

# Distribución y concentración del alojamiento turístico en Canarias

Plazas hoteleras, en apartamentos, vivienda vacacional y población

Enero 2024

Observatorio Turístico de Canarias



## INTRODUCCIÓN

Este documento ha sido elaborado por investigadores de la Cátedra de Turismo CajaCanarias-Ashotel de la Universidad de La Laguna, para la Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias, en el contexto de la colaboración entre ambas instituciones, junto con la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, en el Observatorio Turístico de Canarias.

**Autores del informe:** José Manuel Viera González, Raúl Hernández Martín y Pedro Sergey Toledo Bordón

**Edita:** Observatorio Turístico de Canarias, Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias

**Fecha de publicación:** enero de 2024

**Enlace permanente DOI:** <https://doi.org/10.25145/b.2023.17>

## GRÁFICOS DE SÍNTESIS

Los gráficos que se muestran a continuación incluyen plazas en hoteles, apartamentos y/o vivienda vacacional:

En primer lugar, se ofrece una visión panorámica del número de plazas en hoteles, apartamentos y vivienda vacacional por islas, principales municipios y núcleos turísticos. Esta información se ofrece para cada escala territorial tanto en términos de número de plazas como de porcentaje que representan las plazas de cada tipología de alojamiento turístico.

En segundo lugar, se ofrece una comparativa de las plazas en vivienda vacacional respecto a otras comunidades autónomas según los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística.

Finalmente, se ofrece un detalle de la vivienda vacacional según dos criterios. Por un lado, se ofrecen para cada una de las tres escalas de análisis (isla, municipio y núcleo turístico) información sobre las plazas de vivienda vacacional y, por otro, el ratio de viviendas vacacionales por cada 100 habitantes.

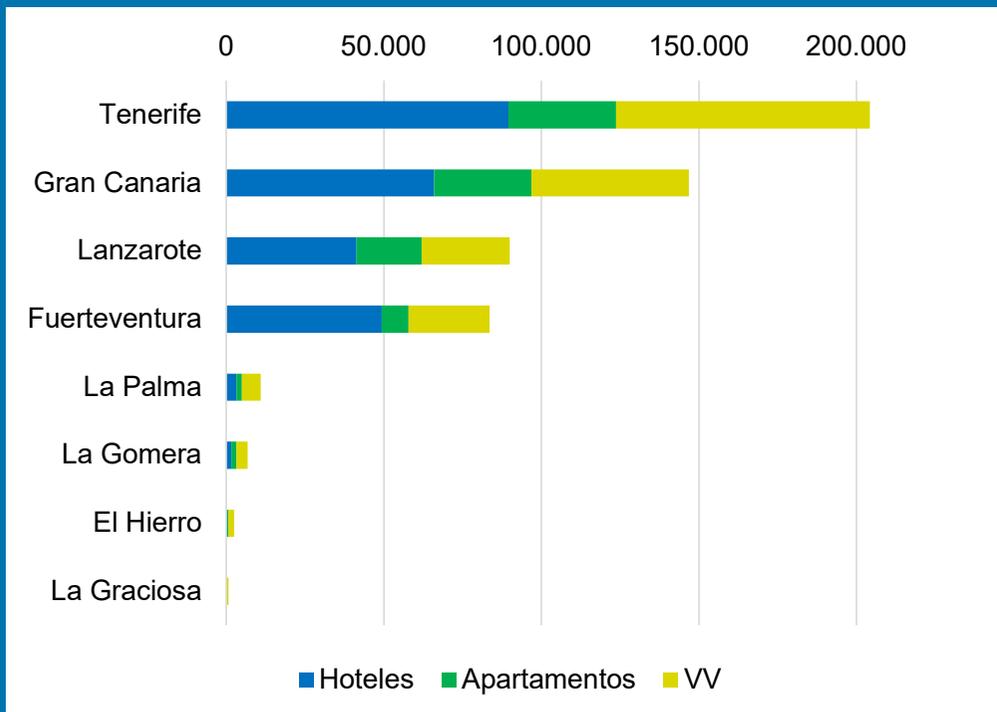
Nota: Se añaden las abreviaturas FV para Fuerteventura, GC para Gran Canaria, GM para La Gomera, HI para El Hierro, LP para La Palma, LZ para Lanzarote y TF para Tenerife.

# VISIÓN PANORÁMICA: ISLAS

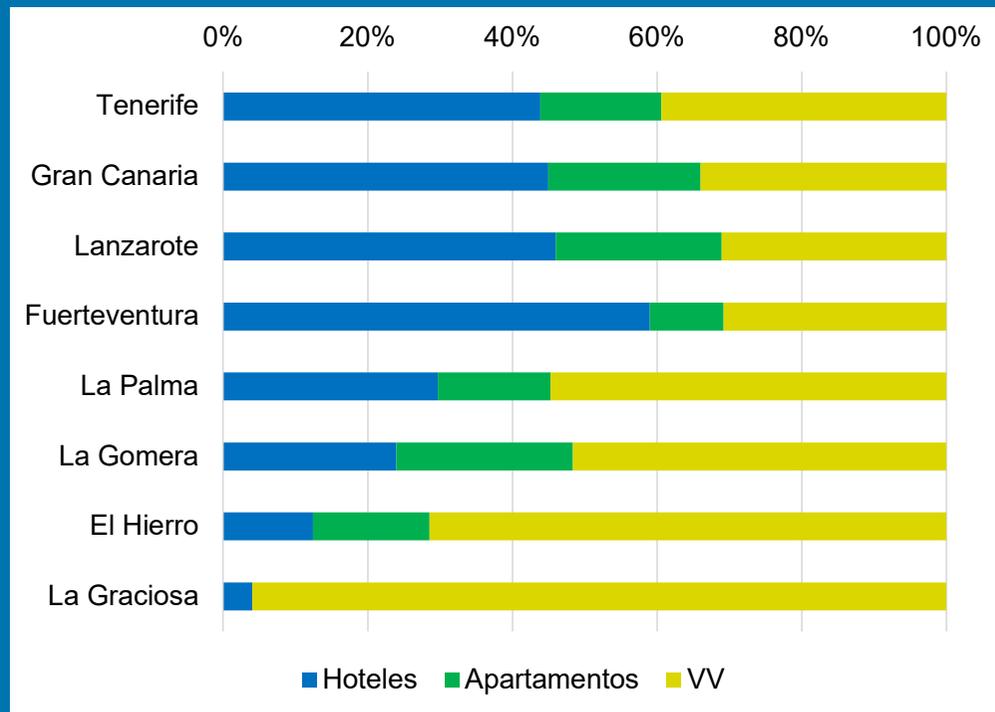
A finales de 2023 Canarias contaba con 251.308 plazas en hoteles, 98.042 en apartamentos y 195.994 en vivienda vacacional, total: 545.344

El 46% de las plazas de alojamiento en Canarias está en hoteles, 18 % en apartamentos y 36 % en vivienda vacacional

Número de plazas por tipo de alojamiento



Distribución (%) de las plazas por tipo de alojamiento

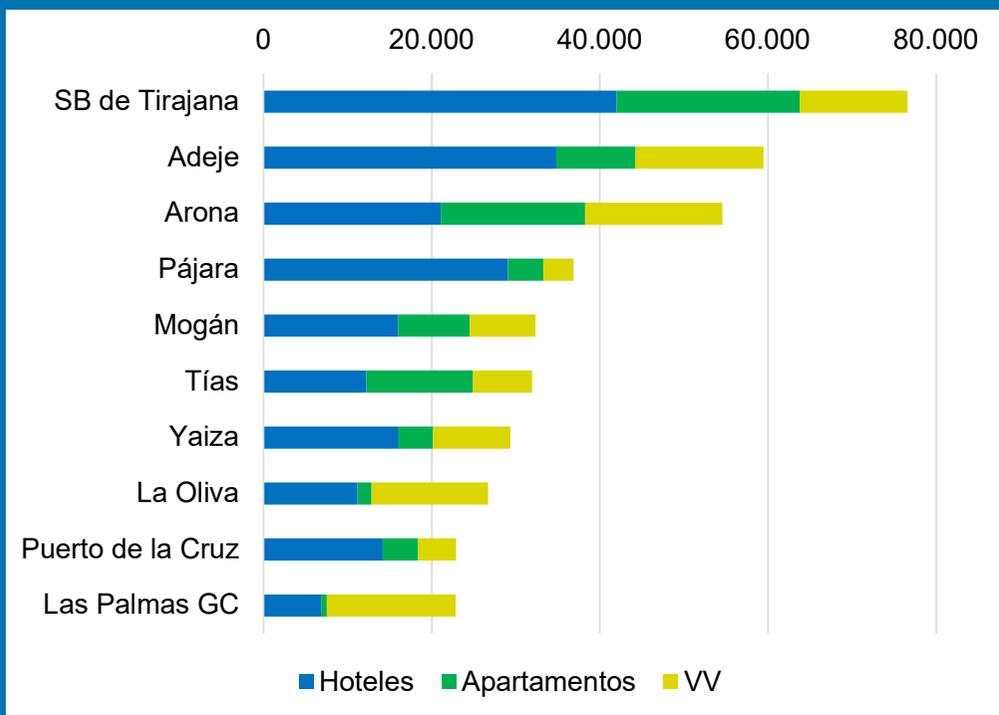


Fuente: Encuesta de Alojamiento Turístico, 2022 (ISTAC) y Registro General Turístico del Gobierno de Canarias, oct. 2023

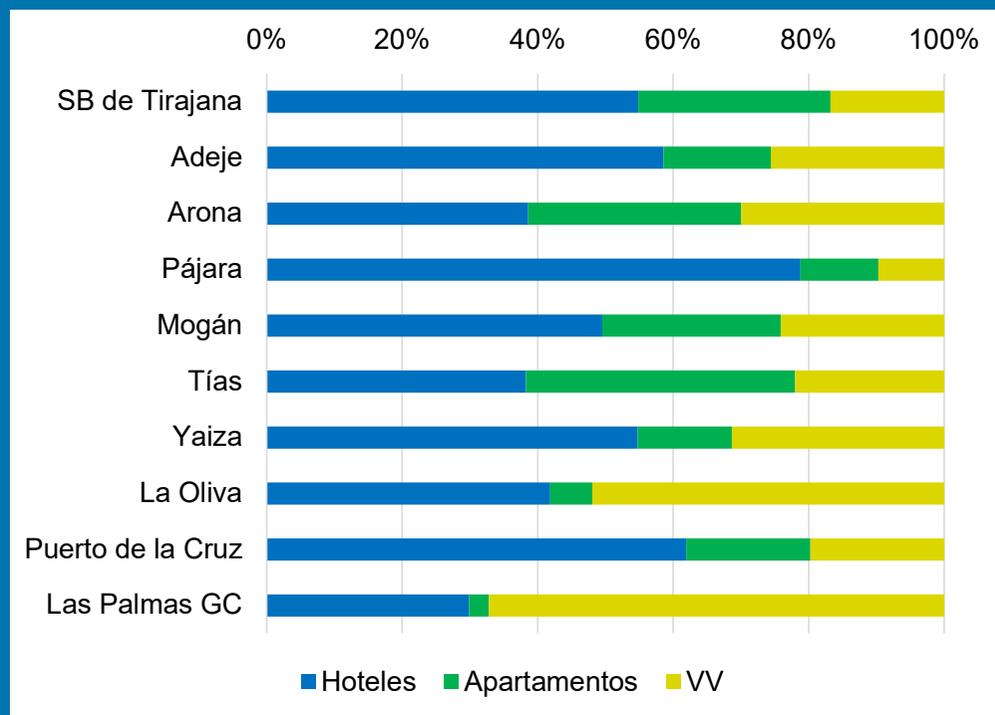
Fuente: Encuesta de Alojamiento Turístico, 2022 (ISTAC) y Registro General Turístico del Gobierno de Canarias, oct. 2023

# VISIÓN PANORÁMICA: MUNICIPIOS

Número de plazas por tipo de alojamiento en los 10 municipios con más plazas



Distribución (%) de las plazas por tipo de alojamiento en los 10 municipios con más plazas

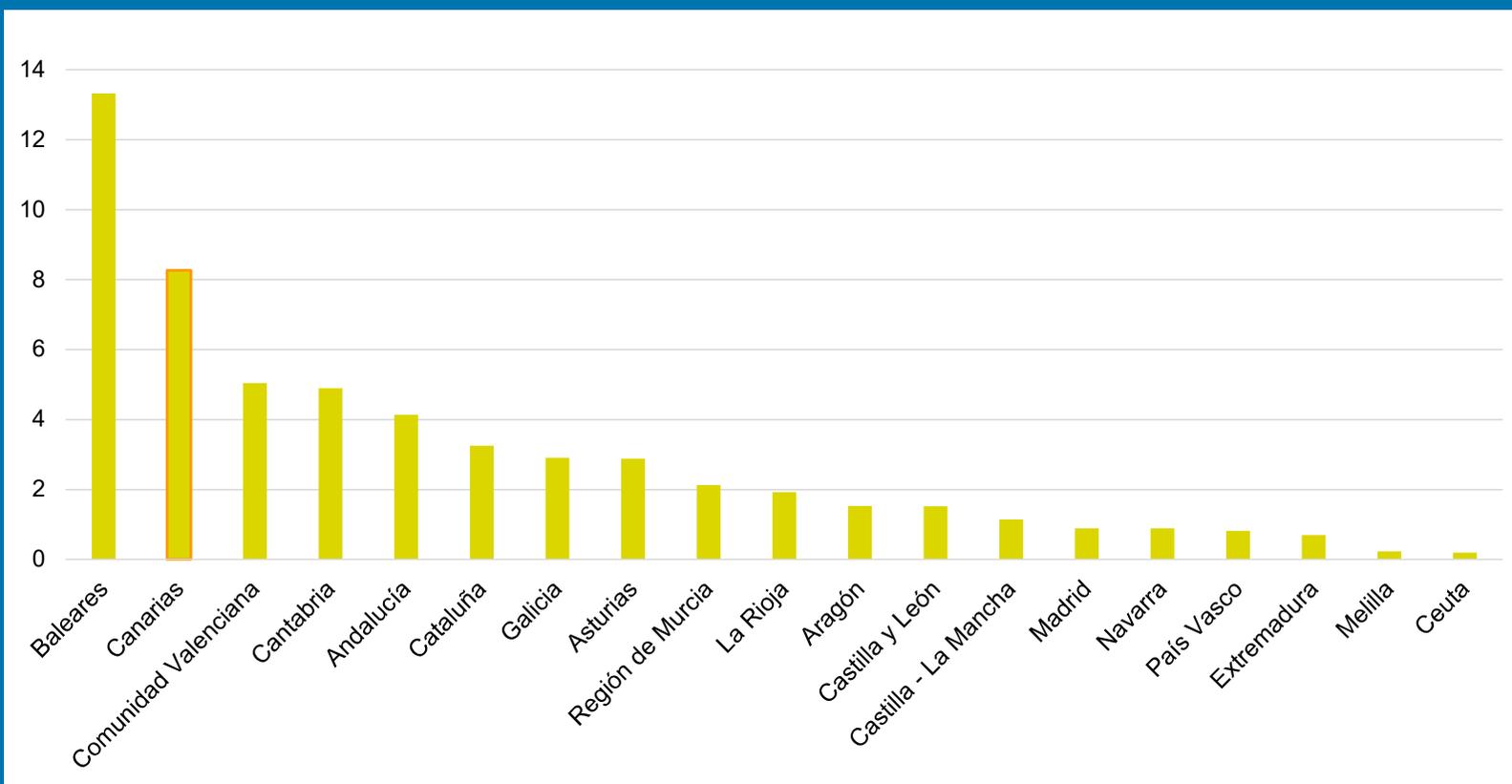


Fuente: Encuesta de Alojamiento Turístico, 2022 (ISTAC) y Registro General Turístico del Gobierno de Canarias, oct. 2023

Fuente: Encuesta de Alojamiento Turístico, 2022 (ISTAC) y Registro General Turístico del Gobierno de Canarias, oct. 2023

# VIVIVENDA VACACIONAL: COMPARATIVA CC.AA.

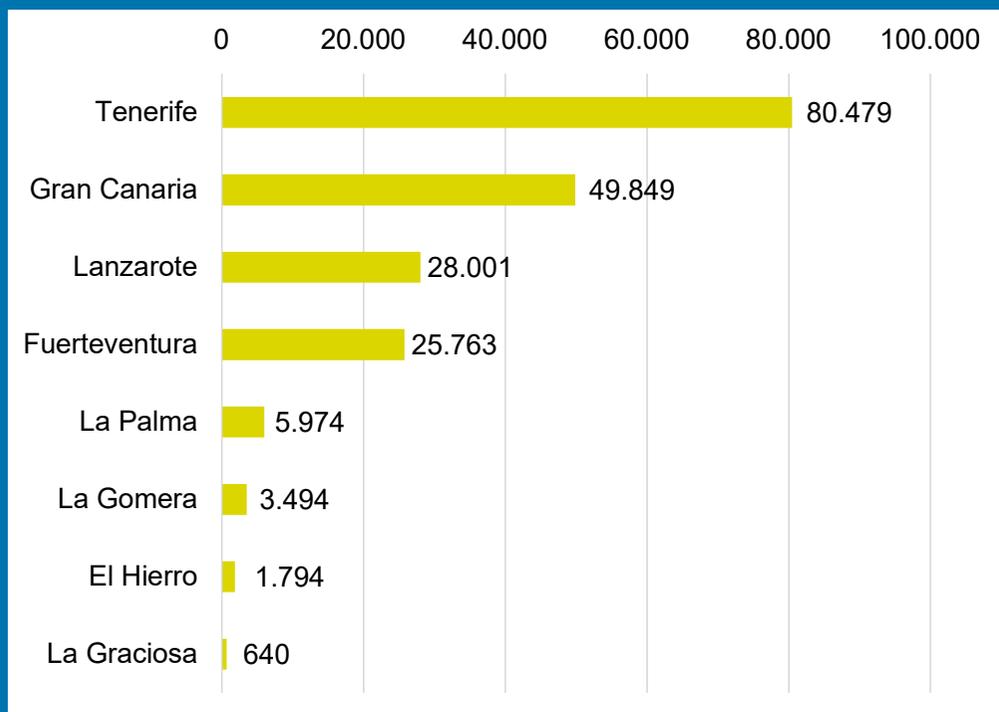
Plazas de vivienda vacacional por cada 100 habitantes



Fuente: Estadística del Padrón Continuo (enero, 2022) y Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad (febrero, 2023) (INE)

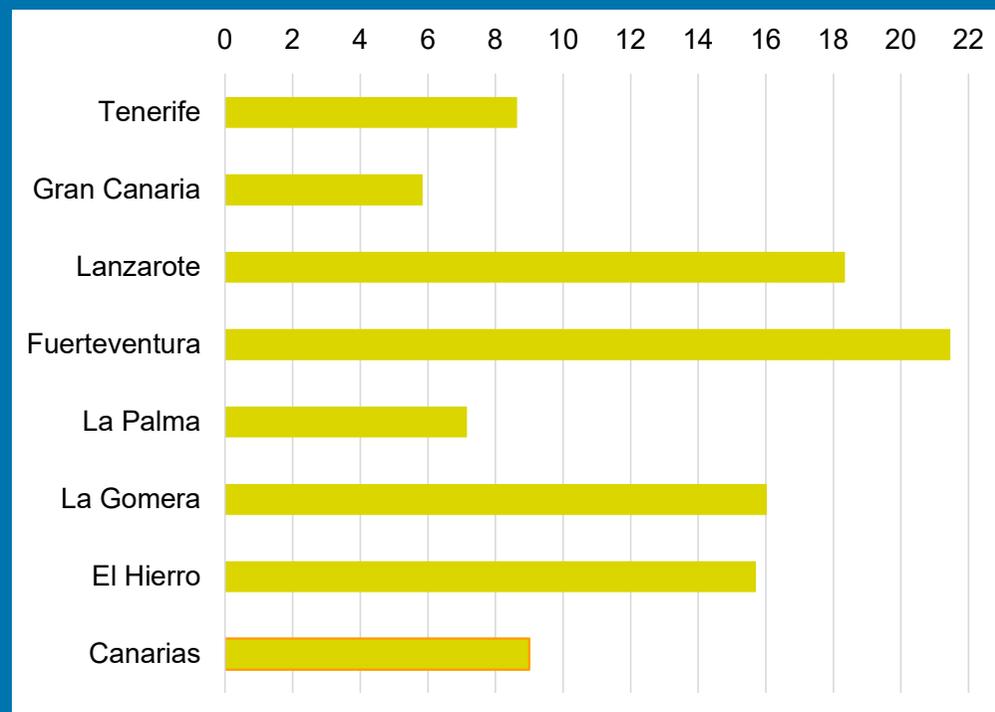
# VIVIENDA VACACIONAL: COMPARATIVA ISLAS

## Número de plazas de vivienda vacacional



Nota: Canarias cuenta con 195.994 plazas de vivienda vacacional en oct. 2023  
Fuente: Registro General Turístico del Gobierno de Canarias, oct. 2023 (RGT)

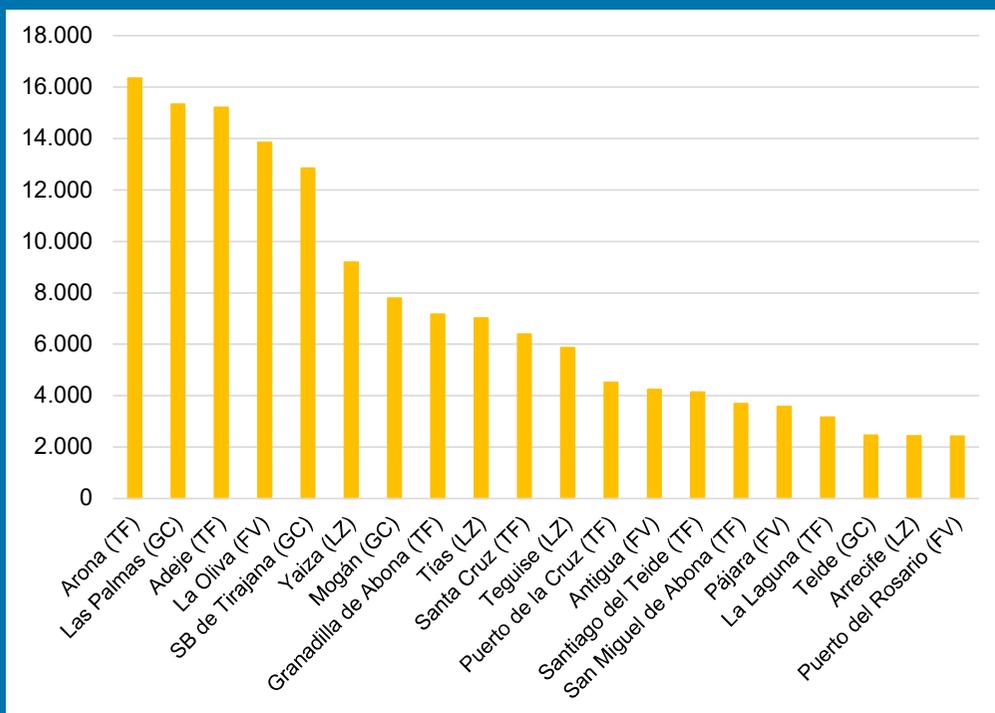
## Plazas de vivienda vacacional por cada 100 habitantes



Nota: No se ha incluido a la Graciosa porque desvirtúa el gráfico. Su ratio es el mayor del Archipiélago con 89 viviendas vacacionales por cada 100 habitantes  
Fuente: Registro General Turístico del Gobierno de Canarias, oct. 2023 (RGT) y Cifras Oficiales de Población, ene. 2022 (ISTAC)

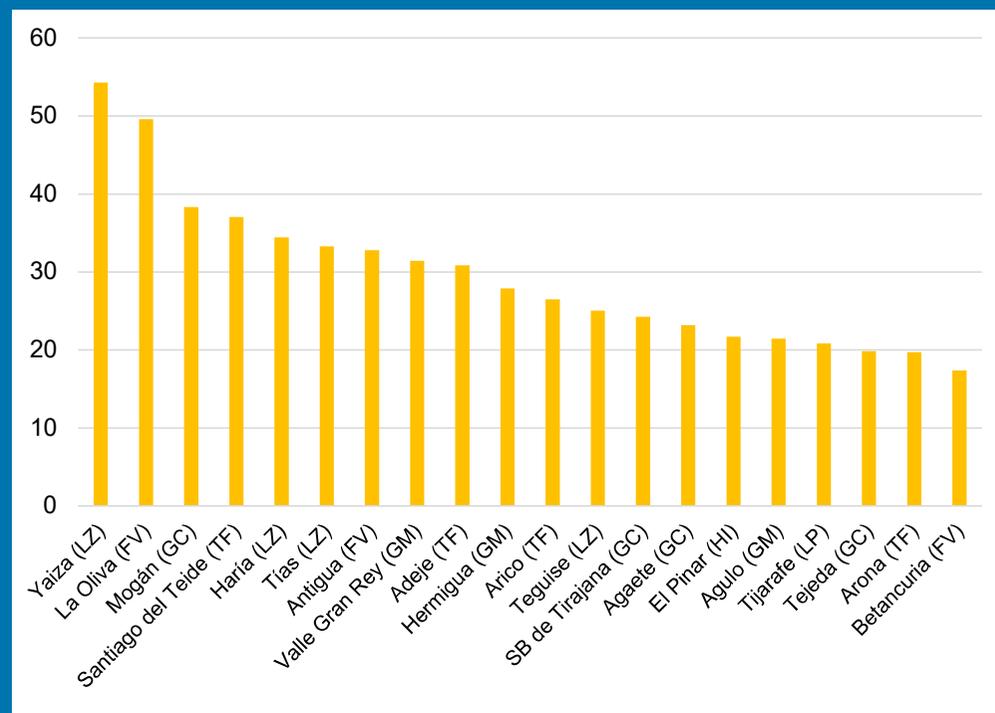
# VIVIENDA VACACIONAL: COMPARATIVA MUNICIPIOS

20 municipios con mayor número de plazas de vivienda vacacional



Fuente: Registro General Turístico del Gobierno de Canarias, oct. 2023

20 municipios con mayor número plazas de vivienda vacacional por cada 100 habitantes



Fuente: Registro General Turístico del Gobierno de Canarias, oct. 2023 y Cifras Oficiales de Población, ene. 2022 (ISTAC)

## LOS NÚCLEOS TURÍSTICOS

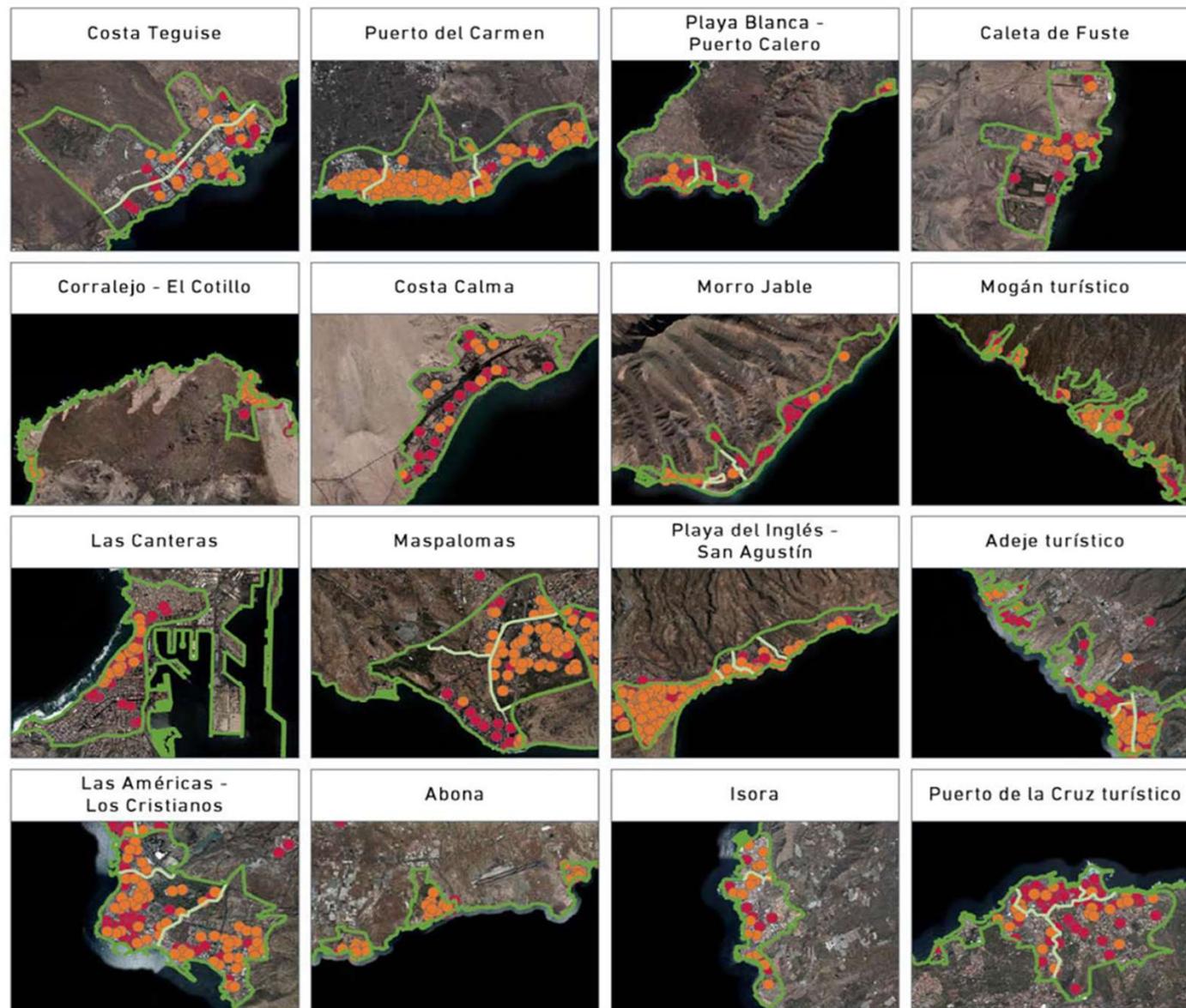
Desde hace casi una década se han delimitado en Canarias por parte del ISTAC, y con fines estadísticos, 16 entidades turísticas, que se dividen en 47 núcleos turísticos (también denominados microdestinos o destinos turísticos locales) repartidos en Tenerife, Gran Canaria, Fuerteventura y Lanzarote. Esta delimitación la dirigió un equipo del ISTAC y la Universidad de La Laguna (Hernández Martín, et al., 2016), siguiendo unos criterios que han sido tomados como referencia por parte de la Organización Mundial del Turismo y Naciones Unidas en el nuevo manual de medición de la sostenibilidad del turismo que verá la luz en 2024.

Los destinos turísticos locales deben cumplir estrictos criterios de confidencialidad de la información. Debido a esto, algunas áreas con un número reducido de establecimientos hoteleros y extrahoteleros, sobre todo en islas más pequeñas, no han podido ser incluidas como núcleos turísticos aunque, como se verá más adelante, sí han sido incluidas en este informe.

La distribución de entidades y núcleos por islas es la siguiente:

- Tenerife: 5 entidades y 17 núcleos
- Gran Canaria: 4 entidades y 14 núcleos
- Fuerteventura: 4 entidades y 7 núcleos
- Lanzarote: 3 entidades y 9 núcleos

## DETALLE DE LOS NÚCLEOS Y ENTIDADES



Fuente: Cuaderno cartográfico para núcleos y entidades turísticas (ISTAC, 2015)  
Metodología disponible en (Hernández-Martín et al. 2016).

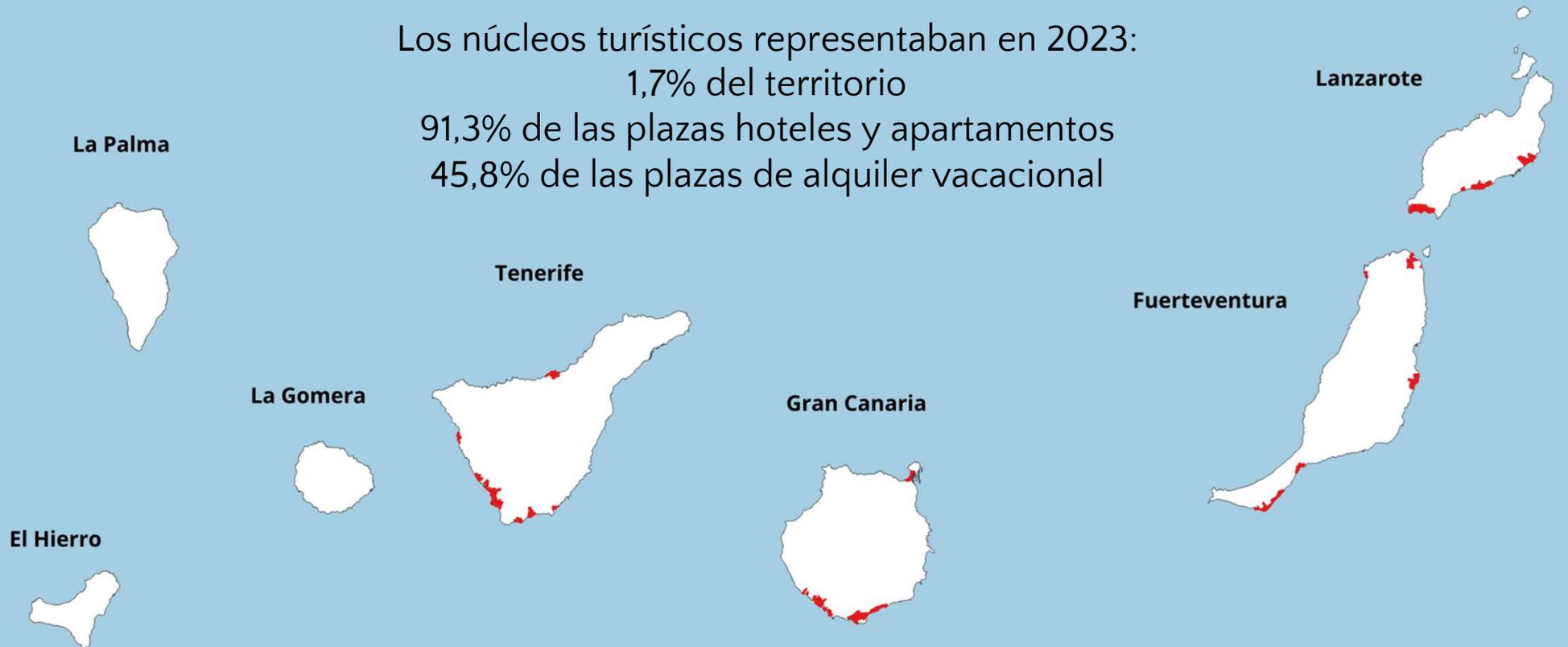
## 47 núcleos turísticos en Canarias

Los núcleos turísticos representaban en 2023:

1,7% del territorio

91,3% de las plazas hoteles y apartamentos

45,8% de las plazas de alquiler vacacional



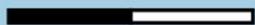
Nota: Los núcleos turísticos están marcados en rojo

Fuente: ISTAC, Universidad de La Laguna y Observatorio Turístico de Canarias

Los datos para hoteles and apartamentos proceden de las Encuestas de Alojamiento Turístico (ISTAC)

Los datos de la Vivienda vacacional proceden del Registro General Turístico del Gobierno de Canarias

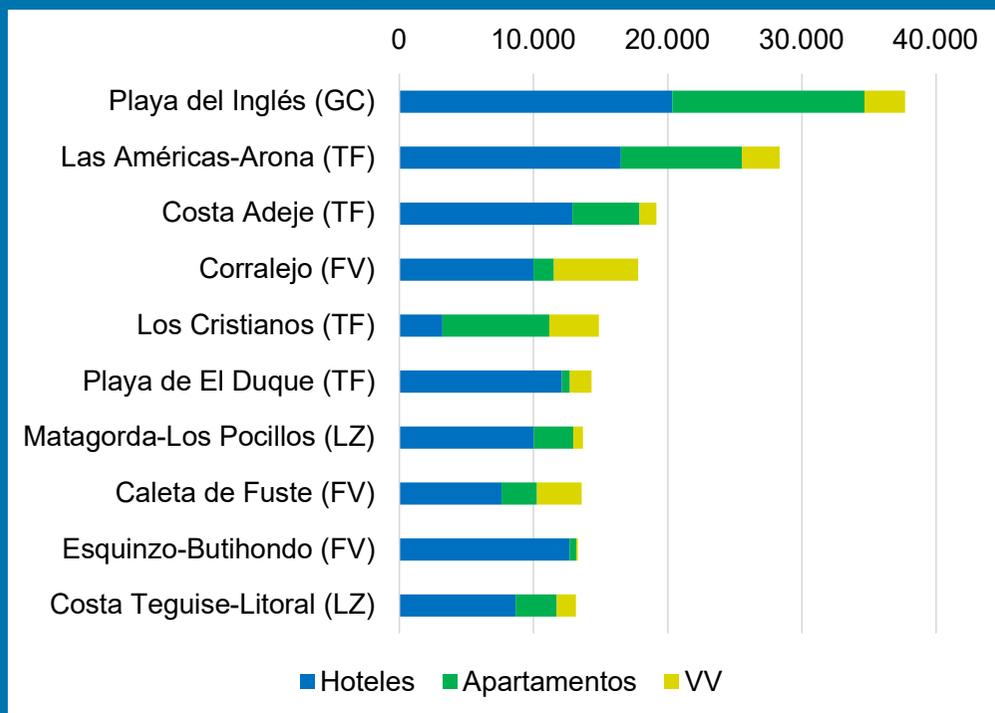
 Micro-destination

 0 30 60 km

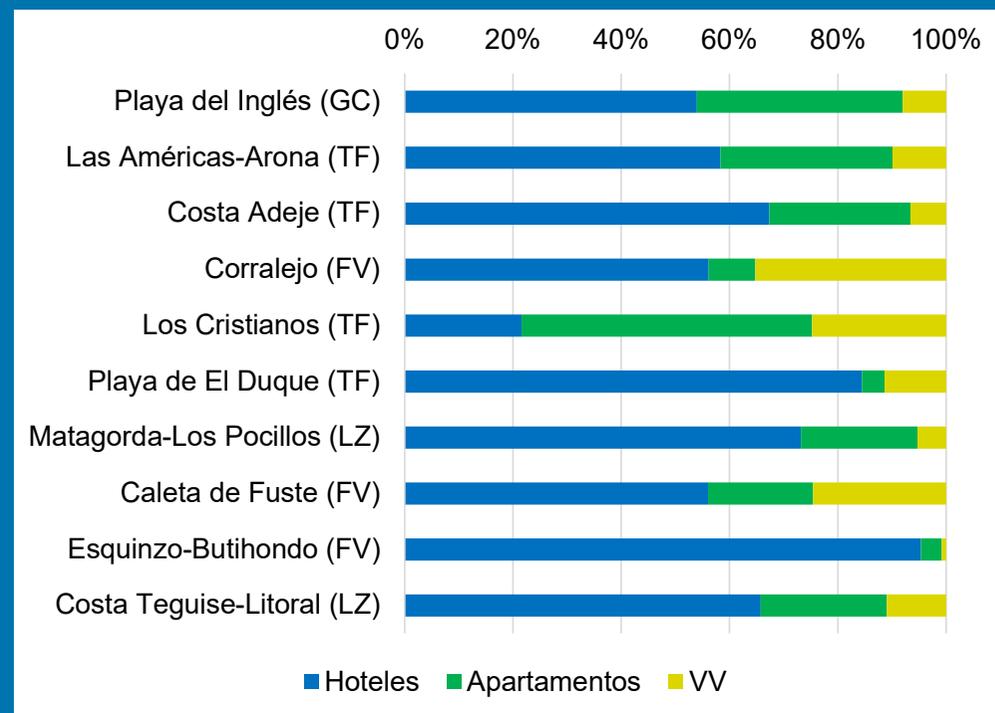


# VISIÓN PANORÁMICA: NÚCLEOS TURÍSTICOS

Número de plazas por tipo de alojamiento en los 10 núcleos turísticos con más plazas



Distribución (%) de las plazas por tipo de alojamiento en los 10 núcleos turísticos con más plazas

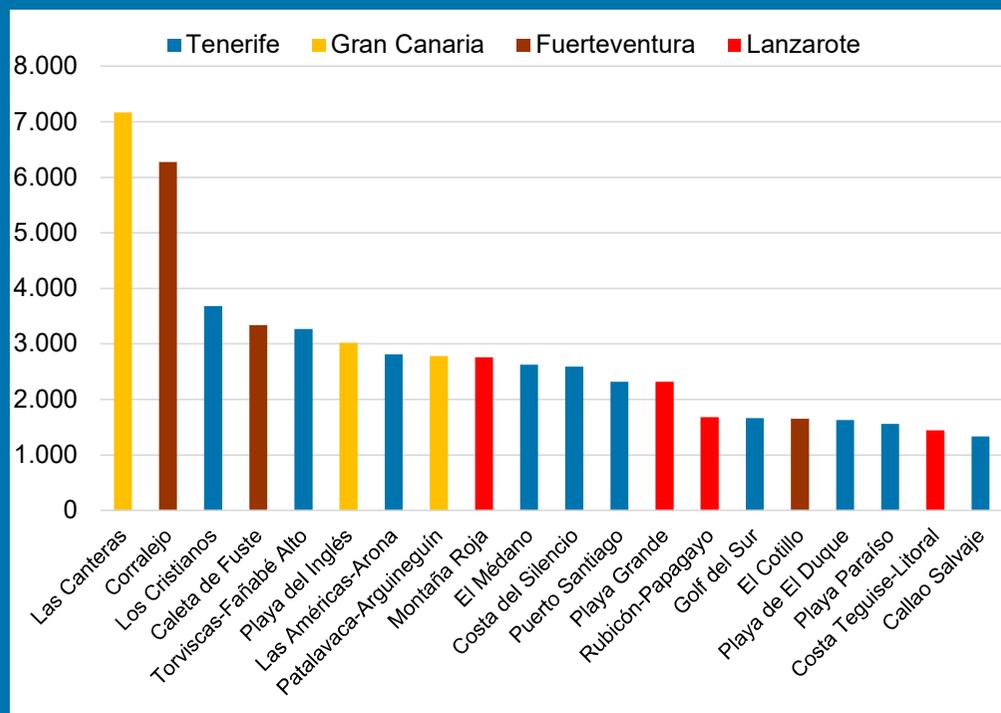


Fuente: Encuesta de Alojamiento Turístico, 2022 (ISTAC) y Registro General Turístico del Gobierno de Canarias, junio de 2023 geolocalizado por el Gobierno de Canarias

Fuente: Encuesta de Alojamiento Turístico, 2022 (ISTAC) y Registro General Turístico del Gobierno de Canarias, junio de 2023 geolocalizado por el Gobierno de Canarias

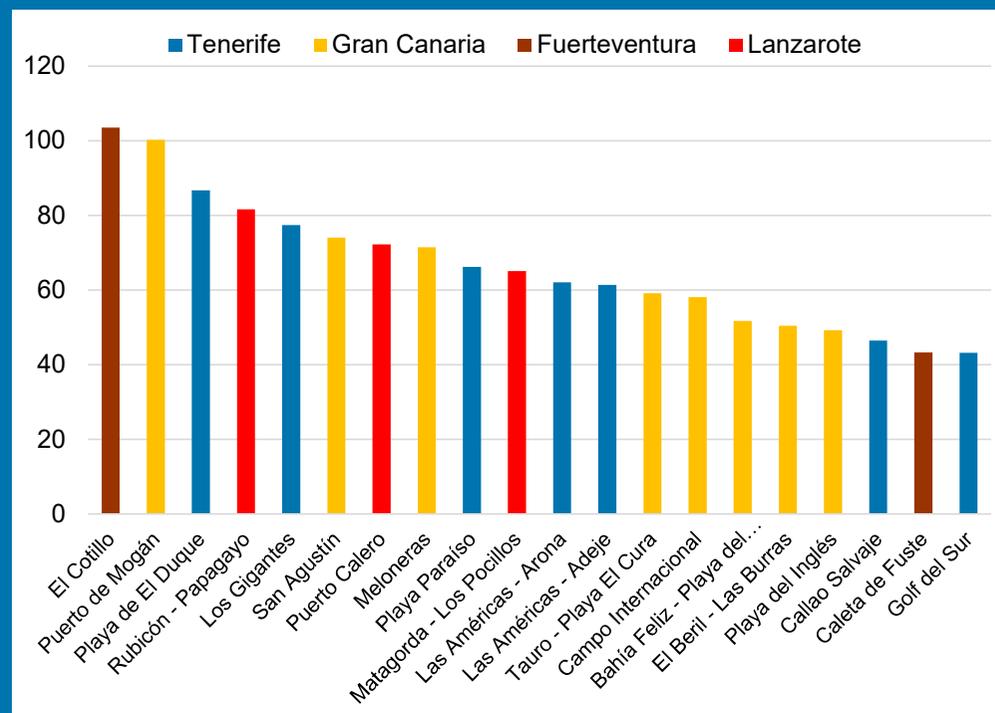
# VIVIENDA VACACIONAL: NÚCLEOS TURÍSTICOS

20 núcleos con mayor número de plazas de vivienda vacacional



Fuente: Registro General Turístico del Gobierno de Canarias, junio de 2023  
geolocalizado por el Gobierno de Canarias

20 núcleos con mayor número plazas de vivienda vacacional por cada 100 habitantes



Fuente: Registro General Turístico del Gobierno de Canarias, junio de 2023  
geolocalizado por el Gobierno de Canarias y Cifras Oficiales de Población, 2021 (ISTAC)

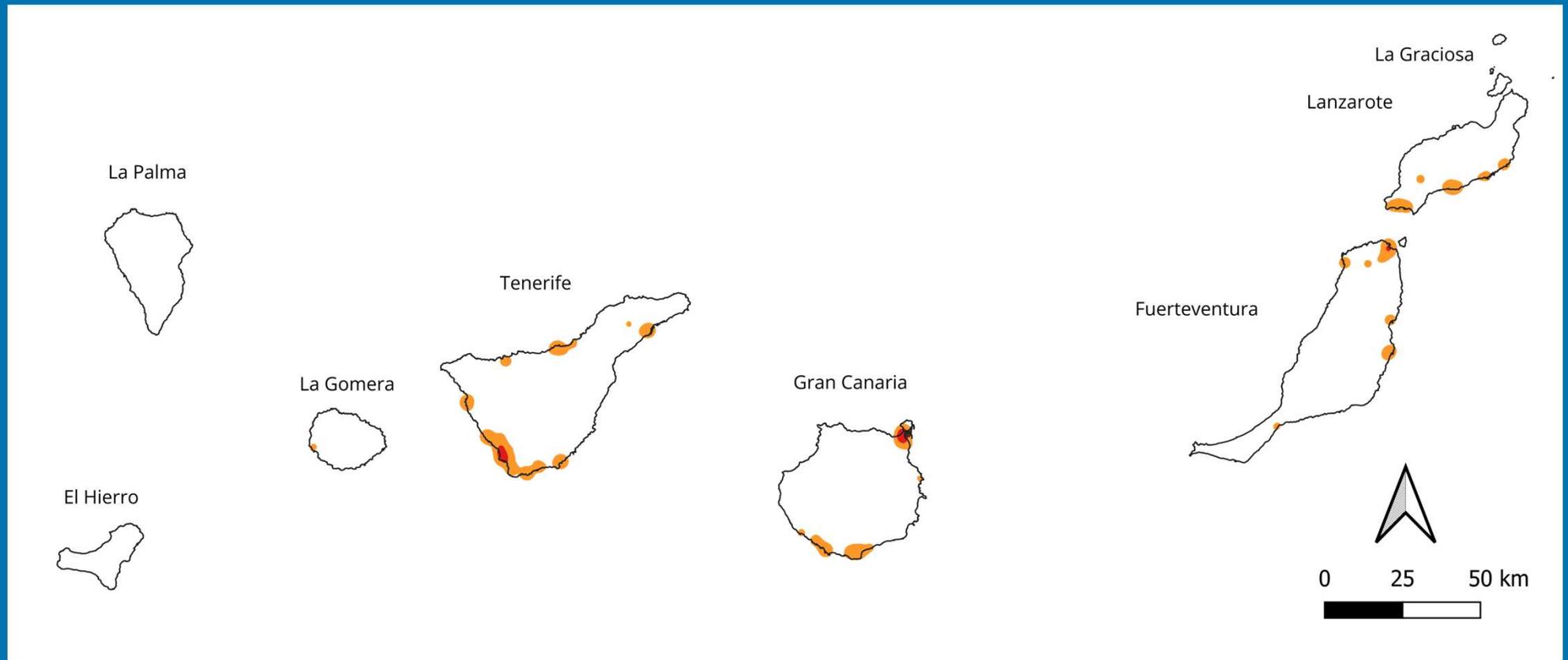
## DISTRIBUCIÓN Y CONCENTRACIÓN DE LA VIVIENDA VACACIONAL

La actividad turística y, particularmente, el alojamiento tradicional en hoteles y apartamentos, se encuentra en Canarias bastante concentrada en los denominados microdestinos identificados por el ISTAC, es decir, núcleos y entidades turísticas, que contienen en torno al 90% de las plazas y pernoctaciones en hoteles y apartamentos.

El desarrollo de la vivienda vacacional ha alterado estos patrones, a) contribuyendo al incremento de la oferta turística en núcleos como los microdestinos, tradicionalmente dependientes del turismo internacional y peninsular; b) favoreciendo el crecimiento de la oferta de alojamiento turístico en algunos núcleos costeros más dependientes de visitantes de la isla (Melenara, Agaete, Puertito de Güímar, Poris de Abona, etc.); c) favoreciendo el desarrollo de la oferta de alojamiento turístico en las principales ciudades y capitales; y d) contribuyendo también a una oferta de alojamiento más dispersa en el territorio, llegando a zonas donde tradicionalmente no existían otras formas de alojamiento turístico.

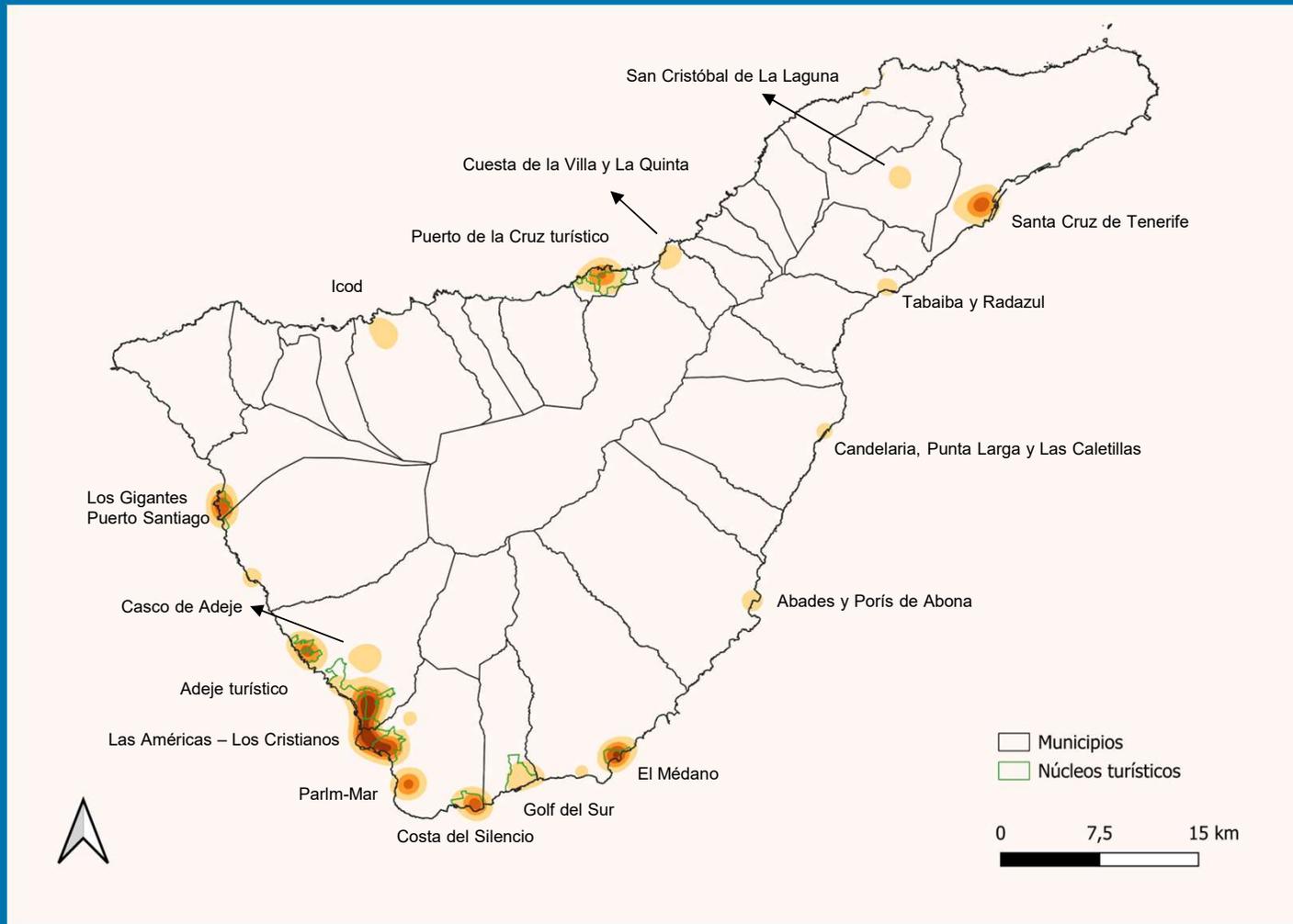
Los mapas de calor que se muestran a continuación muestran, en primer lugar, las zonas de mayor concentración geográfica de plazas de alojamiento vacacional en Canarias y, posteriormente, la concentración desde la perspectiva insular. Para el caso de cada isla, como se verá, estas zonas coinciden con frecuencia con los núcleos turísticos identificados por el ISTAC; sin embargo, otras veces, se trata de zonas, normalmente costeras, donde predomina la afluencia de visitantes locales; y, por último, la vivienda vacacional también se concentra en los núcleos de las grandes ciudades y capitales insulares.

# Zonas con mayor número de plazas de vivienda vacacional en Canarias



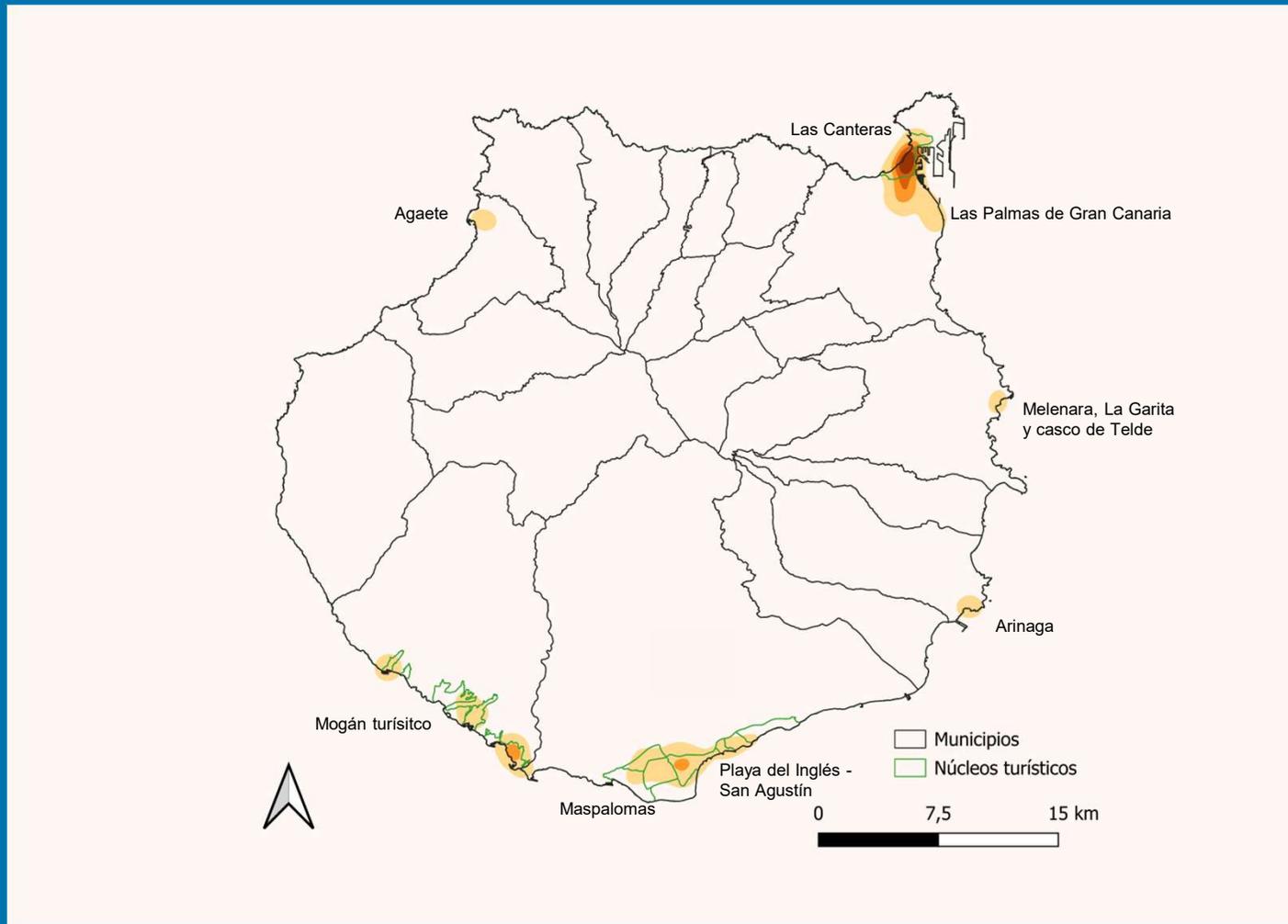
Fuente: Registro General Turístico del Gobierno de Canarias, junio de 2023 geolocalizado por el Gobierno de Canarias

# Zonas con mayor concentración de plazas de vivienda vacacional en Tenerife



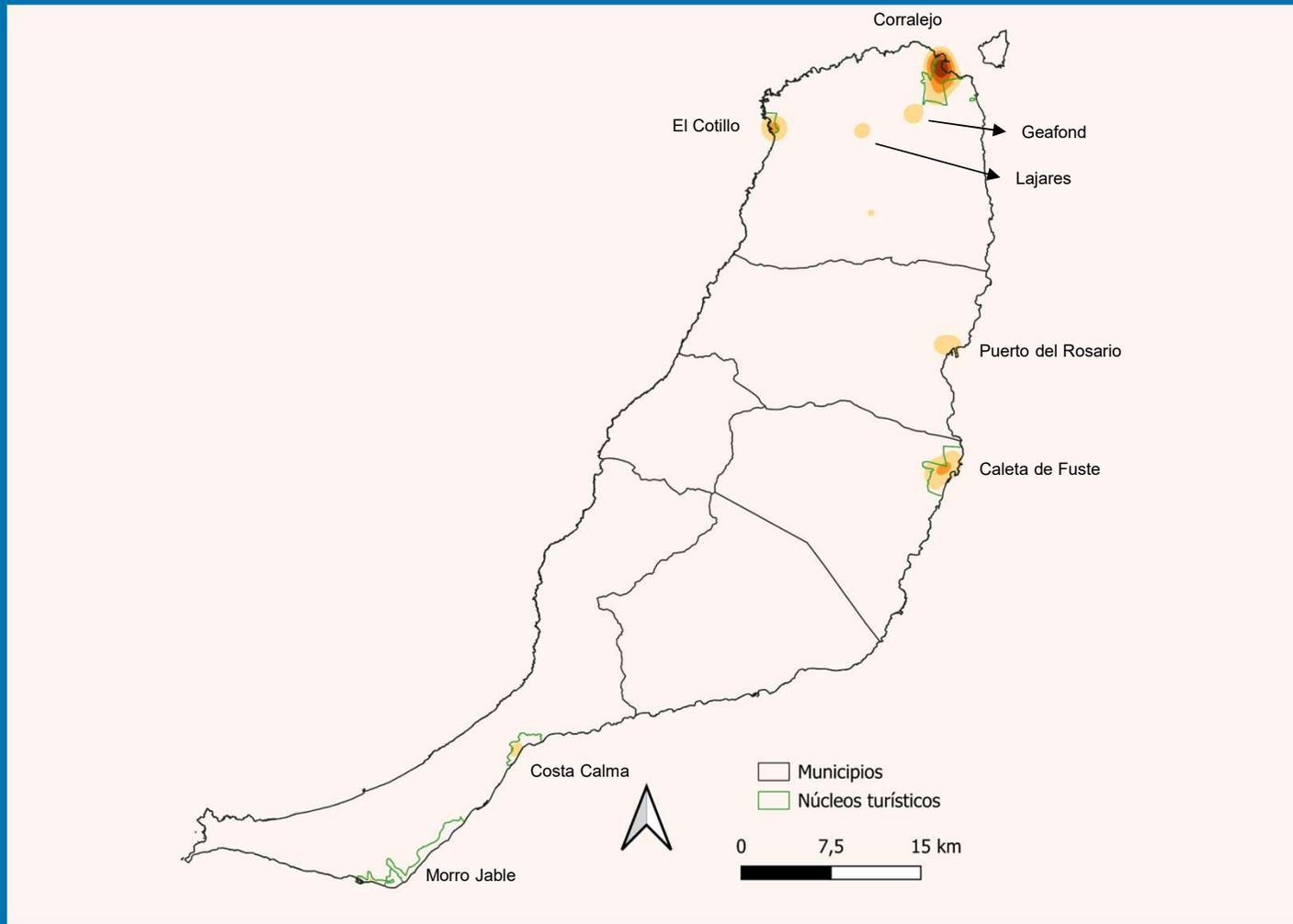
Nota: Aunque la línea verde representa los núcleos turísticos, en algunos casos se añade el nombre de la entidad turística por limitaciones de espacio  
Fuente: Registro General Turístico del Gobierno de Canarias, junio de 2023 geolocalizado por el Gobierno de Canarias

# Zonas con mayor concentración de plazas de vivienda vacacional en Gran Canaria



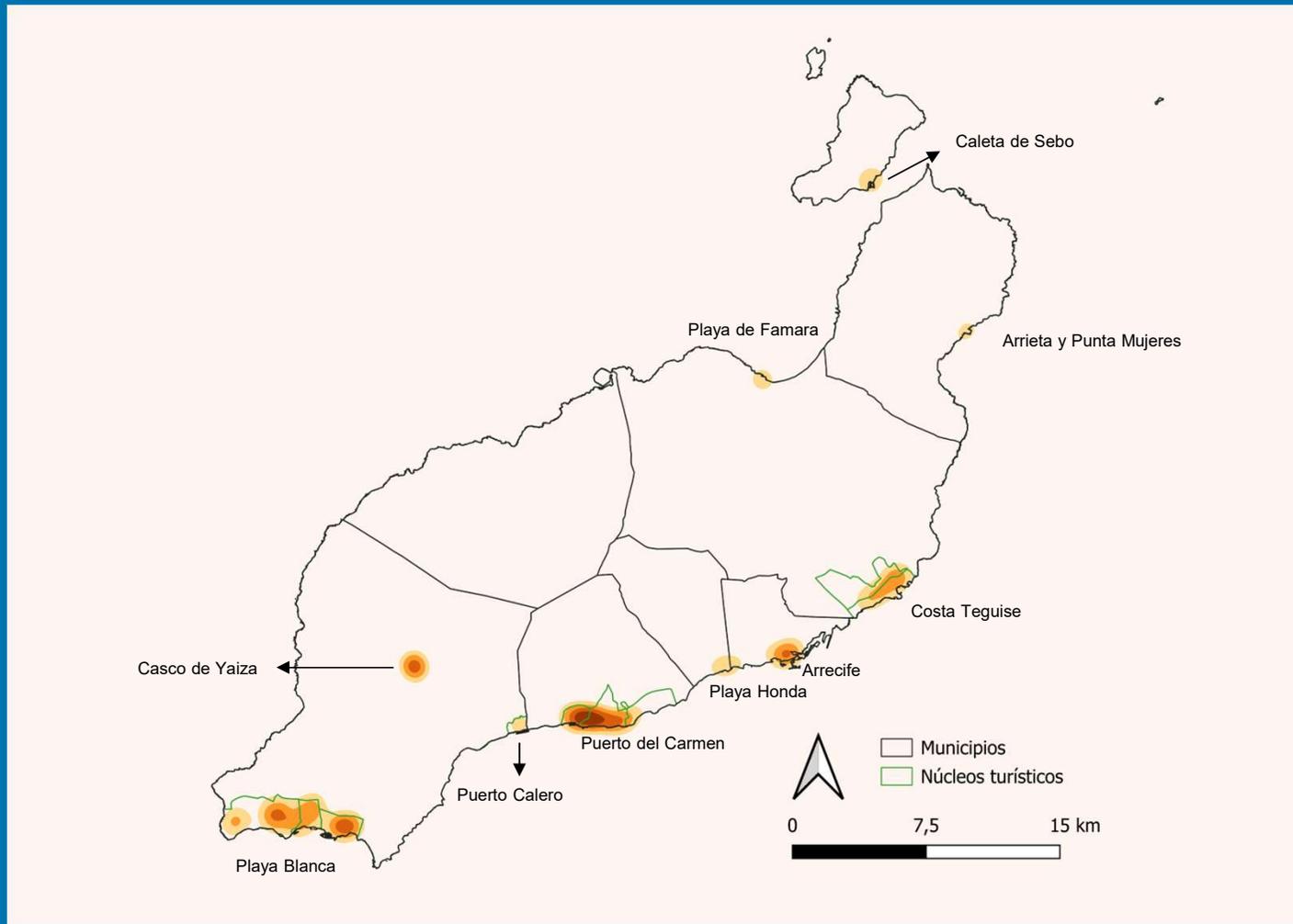
Nota: Aunque la línea verde representa los núcleos turísticos, en algunos casos se añade el nombre de la entidad turística por limitaciones de espacio  
Fuente: Registro General Turístico del Gobierno de Canarias, junio de 2023 geolocalizado por el Gobierno de Canarias

# Zonas con mayor concentración de plazas de vivienda vacacional en Fuerteventura



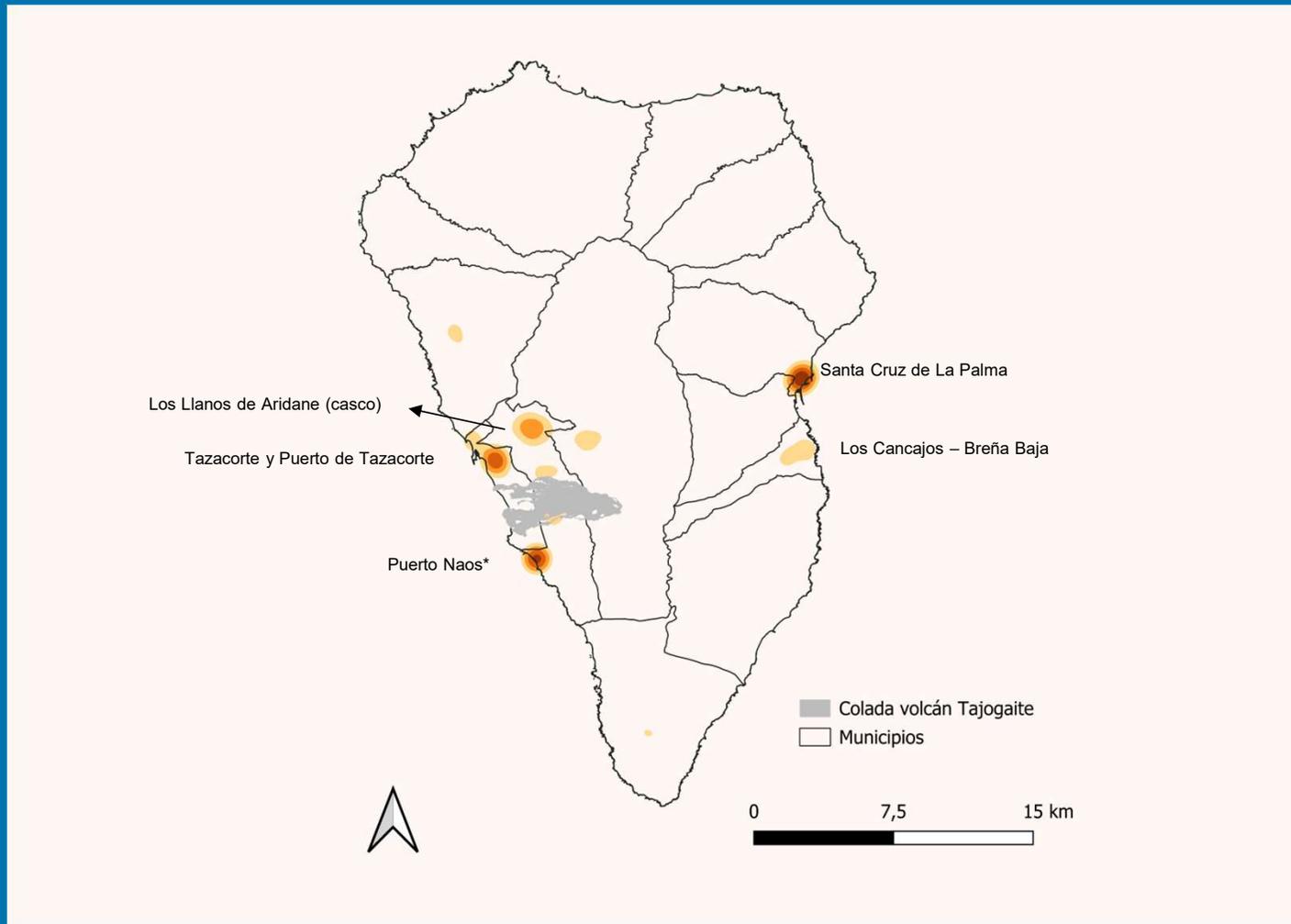
Nota: Aunque la línea verde representa los núcleos turísticos, en algunos casos se añade el nombre de la entidad turística por limitaciones de espacio  
Fuente: Registro General Turístico del Gobierno de Canarias, junio de 2023 geolocalizado por el Gobierno de Canarias

# Zonas con mayor concentración de plazas de vivienda vac. en Lanzarote y La Graciosa



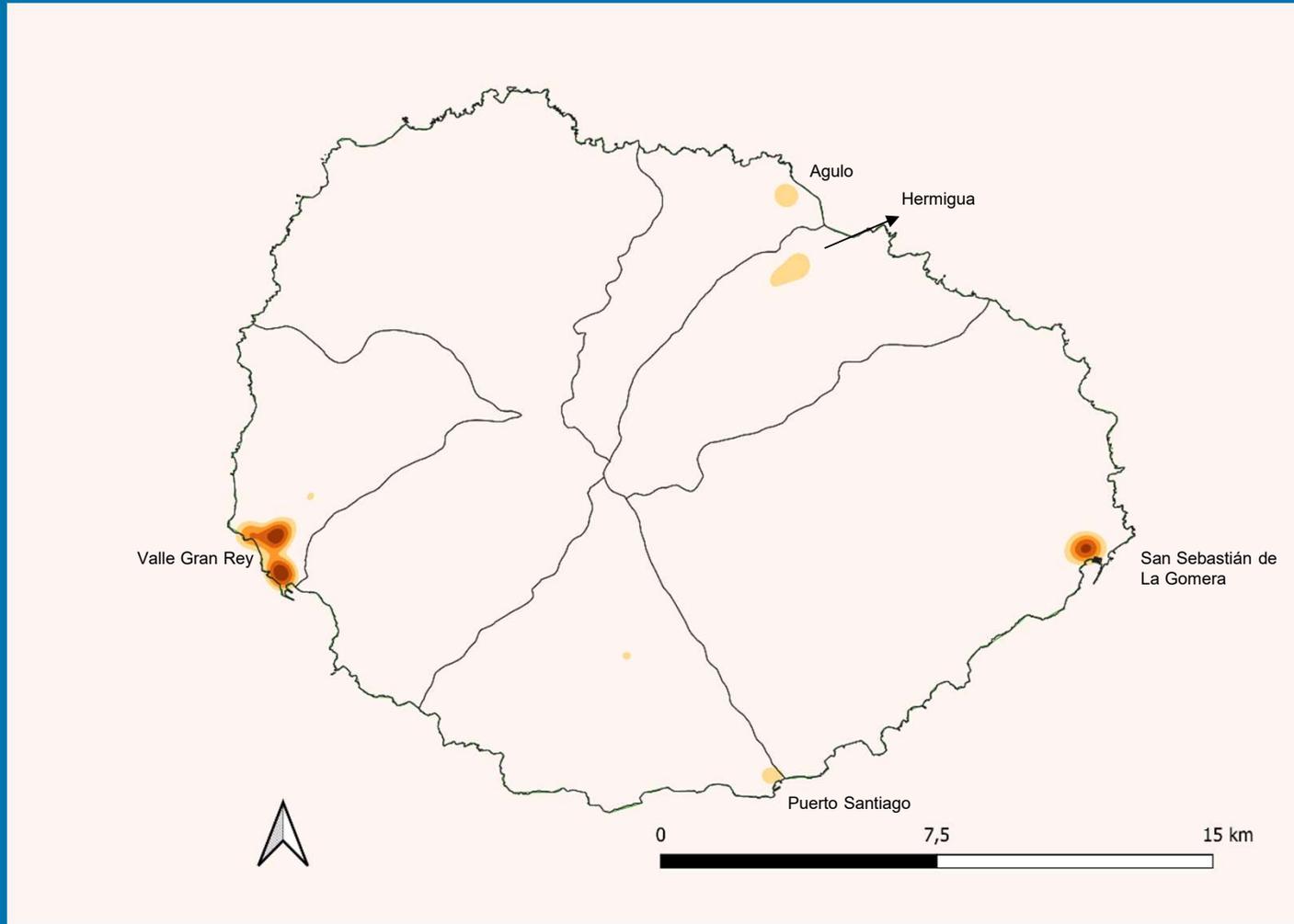
Nota: Aunque la línea verde representa los núcleos turísticos, en algunos casos se añade el nombre de la entidad turística por limitaciones de espacio  
Fuente: Registro General Turístico del Gobierno de Canarias, junio de 2023 geolocalizado por el Gobierno de Canarias

# Zonas con mayor concentración de plazas de vivienda vacacional en La Palma



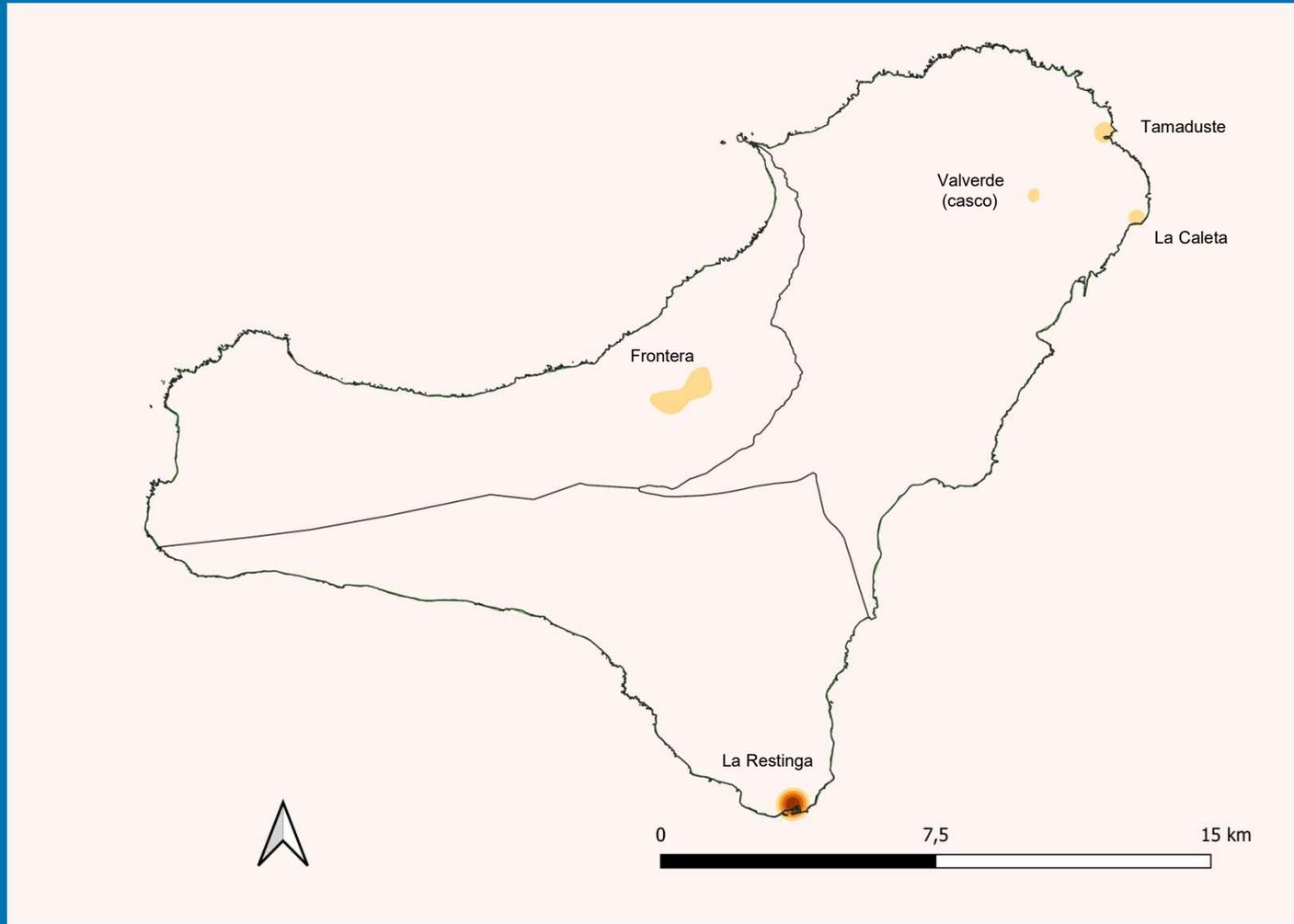
Fuente: Registro General Turístico del Gobierno de Canarias, junio de 2023 geolocalizado por el Gobierno de Canarias

# Zonas con mayor concentración de plazas de vivienda vacacional en La Gomera



Fuente: Registro General Turístico del Gobierno de Canarias, junio de 2023 geolocalizado por el Gobierno de Canarias

## Zonas con mayor concentración de plazas de vivienda vacacional en El Hierro



Fuente: Registro General Turístico del Gobierno de Canarias, junio de 2023 geolocalizado por el Gobierno de Canarias

## ALOJAMIENTO Y POBLACIÓN EN NÚCLEOS TURÍSTICOS

Los mapas se interpretan de la siguiente manera:

Existen tres modalidades de alojamiento:

- Los hoteles, en azul.
- Los apartamentos, en verde.
- La vivienda vacacional, en amarillo.

Los mapas muestran información para núcleos turísticos o entidades.

El tamaño de los círculos representa el número de plazas existentes, si bien se han agrupado las plazas de vivienda vacacional que se encuentran localizadas a una distancia inferior a 100 metros para facilitar la visualización.

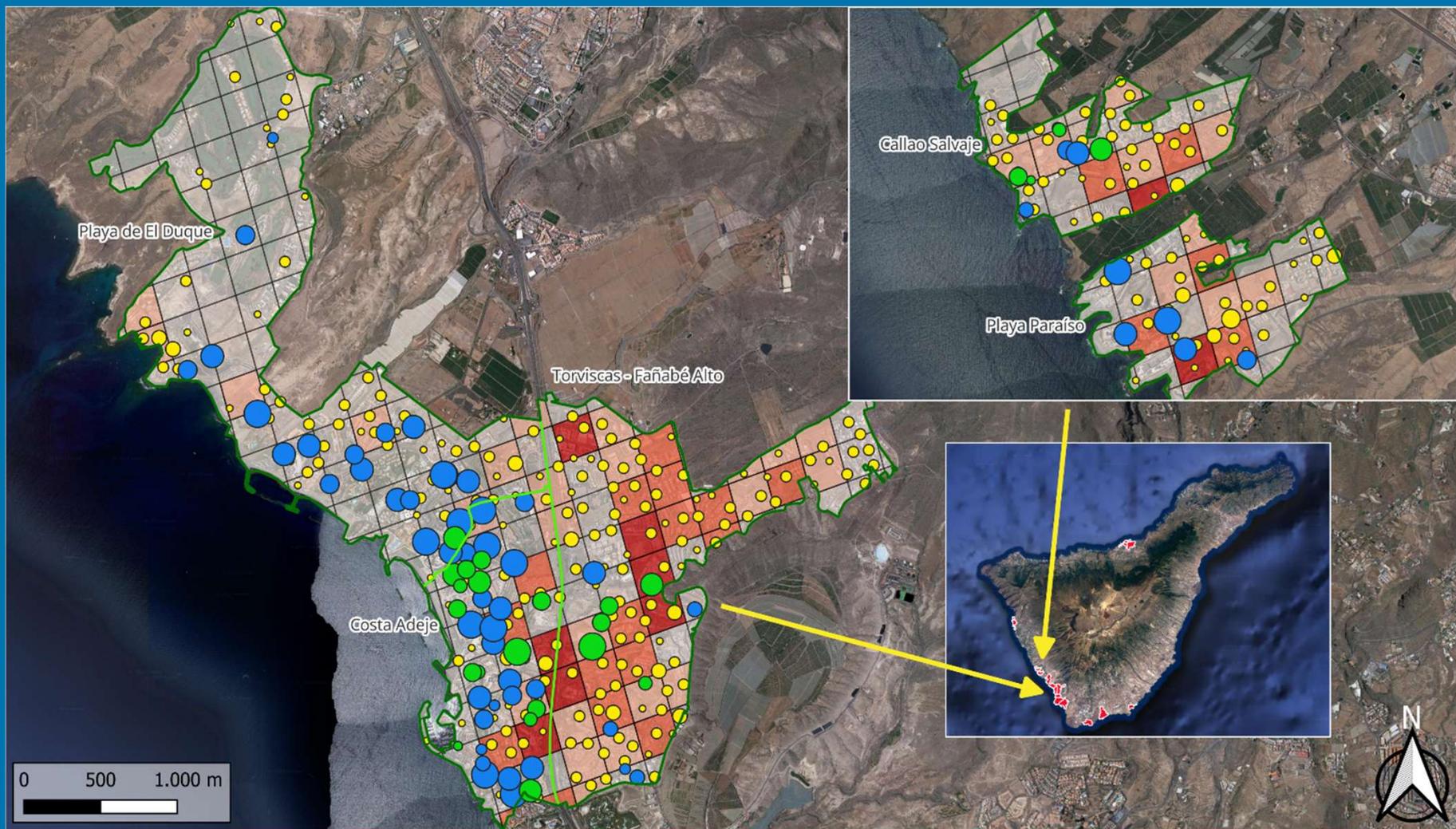
Los mapas también muestran (en tonalidades de marrón) la población censada en los núcleos turísticos por celdas de 250x250 metros. Cuanto más intenso este color, más población censada en cada celda.

Se muestran a continuación la información de los núcleos de Tenerife, Gran Canaria, Fuerteventura y Lanzarote, que son las islas que tienen núcleos turísticos identificados por el ISTAC con fines estadísticos. Posteriormente se incluirá información para el resto de islas.



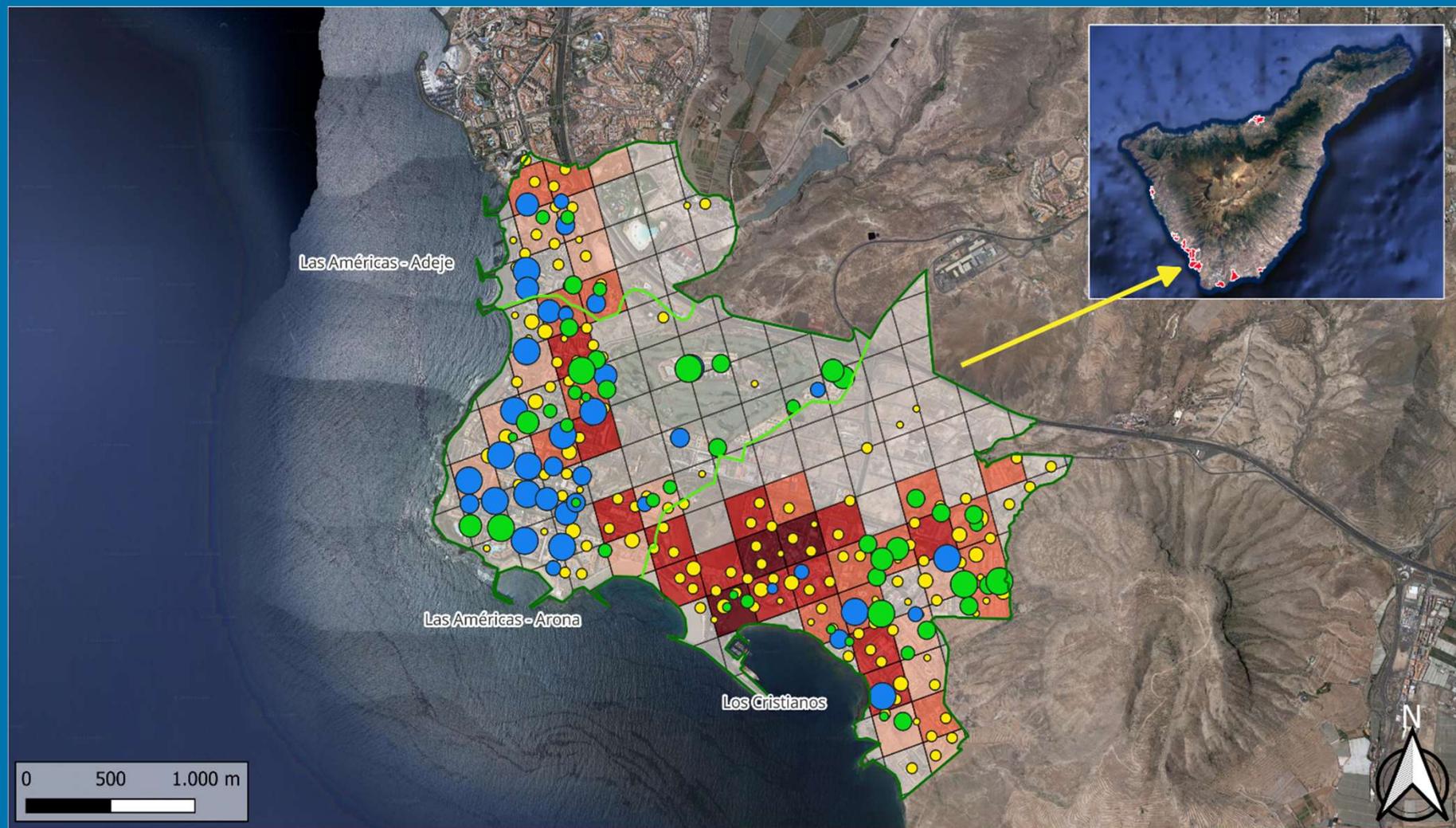
# Entidad turística: Adeje turístico

Núcleos turísticos: Callao Salvaje, Playa Paraíso, Playa de El Duque, Costa Adeje, Torviscas – Fañabé Alto



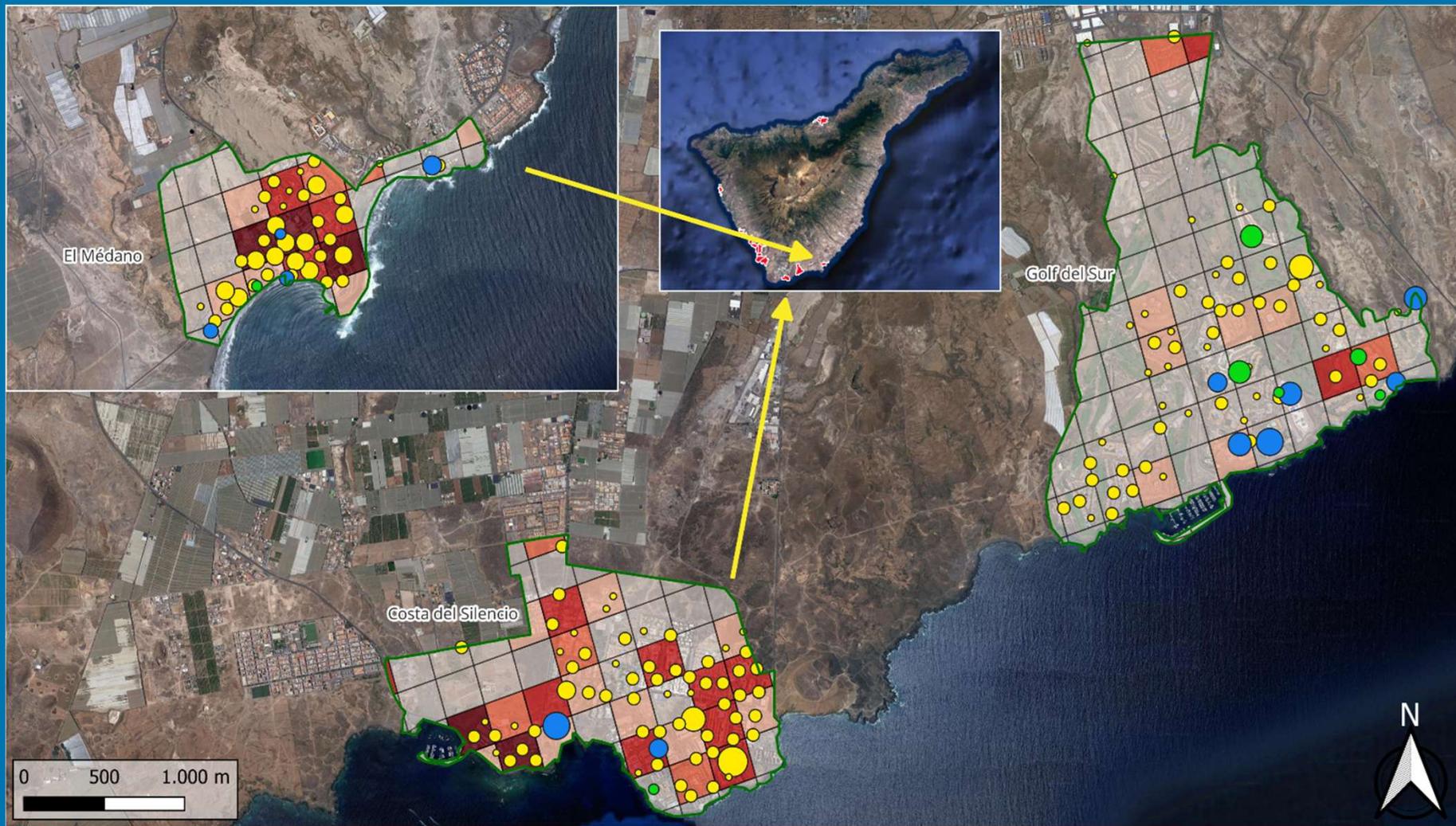
# Entidad turística: Las Américas – Los Cristianos

Núcleos turísticos: Los Cristianos, Las Américas-Arona, Las Américas-Adeje



# Entidad turística: Abona

Núcleos turísticos: Costa del Silencio, El Médano, Golf del Sur



# Entidad turística: Isora

## Núcleos turísticos: Los Gigantes, Puerto Santiago



**Población**

- 0 - 100
- 100 - 250
- 250 - 500
- 500 - 1000
- 1000 +

**Tipología de establecimiento**

- Hotel
- Apartamento
- Vivienda vacacional

**Plazas**

- 0 - 10
- 10 - 100
- 100 - 250
- 250 - 500
- 500 - 750
- 750 +

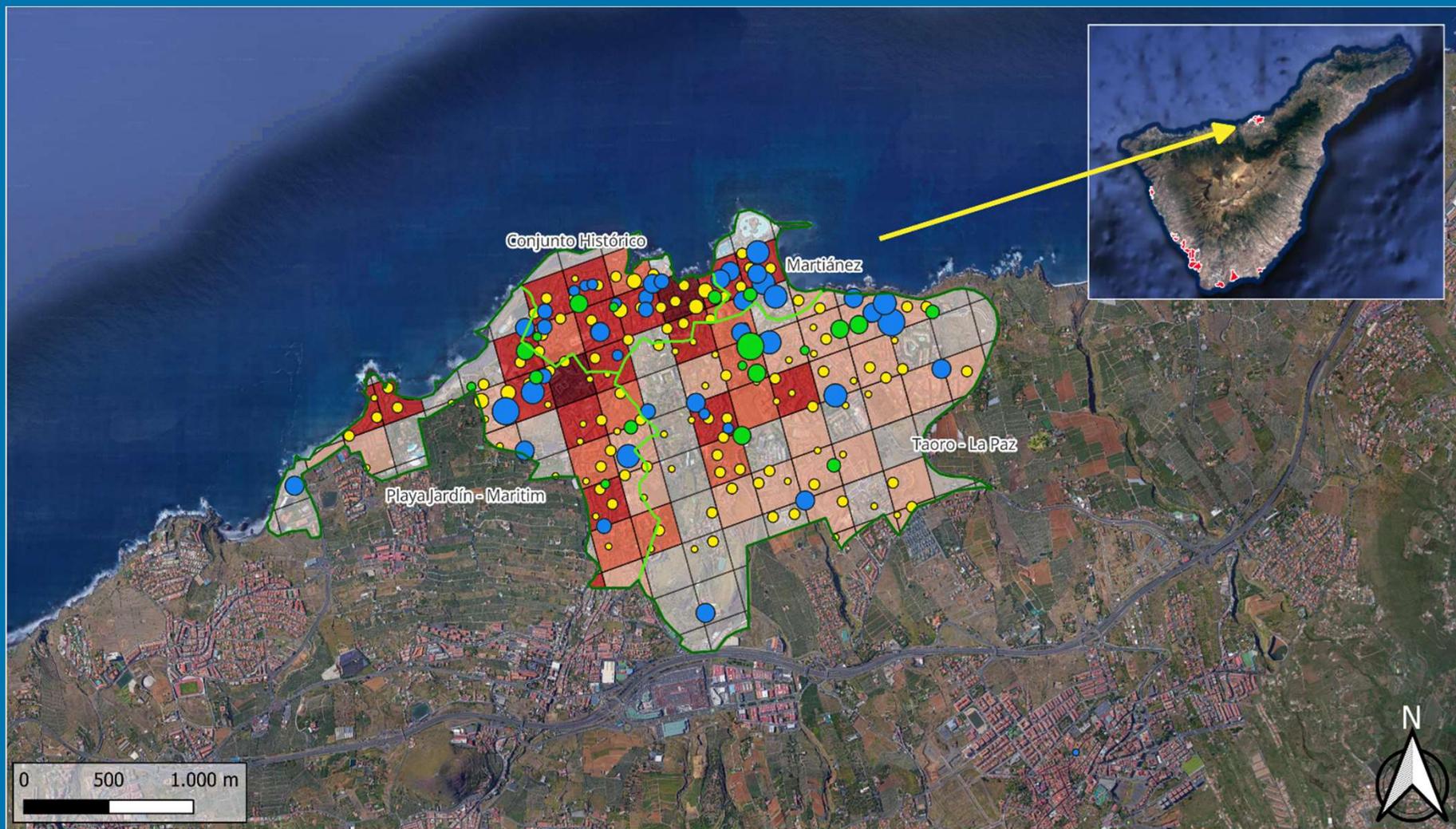
Entidad turística

Núcleo turístico



# Entidad turística: Puerto de la Cruz turístico

Núcleos turísticos: Playa Jardín-Maritim, Conjunto Histórico, Taoro-La Paz, Martíánez



# Entidad turística: Mogán turístico

Núcleos turísticos: Puerto de Mogán, Taurito, Tauro-Playa El Cura, Amadores, Puerto Rico, Patalavaca-Arguineguín



**Población**

- 0 - 100
- 100 - 250
- 250 - 500
- 500 - 1000
- 1000 +

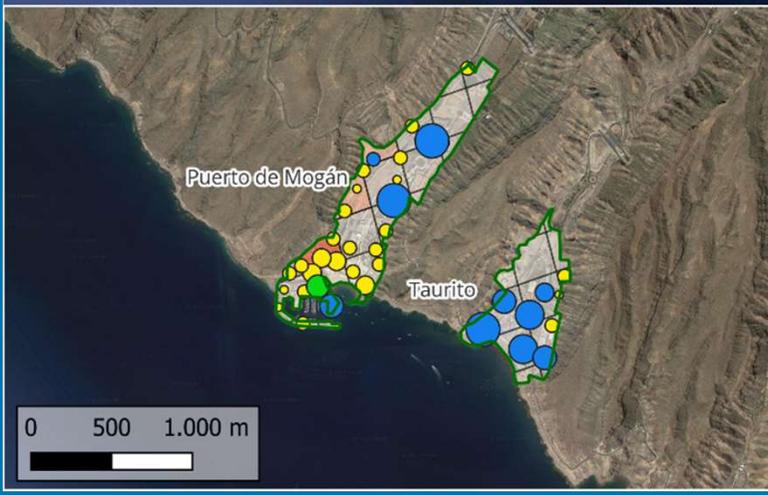
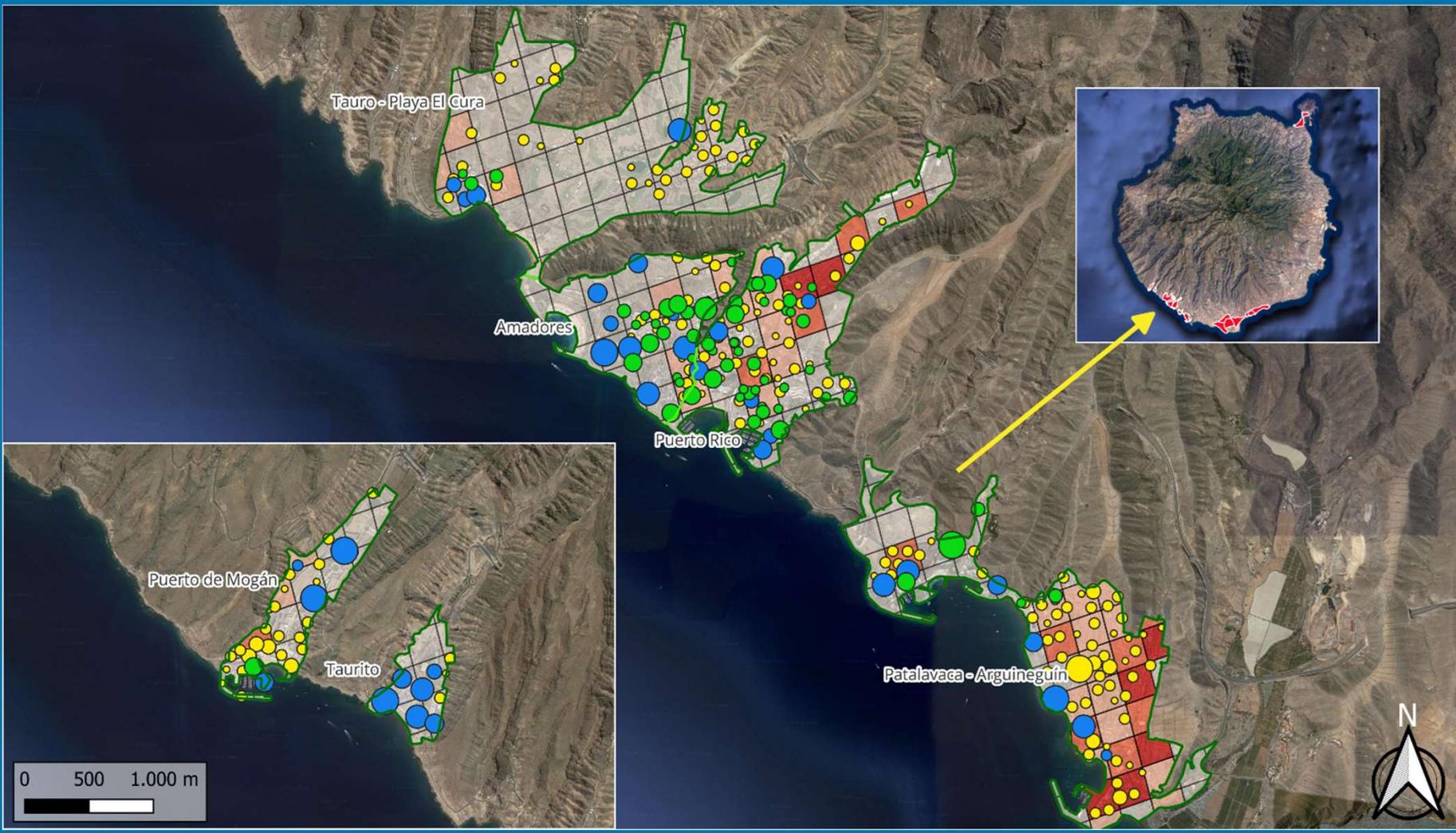
**Tipología de establecimiento**

- Hotel
- Apartamento
- Vivienda vacacional

**Plazas**

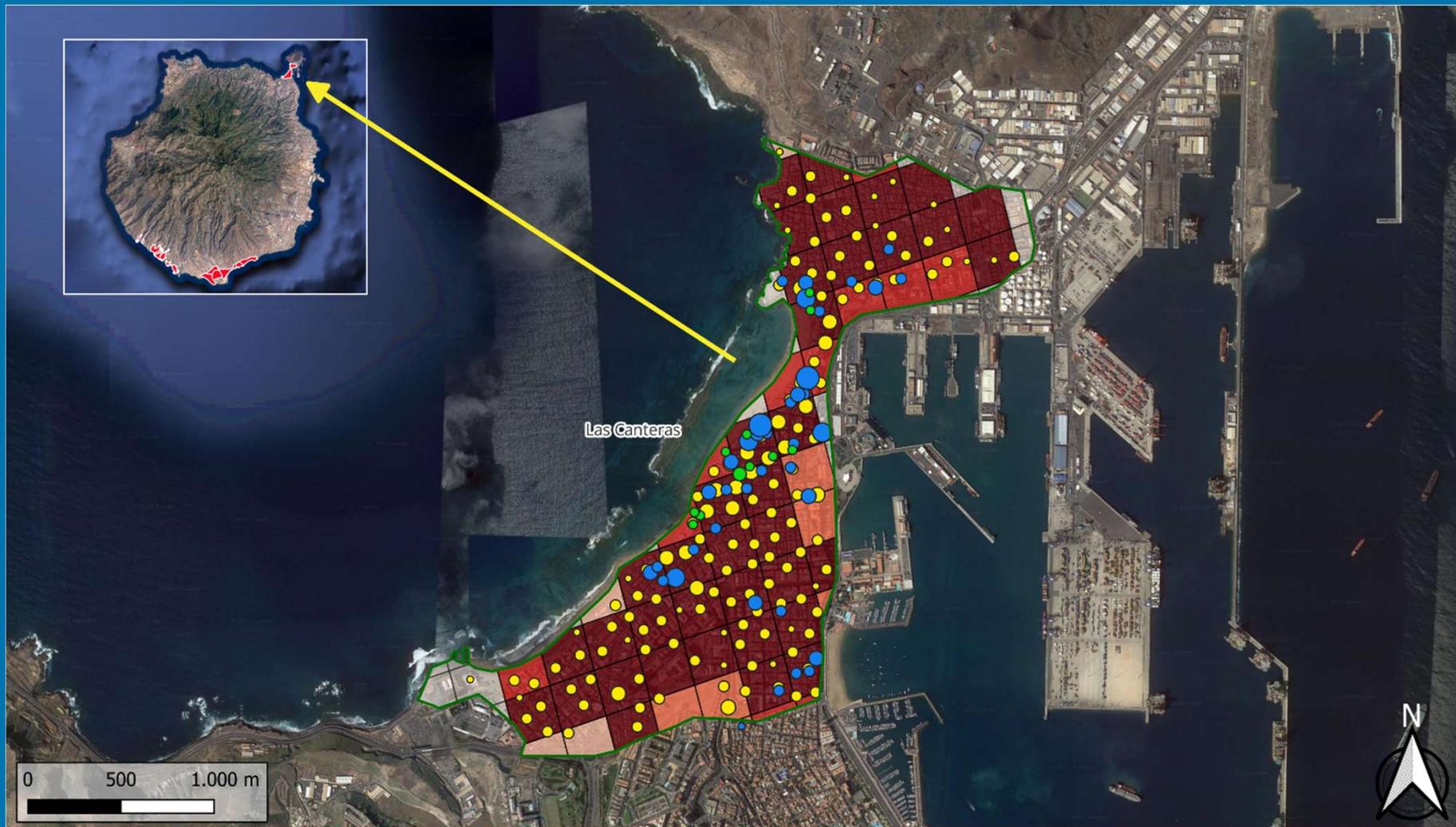
- 0 - 10
- 10 - 100
- 100 - 250
- 250 - 500
- 500 - 750
- 750 +

Entidad turística  
Núcleo turístico



# Entidad turística: Las Canteras

## Núcleos turísticos: Las Canteras



### Población

- 0 - 100
- 100 - 250
- 250 - 500
- 500 - 1000
- 1000 +

### Tipología de establecimiento

- Hotel
- Apartamento
- Vivienda vacacional

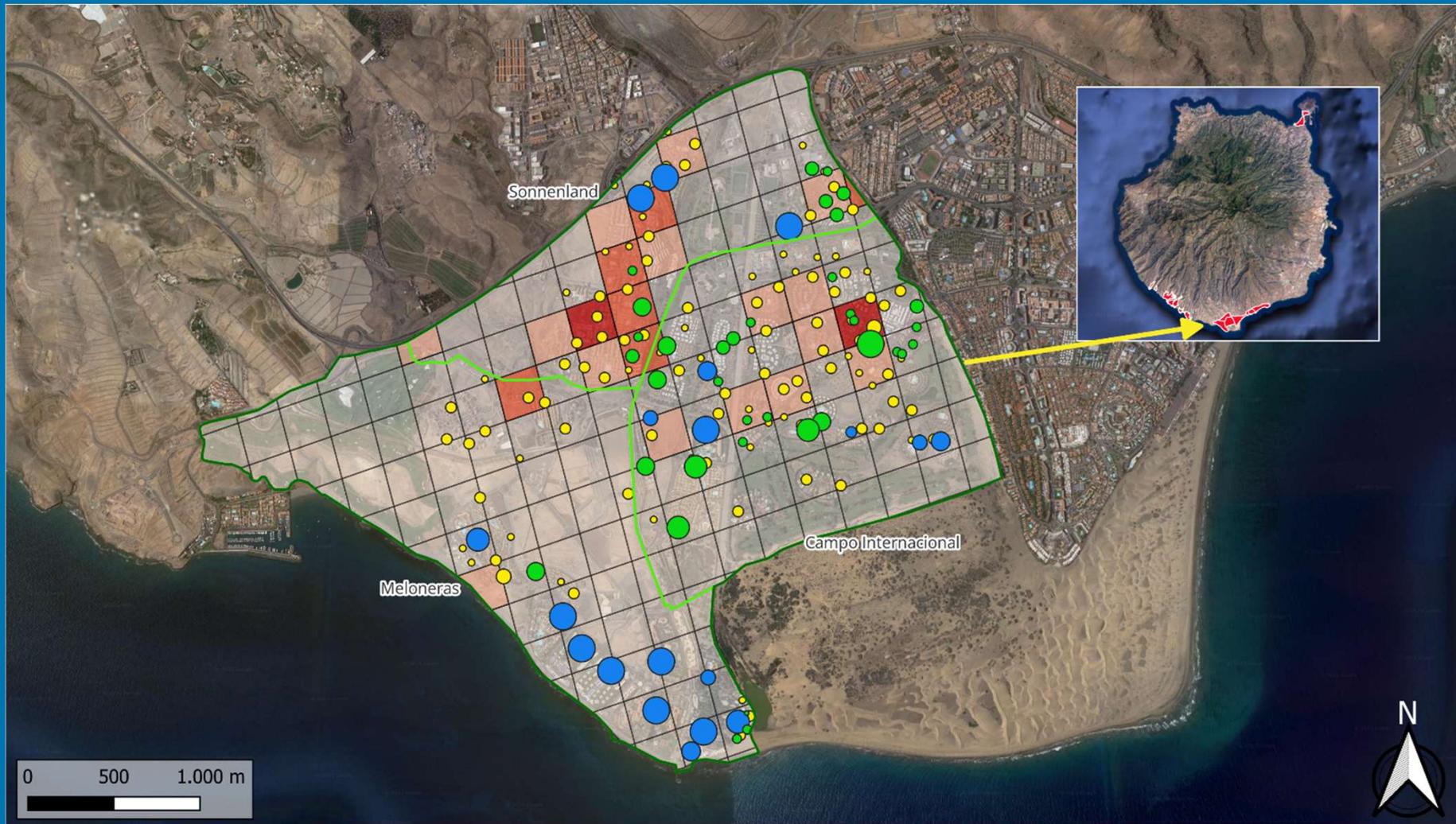
### Plazas

- 0 - 10
- 10 - 100
- 100 - 250
- 250 - 500
- 500 - 750
- 750 +

- Entidad turística
- Núcleo turístico

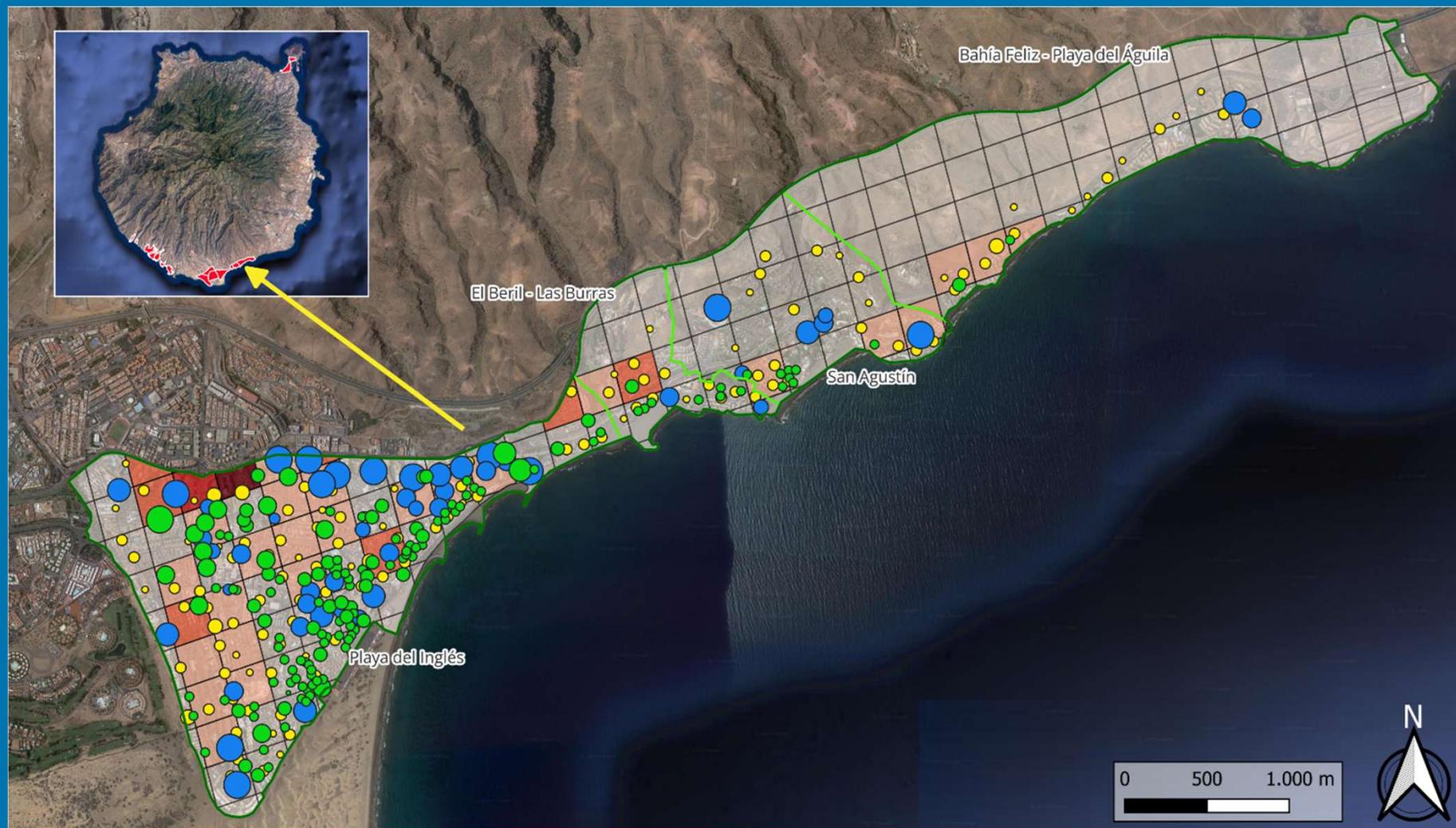
# Entidad turística: Maspalomas

## Núcleos turísticos: Meloneras, Sonnenland, Campo Internacional



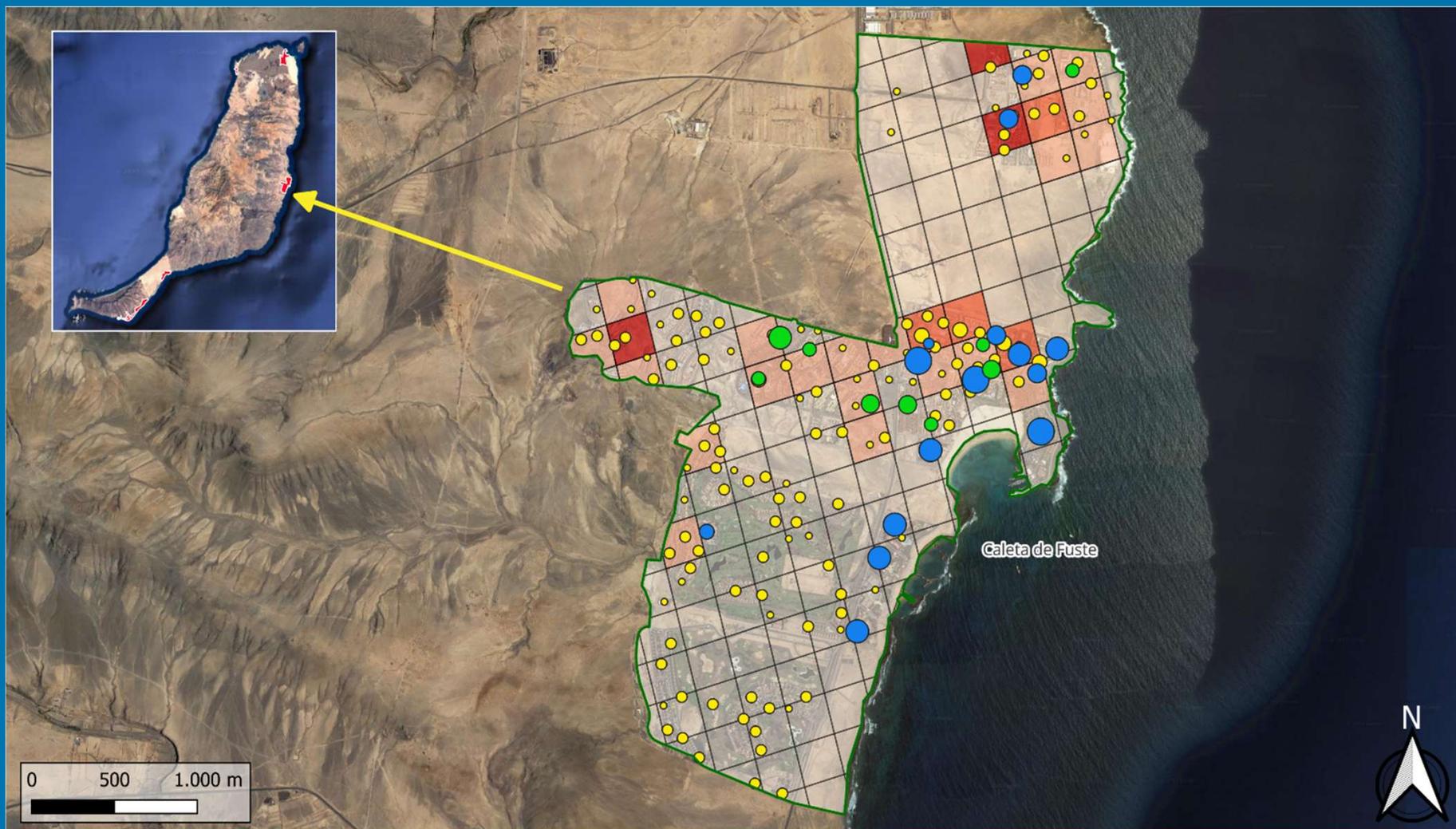
## Entidad turística: Playa del Inglés – San Agustín

Núcleos turísticos: Playa del Inglés, El Beril – Las Burras, San Agustín, Bahía Feliz – Playa del Águila



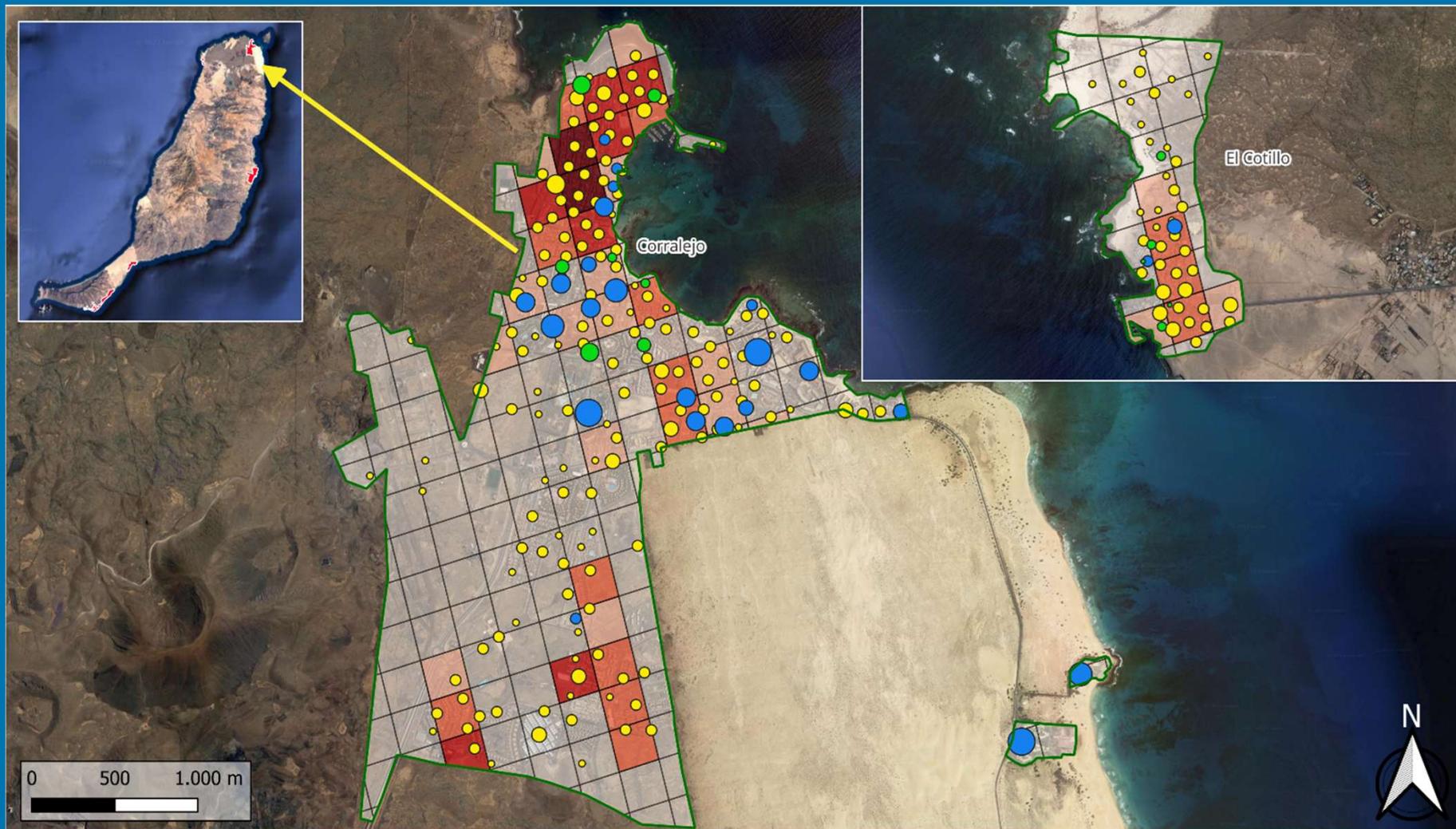
Entidad turística: Caleta de Fuste

Núcleos turísticos: Caleta de Fuste



Entidad turística: Corralejo – El Cotillo

Núcleos turísticos: Corralejo, El Cotillo



Entidad turística: Costa Calma

Núcleos turísticos: Costa Calma



Población

- 0 - 100
- 100 - 250
- 250 - 500
- 500 - 1000
- 1000 +

Tipología de establecimiento

- Hotel
- Apartamento
- Vivienda vacacional

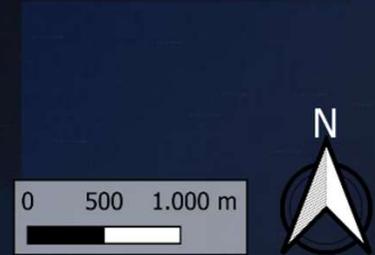
Plazas

- 0 - 10
- 10 - 100
- 100 - 250
- 250 - 500
- 500 - 750
- 750 +

- Entidad turística
- Núcleo turístico

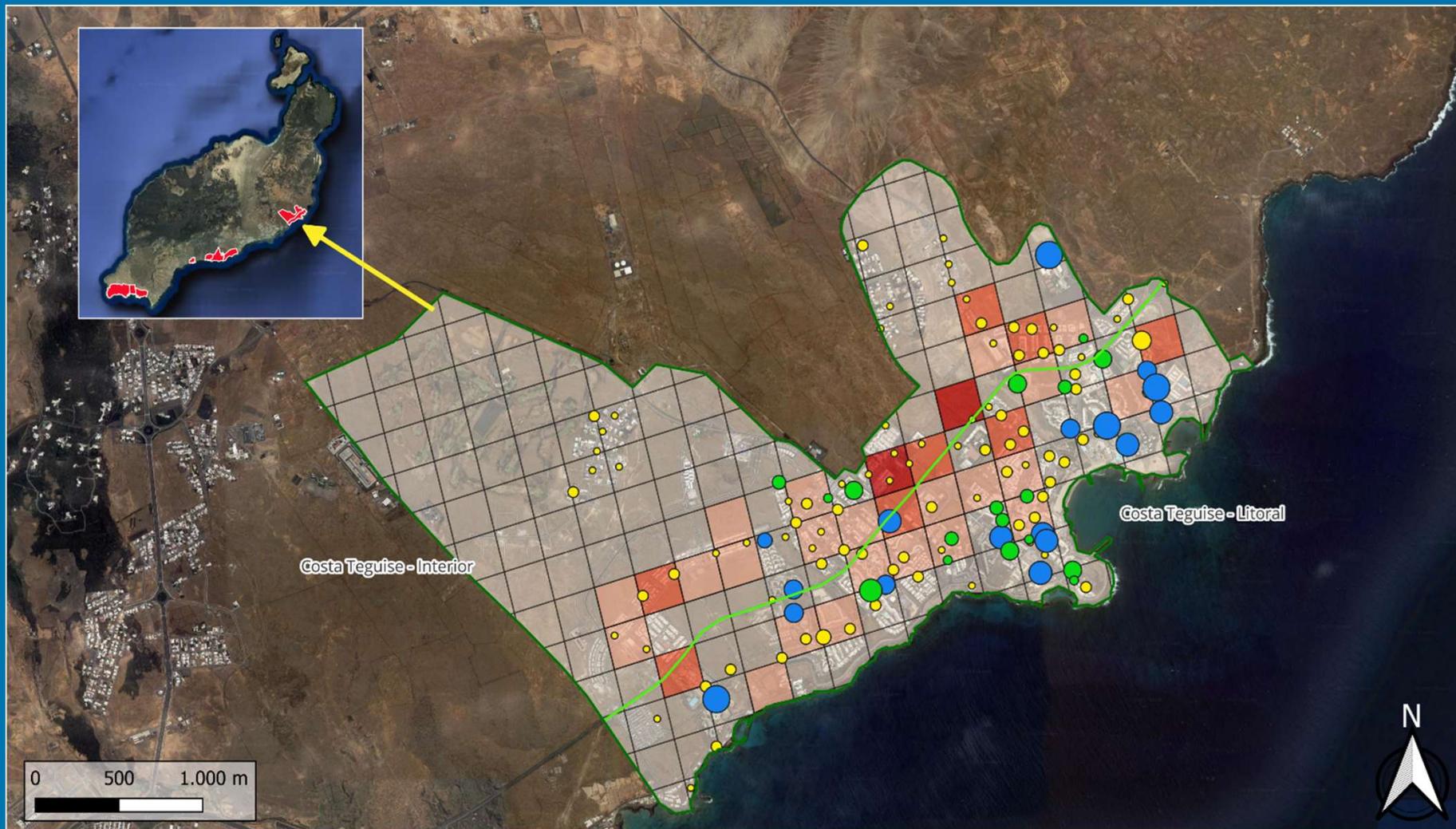
# Entidad turística: Morro Jable

Núcleos turísticos: Morro Jable, Solana Matorral, Esquinzo – Butihondo



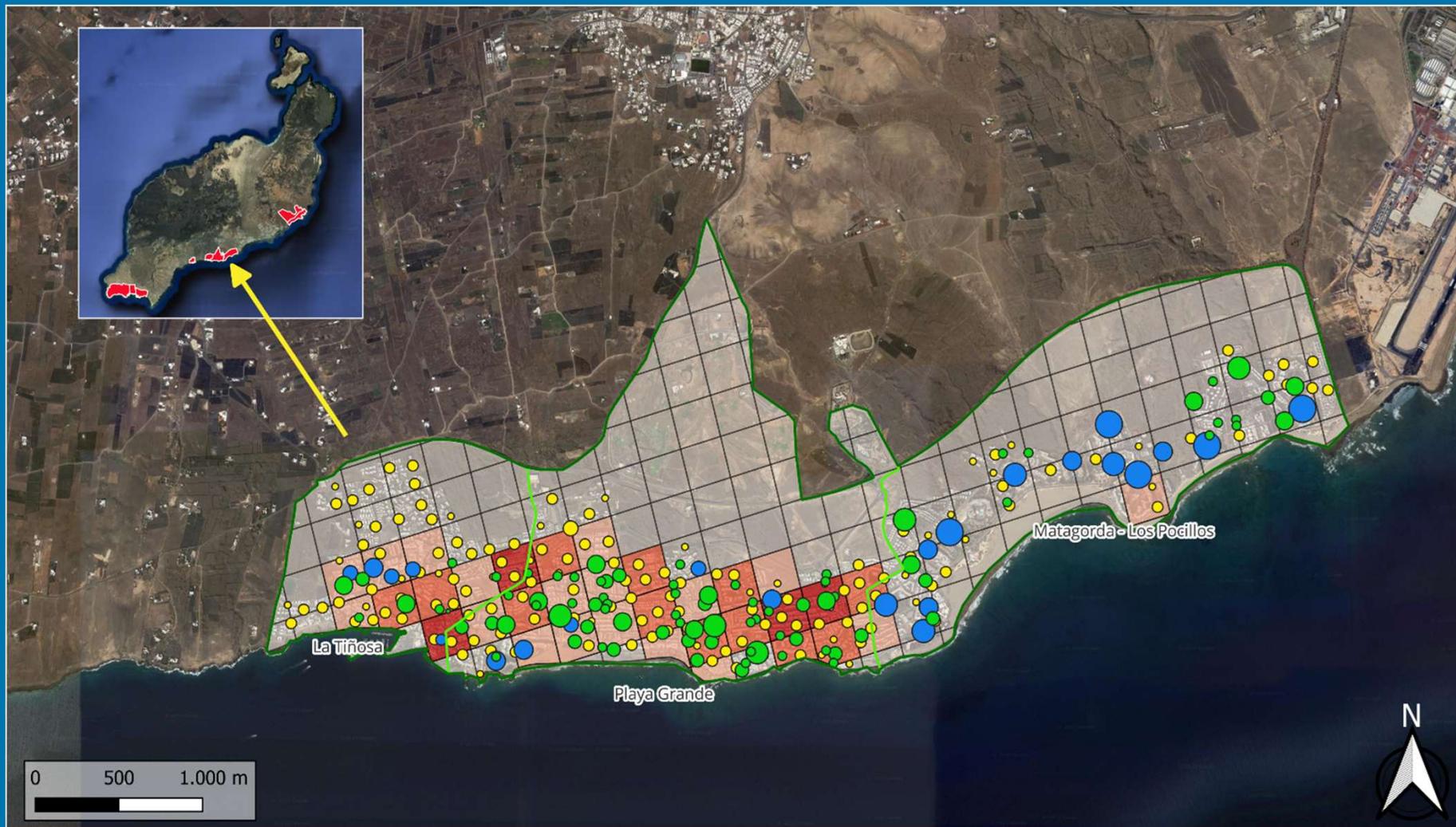
# Entidad turística: Costa Teguise

## Núcleos turísticos: Costa Teguise – Interior, Costa Teguise – Litoral



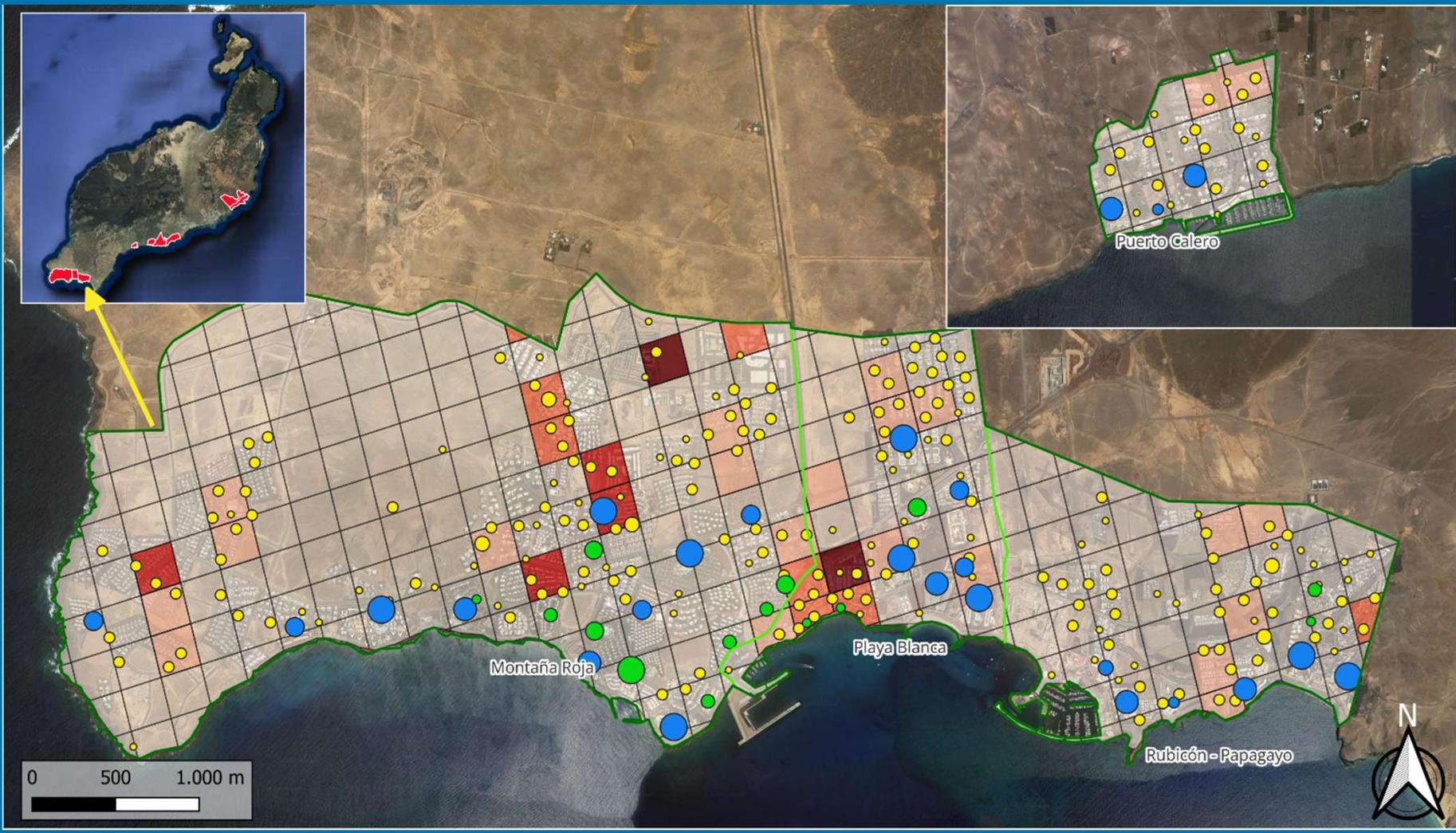
# Entidad turística: Puerto del Carmen

## Núcleos turísticos: La Tiñosa, Playa Grande, Matagorda – Los Pocillos



# Entidad turística: Playa Blanca – Puerto Calero

## Núcleos turísticos: Montaña Roja, Playa Blanca, Rubicón – Papagayo, Puerto Calero



## OTRAS ZONAS DE CONCENTRACIÓN DE ALOJAMIENTO

Los núcleos turísticos concentran en Canarias el 91,3% de las plazas de hoteles y apartamentos. Sin embargo, estas áreas concentran el 45,8% de las plazas de vivienda vacacional. La vivienda vacacional está más diseminada en el territorio, pero también se concentra en áreas que no han sido identificados como núcleos turísticos por el ISTAC. Se ha realizado una identificación de otras zonas donde la vivienda vacacional muestran niveles importantes de concentración, dándose información también para hoteles y apartamentos en esas zonas.

Se muestran en las próximas diapositivas mapas detallados de estas zonas siguiendo los mismos criterios que se ha seguido para los núcleos turísticos.

Tenerife: Casco de Adeje, Palm-Mar, Abades y Poris de Abona, Candelaria, Punta Larga y Las Caletillas, Tabaiba-Radazul, Santa Cruz (casco), La Laguna (casco), Cuesta de la Villa y La Quinta, Icod-San Marcos.

Gran Canaria: Agaete, Arinaga, Melenara-La Garita-casco de Telde, Las Palmas (excluida zona Guanarteme, que es un núcleo turístico ya considerado en los mapas anteriores).

Fuerteventura: Puerto del Rosario, Lajares, Geafond.

Lanzarote: Casco de Yaiza, Arrecife-Playa Honda, Arrieta-Punta Mujeres, Famara.

La Graciosa: Caleta de Sebo.

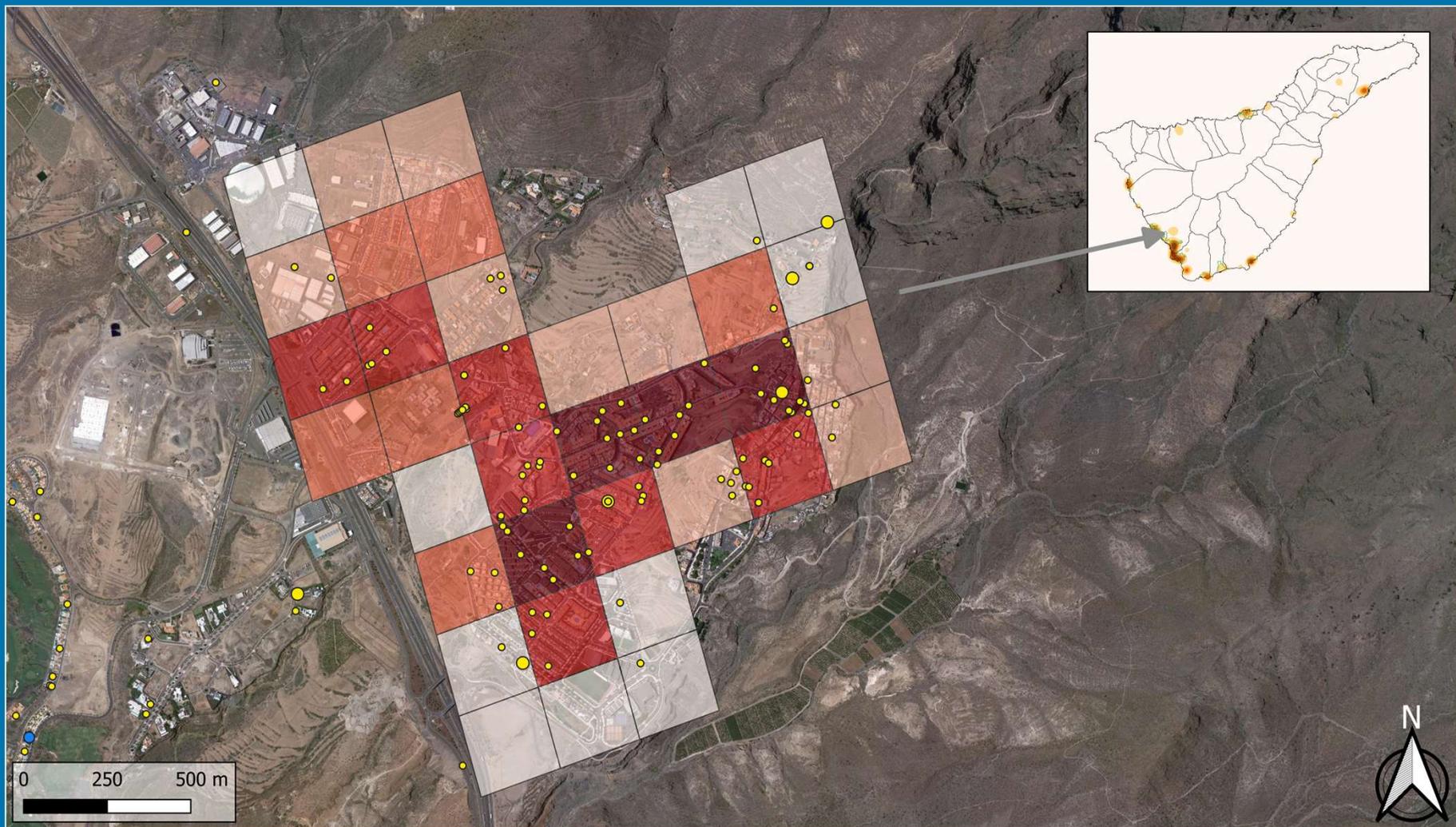
La Palma: Puerto Naos (zona de exclusión), Tzacorte, Los Llanos, S/C La Palma, Los Cancajos.

La Gomera: Valle Gran Rey, Puerto Santiago San Sebastián, Agulo-Hermigua.

El Hierro: Frontera, La Restinga, Valverde-Tamaduste-La Caleta.



# Casco de Adeje



**Población**

- 0 - 100
- 100 - 250
- 250 - 500
- 500 - 1000
- 1000 +

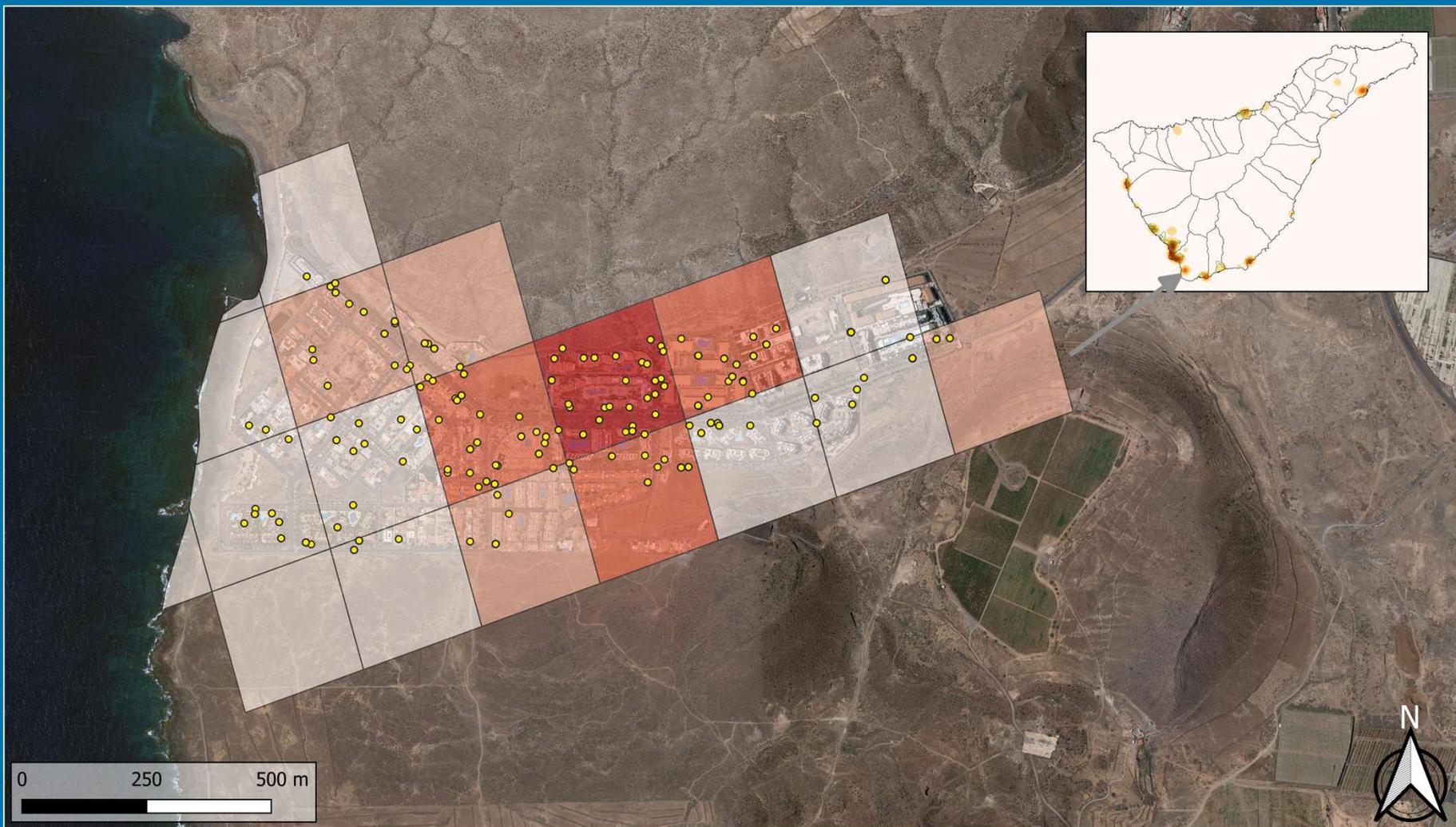
**Tipología de establecimiento**

- Hotel
- Apartamento
- Vivienda vacacional

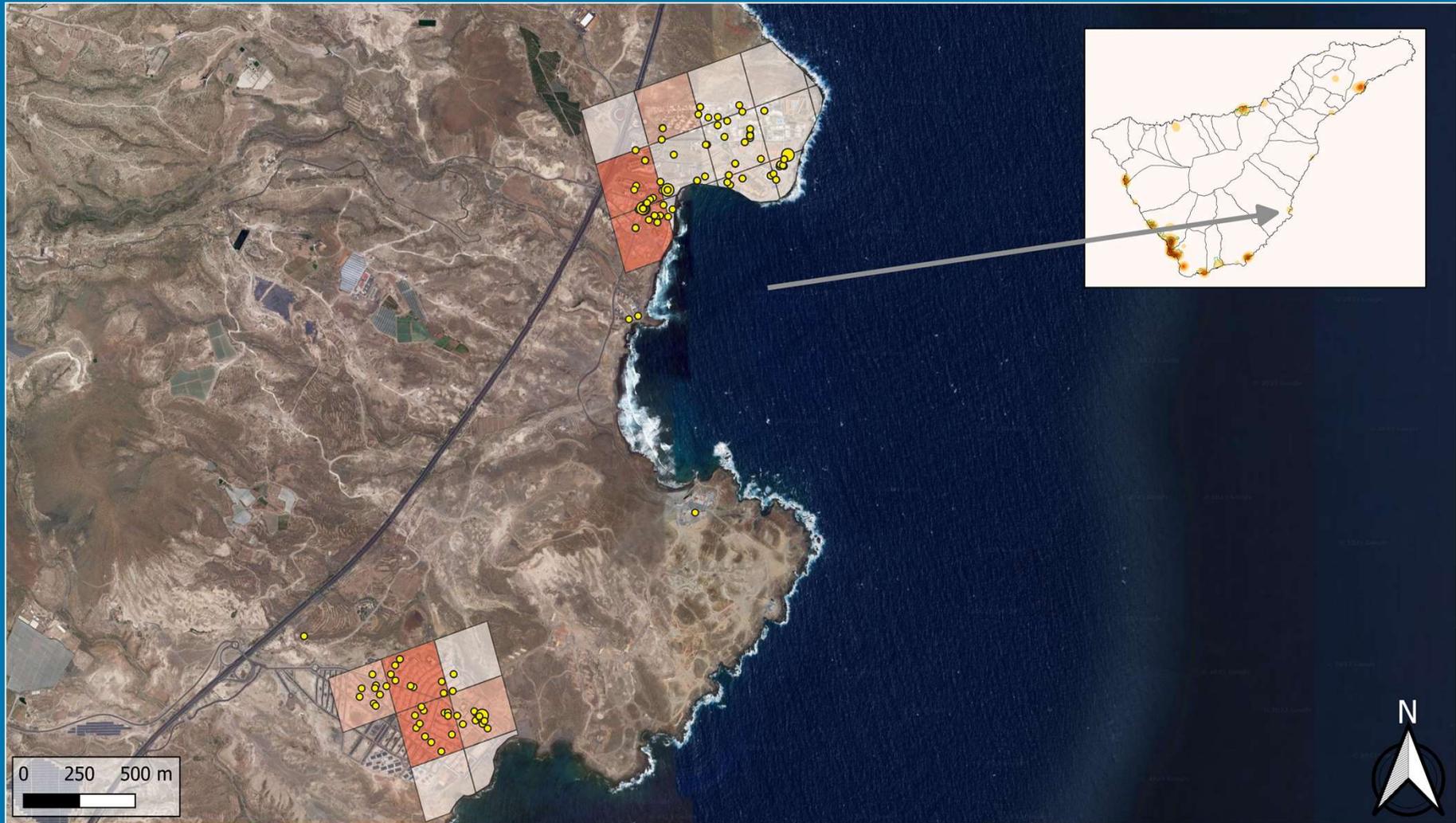
**Plazas**

- 0 - 10
- 10 - 100
- 100 - 250
- 250 - 500
- 500 - 750
- 750 +

# Palm-Mar



# Abades y Porís de Abona



## Población

- 0 - 100
- 100 - 250
- 250 - 500
- 500 - 1000
- 1000 +

## Tipología de establecimiento

- Hotel
- Apartamento
- Vivienda vacacional

## Plazas

- 0 - 10
- 10 - 100
- 100 - 250
- 250 - 500
- 500 - 750
- 750 +

# Candelaria, Punta Larga y Las Caletillas



**Población**

- 0 - 100
- 100 - 250
- 250 - 500
- 500 - 1000
- 1000 +

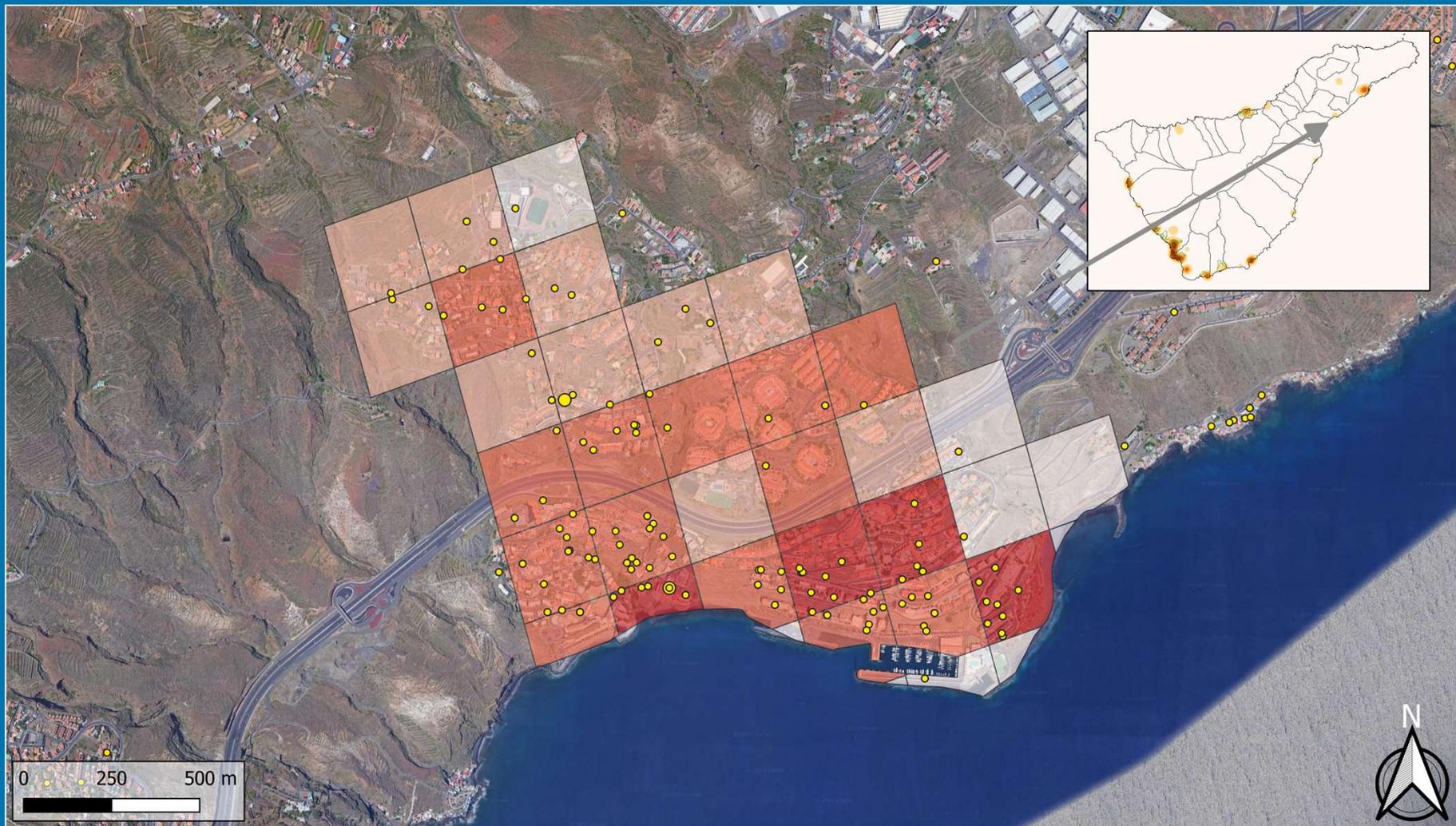
**Tipología de establecimiento**

- Hotel
- Apartamento
- Vivienda vacacional

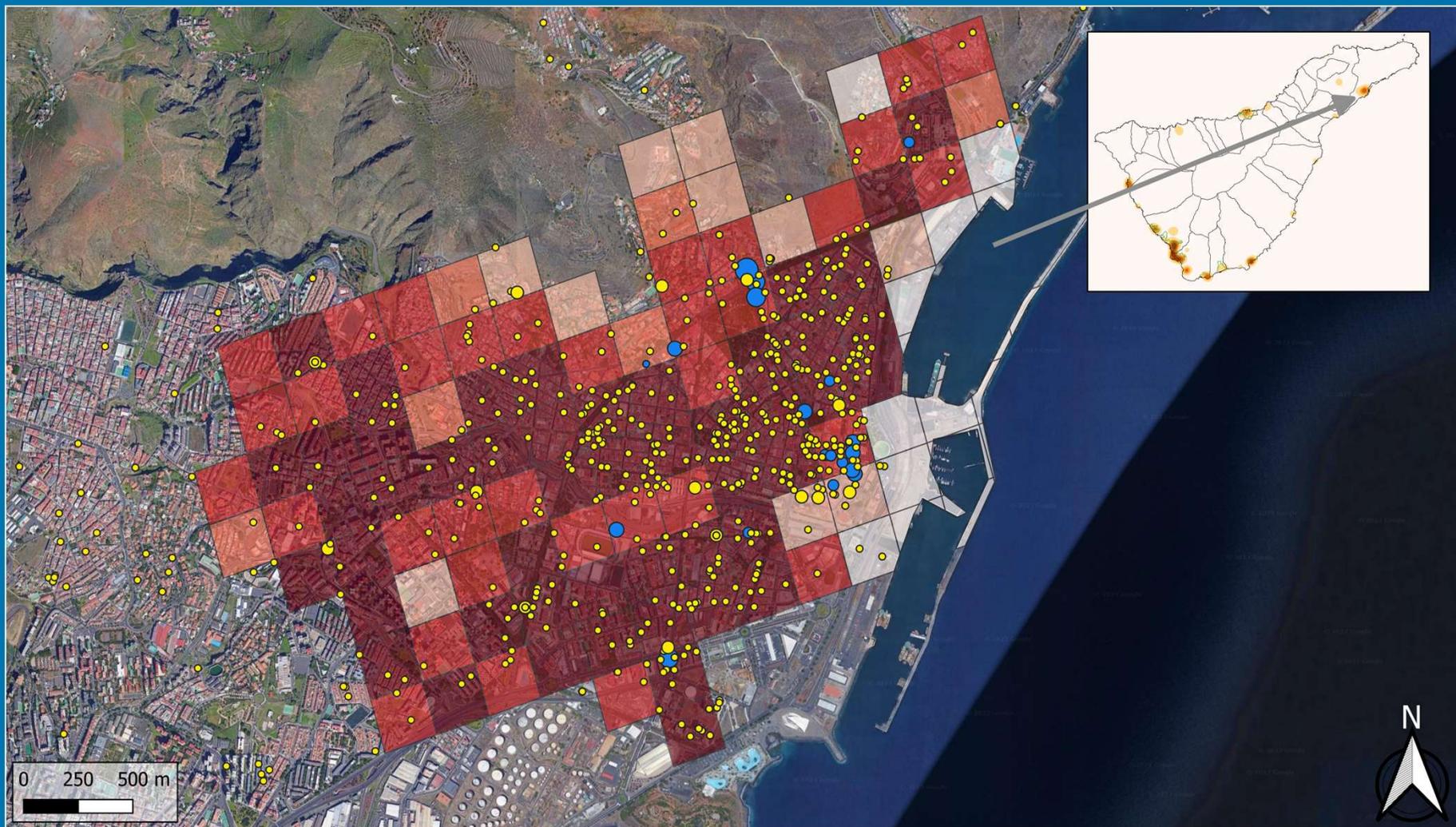
**Plazas**

- 0 - 10
- 10 - 100
- 100 - 250
- 250 - 500
- 500 - 750
- 750 +

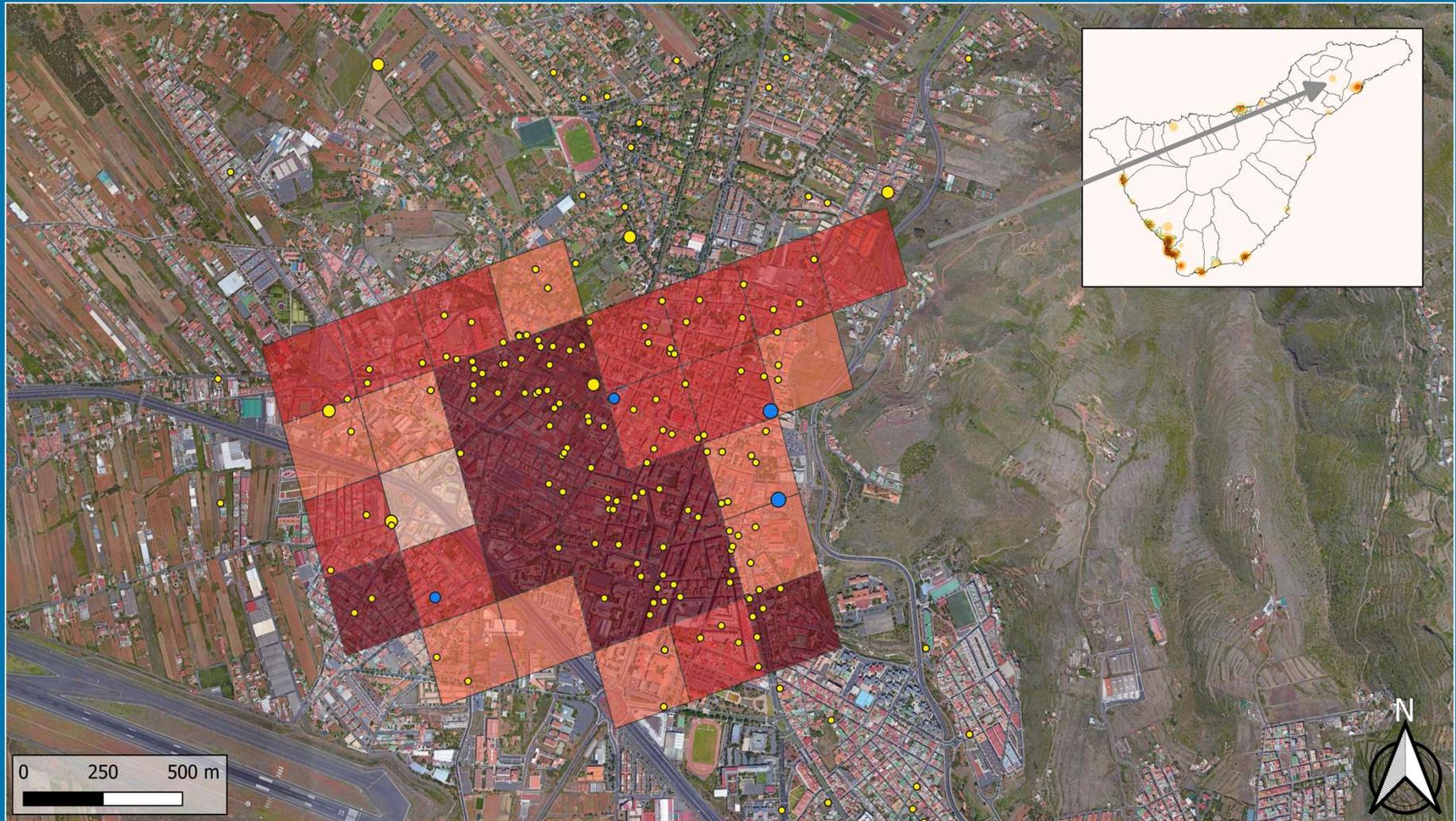
# Tabaiba y Radazul



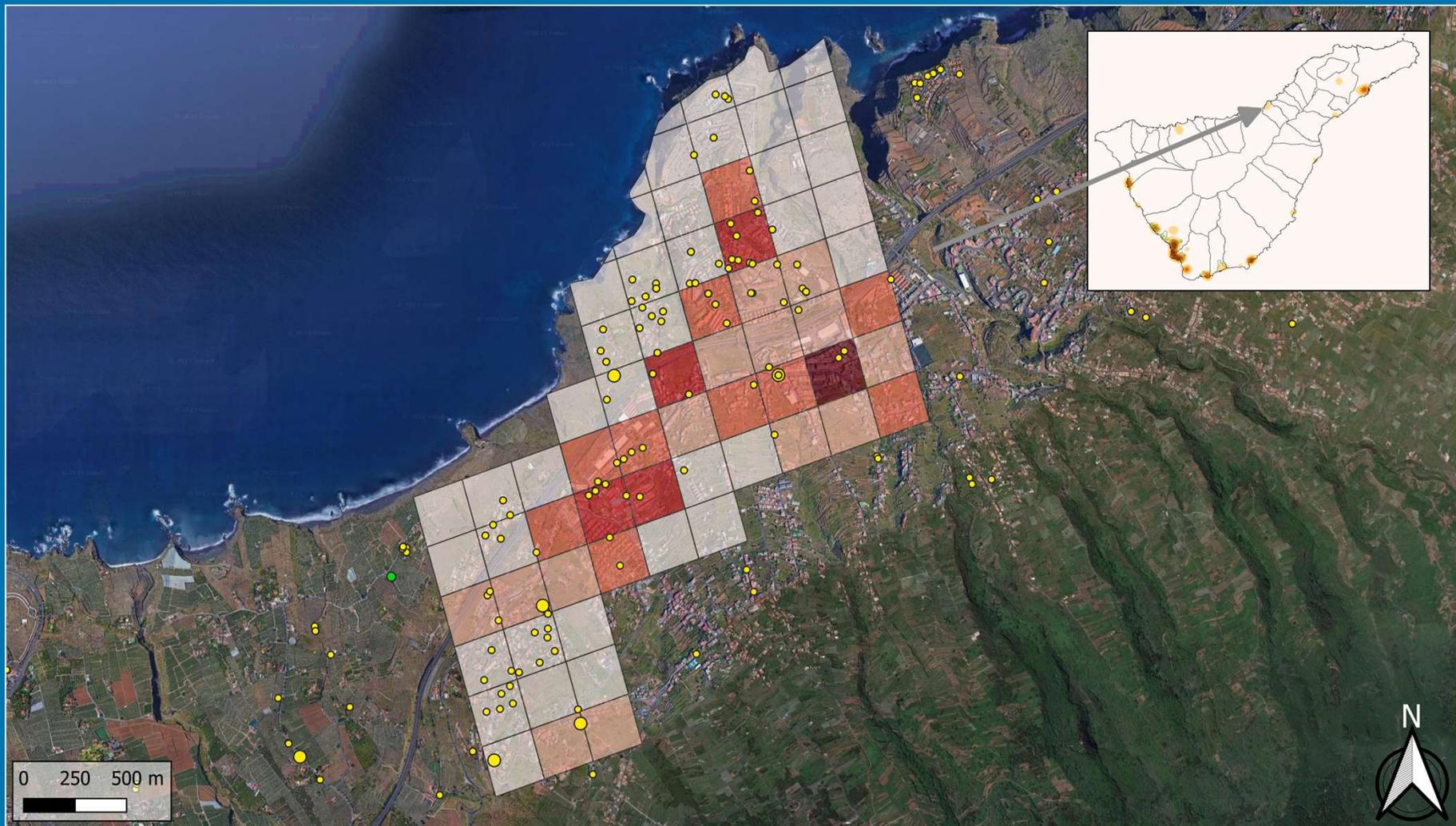
# Santa Cruz de Tenerife (casco)



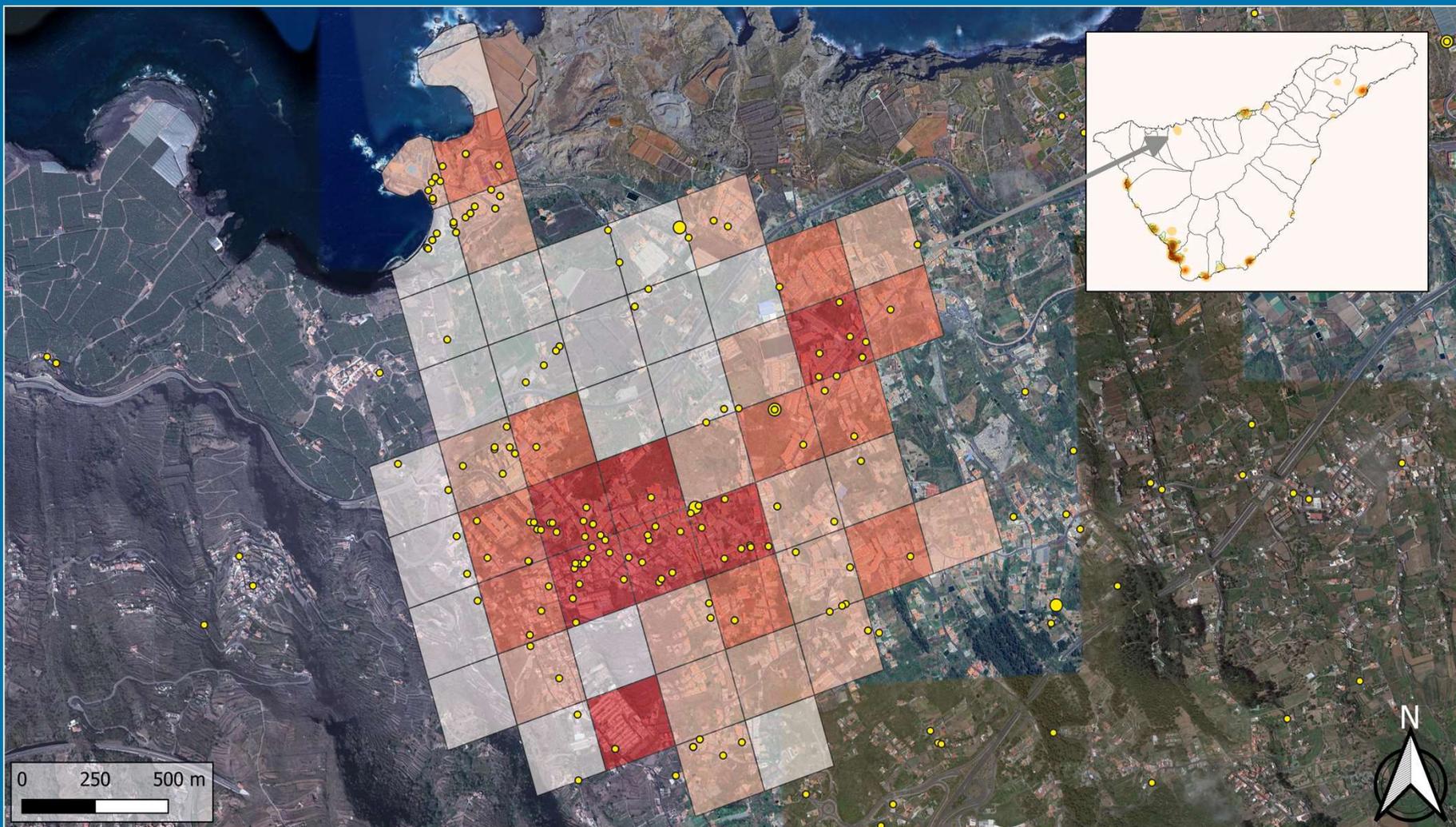
# San Cristóbal de La Laguna (casco)



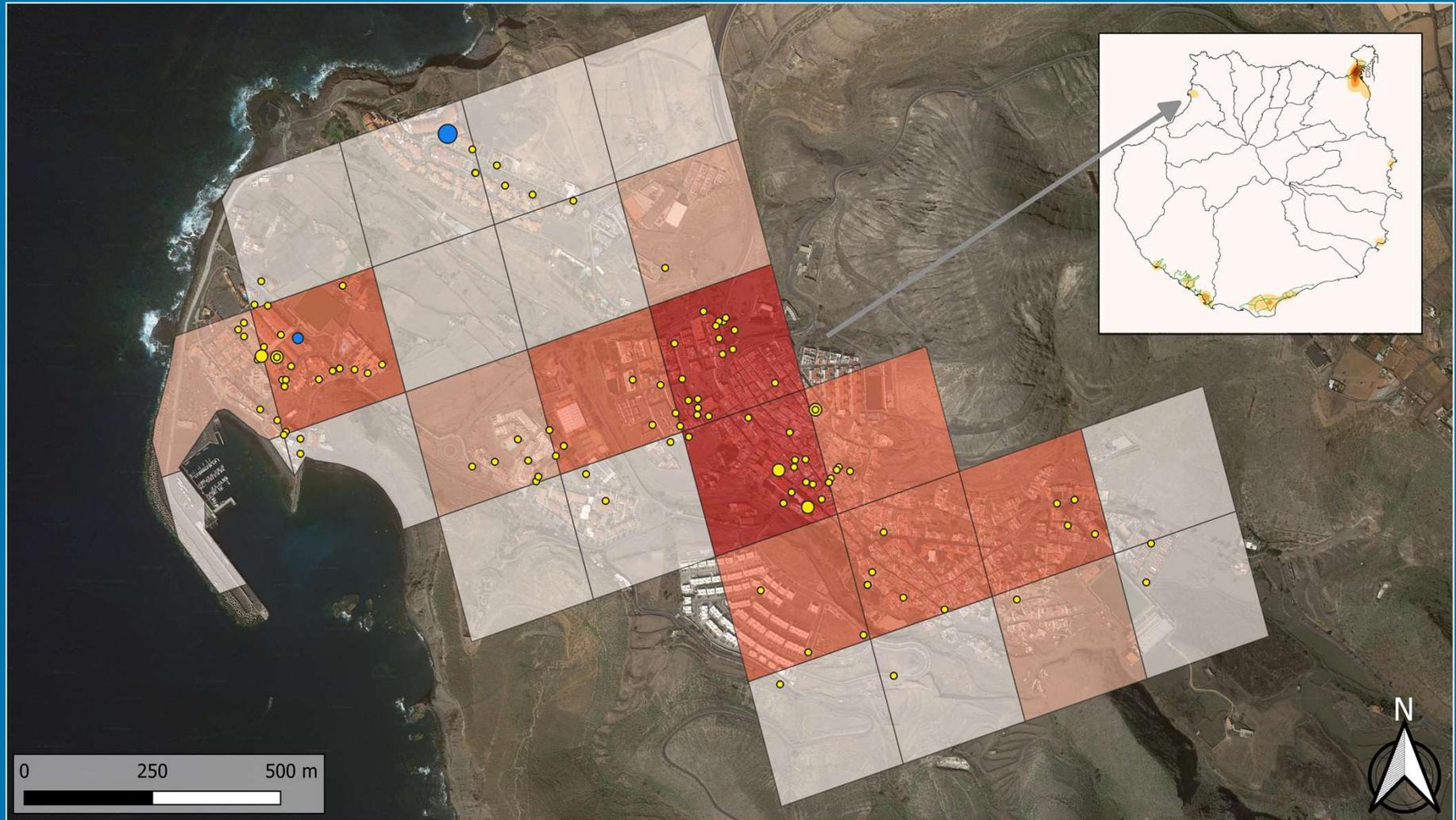
# Cuesta de la Villa y La Quinta (La Orotava y Santa Úrsula)



# Icod-San Marcos



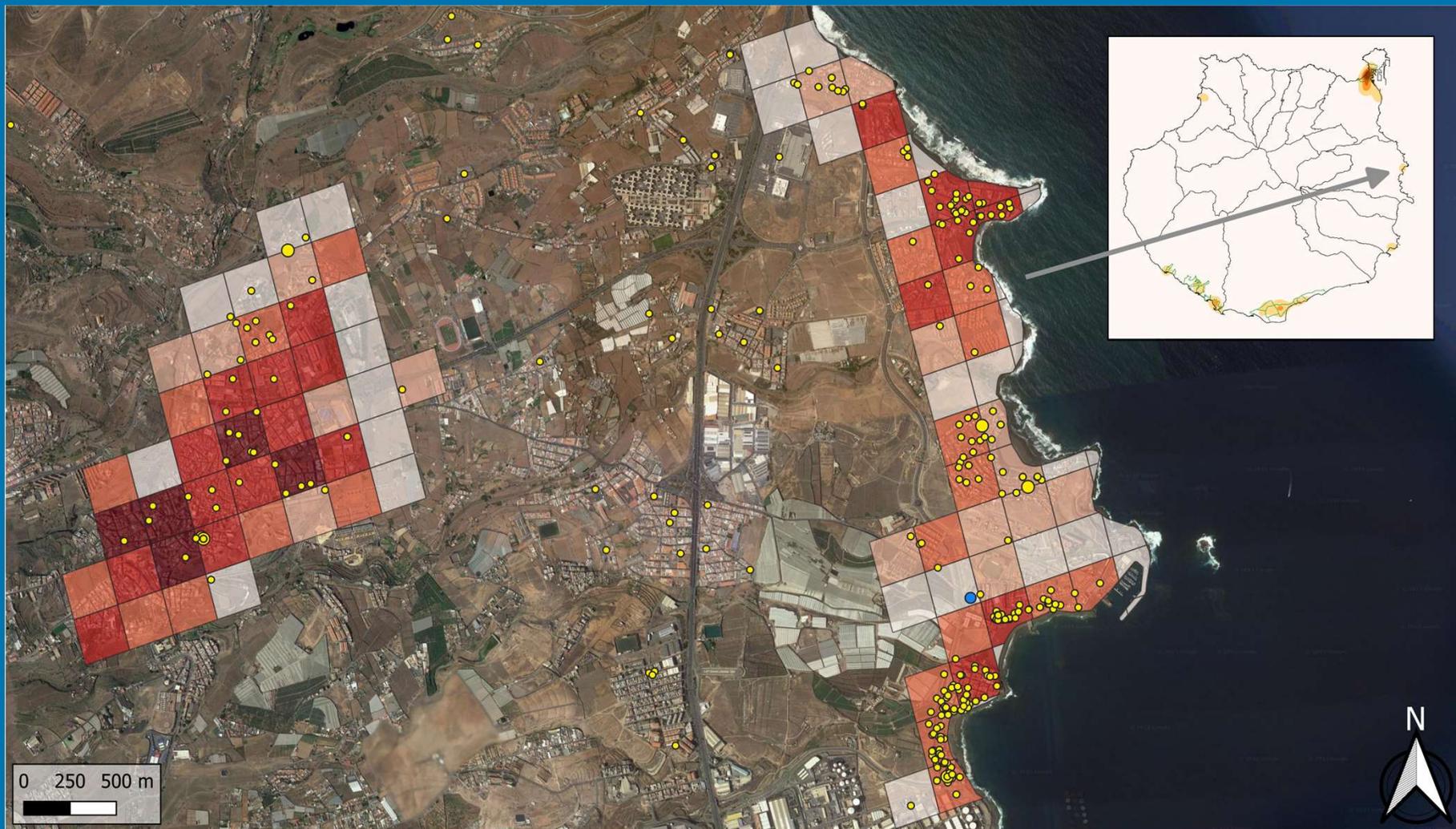
# Agaete



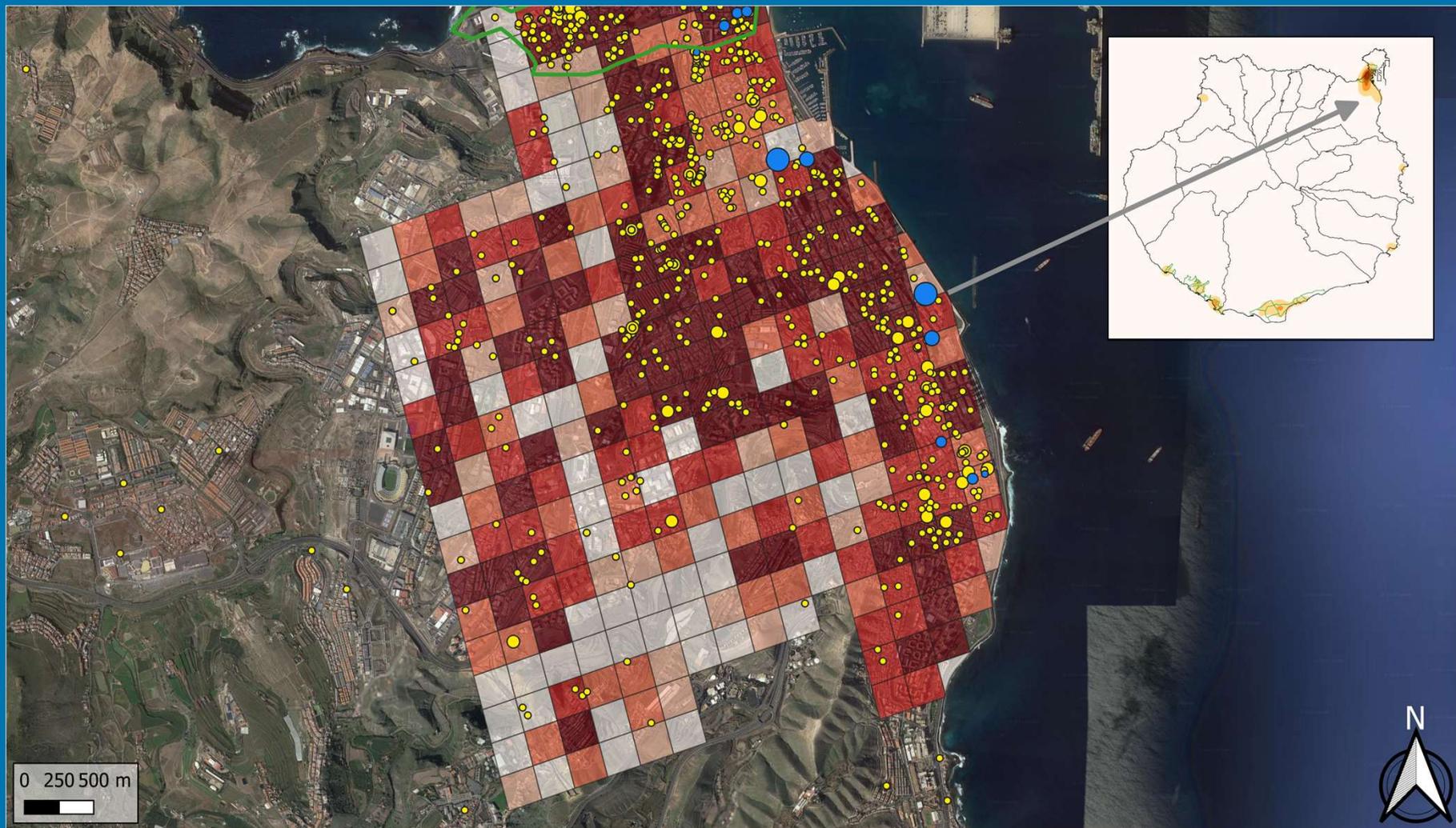
# Arinaga



# Melenara, La Garita y casco de Telde



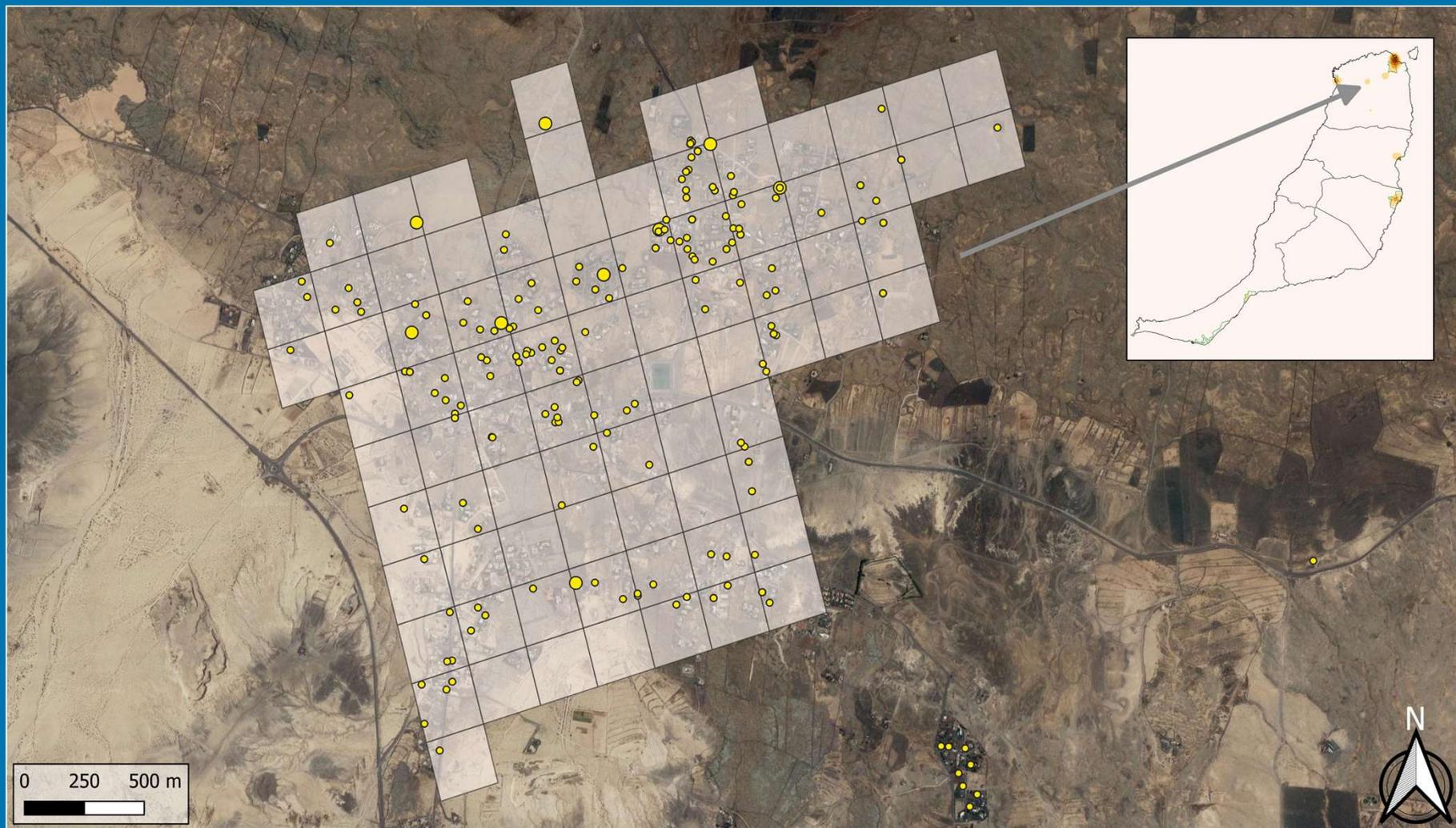
# Las Palmas de Gran Canaria (excluido Guanarteme, que se mostró anteriormente)



# Puerto del Rosario



# Lajares

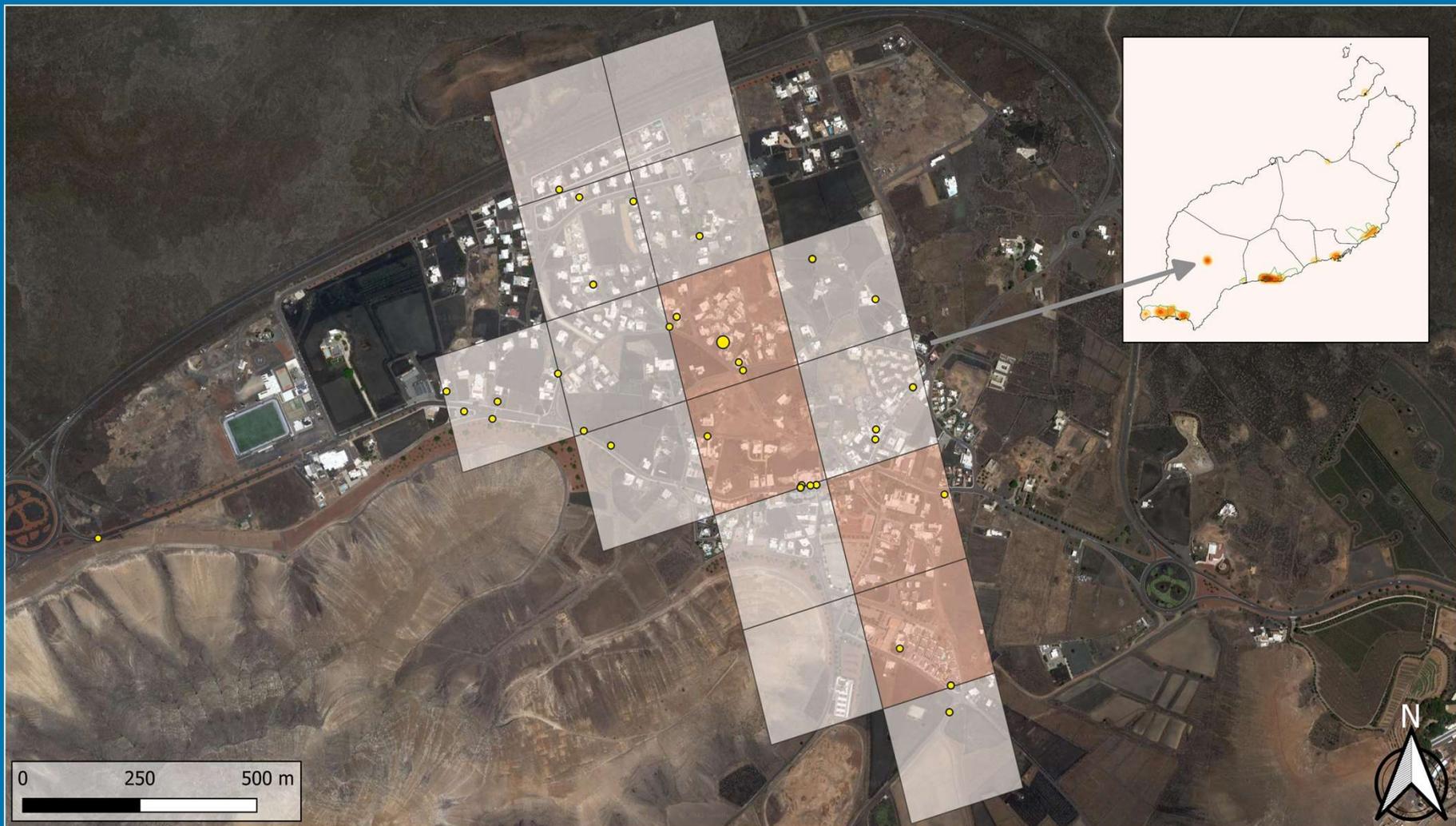


# Geafond



- Población**
- 0 - 100
  - 100 - 250
  - 250 - 500
  - 500 - 1000
  - 1000 +
- Tipología de establecimiento**
- Hotel
  - Apartamento
  - Vivienda vacacional
- Plazas**
- 0 - 10
  - 10 - 100
  - 100 - 250
  - 250 - 500
  - 500 - 750
  - 750 +

# Casco de Yaiza



**Población**

- 0 - 100
- 100 - 250
- 250 - 500
- 500 - 1000
- 1000 +

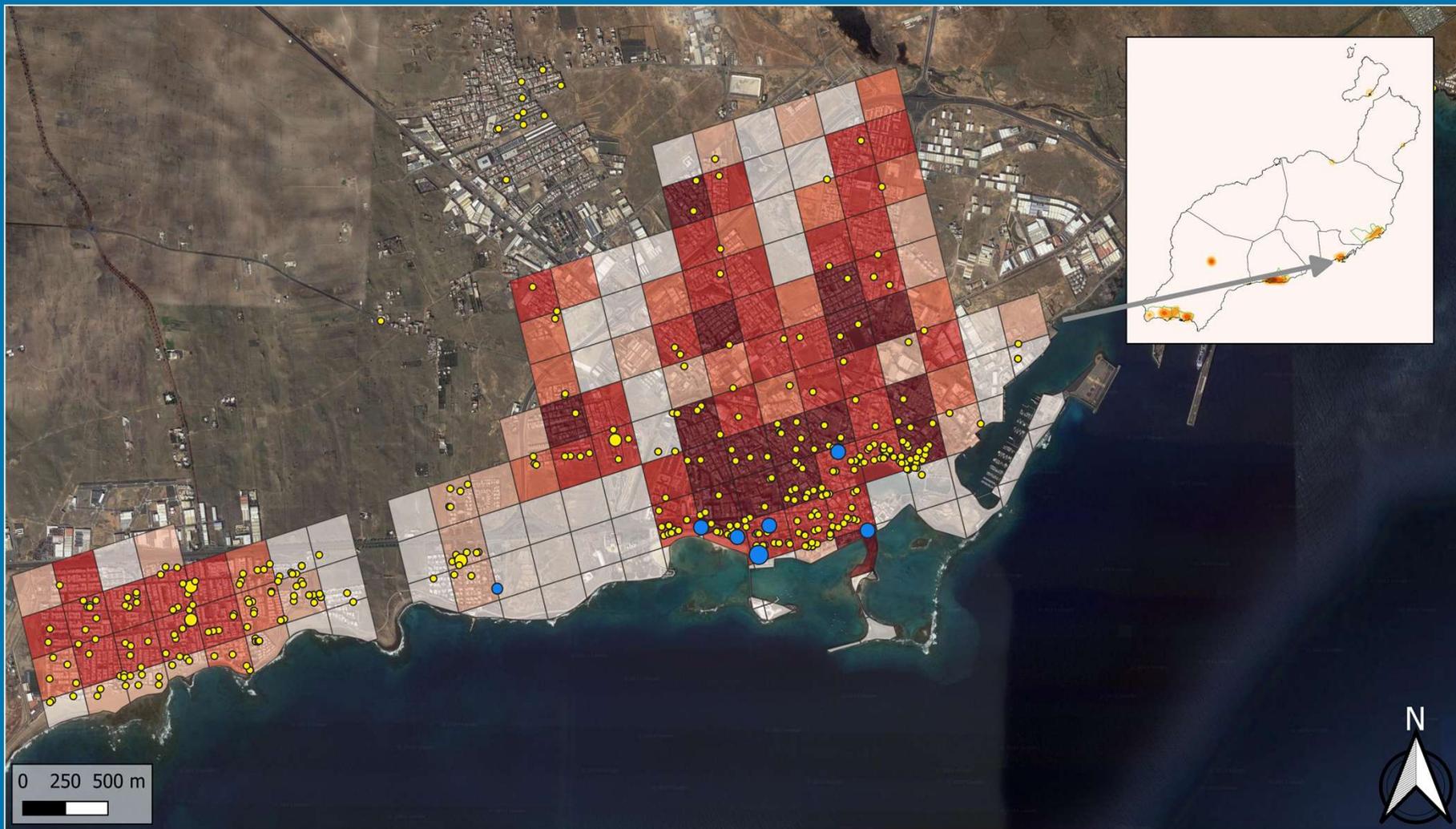
**Tipología de establecimiento**

- Hotel
- Apartamento
- Vivienda vacacional

**Plazas**

- 0 - 10
- 10 - 100
- 100 - 250
- 250 - 500
- 500 - 750
- 750 +

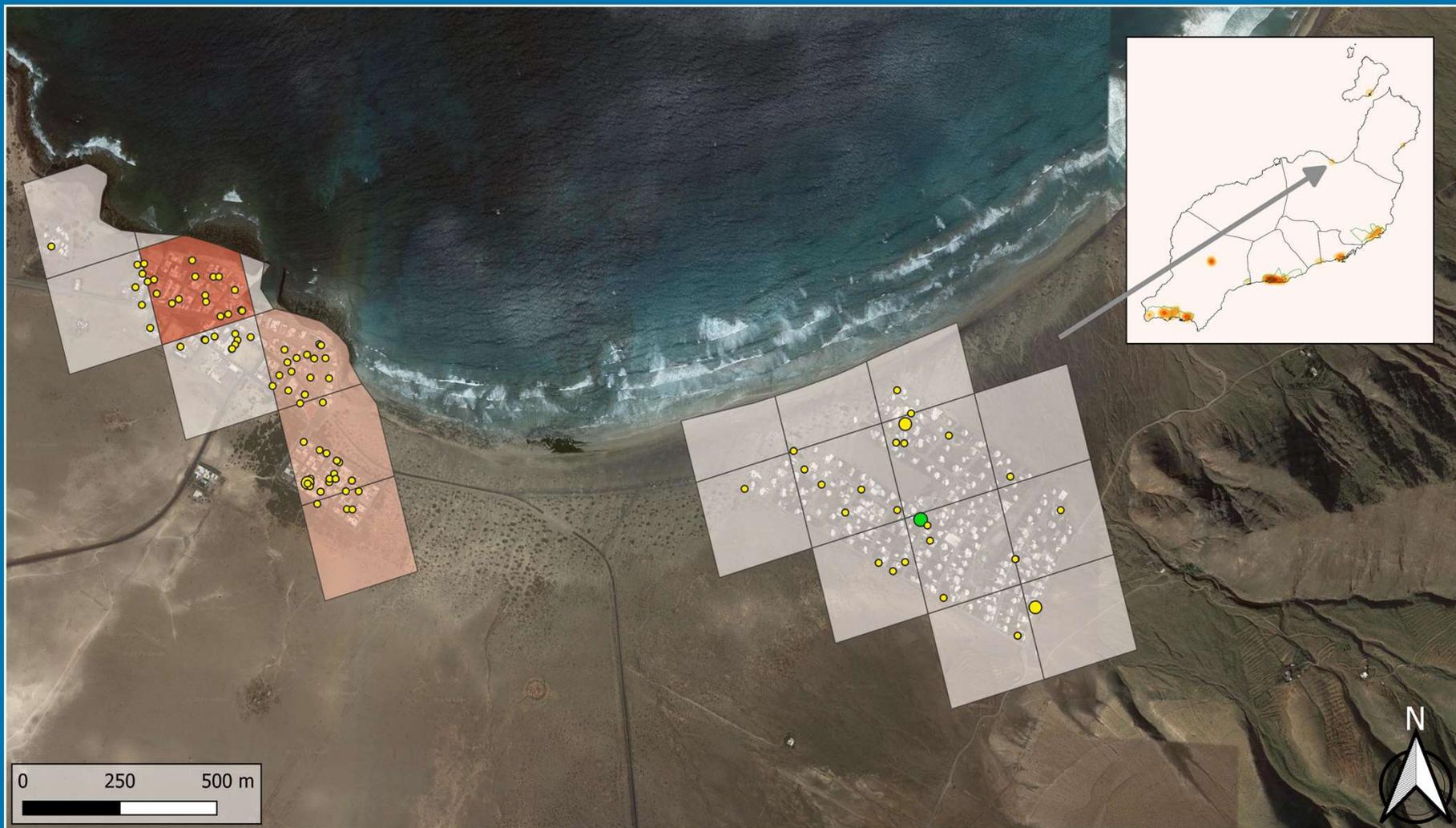
# Arrecife y Playa Honda



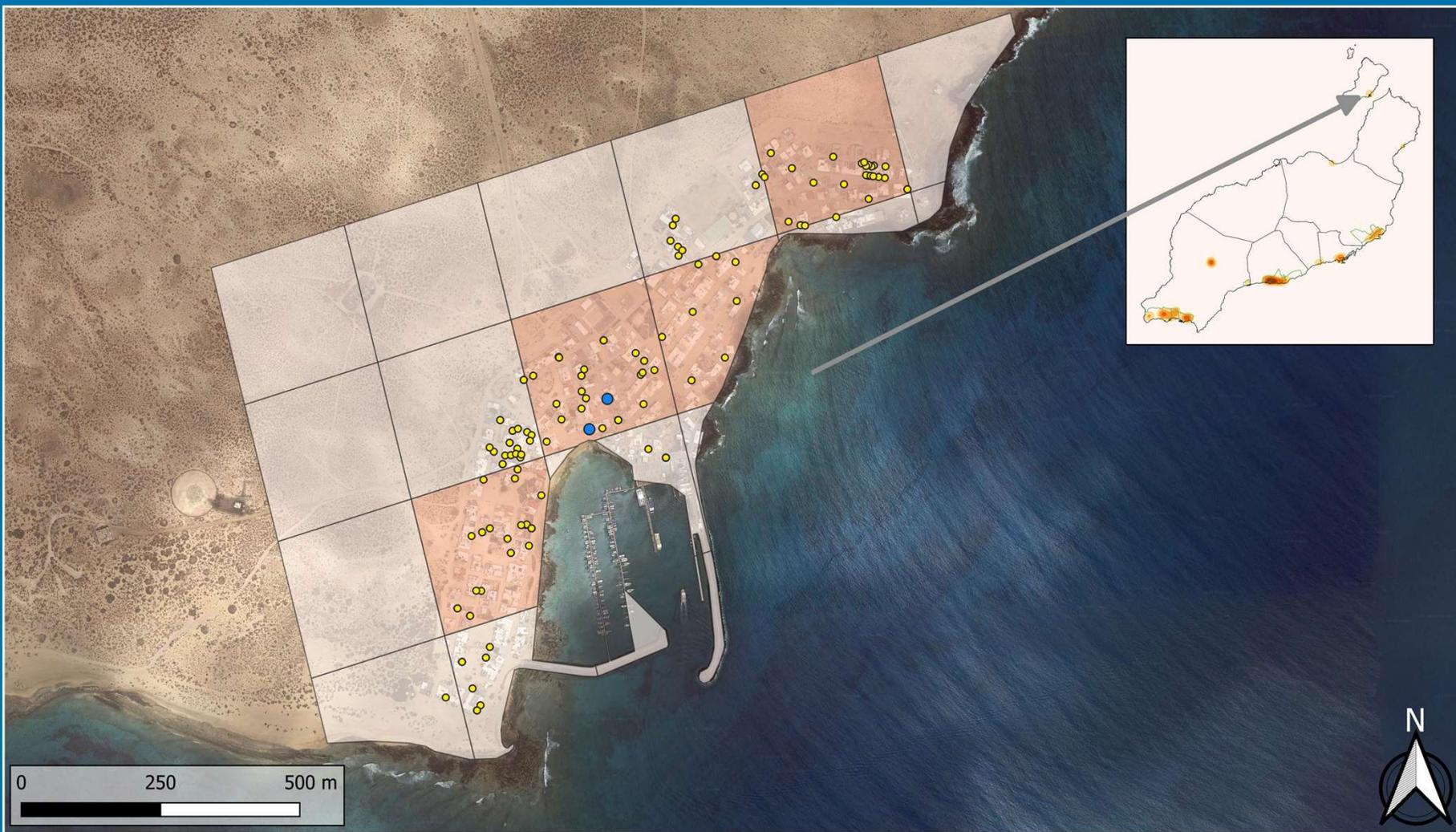
# Arrieta y Punta Mujeres



# Playa de Famara



# Caleta de Sebo



**Población**

- 0 - 100
- 100 - 250
- 250 - 500
- 500 - 1000
- 1000 +

**Tipología de establecimiento**

- Hotel
- Apartamento
- Vivienda vacacional

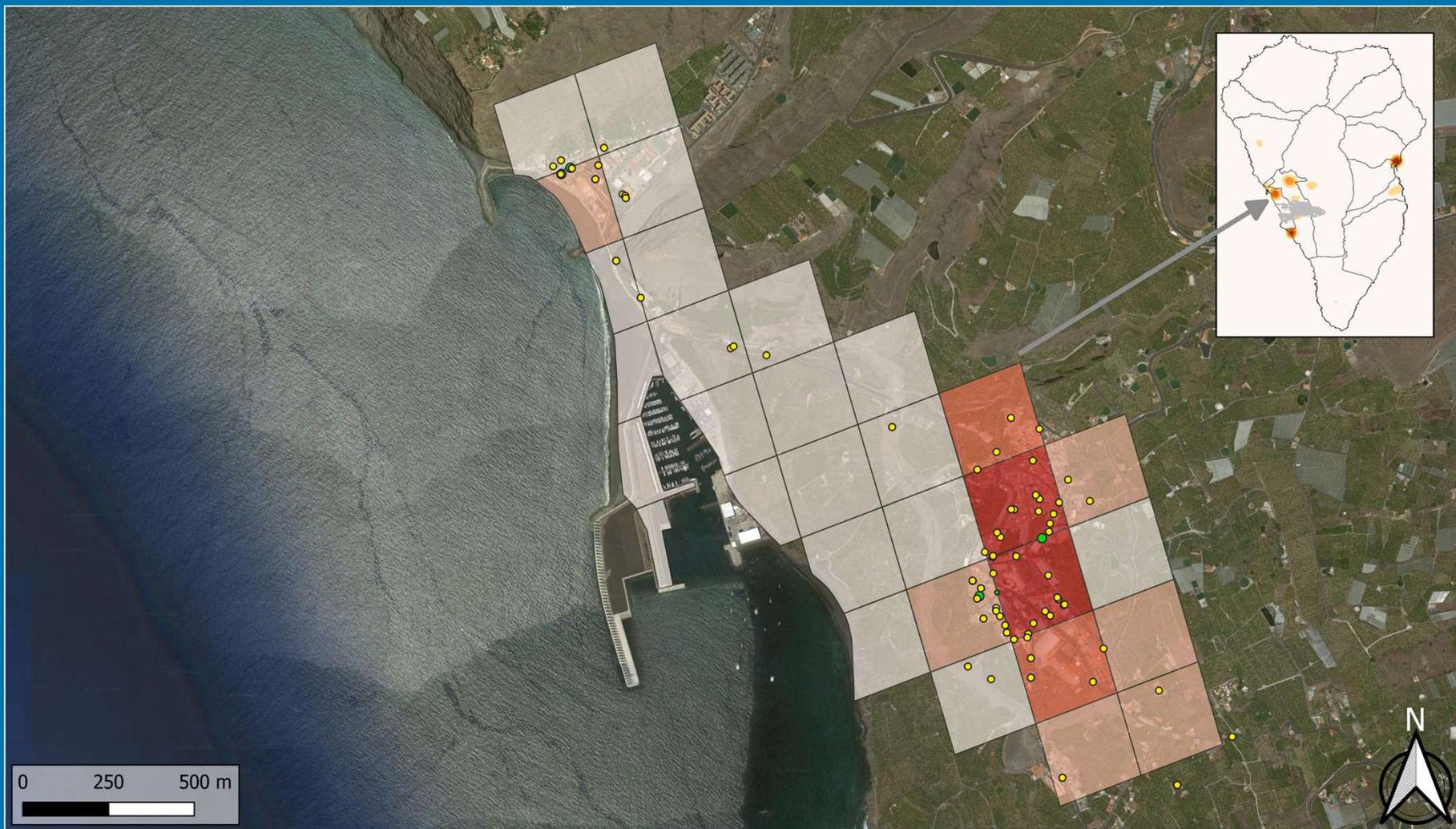
**Plazas**

- 0 - 10
- 10 - 100
- 100 - 250
- 250 - 500
- 500 - 750
- 750 +

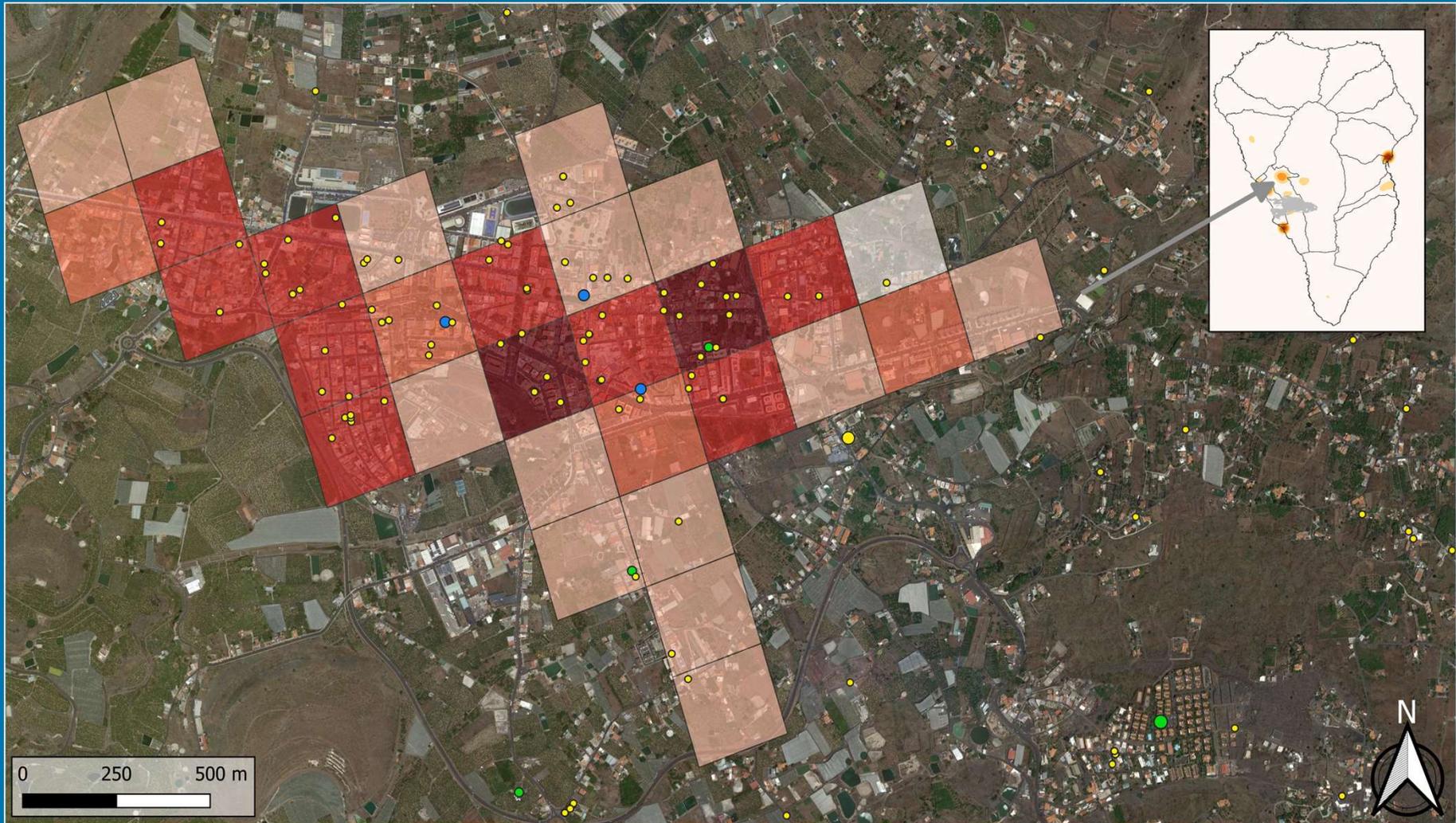
# Puerto Naos (zona de exclusión tras erupción Tajogaite)



# Tzacorte y Puerto de Tzacorte



# Los Llanos de Aridane (casco)



## Población

- 0 - 100
- 100 - 250
- 250 - 500
- 500 - 1000
- 1000 +

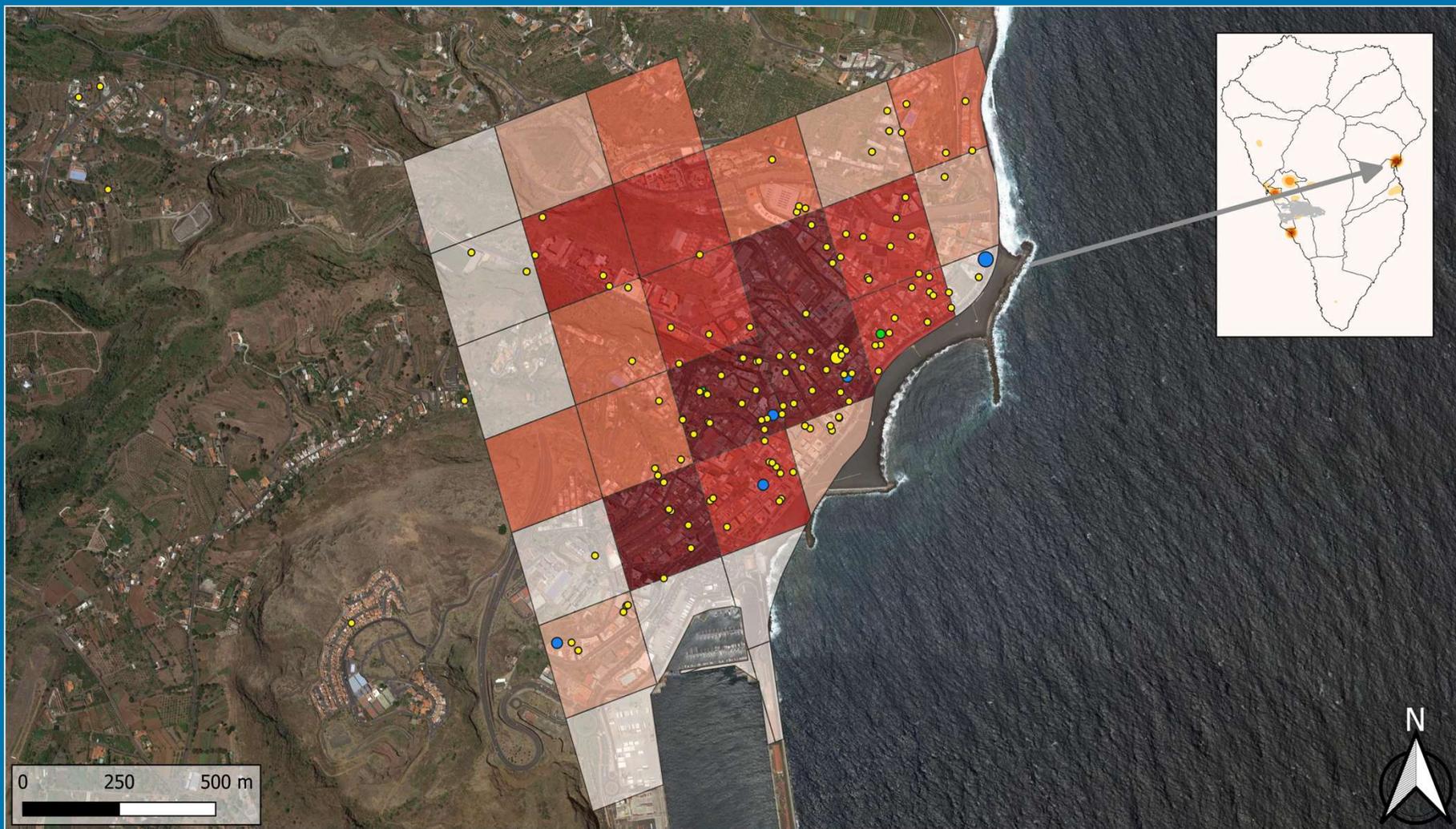
## Tipología de establecimiento

- Hotel
- Apartamento
- Vivienda vacacional

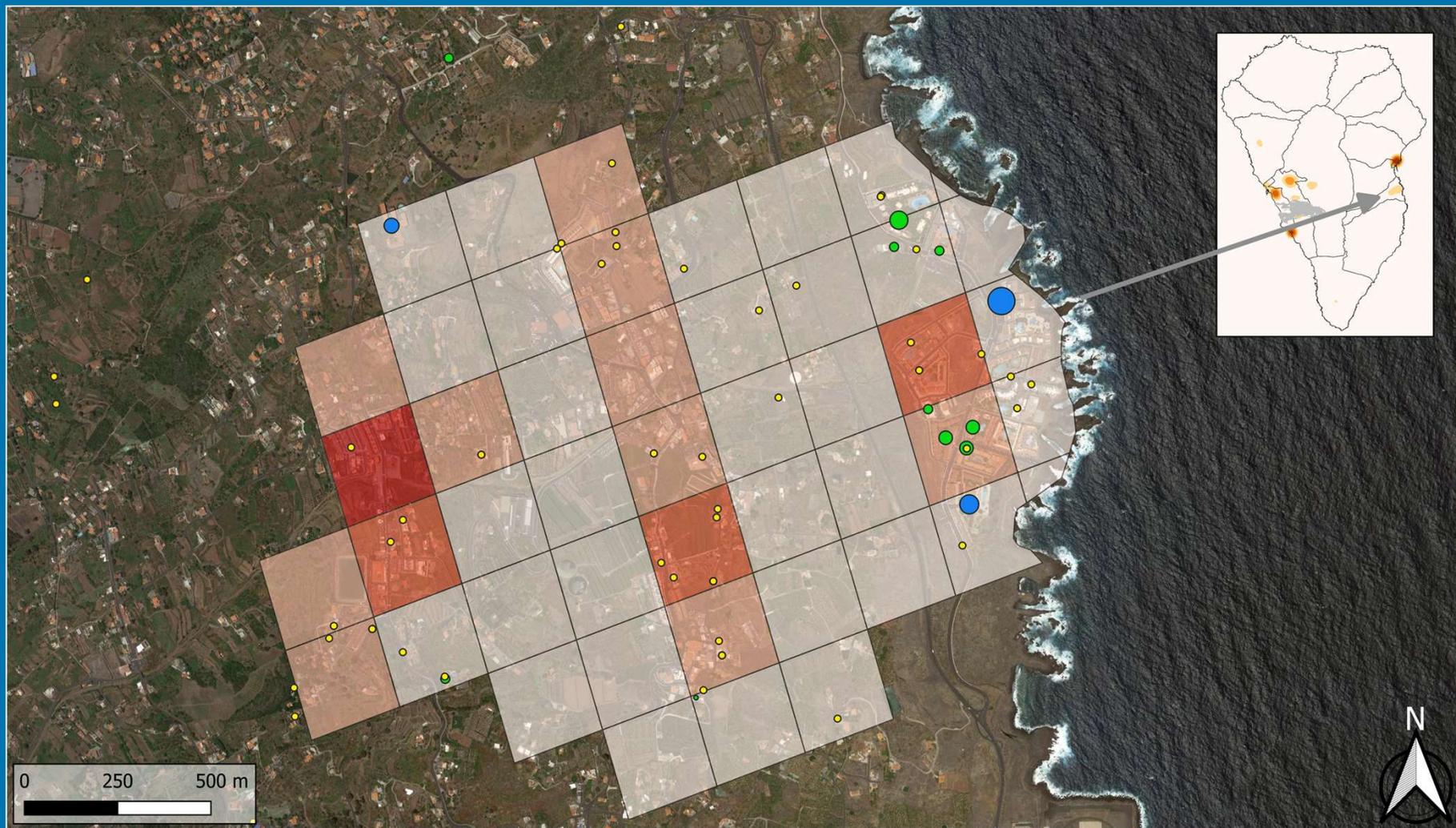
## Plazas

- 0 - 10
- 10 - 100
- 100 - 250
- 250 - 500
- 500 - 750
- 750 +

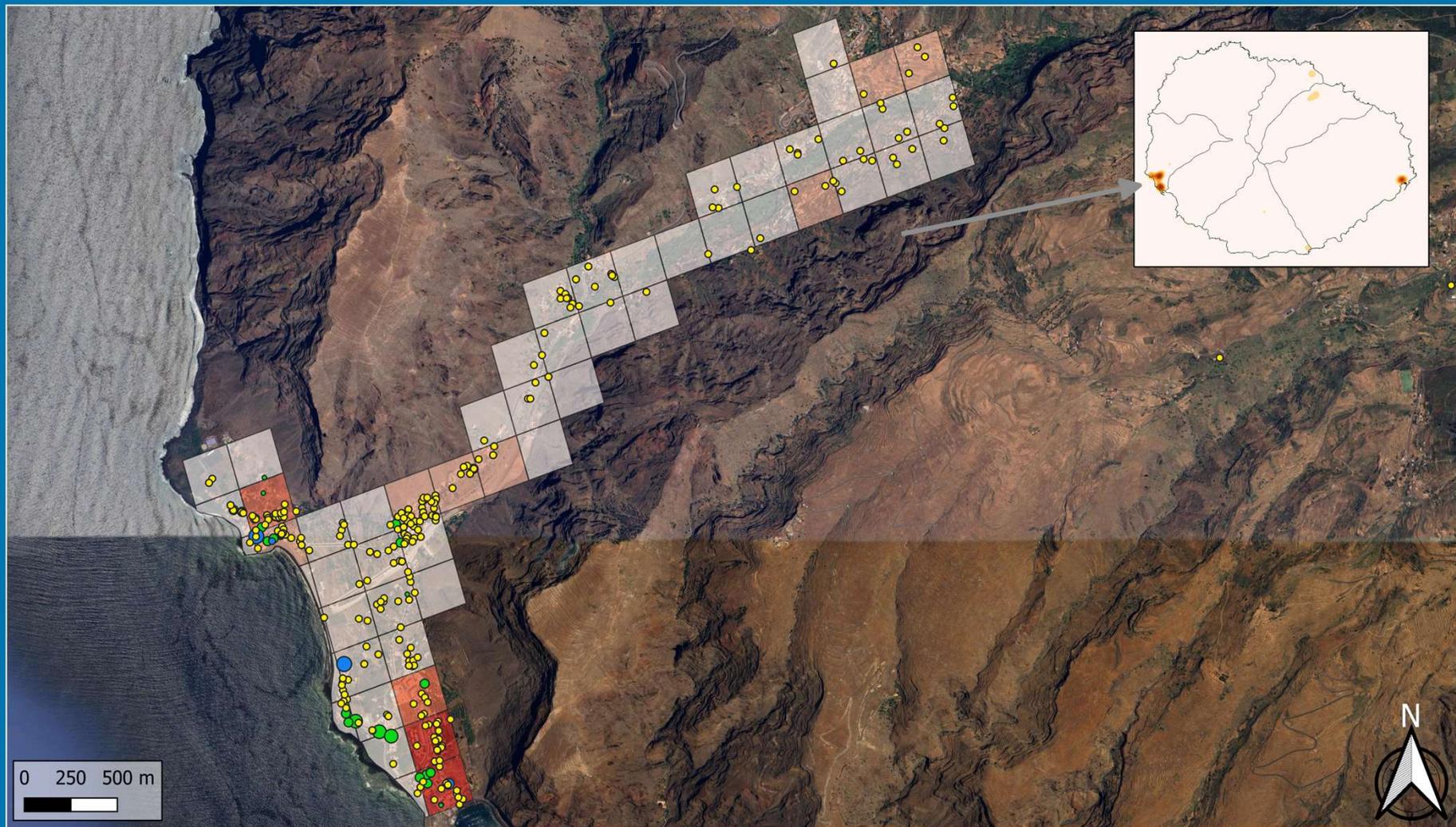
# Santa Cruz de La Palma



# Los Cancajos - Breña Baja



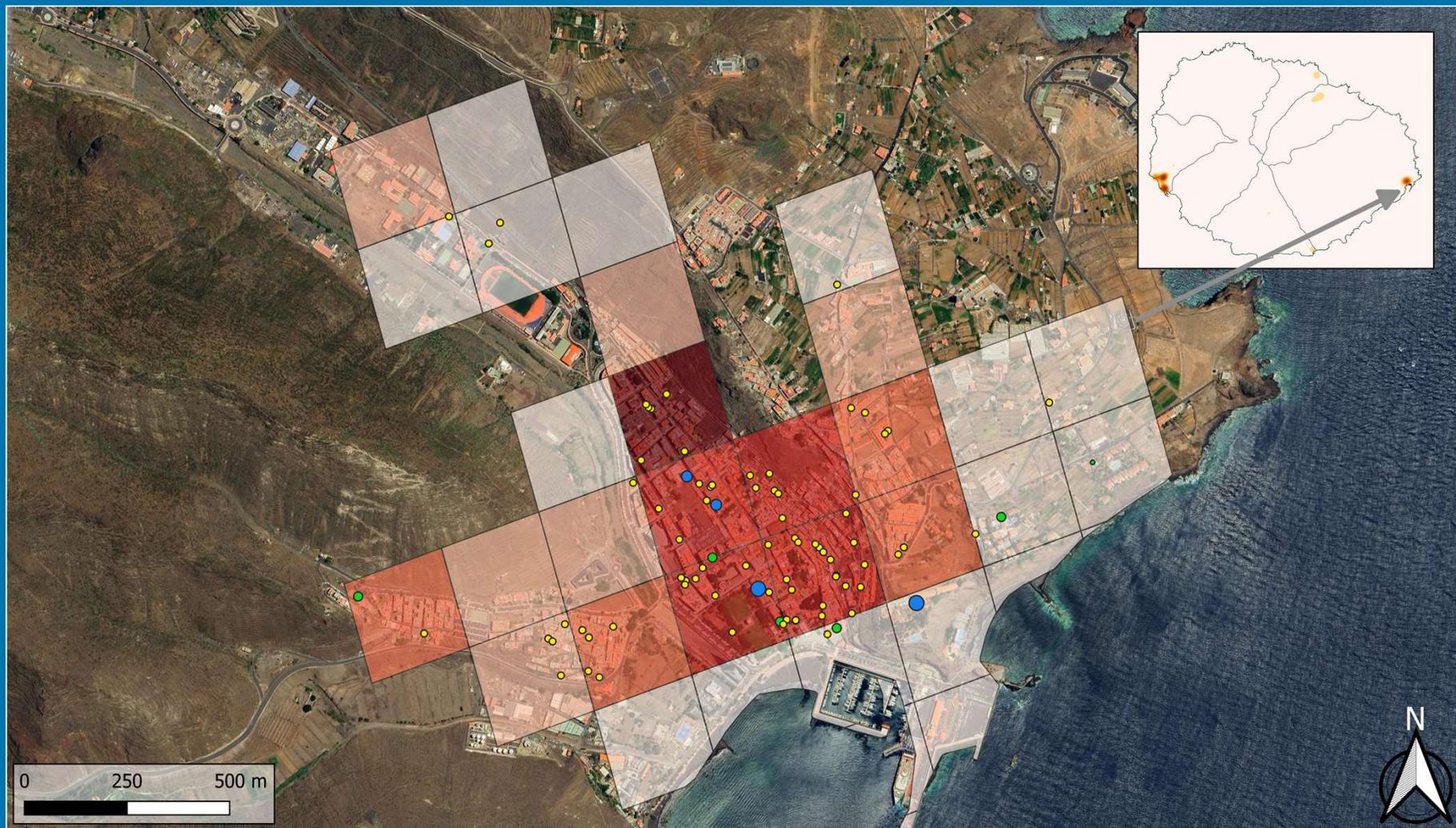
# Valle Gran Rey



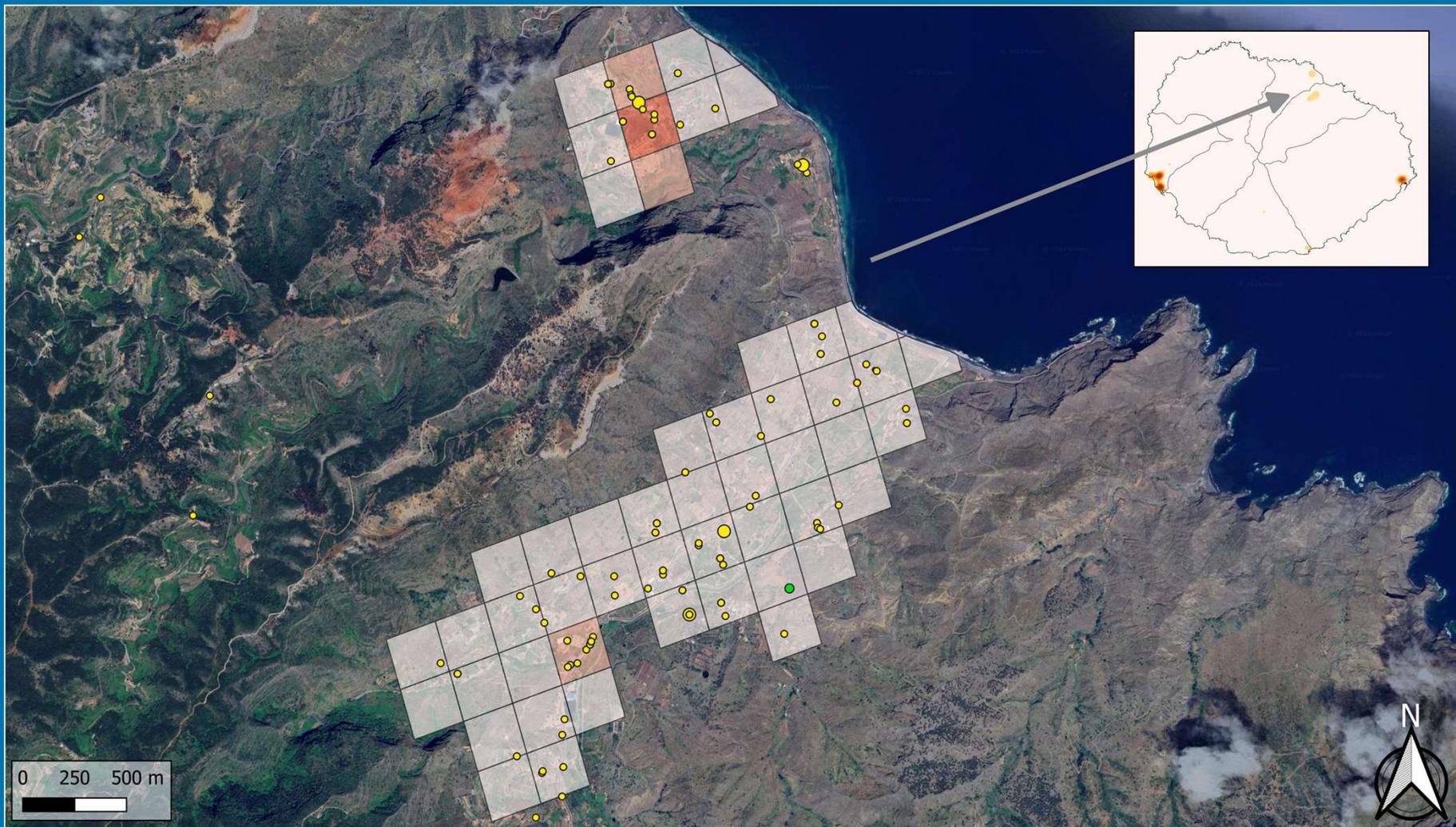
# Puerto Santiago



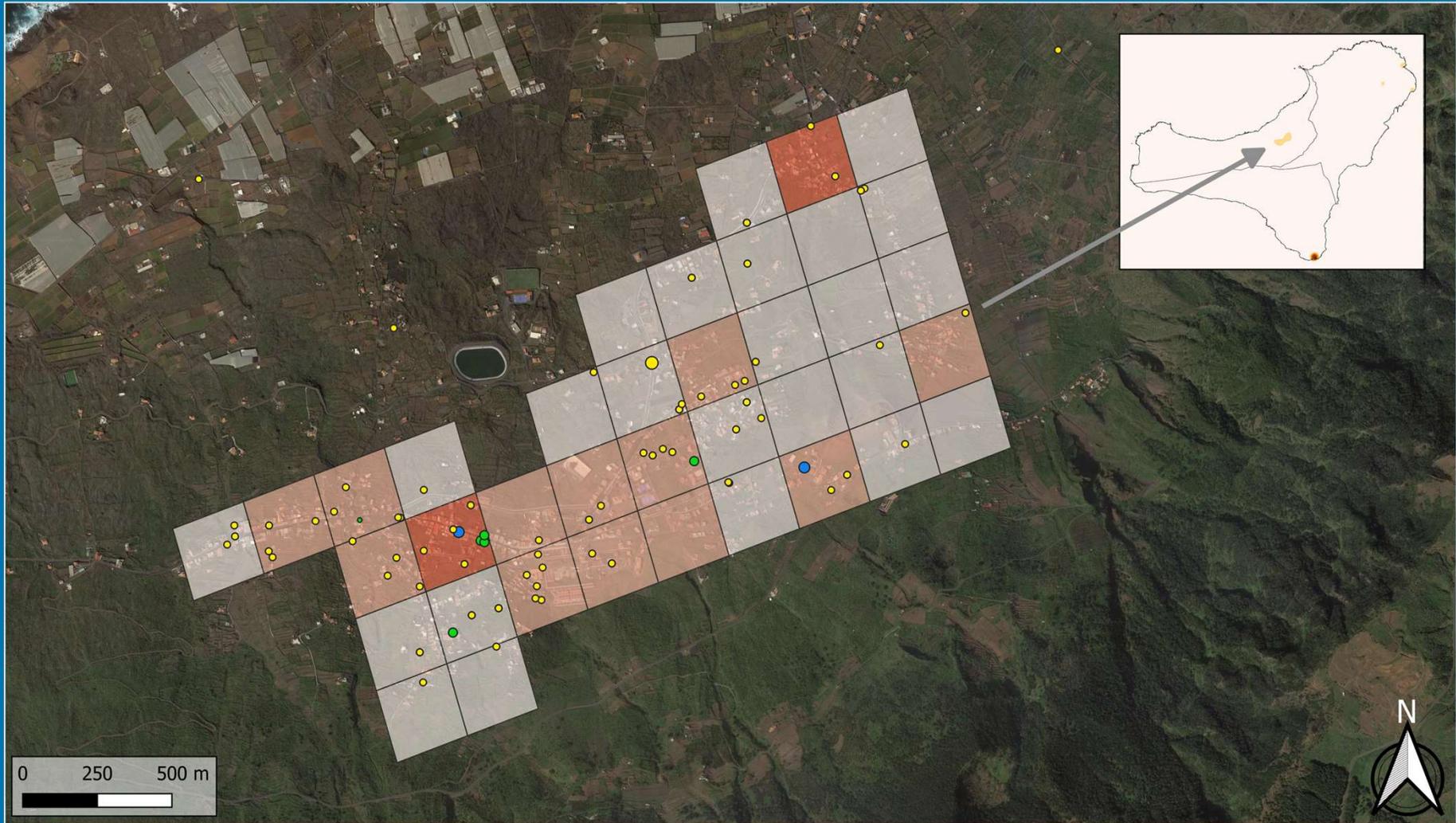
# San Sebastián de La Gomera



# Agulo y Hermigua



# Frontera



## Población

- 0 - 100
- 100 - 250
- 250 - 500
- 500 - 1000
- 1000 +

## Tipología de establecimiento

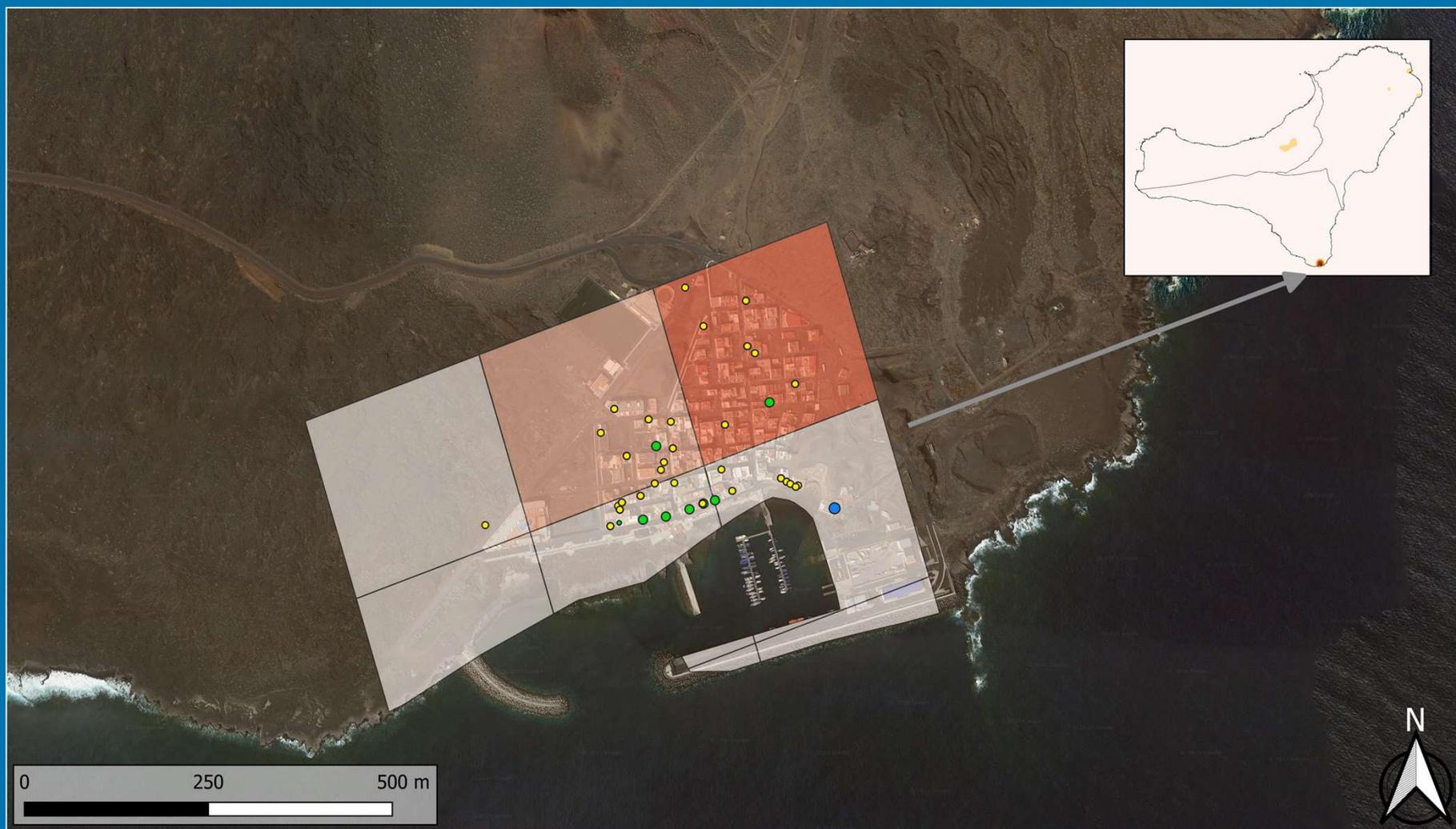
- Hotel
- Apartamento
- Vivienda vacacional

## Plazas

- 0 - 10
- 10 - 100
- 100 - 250
- 250 - 500
- 500 - 750
- 750 +



# La Restinga

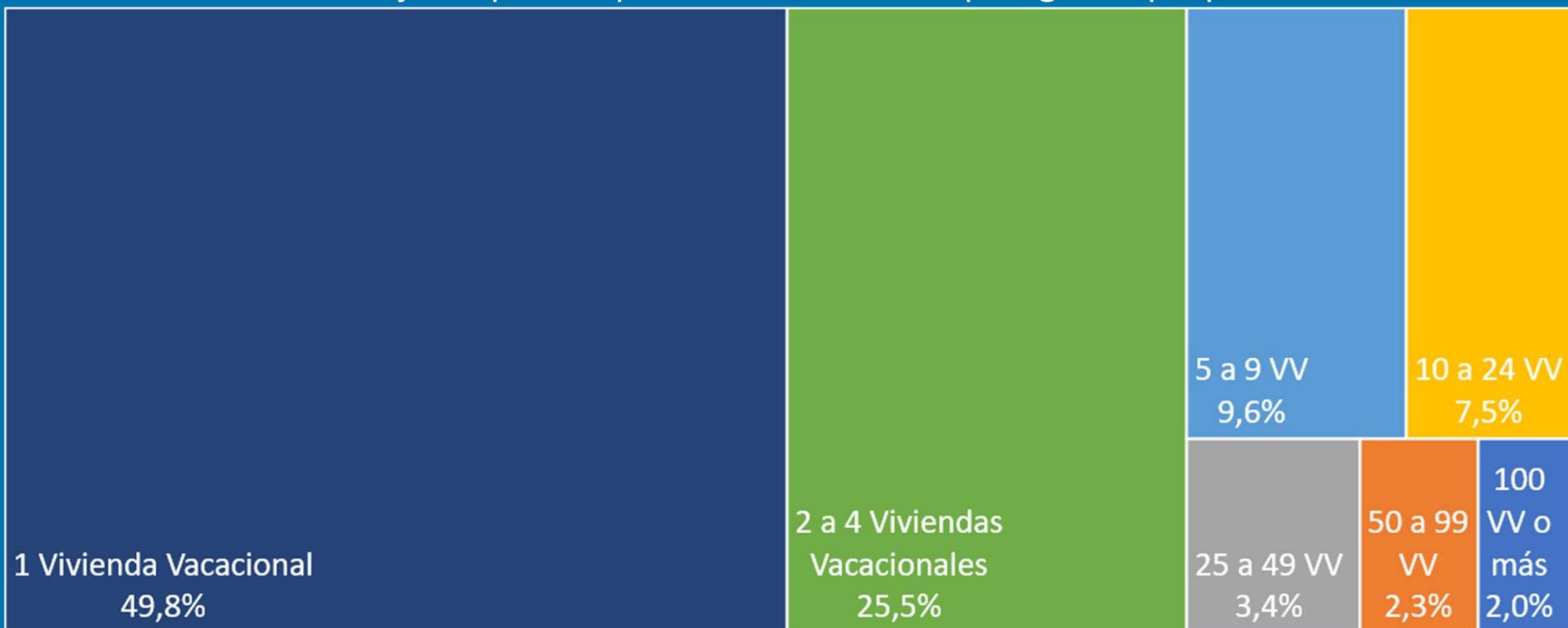


# Valverde, Tamaduste y La Caleta



# PROPIEDAD DE LAS VIVIENDAS VACACIONALES

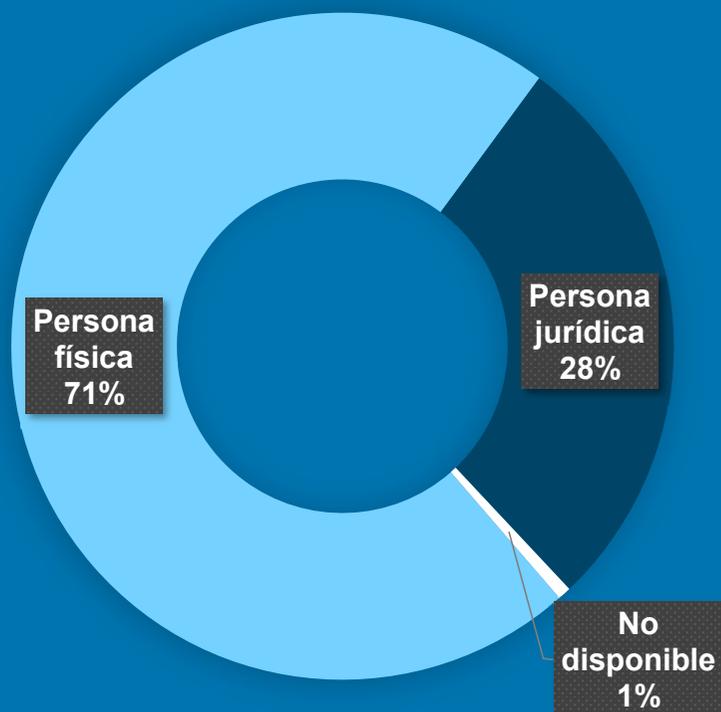
Porcentaje de plazas que concentra cada tipología de propietario



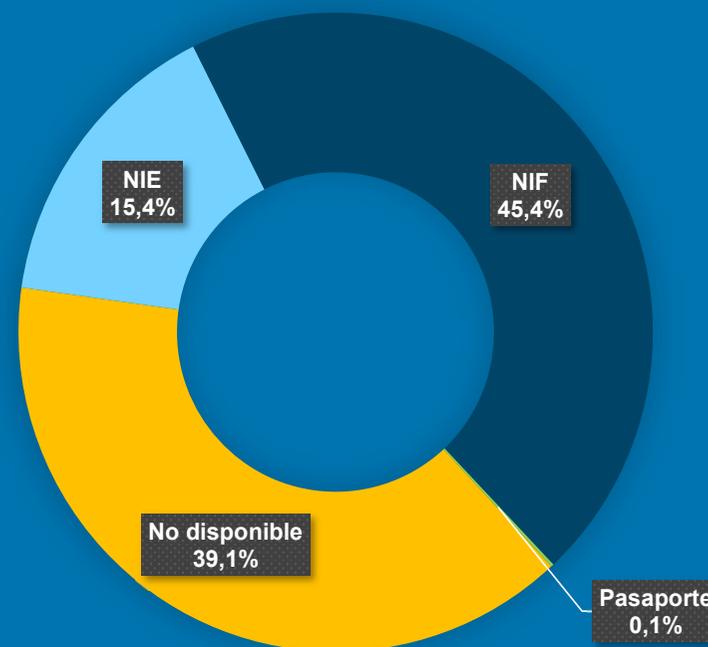
Fuente: Registro General Turístico del Gobierno de Canarias, octubre 2023

# PROPIEDAD DE LAS VIVIENDAS VACACIONALES

Propietarios de viviendas vacacionales según naturaleza jurídica



Propietarios de viviendas vacacionales según documento de identificación



Fuente: Registro General Turístico del Gobierno de Canarias, octubre 2023

## CONSIDERACIONES FINALES Y CONCLUSIONES

- A finales de 2023 Canarias contaba con 251.308 plazas en hoteles, 98.042 en apartamentos y 195.994 en vivienda vacacional, lo que asciende a un total de 545.344 plazas. La distribución de las plazas de alojamiento turístico en Canarias es la siguiente: 46% en hoteles, 18 % en apartamentos y 36 % en vivienda vacacional.
- Teniendo en cuenta todas las plazas de alojamiento, hoteles, apartamentos y vivienda vacacional, hay seis municipios en Canarias que tienen más plazas turísticas que habitantes censados: Pájara, Yaiza, Mogán, Tías, S. Bartolomé de Tirajana y Adeje.
- En los principales municipios turísticos de Canarias predomina el alojamiento hotelero, salvo en La Oliva y Las Palmas de Gran Canaria, donde ya predomina la vivienda vacacional.
- De todas las plazas turísticas de Las Palmas de Gran Canaria un 64% corresponden a vivienda vacacional.
- En las cuatro islas más turísticas el alojamiento hotelero es dominante, mientras que en La Palma, La Gomera, El Hierro y La Graciosa predomina claramente el alojamiento vacacional.
- El debate sobre la regulación de la oferta de alojamiento turístico está abierto en Europa y el mundo como consecuencia del rápido crecimiento de la oferta de vivienda vacacional. En todo caso, la vivienda vacacional es una oferta que diversifica y complementa la oferta turística del destino.

## CONSIDERACIONES FINALES Y CONCLUSIONES

- La expansión de la oferta de alojamiento debe regularse, para evitar tensiones. El crecimiento de la oferta de hoteles y apartamentos en Canarias está sometido a numerosas restricciones normativas e incluso justificó en el pasado una moratoria turística. El crecimiento de la vivienda vacacional apenas ha estado limitado y eso está generando impactos que requieren una regulación específica.
- Existe una amplia variedad de zonas relevantes para el alojamiento turístico (núcleos turísticos consolidados, áreas turísticas incipientes, zonas rurales, cascos urbanos, etc.) cada una con su problemática y características en relación al alojamiento hotelero, en apartamentos y vacacional.
- Existe también una amplia variedad de tipos de viviendas vacacionales (viviendas unifamiliares, viviendas aisladas, viviendas en edificios residenciales, edificios residenciales completos, etc.), cada una con sus ventajas e inconvenientes.
- A finales de 2023 había en Canarias unas 200.000 camas en vivienda vacacional.
- Las cifras viviendas registradas en Canarias a octubre de 2023 reflejaban la existencia de 28.560 propietarios de los cuales el 71% eran personas físicas y el 28% personas jurídicas.
- El 50% de las plazas de vivienda vacacional corresponden al 79% de propietarios que tienen una sola vivienda.
- El 50% de las plazas de vivienda vacacional corresponden al 21% de propietarios que tienen 2 o más viviendas.

## CONSIDERACIONES FINALES Y CONCLUSIONES

- Diferentes escalas de análisis ofrecen una perspectiva distinta de la concentración de la vivienda vacacional
  - En Canarias hay 8 plazas de vivienda vacacional por cada 100 habitantes
  - En Fuerteventura hay 21 plazas de vivienda vacacional por cada 100 habitantes
  - En el municipio de Yaiza hay 62 plazas de vivienda vacacional por cada 100 habitantes
  - En el núcleo turístico de El Cotillo hay 104 plazas de vivienda vacacional por cada 100 habitantes
- Este trabajo ha pretendido ofrecer una información más detallada y exhaustiva sobre la distribución y la concentración del alojamiento turístico en Canarias. La fuente principal de datos han sido los propios registros de la Administración Pública Canaria. En el caso de que se observe algún error o se quiera realizar algún tipo de comentario o consulta no dude en ponerse en contacto con [cturismo@ull.edu.es](mailto:cturismo@ull.edu.es)
- Finalmente, tenemos que resaltar que no toda la información deseable está disponible. Son necesarios más estudios sobre los impactos del alojamiento turístico sobre el empleo, la renta y su distribución, la calidad de vida local, el acceso a la vivienda en propiedad, el acceso y los precios del alquiler de larga duración, el consumo de energía, de agua, la generación y gestión de los residuos, la satisfacción de los turistas, las dinámicas poblacionales y urbanísticas, etc. Igualmente, es importante conocer las tasas de ocupación mensual de las viviendas, porque algunas se están ocupando prácticamente todo el año y otras solamente de forma esporádica.

Anexo

## Hoteles, apartamentos y viviendas vacacionales y su distribución por isla

| Territorios   | Extensión (km <sup>2</sup> ) (ISTAC, 2023) | Habitantes (Padrón continuo INE, ene.2022) | Plazas en hoteles (EAT, ISTAC 2022) | Plazas en apartamentos (EAT, ISTAC 2022) | Plazas en viviendas de uso turístico (RGT, oct.23) | Plazas en viviendas de uso turístico (INE, feb.23) | Plazas totales (EAT october+ RGT) | Pernoctaciones (EAT, ISTAC 2022) | Población equivalente turística (hoteles y apartamento) (ISTAC, 2022) | Plazas totales / 100 habitantes (intensidad turística) | Plazas totales / km <sup>2</sup> (densidad turística) | Habitantes + Población turística equivalente / Extensión |
|---------------|--|--|-------------------------------------|--|--|--|-----------------------------------|----------------------------------|---|--|---|--|
| Canarias      | 7.447                                      | 2.177.701                                  | 251.308                             | 98.042                                   | 195.994  | 179.998  | 545.344                           | 86.708.053                       | 237.556   | 25   | 73  | 324  |
| Tenerife      | 2.034,38                                   | 931.646                                    | 89.503                              | 34.193                                   | 80.479   | 68.492   | 204.176                           | 31.405.937                       | 86.044  | 22   | 100   | 500  |
| Gran Canaria  | 1.560,10                                   | 853.262                                    | 65.951                              | 30.934                                   | 49.849   | 39.223   | 146.734                           | 23.157.953                       | 63.446  | 17   | 94  | 588  |
| Lanzarote     | 845,94                                     | 156.112                                    | 41.371                              | 20.640                                   | 28.641   | 33.364   | 90.652                            | 16.792.166                       | 46.006  | 58   | 107   | 239  |
| Fuerteventura | 1.659,74                                   | 120.021                                    | 49.309                              | 8.522                                    | 25.763   | 26.727   | 83.593                            | 13.762.076                       | 37.704  | 70   | 50  | 95   |
| La Palma      | 708,32                                     | 83.439                                     | 3.242                               | 1.697                                    | 5.974  | 6.963  | 10.914                            | 838.305                          | 2.297   | 13   | 15  | 121  |
| La Gomera     | 369,76                                     | 21.798                                     | 1.621                               | 1.651                                    | 3.494  | 3.253  | 6.766                             | 682.637                          | 1.870   | 31   | 18  | 64   |
| El Hierro     | 268,71                                     | 11.423                                     | 312                                 | 405                                      | 1.794  | 1.976  | 2.511                             | 68.979                           | 189   | 22   | 9   | 43   |
| La Graciosa   | 29,05                                      | 718  | 27                                  | 0  | 640  | n.d.   | 667                               | n.d.                             | n.d.  | 93   | 23  | n.d.   |

Nota: El concepto de población turística equivalente publicado por el ISTAC se refiere a la media de turistas alojados en hoteles y apartamentos (no incluye las viviendas vacacionales) cada día (número de pernoctaciones dividido por el número de días).

Fuentes: Encuesta de Alojamiento Turístico, 2022 (ISTAC). Estadística del Territorio, 2023 (ISTAC). Registro General Turístico del Gobierno de Canarias, 2023 (RGT). Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad - Estadística experimental, 2023 (INE). Estadística del Padrón continuo, 2022 (INE).

## Hoteles, apartamentos y viviendas vacacionales en los 10 municipios con más plazas totales

| Municipios             | Extensión (km <sup>2</sup> ) (ISTAC, 2023) | Habitantes (Padrón continuo INE, ene.2022) | Plazas en hoteles (EAT, ISTAC 2022) | Plazas en apartamentos (EAT, ISTAC 2022) | Plazas en viviendas de uso turístico (RGT, oct.23) | Plazas en viviendas de uso turístico (INE, feb.23) | Plazas totales (EAT + RGT) | Pernoctaciones (ISTAC, EAT 2022) | Población equivalente turística (hoteles y apartamentos) (ISTAC, 2022) | Plazas totales / 100 habitantes (intensidad turística) | Plazas totales / km <sup>2</sup> (densidad turística) | Habitantes + Población turística equivalente / Extensión |
|------------------------|--|--|-------------------------------------|--|--|--|----------------------------|----------------------------------|--|--|---|--|
| San Bartolomé Tirajana | 333,13                                     | 52.936                                     | 41.996                              | 21.744                                   | 12.847   | 14.182   | 76.587                     | 15.224.237                       | 41.710   | 145  | 230   | 284  |
| Adeje                  | 105,95                                     | 49.270                                     | 34.827                              | 9.406                                    | 15.218   | 17.090   | 59.451                     | 12.632.387                       | 34.609   | 121  | 561   | 792  |
| Arona                  | 81,79                                      | 82.982                                     | 21.063                              | 17.162                                   | 16.358   | 14.871   | 54.583                     | 8.865.243                        | 24.288   | 66   | 667   | 1.312  |
| Pájara                 | 383,52                                     | 20.751                                     | 29.044                              | 4.226                                    | 3.583  | 4.522  | 36.852                     | 7.915.352                        | 21.686   | 178  | 96  | 111  |
| Mogán                  | 172,44                                     | 20.331                                     | 16.022                              | 8.520                                    | 7.795  | 6.752  | 32.337                     | 6.338.016                        | 17.364   | 159  | 188   | 219  |
| Tías                   | 64,61                                      | 21.083                                     | 12.223                              | 12.698                                   | 7.025  | 8.311  | 31.947                     | 6.859.580                        | 18.793   | 152  | 494   | 617  |
| Yaiza                  | 211,85                                     | 16.924                                     | 16.074                              | 4.083                                    | 9.192  | 11.662   | 29.349                     | 5.509.820                        | 15.095   | 173  | 139   | 151  |
| La Oliva               | 356,13                                     | 27.945                                     | 11.164                              | 1.662                                    | 13.860   | 14.708   | 26.686                     | 3.290.168                        | 9.014  | 95   | 75  | 104  |
| Puerto de la Cruz      | 8,73                                       | 30.349                                     | 14.162                              | 4.202                                    | 4.515  | 3.005  | 22.879                     | 4.352.393                        | 11.924   | 75   | 2.621   | 4.842  |
| Las Palmas GC          | 100,55                                     | 378.797                                    | 6.823                               | 670                                      | 15.352   | 8.058  | 22.845                     | 1.414.206                        | 3.875  | 6  | 227   | 3.806  |

Nota: El concepto de población turística equivalente publicado por el ISTAC se refiere a la media de turistas alojados en hoteles y apartamentos (no incluye las viviendas vacacionales) cada día (número de pernoctaciones dividido por el número de días).

Fuentes: Encuesta de Alojamiento Turístico, 2022 (ISTAC). Estadística del Territorio, 2023 (ISTAC). Registro General Turístico del Gobierno de Canarias, 2023 (RGT). Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad - Estadística experimental, 2023 (INE). Estadística del Padrón continuo, 2022 (INE).

## Hoteles, apartamentos y viviendas vacacionales en los 10 núcleos turísticos con más plazas

| Microdestinos                        | Extensión (km <sup>2</sup> ) (ISTAC, 2023) | Habitantes (ISTAC, 2021) | Plazas en hoteles (EAT, ISTAC 2022) | Plazas en apartamentos (EAT, ISTAC 2022) | Plazas en viviendas de uso turístico localizadas (RGT, oct.23) | Plazas totales (EAT + RGT) | Población equivalente turística (hoteles y apartamentos) (ISTAC, 2022) | Pernoctaciones (EAT, ISTAC 2022) | Plazas totales / 100 habitantes (intensidad turística) | Plazas totales / km <sup>2</sup> (densidad turística) | Habitantes + Población turística equivalente / Extensión |
|--------------------------------------|--|--------------------------|-------------------------------------|--|--|----------------------------|--|----------------------------------|--|---|--|
| Playa del Inglés (Gran Canaria)      | 3,2  | 6.131                    | 20.339                              | 14.335                                   | 3.018  | 37.692                     | 22.015   | 8.035.344                        | 614,8  | 11.672,0  | 8.715,8  |
| Las Américas - Arona (Tenerife)      | 2,7  | 4.529                    | 16.517                              | 9.006                                    | 2.811  | 28.334                     | 17.724   | 6.469.093                        | 625,6  | 10.665,1  | 8.375,7  |
| Costa Adeje (Tenerife)               | 1,4  | 3.133                    | 12.899                              | 4.990                                    | 1.270  | 19.159                     | 14.213   | 5.187.862                        | 611,5  | 14.013,5  | 12.687,7   |
| Corralejo (Fuerteventura)            | 6,7  | 15.495                   | 9.985                               | 1.530                                    | 6.274  | 17.789                     | 8.025  | 2.928.975                        | 114,8  | 2.666,6   | 3.525,7  |
| Los Critianos (Tenerife)             | 3,3  | 15.120                   | 3.211                               | 7.979                                    | 3.679  | 14.869                     | 6.208  | 2.265.819                        | 98,3   | 4.478,8   | 6.424,7  |
| Playa de El Duque (Tenerife)         | 3,6  | 1.877                    | 12.100                              | 602*                                     | 1.629  | 14.331                     | 10.493   | 3.829.988                        | 763,5  | 4.017,8   | 3.468,1  |
| Matagorda - Los Pocillos (Lanzarote) | 3,1  | 1.111                    | 10.010                              | 2.950                                    | 723  | 13.683                     | 10.211   | 3.727.197                        | 1.231,6  | 4.484,4   | 3.710,8  |
| Caleta de Fuste (Fuerteventura)      | 7,5  | 7.711                    | 7.613                               | 2.634                                    | 3.337  | 13.584                     | 5.926  | 2.162.958                        | 176,2  | 1.817,9   | 1.825,0  |
| Esquinzo - Butihondo (Fuerteventura) | 5,9  | 1.446                    | 12.674                              | 510*                                     | 111  | 13.295                     | 9.774  | 3.567.415                        | 919,4  | 2.257,3   | 1.904,9  |
| Costa Teguisse - Litoral (Lanzarote) | 3,1  | 4.256                    | 8.654                               | 3.067                                    | 1.443  | 13.164                     | 8.823  | 3.220.398                        | 309,3  | 4.299,8   | 4.272,1  |

Nota: El concepto de población turística equivalente publicado por el ISTAC se refiere a la media de turistas alojados en hoteles y apartamentos (no incluye las viviendas vacacionales) cada día (número de pernoctaciones dividido por el número de días)

Fuentes: Encuesta de Alojamiento Turístico, 2022 (ISTAC). Estadística del Territorio, 2023 (ISTAC). Localización y plazas de vivienda vacacional (ISTAC) a partir del Registro General Turístico del Gobierno de Canarias (junio, 2023). Cifras Oficiales de Población, 2021 (ISTAC).

# Algunos indicadores y análisis sobre concentración e impacto de alojamiento

1. Intensidad turística =  $\left(\frac{\text{Plazas}}{\text{habitantes}}\right)$  hoteles, apartamentos y/o vivienda vacacional
2. Densidad turística =  $\left(\frac{\text{Plazas}}{\text{Km}^2}\right)$  para hoteles apartamentos y/o vivienda vacacional
3. % de vivienda vacacional sobre alojamiento turístico =  $\left(\frac{\text{Plazas VV}}{\text{Plazas turísticas totales}}\right)$
4. % de vivienda vacacional sobre oferta de vivienda =  $\left(\frac{\text{Viviendas vacacionales}}{\text{Viviendas totales}}\right)$
5. Escala de análisis (*regional, isla, municipio, destino turístico local*)
6. Concentración propiedad de vivienda vacacional =  $\left(\frac{\text{Viviendas de grandes tenedores}}{\text{Viviendas vacacionales totales}}\right)$
7. Impacto económico: gasto, empleo, impuestos, precio alquileres, etc.
8. Impacto social y medioambiental: turistificación, congestión, distribución ingreso, acceso a la vivienda, consumo agua y energía, residuos, calidad de vida local, etc.
9. Análisis de la movilidad y lugares visitados por los turistas según tipologías de alojamiento.

Fuente: Hernández-Martín y León-González, presentación en el INSTO Meeting 2023

## Principales argumentos del debate sobre la vivienda vacacional

### Impactos positivos posibles

Diversificación oferta alojamiento

Diseminación del gasto

Redistribución de la renta

Dinamización de pueblos y barrios

Autenticidad de la experiencia

Satisfacer demanda de turistas

Interacción visitantes - residentes

### Impactos negativos posibles

Crecimiento descontrolado

Burbujas inmobiliarias

Dominio por grandes tenedores

Dominio de las plataformas

Acceso vivienda y precio alquileres

Molestias a los vecinos

Gentrificación y turistificación

Calidad del servicio

Calidad del empleo

Cumplimiento de normativa

Cumplimiento obligaciones fiscales

## FUENTES

### Gobierno de Canarias

- Registro General Turístico del Gobierno de Canarias. Establecimientos extrahoteleros de tipología vivienda vacacional inscritos en el Registro General Turístico de Canarias (octubre, 2023)
- Registro General Turístico del Gobierno de Canarias. Establecimientos extrahoteleros de tipología vivienda vacacional inscritos en el Registro General Turístico de Canarias (junio de 2023 geolocalizado el Gobierno de Canarias)

### Instituto Canario de Estadística (ISTAC)

- Cifras Oficiales de Población (2021 para microdestinos y enero de 2022 para resto de escalas)
- Cuaderno cartográfico para núcleos y entidades turísticas (2015)
- Directorio de Alojamientos Turísticos Colectivos (ALOJATUR) de Canarias (enero, 2023)
- Encuesta de Alojamiento Turístico (2022)
- Estadística del Territorio (2023)
- Indicadores demográficos por Malla de 250m de Canarias (enero, 2022)

### Instituto Nacional de Estadística (INE)

- Estadística del Padrón Continuo (enero, 2022)
- Estadística experimental. Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad (febrero, 2023)

# Distribución y concentración del alojamiento turístico en Canarias

Plazas hoteleras, en apartamentos, vivienda vacacional y población

Enero 2024

Observatorio Turístico de Canarias



**INSTO**

World Tourism Organization  
International Network  
of Sustainable Tourism  
Observatories



**Cátedra de Turismo**  
**CajaCanarias-Ashotel**  
Universidad de La Laguna



**ULPGC**  
**Instituto Universitario de Turismo y Desarrollo Económico Sostenible**

