lugar a posibles restricciones en el acceso a la vivienda residencial.

Ante esta situación, diversos autores han publicado trabajos de investigación que tienen como objetivo conocer las causas y consecuencias, aportando argumentos en favor o en contra que impiden generalizar sus conclusiones al verse condicionadas por un contexto variable. A modo de síntesis, se ha hecho una selección de varios de estos autores para intentar explicar el alquiler vacacional y todo lo que lo engloba.

José Luis Groizard y William Nilson (2017), pertenecientes a la Universitat de les Illes Balears, desmontan algunos mitos sobre el alquiler vacacional en el archipiélago balear, como la de generar un aumento insostenible de las pernoctaciones turísticas, economía sumergida y evasión fiscal, procesos de gentrificación, encarecer el precio de la vivienda, competir deslealmente con otros alojamientos turísticos reglados, llegando a la conclusión de que las consecuencias negativas han sido exageradas, teniendo un impacto muy limitado sobre la supuesta saturación y sostenibilidad turística.

Simancas, Cordovez y Peñarrubia (2017), analizan este fenómeno en las zonas turísticas del litoral canario, llegando a la conclusión de que se tiene que hacer una reformulación de la normativa actual canaria (2015) para que así *“en lugar de demonizarlos con la consiguiente prohibición, la normativa debe asumirlos adecuadamente como una parte de su estructura, procediendo a su planificación y gestión, a través de su adecuada regulación jurídica e incorporación en los instrumentos de ordenación territorial (escala regional e insular) y de planeamiento urbanístico (municipal). Por tanto, la solución no pasa por su prohibición, sino por una adecuada regulación”*. (Simancas, Cordovez y Peñarrubia, 2017: pp. 21). Herrero (2017), propone que estas actividades debieran fomentarse intentando mitigar sus eventuales efectos negativos y no partir de un principio general prohibitivo y/o restrictivo. Por el contrario, Yrigoy (2017) llega al resultado de que, en el caso de su ámbito de estudio (Menorca), se ha producido una incorporación de nuevas plazas turísticas en zonas urbanas, provocando así un desplazamiento de la población dando lugar a un proceso de gentrificación turística, reduciendo la oferta de alquiler de uso residencial y el aumento de su precio debido a las plataformas de alquiler turístico como las ya mencionadas, pudiendo llegar a ocasionar *“una fractura social en la isla”*.

Díaz, Parreño y Domínguez, en su artículo: *“La vivienda secundaria y vacacional en la diversificación de la oferta alojativa de Canarias”* explican que el último boom

del sector inmobiliario ha mostrado la importancia que ha adquirido en España la inversión en viviendas de segunda residencia o vivienda vacacional, como opción de negocio en el sector del turismo residencial. Es una oferta que ha venido teniendo un crecimiento muy importante y que actualmente está regulado por el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, encontrándose actualmente en revisión.

En relación con el alquiler vacacional, hay que considerar el turismo residencial, ya que se confunde como un “nuevo fenómeno” que realmente no lo es, es un fenómeno que ya existía con anterioridad, el cual está teniendo un auge importante en la actualidad. Salvá (2011) establece que este tipo de turismo es parcialmente una manifestación de los llamados “nuevos turismos”, que se van consolidando en el siglo XXI. Este tipo de turismo se vincula, principalmente, a la movilidad humana ligada a la búsqueda de nuevos estilos de vida, donde el sector inmobiliario tiene un aprovechamiento especulativo.

Vistas las posturas en favor y en contra, variando en función del lugar donde se realiza el estudio, cabe la posibilidad de que el contexto en el que se implanta este fenómeno condicione sus efectos. Por este motivo, realizamos un estudio de caso para ver hasta qué punto estos aspectos positivos y negativos se reflejan en el ámbito territorial de Candelaria.

2.2 CONCEPTOS

- Turismo residencial

Es un fenómeno que abarca generalmente dos percepciones. La primera es el uso de la segunda residencia como un elemento distinto al turismo convencional, diferenciándose solo por el tipo de alojamientos y servicios demandados (Salvá, 2011), que se manifiesta por una profunda imbricación entre la inversión y la promoción de suelo y vivienda, (Vera Rebollo, 1990), proporcionando el nexo de unión entre las esferas de turismo, vivienda, y mercado inmobiliario, produciéndose estancias más prolongadas con respecto al alojamiento turístico en hoteles. La segunda percepción da lugar por la manifestación de nuevos comportamientos turísticos, principalmente en el siglo XXI, surgidos por la revalorización de nuevos ambientes de vida y de trabajo (Salvá, 2011). Así mismo, para tener una definición más concreta sobre este concepto de difícil explicación, por causa de la gran heterogeneidad de opiniones y controversias relacionadas con éste fenómeno, podemos definirlo también como la *“actividad*

económica que se dedica a la urbanización, construcción y venta de viviendas que conforman el sector extra-hotelerero, cuyos usuarios las utilizan como alojamiento para veranear o residir, de forma permanente o semipermanente, fuera de sus lugares de residencia habitual y que responden a las nuevas fórmulas de movilidad y residencialidad de las sociedades avanzadas” (Huete, Mantecón y Mazón, 2008 p.103)

- Residencialidad

Es la modificación del uso turístico original de las infraestructuras alojativas, sobre todo extra-hoteleras, siendo su resultado la transformación en viviendas principales o habituales (permanentes), o destinadas al turismo residencial, según Simancas y García (2012). A este concepto se le asocian varias expresiones, como pueden ser “residencialización”, o “residencialismo”, que son usadas por diferentes investigadores para hacer referencia a un conjunto variado y complejo de procesos que se dan en el marco del sistema turístico, con una difícil limitación conceptual y estadística, debido a las diferentes modalidades de alojamiento turístico-residencial que existen, (Simancas y García, 2013). Por ello, según Huete, Mantecón y Mazón (2008), cualquier intento de sistematización de este fenómeno debe partir de la premisa de que, el principal problema radica en decidir qué es una vivienda turístico-residencial, en cuanto los límites entre el turismo y la migración residencial no siempre están bien definidos (Huete y Mantecón 2011).

- Gentrificación

Se confiere como un proceso por el cual las áreas urbanas que se encuentran en decadencia o que empiezan a introducir nuevas actividades y modalidades de alojamiento, comienzan a revalorizarse. Estas áreas en declive normalmente se ubican en espacios cercanos a los centros de las ciudades, pero que, por diversos motivos, no han sufrido un proceso de transformación, quedando en decadencia.

En la geografía española las ciudades de Bilbao y Barcelona fueron pioneras en implementar la gentrificación, transformando antiguos barrios industriales en modernos y elitistas, barrios que han modificado el *skyline* de ambas urbes. El cambio de modelo económico del sector secundario al terciario provocó que muchas de estas fábricas dejaran de funcionar, quedando como un mero recuerdo del pasado histórico de las mismas. Este proceso, debido a la relevancia y expansión que han obtenido, ha sido estudiado por varios geógrafos definiendo sus causas. Por un lado, tenemos la visión de David Ley y por otra la de Neil Smith.

El geógrafo David Ley (1986) establece que la gentrificación sucede debido a la reestructuración económica, en el que se pasa de un modelo de mano de obra de producción industrial hacia un modelo de predominio de los servicios. En definitiva, Ley plantea esta dinámica desde un punto de vista más social y cultural.

El geógrafo Neil Smith (2013), a diferencia de D. Ley, estudia el concepto de la gentrificación desde un punto de vista más económico, directamente vinculado a la economía de mercado y la búsqueda de oportunidades de negocios asociadas a la acumulación de renta urbana, concretamente establece la importancia del “*rentgap*” o “diferencia de renta”. Este concepto explica el potencial de un barrio que se encuentra bajo un proceso de desinversión, en situación de precariedad, perdiendo valor, y siendo más asequible a los inversores.

A medida que esta desinversión continua, se establece una renta potencial (aquella que puede alcanzar si este barrio sufre un proceso de remodelación), en el momento que esta comienza a ser rentable se procede, a través de los agentes dinamizadores, a conseguir el máximo rendimiento económico posible.

- Vivienda vacacional

Según Simancas, Temes y Peñarrubia (2017), son viviendas de segunda residencia las viviendas vacías o en régimen de alquiler que los propietarios ofertan en el mercado turístico para poder explotar con un bajo nivel de profesionalización. Una intensa vinculación entre lo turístico y lo inmobiliario, priorizando la actividad especulativa - inmobiliaria sobre la turística y de acumulación de capitales. Este tipo de alojamiento extra-hotelerero presenta, por lo general, más variedad para su explotación y menos costes.

En la actualidad, este tipo de alojamientos dan lugar a una contradicción con los alojamientos tradicionales generando un conflicto importante, donde las autoridades (estatales, autonómicas y municipales) buscan una solución.

- Alquiler vacacional

Se trata de un nuevo modelo de oferta de estancia para el usuario turístico frente a los alojamientos tradicionales (Decreto 113/2015). El alquiler vacacional no está solo limitado al alquiler de la vivienda en sí, también a parte de ella existe el alquiler de habitaciones, donde en Canarias no está permitido. Este tipo de oferta turística surge del contacto directo entre los que ofertan la vivienda y los que demandan esa vivienda. Esto se debe a la facilidad que existe, gracias a las nuevas tecnologías (plataformas de alquiler vacacional, páginas web de oferta turística), dando a estas viviendas una

comercialización y, por lo tanto, una mayor oferta de alojamientos turísticos a los consumidores.

- Economía colaborativa

Se hace referencia a los nuevos sistemas de producción y consumo de bienes y servicios, surgidos gracias a los avances de la tecnología de la información para intercambiar y compartir dichos bienes y/o servicios a través de plataformas digitales. (Alfonso, 2016). Este tipo de economía ha irrumpido con fuerza en el mercado global, dando lugar a diferentes efectos positivos y negativos, produciendo un aumento de la competitividad en los mercados (Herrero, 2017). En el mercado turístico, este tipo de economía está en auge, ofreciendo una alternativa a la oferta alojativa habitual, pero a su vez ha generado problemas, en este caso relacionados con los operadores turísticos tradicionales, obligando así a las CCAA y autoridades municipales a establecer un marco regulatorio para su explotación y delimitación.

3. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

3.1 CONCRECIÓN DEL PROBLEMA

La economía en España y de las Islas Canarias, en la actualidad, tienen una elevada dependencia del sector servicios. El auge del turismo a partir de la década de los 60 ha sido la principal vía de desarrollo para muchas localidades. Un considerable número de áreas donde la agricultura y la ganadería fueron los sectores económicos principales, a los que se dedicaban sus poblaciones, comenzaron a transformarse con el espacio idóneo para el desarrollo del turismo, como ha sido el caso del sur de Tenerife. En este sentido, las Islas Canarias y Tenerife en particular, son un ejemplo de este cambio de modelo económico.

El turismo en Canarias tiene una gran magnitud en el sector servicios. Con el paso de los años, el turismo en las islas tiende a modificarse y adaptarse a los nuevos fenómenos, canales de información y plataformas que ofertan el turismo, dándose el caso de que la oferta de alojamiento ya no se restringe solo a la hotelera y extra hotelera tradicional, lo que supone una diversificación no sólo de la oferta, sino además de la su localización en el territorio.

En la actualidad, el mercado turístico está viendo como el auge de una modalidad alojativa, anteriormente vinculada al alquiler particular a turistas mediante plataformas como *Airbnb*, *Booking* (entre otras), pone en contacto a usuarios y propietarios basándose en las economías colaborativas. Esta nueva oferta provoca que, en los

últimos años, exista un elevado crecimiento, teniendo como consecuencia su implantación y desarrollo, abriendo nuevos debates sobre su idoneidad y efectos, causando dudas sobre si es o no sostenible y el impacto que genera sobre las poblaciones locales.

Cada Comunidad Autónoma, tras la reforma legal de la ley de arrendamientos urbanos (Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas sobre la anterior Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos), promueven la aplicación de medidas regulatorias dedicadas a la autorización o prohibición de esta oferta en determinadas zonas, basadas en el impacto que están generando sobre los alquileres de larga duración. Esto puede generar una expulsión de la población con menor poder adquisitivo del centro de las ciudades principalmente, debido a las altas rentas exigidas (provocando procesos de gentrificación que preocupan a las autoridades y poblaciones locales).

Entre los años 2014 y 2016, según el estudio realizado por Díaz, Parreño y Domínguez (2017), con datos aportados por *HomeAway*, unos 8 millones de españoles arrendaron viviendas con fines vacacionales en España. En la actualidad, según datos del Cabildo de Tenerife, un 9% de la oferta alojativa se dedica al alquiler vacacional. A nivel regional, la demanda de viviendas vacacionales en 2017 fue de 1.468.144 turistas (TURIDATA, Consejería de Turismo del Gobierno de Canarias, 2017) que visitaron las islas, por lo que el archipiélago canario se ha convertido en uno de los principales destinos turísticos que ofertan esta modalidad alojativa en España.

Parte importante de este desarrollo viene a raíz de la aparición de plataformas online (*Airbnb*, *HomeAway*, *Booking*), que ponen en contacto directo a ofertantes y demandantes de estos servicios. Se tratan de nuevos turistas que buscan tener mayor libertad de desplazamiento en los territorios que visitan, conocer mejor las regiones e integrarse en las mismas, consumiendo productos y servicios locales. Por otro lado, están aquellas personas que ven en este modelo alojativo un precio ventajoso con respecto a otras ofertas, sobre todo en viajes organizados por grupos.

Según el estudio previamente mencionado, a pesar de que existe una diferencia entre vivienda secundaria y turismo residencial, existe una relación directa entre ambos. El turista residencial que nos visita, hace uso de viviendas secundarias para alojarse en sus estancias. Este tipo de turismo es una actividad económica que consume un recurso tan importante y escaso en las Islas como es el suelo, que se ha utilizado y utiliza como emplazamiento para la producción de viviendas que se ofertan en venta o alquiler. Por

lo tanto, la connotación que este sector puede tener sobre Canarias puede ser negativa, pidiendo que su regulación sea primordial. Sin embargo, esta actividad se puede considerar como un modelo de salida para aquellas áreas en despoblamiento y que puede contribuir a la protección del patrimonio cultural, natural y ambiental.

Debido a la aparición de nuevos modelos de explotación turística asociadas a los tipos de alojamientos y servicios como *Airbnb* y *Booking*, ha dado lugar a la polémica de si son beneficiosos o no para las poblaciones donde ejercen su actividad. En algunos casos, se plantea como una alternativa que permite mejorar la economía de muchas personas para obtener una renta gracias al alquiler vacacional. Por otro lado, también se plantea que esta modalidad de alojamiento está causando un encarecimiento del precio de la vivienda, procesos de gentrificación, reducción de vivienda de alquiler, especulación en suelo rústico, entre otras.

En relación con aquellas opiniones negativas que han surgido a partir de la elevada expansión en los últimos años del alquiler vacacional, los autores Groizard y Nilsson (2017) exponen como ha sido la evolución del turismo en las Islas Baleares. En este archipiélago existe un empobrecimiento en relación al resto del territorio nacional, pudiéndose deber a varios motivos que se relacionan con el modelo económico balear, muy similar al existente en el archipiélago canario. Los dos investigadores exponen que el gobierno balear quiere imponer medidas, que dichos autores consideran negativas, a esta modalidad de alquiler originando graves consecuencias para su población. En su estudio, explican el impacto que tiene el alquiler vacacional sobre la saturación poblacional, la sostenibilidad y los precios de los alquileres de larga duración, explicando así que los análisis y las investigaciones que se han realizado sobre este fenómeno son limitadas, tanto en cantidad de artículos relacionados como la falta de análisis.

Tanto en el archipiélago balear como en el canario, así como a nivel nacional, existe una problemática relacionada con el despoblamiento de las zonas rurales, que además tienen un modelo de turismo que debe de estar en constante evolución para no perder capacidad de atracción.

En este sentido, el turismo vacacional, puede contribuir a hacer sostenible esas áreas y contribuir al mantenimiento de los paisajes y bienes patrimoniales que quedan en las zonas rurales. El coste de mantener estos bienes recae sobre los propietarios, que al no poder hacer frente a los altos costes que supone y, debido a la pérdida de la economía asociada a los cultivos y actividades rurales, se ven abocados a abandonar

estas zonas provocando una pérdida valiosa de población y a su vez de patrimonio cultural, histórico y ambiental. En el archipiélago canario, podemos ver como zonas del norte de la isla de La Palma, isla de El Hierro y La Gomera, así como las medianías del sur y norte de Tenerife se han visto afectadas por estos mismos fenómenos. Según el estudio, las ganancias que genera esta modalidad de turismo producen unos ingresos que se reparten de forma más equilibrada en el territorio a diferencia del modelo hotelero tradicional, que además, en la mayoría de los casos promueven que el turista consuma todo dentro del propio recinto, solo saliendo en excursiones programadas que generan pocos beneficios sobre las poblaciones locales.

El actual decreto ya prohíbe su localización en zonas turísticas, por lo que le solicita cumplir unas determinadas condiciones, mientras que en las islas Baleares se intenta prohibir y restringir esta modalidad de alojamiento. Según Groizard y Nilsson, supone desaprovechar una gran oportunidad para luchar contra los males de estas dos economías, fuertemente dependientes del sector turístico. Con ello, se está favoreciendo los modelos de negocio ya establecidos y no permitiendo que nuevas empresas y tecnologías puedan disfrutar de las mismas oportunidades, sólo de lo que hay en el mercado actual. Según ambos autores, *“una sociedad que regula restrictivamente la entrada de nuevas empresas y tecnologías está abocada a empobrecerse”* (Groizard y Nilsson, 2017: pp. 2). Por lo tanto apuestan por buscar una regulación más inclusiva que no prohíba, pues las consecuencias económicas, políticas y sociales pueden ser graves. En este sentido, se amparan en la Comisión Europea, la cual recomienda que la regulación no trate por igual a los agentes profesionales, como los establecimientos hoteleros, y los no profesionales, como son aquellas personas y familias que tienen en este tipo de alojamientos una importante entrada de rentas.

En conclusión, los efectos de este fenómeno dependen del lugar y sus características, pueden ser distintos. Sobre este principio, el presente trabajo planteará un análisis aplicado en el caso de Candelaria, antes de realizar la investigación para saber qué consecuencias está teniendo las viviendas vacacionales, planteamos que se está empezando a producir una gentrificación, un aumento en el precio del alquiler residencial y una disminución del parque de viviendas residenciales.

3.2 DELIMITACIÓN TERRITORIAL

El ámbito de estudio de este trabajo será el municipio de Candelaria, perteneciente a la isla de Tenerife, situado en la vertiente sureste correspondiente a la unidad morfo-

estructural del Valle de Güímar. Posee una extensión de 49,53 kilómetros cuadrados, limitando con los municipios de El Rosario, El Sauzal, La Victoria de Acentejo, La Matanza de Acentejo, Santa Úrsula y Arafo. La población de Candelaria es de 27.641 habitantes (ISTAC, 2018), siendo el octavo municipio más poblado de la isla. Su elección parte de la dualidad de ser un área con una oferta alojativa turística limitada, frente amplio stock de vivienda residencial, en un espacio caracterizado por la atracción de excursionistas, considerando Candelaria un municipio no turístico.

Candelaria posee varios núcleos de población, que “están divididos” por la autopista TF-1, Barranco Hondo, Igueste, Araya, Las Cuevecitas, Malpaís, parte superior de la autopista, y La Viuda, Candelaria Casco, Punta Larga, Las Caletillas en la parte inferior de la misma. En esta investigación nos centraremos en Candelaria Casco, Punta Larga y Las Caletillas ya que es donde se concentra la mayoría de las viviendas del municipio, además de la mayoría de la población.

Mapa 1. Delimitación municipal y zona de estudio.



Leyenda

- Zona de estudio
- Límite municipal de Candelaria

0 1 2 Km



Fuente: GRAFCAN. Elaboración propia.

3.3 DELIMITACIÓN TEMPORAL

Abarcaremos el tramo entre el año 2001 y el 2018. Se ha escogido este intervalo de tiempo porque el alquiler vacacional y turismo residencial están teniendo un auge importante en la actualidad. Asimismo, en el año 2007 se produjo la crisis económica y el estallido de la “burbuja” inmobiliaria, hechos que han tenido un efecto importante a la hora de poseer viviendas secundarias o vacías. Ante los acontecimientos que se han producido a consecuencia de la existencia de ese tipo de viviendas, los propietarios de las mismas han visto en el alquiler vacacional una rentabilidad económica superior a la que se obtendría por un alquiler residencial o turismo residencial.

4. PREGUNTAS, HIPÓTESIS Y OBJETIVOS

4.1 PREGUNTAS DE LA INVESTIGACIÓN

El trabajo se enfoca a dar respuestas a las siguientes preguntas:

P.1) ¿El alquiler vacacional está afectando o desplazando al alquiler residencial? Esta pregunta se encaja dentro del debate suscitado al respecto, en el que se cree que esta oferta de alojamiento turística está perjudicando en mayor o menor medida al alquiler residencial.

P.2) ¿Las viviendas vacacionales influyen en la subida de los precios del alquiler residencial? Se cree que se obtiene una mayor rentabilidad alquilando las viviendas mediante plataformas vacacionales para turistas que mediante el canal tradicional u otras plataformas de alquiler para residentes, por lo que creemos que esto contribuye al aumento del alquiler residencial. Exponemos también que, la subida de los precios del alquiler residencial se debe especialmente a la demanda poblacional para residir en el municipio. Se propone que Candelaria es un atractivo residencial importante en la isla y en Canarias, y en menor medida, interesante a nivel internacional.

P.3) ¿Es adecuada su actual regulación en Canarias? En la actualidad, como se ha nombrado anteriormente, está vigente el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, existiendo un borrador de este decreto para su modificación. A nivel nacional se ha aprobado el Real Decreto de ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, aplicando medidas como el establecimiento de 5 años de la prórroga obligatoria regularizando el precio del alquiler conforme al IPC, limitación de fianza a 3 meses, obligar a las viviendas turísticas a comercializarse a través de

canales o medios de oferta turística, pudiendo las comunidades de propietarios, en su caso, limitar o condicionar este ejercicio, entre otras medidas (BOE).

4.2 HIPÓTESIS

Proponemos las siguientes hipótesis como contesta a las preguntas planteadas anteriormente:

H.1) El alquiler vacacional afecta directamente al alquiler residencial, produciendo un trasvase de viviendas entre uno y otro mercado, debido a que la rentabilidad económica que obtienen los propietarios de las viviendas es mayor ofertando su vivienda como vivienda vacacional, y no como vivienda residencial.

H.2) Como consecuencia de este fenómeno se produce una subida de precios en el alquiler residencial, siendo en la mayoría de los casos muy superior al precio medio de alquiler.

H.3) Además del Decreto 113/2051 de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias se podría proponer una regulación específica a nivel municipal, siguiendo las directrices autonómicas y estatales.

4.3 OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS

El objetivo general de este trabajo es evaluar los efectos del alquiler vacacional en una zona residencial, en este caso en Candelaria.

Como objetivos específicos para llegar al objetivo general, se plantea:

1. Dimensionar la oferta alojativa turística.
2. Diferenciar la oferta turística tradicional con la oferta turística del alquiler vacacional.
3. Estudio de la demanda de vivienda.
4. Analizar, caracterizar y medir el crecimiento de la población.

5. METODOLOGÍA Y FUENTES

5.1 FUENTES

Las principales que utilizaremos serán:

- *INE e ISTAC*, aportando datos sobre:
 - 1- Evolución de la población en Candelaria
 - 2- Censo de Población y Vivienda

3- Encuestas de Alojamiento Turístico

- *DataHippo*. Se trata de un proyecto colaborativo para ofrecer datos de diferentes plataformas de alquiler turístico, obteniendo datos con diferentes técnicas de *web-scraping* (técnica utilizada mediante programas de software para extraer información de sitios web) con el objetivo de facilitar su análisis. Gracias a esta plataforma obtendremos información sobre las viviendas vacacionales en el municipio viendo su localización, cantidad, rangos de precio, número de reservas, estancia media, tipología de las viviendas y que webs las ofertan.
- *Oficina de Información Turística*. Analizadas varias fuentes, existe una limitación considerable a la hora de obtener datos fiables sobre la demanda turística de Candelaria. Es por ello que, gracias a esta oficina, podremos dimensionar aproximadamente esa cantidad, además de los visitantes, ya que es la única fuente que nos puede aportar información al respecto.
- *EnAlquiler, Idealista, Hogaria, Vibbo*. Son páginas webs dedicadas al alquiler de viviendas. Serán necesarias a la hora de conocer el stock disponible con respecto a la oferta residencial actual del municipio, y alguna en concreto nos dará una evolución de esa oferta como la evolución de los precios en el alquiler.
- *TripAdvisor y WebTenerife*. Páginas webs relacionadas con el turismo que nos dan opiniones, reseñas y comentarios sobre las experiencias personales de cada turista en el municipio. En un primer momento este tipo de fuentes solo las nombraremos, pero no trabajaremos con ellas ya que se alejan de los objetivos del trabajo.

5.2 METODOLOGÍA

Para obtener una aproximación a este fenómeno, se analizan tres aspectos principales clave que están relacionados entre sí. En primer lugar, la dimensión geográfica del mismo, es decir, cuántas y donde se ubican este tipo de viviendas, en segundo lugar, se analiza a las personas que alquilan sus viviendas (su caracterización) y en tercer lugar, estudiar el impacto que tiene el alquiler de este tipo de viviendas sobre el alquiler residencial o local en Candelaria. Para poder estudiar la relación entre el mercado inmobiliario y turístico de Candelaria, primero tendremos que obtener los

datos relacionados con este fenómeno, lo enfocaremos en 4 líneas de trabajo principales:

- 1- Evolución y caracterización de la población (demanda).
- 2- Evolución y caracterización de la oferta residencial (diferenciando entre viviendas principales y secundarias, régimen de tenencia, stock disponible, etc.).
- 3- Evolución y caracterización de la oferta alojativa turística (diferenciando entre la reglada y el alquiler vacacional).
- 4- Evolución y caracterización de la demanda turística (turistas y excursionistas).

En primer lugar, tenemos que conocer la evolución y caracterización demográfica que ha tenido Candelaria. Para ello utilizaremos los datos que nos proporciona el Padrón Continuo de Habitantes³, utilizando también los datos demográficos hasta 2018. El objetivo de este punto es conocer la evolución de la población hasta la actualidad, diferenciándola por lugar nacimiento, es decir, conocer cuál es la población originaria de Candelaria, cual la que ha inmigrado desde otra parte de la isla, desde otra parte del país o del extranjero.

En segundo lugar, estudiaremos la oferta residencial, analizando los tipos de vivienda que hay en el municipio (diferenciando si son viviendas principales o secundarias), régimen de tenencia⁴, el stock de viviendas disponibles, rangos en el precio del alquiler, etc. Para ello utilizaremos el Censo de Población y Vivienda de nuevo, además de webs donde nos proporcionarán el precio actual y *stock* disponible (Idealista, Vibbo, EnAlquiler, Hogaria). Como complemento al estudio de precios emplearemos, además, el Boletín de Alquiler Residencial de 2018 que ofrece el Ministerio de Fomento, como los datos ofrecidos por el Instituto Canario de la Vivienda.

³Es un registro administrativo donde constan los vecinos del municipio. Su formación, mantenimiento, revisión y custodia corresponde a los respectivos Ayuntamientos, quienes deben remitir al INE las variaciones mensuales que se producen en los datos de sus padrones municipales.

⁴Se refiere a la relación que existe entre los residentes y la propiedad de la vivienda, sin referencia al terreno en el cual está ubicada la misma.

En tercer lugar, estudiaremos la oferta alojativa turística, observando su evolución desde el año 2001 hasta la actualidad. Como fuente principal tenemos el ISTAC el cual nos proporcionará encuestas de alojamiento turístico por municipios y periodos. También trabajaremos con los datos obtenidos por TURIDATA⁵ y el Observatorio Turístico. Los datos que obtendremos de estas fuentes no incluyen la oferta de alquiler vacacional, es decir, tendremos que elaborar nuestro propio inventario a partir de las webs en las que se publicitan (*Airbnb, Homeaway, Booking, Mil Anuncios, Niumba*). Trabajaremos también con la plataforma reciente Datahippo⁶, la cual nos da un apoyo sustancial para establecer nuestro inventario.

En cuarto lugar, nos centraremos en la demanda turística, dimensionaremos el número de turistas que recibe el municipio, diferenciándolos de los excursionistas, viendo su evolución dentro del periodo y añadiendo el tipo de alojamiento que consumen. Utilizaremos la Oficina de Información Turística de Candelaria para diferenciar los turistas (pernoctan) y los excursionistas (no pernoctan), además de volver a obtener datos del ISTAC para una mayor concreción y fiabilidad.

6. ANÁLISIS Y DISCUSIÓN

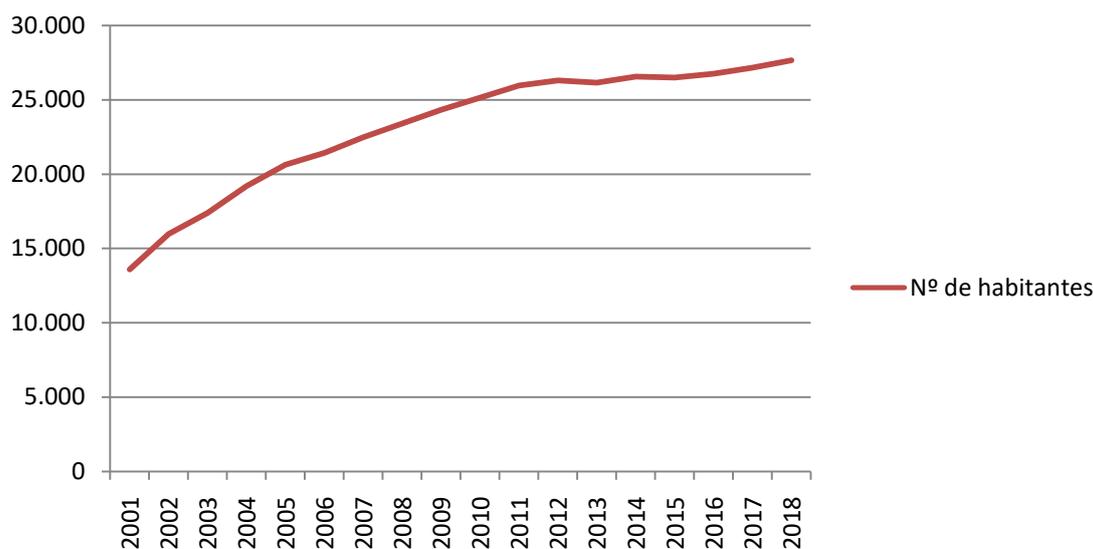
6.1 EVOLUCIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN

El municipio de Candelaria ha tenido un importante crecimiento de su población desde que se tienen datos al respecto (1.895 habitantes en 1768). La franja que analizamos se comprende entre 2001 y 2018, donde se ha producido un aumento de la población a un ritmo elevado, pasando de los 13.595 habitantes en 2001 a los 27.641 en 2018, prácticamente duplicándose en 17 años. (ISTAC, 2018).

⁵Plataforma que pertenece a la Consejería de Turismo del Gobierno de Canarias aportando datos turísticos de las islas.

⁶ Es un proyecto colaborativo para ofrecer datos de diferentes plataformas de alquiler turístico, como Airbnb o HomeAway. Obtenemos los datos con diferentes técnicas de web-scraping, y los compartimos con la comunidad, con el objetivo de facilitar análisis y debate sobre este fenómeno.

Gráfico 1. Evolución de la población en Candelaria entre 2001 y 2018.



Fuente: ISTAC, Cifras oficiales de población, 2018. Elaboración propia.

Para valorar el ritmo de crecimiento de la población en este periodo, se utilizara el indicador TCD (Tasa de Crecimiento Demográfico) que nos permitirá conocer la evolución de la población, midiendo el crecimiento de un territorio en un periodo determinado, a causa del crecimiento vegetativo (nacimiento y defunciones) y el efecto del saldo migratorio (inmigración y emigración), (INE, 2006; Flores, 2003). En este caso se aplicará solo conociendo la población inicial y final sin entrar a valorar los indicadores anteriormente nombrados. La fórmula a aplicar será:

$$TCD = \left(\left(\frac{p^{t+n}}{p^t} \right)^{1/n} - 1 \right) \times 100$$

TDC: Tasa de crecimiento demográfico (en porcentaje).

p^{t+n} : Población final en el período de referencia.

p^t : Población inicial en el período de referencia.

n: Años transcurridos en el intervalo o período.

En Candelaria la tasa de crecimiento demográfico da como resultado 4,26, siendo una tasa muy elevada (se considera alta a partir de valores superiores a 3). Es el cuarto municipio de la isla, que más ha crecido en ese periodo de tiempo, por delante está San Miguel (5,17), Granadilla de Abona (5,01) y Adeje (4,64). Asimismo, está muy por

encima de la tasa de crecimiento obtenida de la población total de la isla de Tenerife (1,16) y sobrepasa también la tasa de Canarias (1,05), (ISTAC, 2018).

Existen dos aspectos que pueden explicar el crecimiento poblacional, el saldo migratorio y el crecimiento vegetativo. Se plantea el primero como causa principal, de ahí que se analice la población por lugar de nacimiento.

A continuación, consideraremos información relativa aportando datos como el lugar de procedencia de cada persona que reside en Candelaria, pudiendo ser del mismo municipio, de otro municipio de la isla, de otra isla, del resto de España o de otro país. En ese año la población de Candelaria era de 25.928, de los cuales 4.709 habitantes (18,16%) han nacido en Candelaria, 13.137 (50,67%) proceden de otro municipio de Tenerife, 1.608 (6,20%) de otra isla de Canarias, 2.995 (11,55%) del resto de España y 3.479 (13,42%) se trata de población que ha nacido fuera del país.

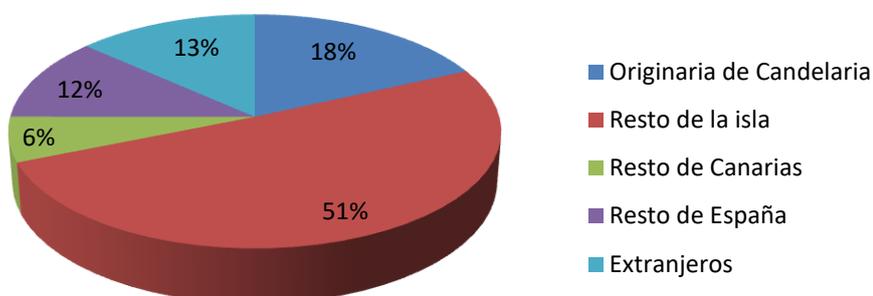
Tabla 1. Población de Candelaria según lugar de procedencia, años 2001 y 2011.

Población	2001	2011
Población originaria de Candelaria	4.478 habitantes	4.709 habitantes
Población que procede de otro municipio de Tenerife	5.980 habitantes	13.137 habitantes
Población procedente de otra isla del Archipiélago Canario	1.089 habitantes	1.608 habitantes
Población procedente del resto de España	1.595 habitantes	2.995 habitantes
Población procedente del extranjero	1.104 habitantes	3.479 habitantes
Población total Candelaria	14.247 habitantes	25.928 habitantes

Fuente: INE, 2011. Elaboración propia.

Es importante destacar que, solo el 18,16% de la población en 2011 es originaria de Candelaria, mientras que el 81,84% de los habitantes procedían de fuera del municipio de la isla con mayor crecimiento en ese periodo, por lo tanto los movimientos migratorios, en este caso la inmigración desde otros municipios de la isla, ha supuesto un importante factor a la hora del crecimiento poblacional del municipio. Esto nos da a entender que, a priori, Candelaria posee un atractivo residencial significativo, al menos durante el periodo analizado.

Gráfico 2. Distribución porcentual de la población de Candelaria según su lugar de procedencia, 2011.

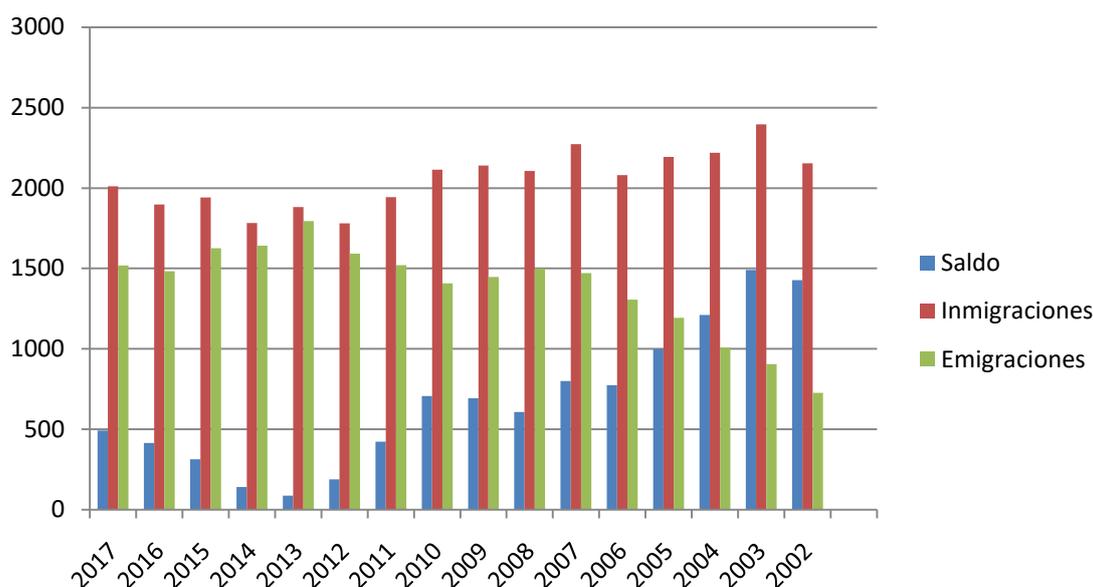


Fuente: ISTAC, Población por lugares de nacimiento, 2011. Elaboración propia.

Al comparar estos datos con el Censo de Población y Vivienda del 2001 (INE, 2001), la población total de Candelaria se situaba en 14.247 personas, siendo 4.478 originaria del municipio (31,40%), 5.980 (41,97%) procedente de otro municipio de la isla, 1.089 (7,60%) de otra isla del archipiélago canario, 1.595 (11,20%) provienen de otra comunidad autónoma y 1.104 habitantes (7,70%) emanan del extranjero. En comparación con el año 2011, vemos como el porcentaje de población originaria desciende un 13,24 % aunque es mayor en 2011.

En referencia a los movimientos migratorios, desde 2002 hasta 2017 (año hasta el que se tiene datos de estos movimientos), hay un saldo migratorio positivo. Según el Instituto Canario de Estadística, los movimientos que más se producen son los interiores (dentro de la propia isla).

Gráfico 3. Movimientos migratorios y saldo migratorio, 2002-2017.



Fuente: ISTAC, Saldos Migratorios, 2002-2017. Elaboración propia.

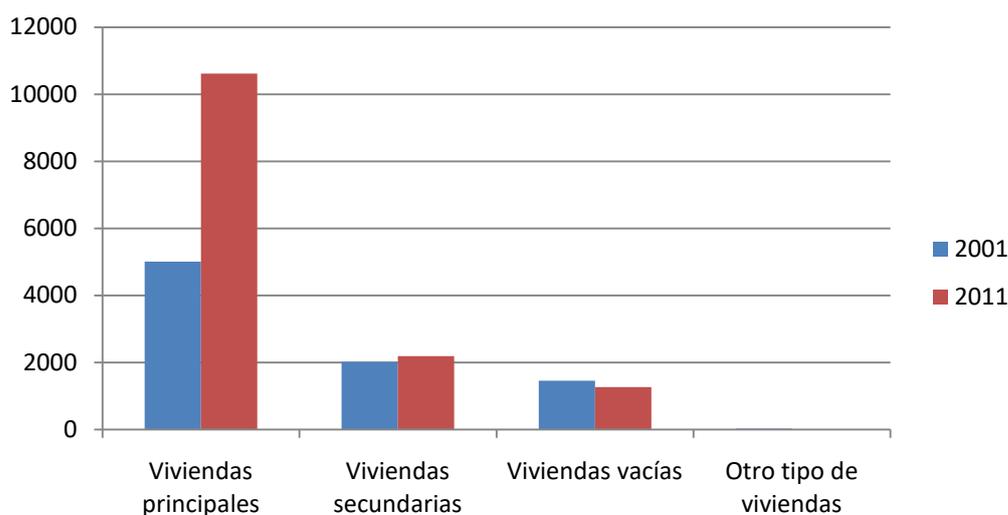
Según nuestro análisis de los datos anteriores, se observa como la demanda ha ido en aumento, confirmando el atractivo residencial y la consecuencia llegada de nuevos residentes.

6.2 OFERTA RESIDENCIAL

6.2.1 STOCK DE VIVIENDAS Y SU EVOLUCION

El municipio, según el Censo de Población y Vivienda (INE), en 2001 poseía 8.508 viviendas, de las cuales 5.009 eran viviendas principales, 2.017 viviendas secundarias, 1.453 viviendas vacías y 29 en otros tipos de viviendas. En el año 2011, este stock de viviendas aumenta, siendo un total de 14.069 (60,47% más en sólo 10 años), correspondiendo 10.617 a viviendas principales, 2.187 a viviendas secundarias y 1.265 a viviendas vacías.

Gráfico 4. Tipos de viviendas en Candelaria, 2001-2011.



Fuente: ISTAC, 2011. Elaboración propia.

Esto lo asociamos al importante crecimiento de la población en el mismo periodo, es decir, en Candelaria se produce un “boom” urbanístico que da lugar un considerable incremento de la promoción inmobiliaria, debido a la gran cantidad de suelo urbanizable que disponía. *“La constante expansión residencial caracteriza la evolución de la población de las áreas metropolitanas españolas durante las últimas décadas, propiciando el crecimiento del urbanismo disperso (PUJADAS, 2009) y de menor densidad (MUÑOZ, 2011), que como resultado produce unas áreas urbanas marcadas por la complejidad en función de sus dimensiones y de la madurez de su desarrollo urbano (FERIA, 2010)”*, (Gil-Alonso y Bayona-i-Carrasco, 2012, pp. 98).

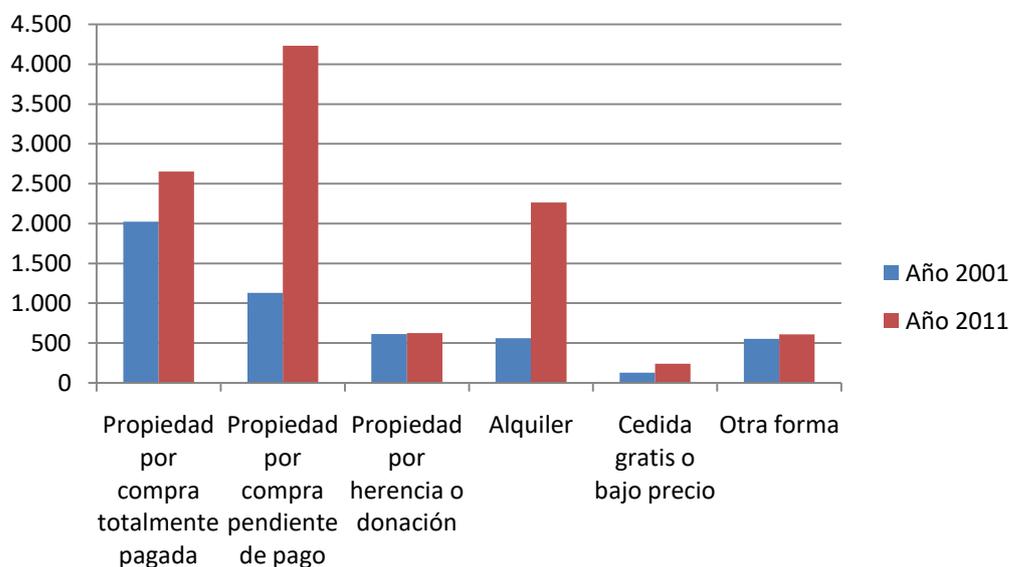
Tabla 2. Cantidad y tipología de vivienda en Candelaria, año 2001 y 2011.

Tipo de vivienda	Año 2001	Año 2011
Vivienda principal	5.009	10.617
Vivienda secundaria	2.017	2.187
Viviendas vacías	1.453	1.265
Otros tipos de viviendas	29	No consta
Viviendas totales	8.508	14.069

Fuente: INE, 2001, 2011. Elaboración propia.

En referencia al régimen de tenencia, solo se aplica a las viviendas principales, se muestran los siguientes datos:

Gráfico 5. Régimen de tenencia en Candelaria, años 2001 y 2011. Solo viviendas principales.



Fuente: ISTAC, régimen de tenencia. Elaboración propia.

En el gráfico anterior se observa cómo hay un aumento significativo en las propiedades hipotecadas, siendo 3 veces superior a las del año 2001. Esto se debe en que ha aumentado la compra de viviendas facilitadas por la concesión de préstamos hipotecarios en la época de la “burbuja inmobiliaria”. Asimismo, en comparación, hay un aumento importante en los alquileres como consecuencia del aumento de la población externa del municipio, que elige la opción de alquilar porque no hay stock de viviendas en venta donde su propietario no sea una promotora, constructora o entidad bancaria (con el objetivo de vender), es decir, para adquirir en propiedad una vivienda en Candelaria sería en el supuesto de que un propietario particular la pusiera en venta directa o mediante una inmobiliaria ya que cuando aumentó el parque de viviendas la mayor parte fueron adquiridas (según entrevistas con varias inmobiliarias y constructoras del municipio).

Imagen 1. Comparativa del desarrollo urbanístico en el área de estudio 1987-2018.



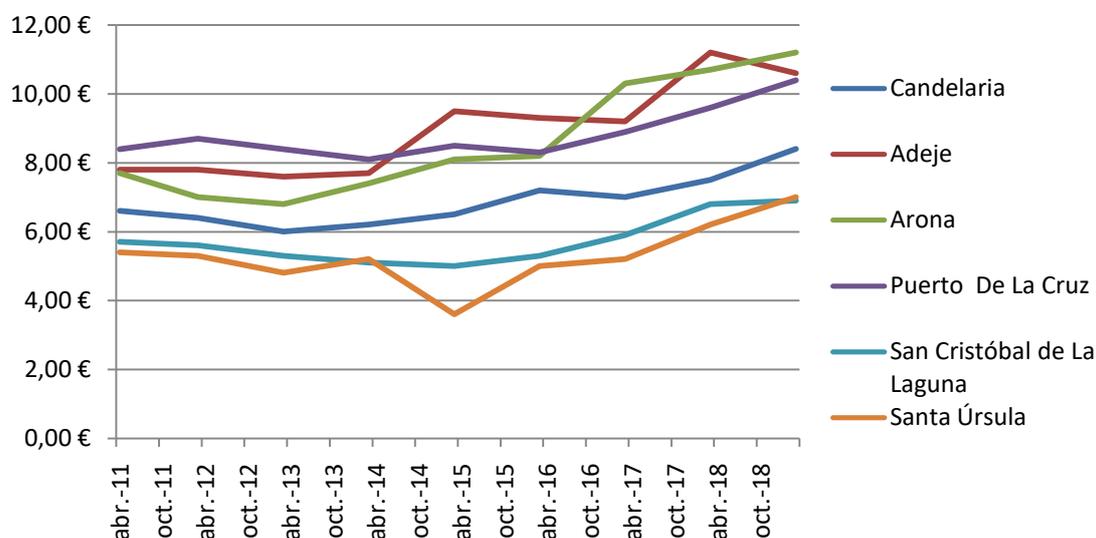
Fuente: GRAFCAN.

6.2.2 EL ALQUILER EN CANDELARIA

Conforme a los datos del Censo de Población y Viviendas de 2011, el mercado del alquiler en España representa el 13,48% del total de viviendas. Es evidente que existe una baja dotación del parque inmobiliario del alquiler para hacer frente a la demanda de viviendas, ya que se postula como la principal alternativa a adquirir una vivienda en propiedad. La explosión de la “burbuja” ha conllevado a un estancamiento del sector de la construcción, además de la existencia de otros problemas derivados de este, como las viviendas vacías (las que no son principales ni secundarias, una parte están introducidas en el mercado del alquiler vacacional o similar, otras se tratarían de viviendas de inversión esperando una futura venta. También existen las viviendas con herencias no resueltas, entre otras casuísticas), existiendo en el país un total de 3.443.365 de este tipo de viviendas (Ministerio de Fomento, 2012).

Concretando en el caso de Candelaria en la actualidad, el problema existente es el acceso a una vivienda en alquiler con un precio asequible, cosa que en el mayor de los casos no se cumple. Según la web *En Alquiler*, el precio medio del alquiler de una vivienda en Santa Cruz de Tenerife (provincia) se sitúa en 796€. En Candelaria en abril de 2011 el precio del alquiler estaba sobre los 662€ (6,60€ el m²). En marzo de 2019, el precio ronda los 8,40€ el m², siendo el 6º municipio de Tenerife con el precio del alquiler más caro por metro cuadrado (Idealista, 2019).

Gráfico 6. Evolución precio del alquiler en los municipios de Candelaria, Adeje, Arona, Puerto de La Cruz, San Cristóbal de La Laguna y Santa Úrsula. Periodo comprendido entre abril de 2011 y marzo de 2019.



Fuente: Idealista, 2019. Elaboración propia.

En marzo de 2019, según *Hogaria, EnAlquiler, Idealista, Vibbo, Fotocasa*, en el municipio hay ofertadas unas 42 viviendas, estando el precio del alquiler entre 520€ y 2.500€.

Como hemos observado anteriormente, el precio de las viviendas en alquiler ha ido ascendiendo significativamente con el paso de los años, no solo en Candelaria sino en una tendencia nacional. Ante lo vivido durante la crisis de 2007 con el estallido de la burbuja inmobiliaria, se dio lugar a numerosos desahucios y ejecuciones hipotecarias, provocando una vulnerabilidad financiera por el riesgo a no poder pagar sus deudas. Como consecuencia, la demanda del alquiler se ha elevado para que las personas que quieran tener acceso a una vivienda, si sufre algún impago o retraso en pagar la cuota de alquiler (debido principalmente a la incertidumbre laboral que existe en el país), pueda marcharse a otra vivienda con un precio más asequible (Fuenzalida y Ruiz-Tagle, 2009).

La Encuesta Continua de Hogares (se trata de una información continua por muestreo que ofrece información anualmente sobre las características demográficas básicas de la población) realizada por el INE, data que en España el 76,70% de los hogares ocupaban viviendas en propiedad, estén pendiente de pagos o no, mientras que la población con un hogar en régimen de alquiler es de 17,80% (INE, 2018).

6.3 OFERTA ALOJATIVA TURÍSTICA

6.3.1 OFERTA ALOJATIVA HOTELERA Y EXTRA-HOTELERA

En la oferta alojativa tradicional del municipio nos encontramos con la oferta hotelera y extra-hotelera. En el municipio existen en la actualidad 2 hoteles: Catalonia Punta del Rey y Tenerife Tour (en abandono, no se utiliza), hay 3 casas rurales: casa rural Doña Aurelia, casa rural El Maestro y Casa Acoroma, además de 2 establecimientos de apartamentos: apartamentos Casa María y apartamentos Finca La Paz.

Tabla 3. Establecimientos hoteleros y extra-hoteleros en Candelaria, 2019.

Nombre del establecimiento	Tipo de alojamiento	Categoría	Habitaciones/ apartamentos	Plazas alojativas	Estado actual
Punta del Rey	Hotel	4 estrellas	424	806	En uso
Tenerife Tour	Hotel	3 estrellas	96	180	Abandono
Doña Aurelia	Casa Rural		2	6	En uso
El Maestro	Casa Rural		2	3	En uso
Casa Acoroma	Casa Rural		1	3	En uso
Casa María	Apartamentos	2 llaves	8	43	En uso
Finca La Paz	Apartamentos		7	21	En uso

Fuente: Turidata, Gobierno de Canarias. Elaboración propia.

Existen un total de 986 plazas hoteleras, de las cuales solo están en uso las 806 pertenecientes al Punta del Rey (situado en Las Caletillas) debido a que el hotel Tenerife Tour se encuentra actualmente en abandono por partes de sus propietarios, sin intención de rehabilitarlo. La información estadística oficial sobre turismo es limitada en el municipio, no existiendo fuentes desagregadas para esta zona, en concreto para los hoteles. No obstante, considerando nuestra línea de trabajo, esta falta de datos no limita la verificación de nuestra hipótesis.

Con respecto al alojamiento extra-hotelero, sin tener en cuenta las viviendas de alquiler vacacional, existen casas rurales y apartamentos turísticos sumando unas 76 plazas alojativas en total, situados en las medianías (Las Cuevecitas e Igueste). Son pocas plazas regladas que no compiten con lo residencial. En su defecto, la hotelera corre el riesgo de residencializarse.

6.3.2 ALQUILER DE LA VIVIENDA VACACIONAL

Como punto de partida, explicaremos brevemente los factores que han influido en el crecimiento de esta modalidad de oferta turística:

- Poseen una fácil comercialización. Estas viviendas son ofertadas mayoritariamente en plataformas donde su divulgación es enorme, además de que el acceso a estas webs es a nivel internacional.
- Desarrollo de la economía colaborativa. Como consecuencia de la crisis económica y del stock elevado de viviendas secundarias y viviendas vacías se aprovecha esta situación, además beneficiándose el ofertante al contactar directamente con el consumidor sin ningún tipo de intermediario.
- Mejora de la conectividad aérea. Gracias, en mayor medida, a las compañías *low-cost* con una reducción de precio considerable en comparación con las compañías aéreas tradicionales. Desplazarse a las islas ya no tiene por qué producirse en la típica oferta vuelo más alojamiento, siendo esto un factor determinante.
- Destinos turísticos no habituales. Estas viviendas suelen ofertarse, además, en zonas donde no se consideran turísticas ni servicios habituales relacionados, sino que buscan distanciarse de la masificación y buscar una alternativa a lo habitual.
- Crisis económica, oferta asequible. Se sabe que la población busca ingresos complementarios (oferta), por eso la población que puede alquilar alguna propiedad lo aprovecha. En referencia a la demanda tienen acceso a un alojamiento asequible, en mayor medida, con unos servicios diferentes a los tradicionales.

Centrándonos en el caso de este fenómeno, en Candelaria el mayor problema que nos podemos encontrar cuando queremos inventariar y clasificar las viviendas turísticas, es que no existen datos oficiales y fiables al respecto. Tanto el ISTAC, como TURIDATA y el Observatorio Turístico no ofrecen datos sobre el alquiler vacacional, así que se elaborará un inventario a partir de las webs turísticas en la que se publicita este tipo de oferta, recogidas en la plataforma DataHippo. Dentro de esta plataforma, analizaremos principalmente los datos aportados por *Airbnb*, *Homeaway*, *Houset* y *Onlyap* debido a que son las webs de aportan datos sobre Candelaria. Según esta fuente, existen 410 viviendas vacacionales en Candelaria hasta octubre de 2018 (solo se proporcionan datos hasta esa fecha).

Haciendo un análisis de las mismas, entramos a valorar diferentes factores. El primero consistirá en diferenciar la tipología de vivienda vacacional, separándolos en: Apartamentos, Casas, Villas, Bungalows, Casa Rural, Habitación individual y Habitación compartida.

Tabla 4. Tipos de vivienda vacacional en Candelaria.

Tipo de vivienda vacacional	Cantidad
Apartamentos	182
Casas	178
Villas	16
Casas rurales	5
Bungalows	4
Habitación individual	22
Habitación compartida	3

Fuente: DataHippo, 2018. Elaboración propia.

DataHippo ofrece información básica sobre la mayoría de viviendas que se ofertan, si es verdad que en algunos casos falta por completar datos. El rango de reservas que tiene cada vivienda ofertada va desde 79 reservas hasta 0, es decir, hay viviendas ofertadas en las que no se han alquilado ni una vez, por lo menos mediante estas plataformas, siendo de media 9 reservas por vivienda. Con respecto a la estancia por noches, el valor más alto se sitúa en 30 noches, siendo el segundo valor más elevado 15 noches. De media, hay 3 noches por cada alojamiento. En el precio vemos una diferencia bastante notable dependiendo del tipo de alojamiento que se alquile, es decir, si tiene mayor o menor capacidad o en referencia al tamaño. Los rangos en el precio van desde los 311€ por noche hasta los 25€, entendiéndose que varían también por las instalaciones existentes, ofreciendo un precio medio de 105,19€ por noche. Sobre la capacidad de turista por cada vivienda, hay casas donde tienen una capacidad de 10 personas hasta las habitaciones compartidas donde solo ofrecen para 1 persona, dando una capacidad media de 4. Con esta información nos atrevemos a decir que, aproximadamente y sin contrastar con datos oficial (por su ausencia), los turistas que alojan al año en Candelaria en esta modalidad alojativa se sitúan en torno a los 4.356.

Viendo estos datos, sobre todo el precio de cada alojamiento, nos anticipamos a decir que a los propietarios de estas viviendas prefieren el alquiler vacacional al

residencial por la rentabilidad económica que pueden sacarle, aun así en el apartado de conclusiones se ampliará esta posición.

6.4 DEMANDA TURÍSTICA

Candelaria no se considera un municipio turístico, aun así, si es cierto que recibe numerosos visitantes, principalmente excursionistas. Desde el punto de vista estadístico, los visitantes se diferencian en: turistas (pernoctan), excursionistas (no pernoctan). Ante esta situación, no podemos obtener datos fiables de turistas que recibe ya que no hay información oficial.

Las Islas Canarias son consideradas un destino turístico internacional. Desde 1990 hasta 2018 ha aumentado significativamente el número de turistas que visitan las islas (de 4.872.849 a 14.473.996 turistas). La isla de Tenerife es la isla que más turistas alberga en ese periodo de tiempo, en 2018 alojó 5.186.346 turistas siendo el 35,83% del total de turistas alojados en Canarias (ISTAC, 2018).

Tabla 5. Número de turistas alojados, plazas hoteles y extra-hoteleras oficiales con sus respectivos porcentajes en Canarias, 2018.

Isla	Nº Turistas alojados	Porcentaje %	Plazas hoteleras	Plazas extrahoteleras	Porcentaje plazas %
Tenerife	5.186.346	35,83	86.536	63.725	32,65
La Palma	284.791	1,97	3.882	10.351	3,09
El Hierro	20.587	0,14	381	1.596	0,43
La Gomera	198.385	1,37	2.074	6.062	1,77
Gran Canaria	4.090.491	28,26	63.604	88.583	33,07
Lanzarote	2.628.578	18,16	32.549	39.408	15,64
Fuerteventura	2.064.818	14,27	32.460	28.995	13,35
TOTAL	14.473.996	100	221.486	238.720	100

Fuente: ISTAC, 2018. Elaboración propia.

A continuación de analizar estos datos, buscamos en el ISTAC la tasa de ocupación por plazas que ha tenido la isla de Tenerife, para así extrapolar los datos que nos ofrece y sacar una aproximación de la misma para nuestro municipio de estudio. La tasa de ocupación por plazas que nos ofrece la isla de Tenerife es del 71,92% en 2018 (ISTAC, 2018), sabiendo que las plazas ofertadas son 150.261 teniendo los turistas una estancia

media aproximada de 7 noches. Extrapolando los datos a Candelaria, donde las plazas ofertadas oficiales (no se incluye el alquiler vacacional) son 882, se estima una demanda de 32.968 turistas en el municipio a lo largo de 2018.

Como se explicó anteriormente, debido a la falta de datos oficiales para este municipio nos vemos limitados a la hora de establecer una cifra oficial, aunque si es cierto que nos aproximamos. A la demanda reglada habría que añadir la demanda del alquiler vacacional, por lo que en 2018 se alojaron 4.356 turistas en viviendas de alquiler vacacional y 32.968 en alojamientos tradicionales, sumando un total de 37.324 turistas alojados de forma aproximada.

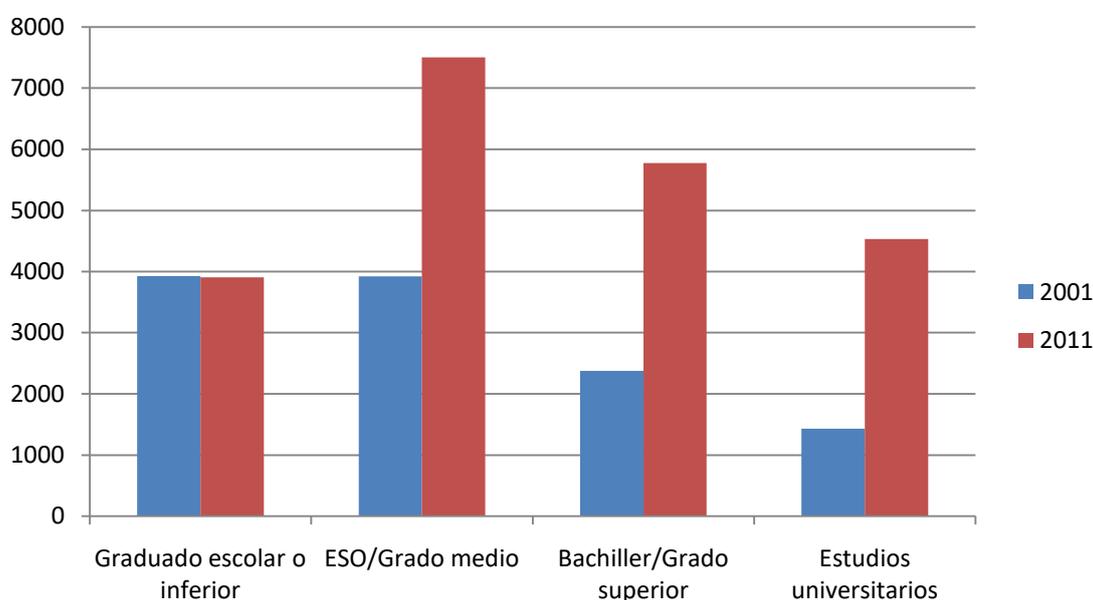
Como síntesis de los apartados anteriores, uno de nuestros objetivos es evaluar los efectos del alquiler vacacional en la zona residencial que estamos estudiando. Para ello gracias al stock de viviendas del que tenemos datos, en 2011 había un total de 14.069 viviendas entre viviendas principales, viviendas secundarias y viviendas vacías. De esa cantidad, pero con datos de 2018, existen 410 viviendas de alquiler vacacional (según la plataforma DataHippo), lo que supondría un 2,91% de las viviendas totales. A priori, se puede dar a entender que es un porcentaje bajo con respecto al número de viviendas totales, pero cabe destacar que, sin ser Candelaria un municipio turístico, y la baja oferta hotelera y extra-hotelera que ofrece, es una cantidad importante ya que el 11,67% de los turistas que se alojan utilizan esta modalidad.

6.5 ¿EXISTE GENTRIFICACIÓN EN CANDELARIA?

El proceso gentrificador es un fenómeno importante que se está produciendo en un elevado número de ciudades. En su anterior etapa, se desarrolló en la década de los 80 y 90 con la compra y renovación de edificios deteriorados y su posterior venta (Yrigoy, 2017). En la actualidad, se vincula a procesos derivados de contextos caracterizados por el elevado precio del alquiler en el centro de las grandes ciudades y destinos turísticos, ya sea mediante alquiler residencial o alquiler vacacional. Nos vemos limitados a la hora de obtener datos fiables para encontrar evidencias de la gentrificación, dado que hay que demostrar si hay o no desplazamiento de la población por elitización del espacio o si este no se produce. Además de los desplazamientos directos como consecuencia de la gentrificación, *“la mayor dificultad de acceso a la vivienda a causa del aumento del número de viviendas vacías y del precio de las viviendas gentrificadas y la desposesión de tiendas, lugares y equipamientos que sufren las familias de clase trabajadora cuando su barrio se transforma”*, (Marcuse, 1985). El proceso se identifica

a través de cambios en el mercado inmobiliario (tipo de vivienda, precio, etc.) y, vinculado a este, del perfil del residente (nivel adquisitivo, nacionalidad, etc.), posicionándose como indicadores clave a la hora de identificar su presencia y efectos en un lugar. En referencia a este fenómeno, si se ha desarrollado en Candelaria o no, hay una falta de información contrastada importante, por lo que los datos que podemos obtener son los que aplicaremos para hacer una aproximación, analizando indicadores para saber las modificaciones que se han producido con respecto al perfil del residente en el municipio. Al carecer de datos desagregados a escala infra-municipal, se realizará una aproximación sobre una serie de ítems clave. En primer lugar identificaremos a la población según su formación académica.

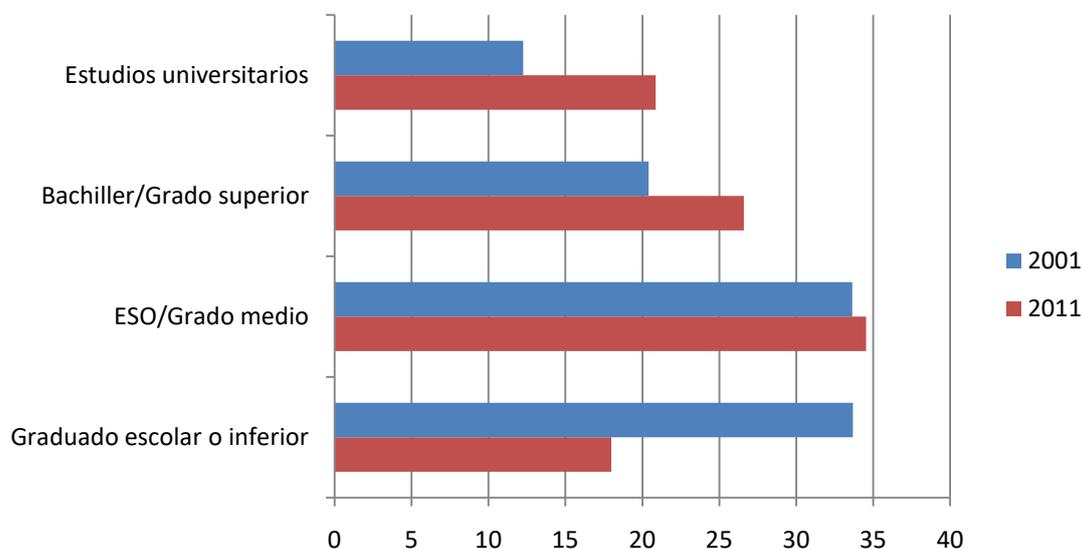
Gráfico 7. Población según formación académica años 2001 y 2011.



Fuente ISTAC (2001; 2011). Elaboración propia.

En el gráfico anterior, se observa la comparación de la formación académica entre los años 2001 y 2011. Existe un elevado crecimiento de la población en ese rango de tiempo, es decir, existe una mejor preparación en el año 2011 que en el año 2001, coincidiendo con el aumento de la población aproximadamente de 10.000 personas entre esos 10 años, además del aumento en el régimen de tenencia de propiedad pendiente de pago. La población originaria de Candelaria prácticamente ha variado muy poco en el periodo analizado, por lo que el aumento de población con una mejor formación académica lo asociamos principalmente a la inmigración que ha sufrido el municipio (ha disminuido la población que posee un graduado escolar o inferior), y a la continuación de preparación de la población originaria.

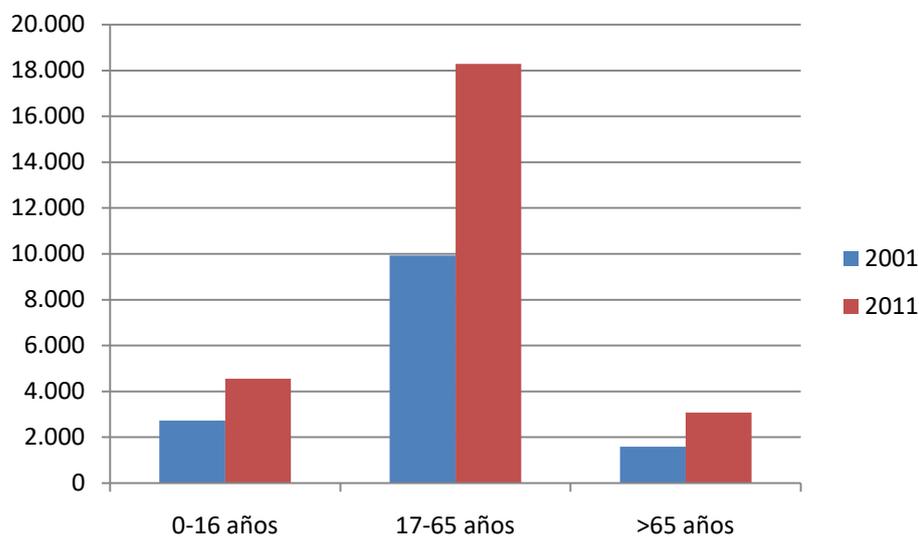
Gráfico 8. Distribución porcentual de la población según formación académica. Años 2001 y 2011.



Fuente: ISTAC (2001; 2011). Elaboración propia.

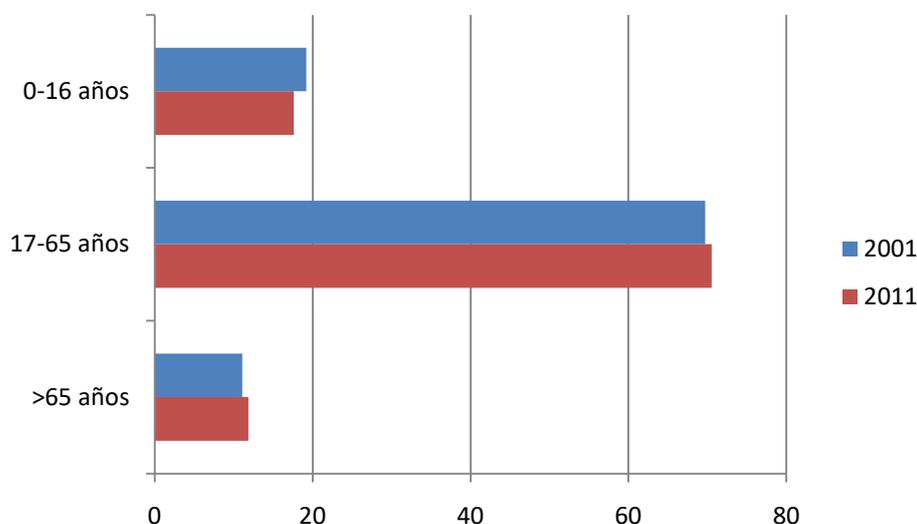
En segundo lugar, clasificamos a la población en diferentes grupos de edad, proponiendo el tramo de edad de 0 a 16 años como población joven, 17 a 65 años como población adulta y de 65 años o más como población mayor o anciana.

Gráfico 9. Población según grupos de edad. Años 2001 y 2011.



Fuente: ISTAC (2001; 2011). Elaboración propia.

Gráfico 10. Distribución porcentual de la población según grupos de edad. Año 2001 y 2011.



Fuente: ISTAC (2001; 2011). Elaboración propia.

Es considerable la diferencia que existe entre los dos años comparados en datos absolutos, identificando un mayor crecimiento entre los adultos que los jóvenes o mayores, coincidiendo a su vez con el periodo destacable de inmigración del municipio y con el aumento de los diferentes tipos de formación académica nombrados anteriormente. Analizando los datos relativos a esos grupos de edad, se observa como el perfil de cada grupo de edad casi no ha variado en 10 años, siendo prácticamente el mismo.

Recabando los datos que expusimos anteriormente, las viviendas vacacionales suponen el 2,91% de las viviendas de Candelaria en 2011. No podemos obtener información contrastada sobre todas las viviendas que están en régimen de alquiler, pero si una aproximación a su precio, que ronda los 840€ mensual de media el alquiler en el municipio. En primera vista, es un precio bastante elevado, superando la media provincial. Sabiendo que el salario mínimo interprofesional está en torno a 900€, alquilar una vivienda en Candelaria supone un gasto importante.

En terminación a este apartado, sintetizamos la información obtenida. Entre 2001 y 2011 hay un aumento considerable de la población, casi duplicándose. A su vez, aumenta el número de viviendas principales en más de 5.000, suponiendo un atractivo para la inmigración que se ha producido sobre el municipio, al mismo tiempo las viviendas vacías han disminuido, relacionándolo directamente con el alquiler residencial. El perfil del habitante, en comparación con el año 2001, el cambio más

significativo ha sido en la formación académica, la cual ha mejorado, y aunque ha aumentado el número de habitantes, los grupos de edad son relativamente iguales entre esos años. Con la información obtenida podríamos decir que, hasta el año 2011 no se ha producido una gentrificación en Candelaria, ya que la población originaria es prácticamente la misma en 2001 que en 2011, y el aumento de la población entre esos años residen mayoritariamente en viviendas de nueva construcción que están pendientes de pago como así lo demostramos anteriormente. Es por ello que, lo que los datos evidencian es el resultado de un proceso migratorio vinculado a la expansión de viviendas residenciales en la zona. No obstante, la población inmigrante es mayoritariamente de la isla, por lo que su perfil no sufre cambios sustanciales con respecto a la local. Con todo ello, lo que observamos son los efectos propios del crecimiento de un espacio urbano y no los vinculados a la gentrificación.

7. CONCLUSION

En respuesta a las preguntas realizadas y sus respectivas hipótesis, una vez hecho el análisis correspondiente en cada caso, se llega al resultado de que el alquiler vacacional en la actualidad no llega a afectar a la oferta ni al precio del alquiler residencial que existe en Candelaria. Hay 14.069 viviendas en Candelaria en el año 2011, de las cuales 410 se ofertan como alquiler vacacional, según nuestro inventario, suponiendo un 2,91% de las viviendas totales.

Consideramos que Candelaria es un municipio con un atractivo residencial importante, duplicando sus habitantes a más del doble entre los años 2001 y 2011, donde la población originaria apenas ha subido 200 personas, mientras que el fenómeno migratorio ha sido el causante de este gran cambio. Los datos aportan que, la evaluación del mercado inmobiliario en la zona se ha caracterizado por el proceso de crecimiento residencial experimentado en los últimos años (cuestión que evidencia el creciente número de viviendas residenciales y residentes nacidos fuera del municipio). Al principio asociábamos que este crecimiento podría generar una gentrificación, pero en nuestro análisis se ha demostrado que no es así, o al menos la información oficial disponible no permite afirmar lo contrario. El municipio ha experimentado un crecimiento urbano importante atrayendo a nuevos habitantes, así como se identifica la oferta del modelo alojativo “informal”. Ante la inexistencia de indicadores claros que identifiquen procesos de gentrificación, no es posible reconocer de forma clara ninguna elitización que haya producido el desplazamiento de residentes y la variación en su

perfil. De este modo, los posibles problemas de acceso a la vivienda están relacionados con otros elementos (como el aumento de la demanda en la zona y el estancamiento en el stock de viviendas), mientras que el auge de los precios no puede ser vinculado a un proceso claro de gentrificación, sino una tendencia generalizada del mercado en el incremento del precio medio del alquiler. Es decir, no se identifica un desplazamiento de la población habitual del municipio.

Respecto a la regulación del alquiler vacacional, actualmente está vigente el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, existiendo un borrador para su modificación. Ante esta situación, planteamos una posible regulación a nivel local debido a que cada municipio tiene sus propias particularidades de mercado o de agentes locales. De momento, se deberá esperar a que se produzca la modificación del actual reglamento en el que ya plantea la concreción de la regulación sea municipal (pendiente de ver si finalmente se aprueba en esos términos) esperando así a su aplicación sobre el municipio y ver su evolución para saber si Candelaria se adapta o no. Es una línea de trabajo que dejamos abierta, esperando a su implantación para poder estudiarla en el futuro viendo si su adecuación es la apropiada para este caso en concreto.

8. REFERENCIAS

8.1. BIBLIOGRAFÍA

- ALFONSO, R. (2016). Economía colaborativa: un nuevo mercado para la economía social. *CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa*, 88. 231-258.
- DÍAZ, R., PARREÑO, J.M., & DOMÍNGUEZ, J. (2017). La vivienda secundaria y vacacional en la diversificación de la oferta alojativa de Canarias. *Atlántida*, 1(8), 243–264. Recuperado de <https://riull.ull.es/xmlui/handle/915/6584>
- FERIA, J.M. (2010). La movilidad residencial y los procesos de urbanización metropolitanos en España. En J.M. FERIA y J.M. Albertos (coord.), *La ciudad metropolitana en España: procesos urbanos en los inicios del siglo XXI* (pp. 15-47). Navarra: Thomson Reuters.
- FUENZALIDA, M. & RUIZ-TAGLE, J. (2009). Household's Financial Vulnerability. *Central Bank of Chile*. N°. 540, 12. Recuperado el 28 de marzo de 2019. https://www.researchgate.net/publication/43106071_Households'_Financial_Vulnerability.

- GARCÍA, J.I. y SIMANCAS, M.R. (2013). La dimensión territorial de la residencialidad en las áreas turísticas de Canarias. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*. ISSN 0212-9426, ISSN-e 2605-3322, N°. 63, 2013 (pp.271-300). Recuperado el 18 de marzo de 2019. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4495818>
- GROIZARD, J. L., & NILSSON, W. (2017). Mito y realidad del alquiler vacacional en las Islas Baleares. Análisis y recomendaciones de política turística. *Working Paper Series*, 1(84), (pp.1-26). Recuperado el 18 de marzo de 2019. https://diari.uib.cat/digitalAssets/430/430311_2-estudi-complet.pdf.
 - HERRERO, C. (2017). Las viviendas de uso turístico: ¿El enemigo a batir? Reflexiones sobre la normativa autonómica en materia de alojamientos turísticos. *Revista de estudios europeos*, 1(70), 150-162. Recuperado el 28 de marzo de 2019. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6258555>.
 - HUETE, R. & MANTECÓN, A. (2010). Los límites entre el turismo y la migración residencial. *Papers, revista de sociología*. 95/3, 781-801.
 - HUETE, R. (2008). Tendencias del turismo residencial. El caso del Mediterráneo español. *El periplo sustentable, UAEM*, 14, pp. 65-87. Recuperado el 12 de abril de 2019. https://rua.ua.es/dspace/bitstream/10045/10404/1/Huete_2008_Tendencias.PDF.
 - HUETE, R., MANTECÓN, A. & MAZÓN, T. (2008). ¿De qué hablamos cuando hablamos de turismo residencial? *Cuadernos de Turismo*, 22, 101-121. Recuperado el 17 de marzo de 2019. <https://revistas.um.es/turismo/article/view/48091/46071>.
 - LEY, D. (1986). Alternativ explanations for inner-city gentrification: a Canadian assessment. *Annals of the Association of American Geographers*, 76 (4), 521–535. Publicado en línea: 15 de marzo de 2010. Recuperado el 18 de marzo de 2019. <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1111/j.1467-8306.1986.tb00134.x>
 - MARCUSE, P. (1985). Gentrification, abandonment and displacement: connections, causes and policy responses in New York City. *Journal of Urban and Contemporary Law*, 28. Recuperado el 2 de abril de 2019. https://openscholarship.wustl.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1396&context=law_urbanlaw.

- MUÑOZ, F. (2011). Estratègies vers la ciutat de baixa densitat: De la contenció a la gestió. Diputació de Barcelona, Col·lecció Estudis. Recuperado el 2 de abril de 2019. <https://www1.diba.cat/llebreria/pdf/49671.pdf>.
- OBESO, I. (2014). Análisis geográfico de los desahucios en España. *Departamento de Geografía de la Universidad de Oviedo*. Recuperado el 1 de mayo de 2019. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/4899566.pdf>
- PUJADAS, I. (2009). Movilidad residencial y expansión urbana en la Región Metropolitana de Barcelona, 1982-2005. *Scripta Nova. Revista electrónica de Geografía y Ciencias sociales*, 13 (290). Recuperado el 18 de marzo de 2019. <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-290.htm>.
- REAL DECRETO-LEY 7/2019, DE 1 DE MARZO, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ALQUILER (BOE nº. 55, de 5 de marzo de 2019). Recuperado el 13 de abril de 2019. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2019-3108>
- REAL DECRETO 113/2015, DE 22 DE MAYO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE LAS VIVIENDAS VACACIONALES DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS (BOC nº 101, de 28 de mayo de 2015). Recuperado el 16 de marzo de 2019. <http://www.gobiernodecanarias.org/boc/2015/101/index.html>.
- SALVÁ, P. A. (1998). Los modelos de desarrollo turístico en el Mediterráneo. *Cuadernos De Turismo*, 2, 7-24. Recuperado el 8 de abril de 2019. <https://revistas.um.es/turismo/article/view/23401>.
- SIMANCAS, M., TÉMEZ, R., & PEÁRRUBIA, M. P. (2017). El alquiler vacacional en las áreas turísticas de litoral de Canarias. *Papers de turismo*, 1(60), 1–24. Recuperado el 30 de marzo de 2019. <http://www.papersdeturisme.gva.es/ojs/index.php/Papers/article/view/485>.
- SMITH, Neil. (2013). *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*. Madrid: Traficantes de sueños. Recuperado el 18 de marzo de 2019. <https://www.traficantes.net/sites/default/files/pdfs/La%20nueva%20frontera%20urbana-TdS.pdf>.
- VERA, J. F. (1990). El auge de la promoción inmobiliaria en la franja litoral alicantina y sus efectos en la reestructuración de la oferta. *TREBALLS DE GEOGRAFIA*, 1(43), 49–57. Recuperado el día 28 de marzo. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6490078>.

- YRIGOY, I. (2017). Airbnb en Menorca: ¿Una nueva gentrificación turística?: Localización de la vivienda turística, agentes e impactos sobre el alquiler residencial. *Scripta Nova*. 21 (580). Recuperado el 16 de marzo de 2019. <http://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/18573>.

8.2. WEBGAFRIA

- ENCUESTA CONTINUA DE HOGARES 2018. *Instituto Nacional de Estadística*. Recuperado el 16 de abril de 2019. http://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176952&menu=ultiDatos&idp=1254735572981
- ECONOMÍA COLABORATIVA (2017). *Revista de Estudios Europeos* N° 70, 147-158. Recuperado el 13 de abril de 2019. <http://www.ree-uva.es/>
- HISTÓRICO DE PRECIOS DE ALQUILER EN CANARIAS. *Idealista*. Recuperado el 13 de abril de 2019. <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/alquiler/canarias/historico/>
- LA LETRA PEQUEÑA DEL SALARIO MÍNIMO: CASOS EN LOS QUE NO SE APLICARÁ. Raquel Pascual Cortés. Recuperado el 25 de abril de 2019. https://cincodias.elpais.com/cincodias/2018/12/27/economia/1545898674_851338.html
- TASA DE CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO. Universidad Autónoma de Honduras. Recuperado el 13 de abril de 2019. http://faces.unah.edu.hn/catedraot/images/stories/Documentos/OUOT/Indicador_De_sarrollo_02.pdf