



Universidad
de La Laguna

Facultad de Economía,
Empresa y Turismo

TRABAJO DE FIN DE MÁSTER

MÁSTER EN DIRECCIÓN Y PLANIFICACIÓN DEL TURISMO

Análisis del tratamiento periodístico del alquiler vacacional en la prensa canaria: 2005 - 2016

Facultad de Economía, Empresa y Turismo

AUTOR: YESSENIA GARCÍA MORALES

TUTOR: PABLO RODRÍGUEZ GONZÁLEZ

San Cristóbal de La Laguna, septiembre de 2017

Índice

1. INTRODUCCIÓN.....	3
1.1 Planteamiento	3
1.2 Justificación	4
1.3 Objetivos	5
1.4 Hipótesis	5
2. MARCO TEÓRICO	7
2.1 Nuevo modelo turístico	7
2.2 El caso de Canarias	8
3. METODOLOGÍA	12
4. RESULTADOS	16
4.1 Análisis general	16
4.1.1 Aspectos formales	16
4.1.2 Contenido de las informaciones	22
4.2 La regulación del alquiler vacacional	31
4.3 Impactos económicos y sociales	37
5. CONCLUSIONES.....	44
5.1 Hipótesis	44
5.2 Grado de consecución de los objetivos	47
6. BIBLIOGRAFÍA.....	49
7. ANEXO.....	53
7.1 Gráficos	53
7.2 Ficha	61

1. INTRODUCCIÓN

1.1 Planteamiento

Los medios de comunicación constituyen un papel fundamental de cara a la sociedad, pues son los encargados de mantener informada a la población sobre aquellos hechos noticiosos y de actualidad que sean de gran interés para el público en general. En este caso, la actividad del alquiler vacacional en Canarias es un asunto que concierne a todo tipo de público: residentes, propietarios y entidades públicas y privadas.

Sin embargo, “la vivienda vacacional no es una actividad reciente en Canarias, todo lo contrario: existe desde hace más de más de 40 años en nuestra región, de ahí que sea con diferencia la región autonómica en España con mayor número de “Viviendas Vacacionales”, ampliamente repartidas por toda la geografía insular, a la vez que estrechamente arraigadas en su economía local. Son numerosos los tour operadores que las ofrecen en sus catálogos desde hace muchísimo tiempo, habiendo incluso diseñado modalidades específicas, como pueden ser el “Programa Fincas” en Tenerife y Gran Canaria. En La Palma el producto “Casitas” que constituye el mayor número de camas alojativas de la isla, con más de 4.700 plazas, justificando incluso la llegada de vuelos chárter para cubrir dicha oferta. Pero el mejor ejemplo lo tenemos en zonas turísticas como Valle Gran Rey, La Gomera, y El Médano, Tenerife, destinos creados desde su origen a través de las viviendas vacacionales y en los que la llegada de los complejos hoteleros y extra-hoteleros fue posterior, tras observar el éxito iniciado por la vivienda vacacional” (Borrego, 2016: 152).

Por otro lado, una unidad alojativa sobre suelo turístico no solo tiene uso turístico, sino también residencial. “El uso turístico puede dar lugar a un uso reglado, o bien al alquiler vacacional. A su vez, la oferta reglada puede comercializarse de forma indirecta por turoperadores o de forma directa por el mismo empresario (Internet u otros medios). Por otro lado, el alquiler de una vivienda privada a un turista, a pesar de ser una actividad muy arraigada en Canarias, continúa aún sin una regulación normativa expresa para las viviendas vacacionales como modalidad alojativa extrahotelera en la Comunidad Autónoma Canaria. Esta oferta comprende apartamentos que en su día fueron explotados turísticamente y cesaron su actividad, convirtiéndose en múltiples fórmulas de uso residencial (primera vivienda para trabajadores del sector turístico, segunda vivienda para residentes y no residentes extranjeros en edad de jubilación, etc.). Se suele dar el caso de que en un mismo

complejo más del 51% de las viviendas estén en explotación turística reglada y el resto comparta varias formas de uso residencial y, las que se comercializan como alquiler vacacional a través de intermediadores (internet, inmobiliarias, etc.), estarían compitiendo en costes con las regladas” (León y Suárez, 2016: 56).

Este trabajo consiste en llevar a cabo un análisis del tratamiento periodístico durante los últimos once años (2005 – 2016), con el objetivo de analizar el cambio generado por este fenómeno con el transcurso de los años, debido a diversos factores (políticos, económicos o sociales), además de observar qué cualidades se han presentado en la prensa local.

1.2 Justificación

Los impactos económicos, políticos y sociales del turismo en Canarias siempre son noticia, pues recordemos que hablamos de un sector que trabaja como la locomotora de la economía de nuestro Archipiélago. Canarias es uno de los principales destinos turísticos en número de pernoctaciones y, además, se sitúa como una de las regiones favoritas entre los turistas extranjeros.

La información que genere conflicto se encuentra día a día en los medios de comunicación, ya sea prensa, radio, televisión, e incluso, en las redes sociales. La actividad de la vivienda vacacional siempre ha sido noticia en mayor o menor medida, pero resulta interesante la importancia que ha cobrado en los últimos años debido a diversos factores como la reciente crisis económica, la aparición de Internet o la consolidación de la Asociación Canaria del Alquiler Vacacional en el año 2014, así como el conflicto producido entre el sector hotelero y la actividad vacacional.

A la hora de realizar este estudio, ha surgido la duda de por qué este fenómeno se denomina alquiler vacacional, pues hay una polisemia y existe un conflicto por cómo denominar o catalogar a esta actividad. Las viviendas vacacionales adquieren numerosas calificaciones tales como, apartamentos privados, segundas residencias o alojamientos ilegales. Sin embargo, los elementos no adquieren el nombre por sí solos, sino que se crean mediante discursos que están establecidos a nivel social, es decir, la población elige una serie de discursos para describir cada ámbito.

De esta manera, en el alquiler vacacional existe un conflicto discursivo entre actores respecto a esta situación y los medios juegan un papel importante en ese tipo de contiendas, porque además de reflejar la realidad pueden mostrar sesgos que contribuyan a asentar determinadas visiones.

1.3 Objetivos

Con la elaboración de este estudio, se pretende llevar a cabo una investigación que ayude a profundizar en el estudio de la comunicación turística. Para ello, se tienen en cuenta unos objetivos e hipótesis iniciales que se exponen a continuación.

- Cuantificar el espacio dedicado a las noticias relacionadas con el la actividad del alquiler vacacional en Canarias.
- Analizar y comparar la importancia que tiene para la prensa escrita en el Archipiélago, en función del tratamiento que se hace de su información.
- Identificar los géneros periodísticos que se emplean en el tratamiento de la información, además de analizar la utilización de recursos audiovisuales.
- Analizar cuantitativa y cualitativamente los impactos económicos y sociales apuntados por los medios de comunicación, como consecuencia de la actividad de la vivienda vacacional.

1.4 Hipótesis

Para llevar a cabo la investigación en los medios de comunicación elegidos, se plantean diversas hipótesis que posteriormente serán verificadas:

Hipótesis número 1: La prensa aumenta el número de informaciones a partir del año 2014, coincidiendo con la constitución de la Asociación Canaria del Alquiler Vacacional (Ascav).

Hipótesis número 2: Ascav, las patronales hoteleras y el Gobierno de Canarias intervienen como protagonistas principales en las noticias relacionadas con las casas vacacionales en el Archipiélago.

Hipótesis número 3: El mercado inmobiliario toma protagonismo los primeros años de análisis.

Hipótesis número 4: La provincia de Santa Cruz de Tenerife realiza un tratamiento mayor de las noticias sobre el alquiler vacacional en comparación con la provincia de Las Palmas de Gran Canaria,

Hipótesis número 5: El tratamiento de las noticias sobre la vivienda vacacional tiene una connotación negativa.

Hipótesis número 6: El análisis en prensa refleja la generación de empleo y la economía sumergida como los principales impactos económicos de la actividad.

2. MARCO TEÓRICO

2.1 Nuevo modelo turístico

“El alojamiento turístico ha sido un elemento central de la cadena de valor del sector turístico en Canarias y, en gran parte, definitorio del modelo turístico del destino. Además, su regulación desde distintos puntos de vista (urbanístico, edificatorio, gestión,...) ha sido una competencia relevante de los destinos que han tenido que ir enfrentándose históricamente a nuevos retos y circunstancias ante la aparición de nuevos formatos de negocio alojativo” (Gutiérrez, 2016: 73).

Como bien aprecia Desiderio Gutiérrez en el informe sobre los modelos de negocio y destino que se encuentra recogido en *¿Existe un modelo turístico canario?*, “uno de los fenómenos recientes que está revolucionando la actividad alojativa y turística en todo el mundo son los modelos de plataformas que permiten a particulares alquilar habitaciones o viviendas a turistas. Aunque de manera informal, la práctica del intercambio de plazas de alojamiento entre particulares se ha venido desarrollando históricamente entre familiares y amigos, con la aparición de internet y su desarrollo en la primera década del siglo XXI se produce un salto de escala de esta modalidad (Russo y Quagliari, 2014), hasta constituir una de las tendencias centrales para el futuro del sector turístico (Pizam, 2014)” (Gutiérrez, 2016: 72).

De este modo, “la aparición de Internet ha favorecido la creación y expansión de nuevos modelos de negocio que se añadieron de forma relevante como una nueva capa de negocios y que permiten, entre otras cosas, que los turistas organicen de forma independiente sus viajes pudiendo comprar de forma separada los distintos componentes del producto turístico” (Gutiérrez, 2016: 72). De este modo, “la economía compartida, colaborativa o Peer to Peer (de igual a igual) ha adquirido un gran auge en estos últimos años, alterando las reglas del juego y amenazando la posición y cuota de mercado de las empresas turísticas tradicionales” (Moreno y Picazo, 2016: 228).

De hecho, “el turista actual ha cambiado de hábitos y conducta, demanda nuevas experiencias, tiene otras necesidades, busca otros valores,... y en el consumo colaborativo puede encontrar algunos de ellos. Según varios profesionales, es una tendencia que probablemente ha llegado, ha entrado y se quedará, pues brinda experiencias diferentes y aumenta la eficiencia de los recursos locales, según los responsables del modelo y algunos expertos” (Gutiérrez, Díaz y García, 2016: 168).

“Airbnb, Wimdu, Niumba, HomeAway, etc., son algunas de las plataformas más conocidas, que están siguiendo el patrón habitual de una innovación disruptiva (Christensen y Raynor, 2003; Guttentag, 2013) y que responde a un modelo de negocio P2P. Dicho modelo, uno de los clásicos en la llamada economía colaborativa o consumo colaborativo (Rifkin, 2014, Cañigeral, 2012), se asienta en un patrón de estilos de vida colaborativos (Botsman y Rogers, 2010), en el que particulares que comparten intereses y una misma filosofía de vida, conectan entre sí con objeto de alquilar habitaciones en pisos compartidos o apartamentos enteros, mediante un sistema “social” de búsqueda y gestión. No obstante, esta transformación no está siendo, ni va a serlo en el futuro, estable y pacífica. En este sentido. Los aspectos legales de este nuevo ámbito de los intercambios entre particulares generan no pocos conflictos derivados de que se trata de actividades que frecuentemente se encuentran fuera del marco normativo aplicable a las actividades tradicionales y que, en muchas ocasiones, colisionan con los modelos de negocio establecidos” (Gutiérrez, 2016: 74).

2.2 El caso de Canarias

El 22 de mayo de 2015 el Gobierno de Canarias da cabida al Decreto 113/2015 por el que se aprueba el reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias. Este recoge las condiciones y requisitos específicos que debe cumplir esta oferta de alojamiento en las Islas. Sin embargo, desde su aprobación se han producido diversos e intensos debates sociales alrededor de este fenómeno de las casas vacacionales.

Según destaca María Elena Sánchez en el informe sobre la visión del propietario y del arrendatario del viviendas vacacionales: Algunas reflexiones sobre la normativa aplicable, recogido en *La residencialización de las áreas turísticas de Canarias*, “el caldo de cultivo del problema surge con la modificación operada en la Ley de Arrendamientos Urbanos (en adelante, LAU) por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, a la que, por cierto, alude de forma expresa el Decreto 113/2015 en su Preámbulo. La Ley 4/2013 incorpora un nuevo apartado (letra e) en el art. 5 LAU, de acuerdo con el cual queda excluida del ámbito de aplicación de la LAU “la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato,

comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial” (Sánchez, 2016: 123). El desarrollo de esta normativa sectorial a la que hace referencia la ley va a ser el detonante principal, como veremos en la investigación del impacto mediático del tema.

La normativa aplicable se considera en Gómez y Álvarez (2016) y se sintetiza en el siguiente cuadro:

Cuadro 1. Síntesis de la normativa aplicable.

<p>¿Se alquila totalmente una vivienda de manera temporal al turista?</p> <ul style="list-style-type: none"> • ¿Está la vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato? • ¿Está la vivienda comercializada o promocionada en canales de oferta turística? • ¿Se obtiene por la vivienda un precio? 	<p>Si las respuestas a todas estas preguntas es afirmativa:</p> <p>1º. Normativa específica sectorial o de cada Comunidad Autónoma: En Canarias el Decreto 113/2015.</p> <p>2º. En su defecto Ley 7/1995.</p> <p>*[3º. Ley de Arrendamientos Urbanos]</p> <p>4º. Código Civil.</p>
	<p>Si la respuesta A ALGUNA de estas preguntas es negativa:</p> <p>1º. Ley de Arrendamientos Urbanos.</p> <p>2º. Código Civil.</p>

*La aplicación o no de la LAU dependerá de la solución que se adopte respecto a cuestiones de competencia.

Fuente: Gómez y Álvarez, 2016: p. 14.

El fenómeno de la vivienda vacacional tiene un principio en la residencialización de las áreas turísticas de Canarias, dado que “la residencialización de las áreas turísticas del litoral constituye un proceso por el que el uso residencial se asigna a los inmuebles y alojamientos turísticos. A riesgo de ser excesivamente simplistas, ésta se produce por dos causas: por una parte, el desarrollo de las urbanizaciones de uso residencial en los nuevos suelos turísticos consolidados, induciendo el uso mixto de las parcelas; y por otro, la transformación del uso turístico en residencial de todas o parte (uso mixto)

de los establecimientos turísticos preexistentes, sobre todo, extrahoteleros (apartamentos, *bungalows* y villas). Además, se trata de un proceso bidireccional, pues la propia residencialización induce el uso turístico no reglado de una parte de esos inmuebles residenciales a través de nuevas fórmulas de mercantilización y modelos disruptivos; ello produce lo que se ha denominado como “turistización de los espacios residenciales”. (Simancas, 2016: 12)

De igual forma, es interesante destacar los datos extraídos en el análisis publicado por la Consejería de Turismo, Deporte y Cultura del Gobierno de Canarias en el que se estudia el fenómeno de la oferta de viviendas vacacionales en las Islas en el año 2015. Este recoge una serie de datos que reflejan el impacto de la oferta total de alojamiento del Archipiélago (Intelligent Atlas S.L., 2015).

- La oferta total de alojamiento en Canarias se estima en 545.393 camas. El total de camas regladas asciende a 423.546. El total de viviendas vacacionales representan un 22,34% del total de la oferta de alojamiento, lo que corresponde a un total de 121.847 plazas.
- En 2014, el stock de viviendas en Canarias era de 1.046.356. De ellas, 206.345 (19,72%) son viviendas no principales. De las no principales, se estima un 43,54% de secundarias, un 13,22% en el mercado de alquiler o venta, y un 29,59% vacías u ocupadas por otros tipos de actividad.
- Tenerife es la isla que más camas de viviendas vacacionales concentra, 48.753 camas, un 40,01% del total de Canarias, mientras que El Hierro es la que menor porcentaje concentra, un 0,71%, que corresponde a un total de 851 camas.
- Si atendemos al porcentaje respecto al total de la oferta de alojamiento por isla, Gran Canaria es la que tiene menor porcentaje, un 14,59%. Sin embargo, El Hierro es la que mayor porcentaje concentra, un 38,35% sobre el total de su oferta alojativa.
- El gasto total de turistas alojados en viviendas vacacionales en el año 2015 fue de 528.048.288€.

- En el año 2014, Canarias recibió un total de 12.990.963 turistas, de los cuales 10.333.268 se alojaron en hoteles o similares, 492.475 en alojamientos en propiedad, 913.425 en alojamiento de familiares o amigos y 1.251.795 en alojamientos de alquiler vacacional. Por tanto, la vivienda vacacional ocupa el 9,64% de la demanda vacacional en Canarias, pero la cuota de mercado baja, pues en el año 2010 representaba el 10,22% de la demanda, teniendo en cuenta que el Archipiélago recibió un total de 10.519.291 turistas ese año.
- Por otro lado, es destacable el aumento de la demanda de alojamiento en régimen de todo incluido, puesto que en el año 2006 1.361.228 turistas eligieron como forma de pago en origen el todo incluido, mientras que 3.933.425 lo hicieron en 2015. Por tanto, ha habido un aumento del 188,96%, pasando de representar el 13,66% del total de turistas, en 2006, al 33,04% en 2015.
- Y por último, con respecto al tipo de plataformas digitales que operan en Canarias, el 49% de la cuota de mercado la concentran *Airbnb*, con una cuota del 27% y 9.633 anuncios, y *Homeaway* (Expedia), con una cuota del 22% y 7.703 anuncios.

3. METODOLOGÍA

El trabajo consiste en el estudio de las informaciones ofrecidas por los medios de comunicación impresos canarios; *El Día*, *Diario de Avisos*, *Canarias 7* y *La Provincia* acerca del alquiler vacacional. De esta manera, se podrán encontrar diferentes características en el tratamiento de los contenidos entre un medio u otro, observando qué cualidades presentan y qué tipo de información se ofrece.

De este modo, se ha realizado un análisis en la prensa canaria, donde se ha llevado a cabo un estudio en un espacio de tiempo de once años, es decir, en el periodo comprendido entre el año 2005 y 2016, con el objetivo de estudiar el cambio producido en el tratamiento periodístico de cara a la presencia de nuevos actores, así como de diversos factores que han dado lugar el asentamiento de la actividad en las Islas.

Al ser un periodo tan largo, en el que había que analizar cuatro periódicos diferentes y donde existía mucha información, la metodología utilizada ha sido extraer los ejemplares periodísticos a través de la biblioteca digital de la Universidad de La Laguna, que recoge la prensa canaria digitalizada. Se ha llevado a cabo una búsqueda de noticias, reportajes, entrevistas y artículos de opinión relacionados con la actividad del mercado vacacional en Canarias, utilizando las palabras clave “alquiler vacacional” y “vivienda vacacional” en el apartado de búsqueda de la plataforma.

Ilustración 1. Plataforma digital de la Universidad de La Laguna.

The screenshot shows the 'HEMEROTECA' search interface. It includes a search bar, a 'Listado de publicaciones' button, and several filter sections:

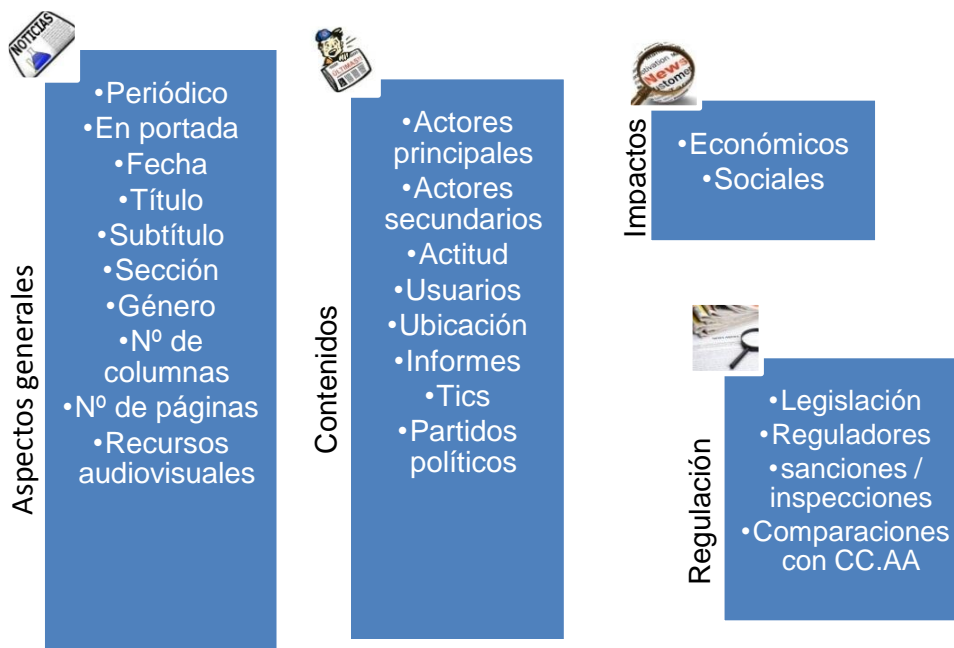
- ¿Qué?:** Fields for 'Páginas que contengan los términos', 'O bien, los términos', and 'Y que NO incluyan los terminos'.
- ¿Cuándo?:** Radio buttons for 'Todo el archivo', 'En la fecha exacta', and 'Durante el año'. Includes date pickers for year, month, and day.
- ¿Dónde?:** Radio buttons for 'En todo el fondo' and 'En las localidades y publicaciones seleccionados'. Below are two lists: 'Localidades' (La Habana, La Laguna, Tenerife, La Orotava, Las Palmas de Gran Canaria) and 'Publicaciones' (Anuario General de las Islas Canarias, Arte y letras, Asociación Canaria de Beneficencia y Protección Agrícola, Boletín Agrícola de la Región Agronómica de Canarias).
- ¿Cómo?:** 'Resultados ordenados' dropdown set to 'De más reciente a más antiguo' and 'Resultados por página' set to '12'.

 At the bottom, there are buttons for 'Buscar', 'Buscar solo en portadas', 'Ver dossier', 'Buscar en dossier', 'Limpiar', 'Recuperar', and 'Ayuda'. A footer note provides citation instructions for the library's digital collection.

A través de la búsqueda, se han encontrado un total de doscientos cincuenta y nueve mensajes informativos sobre las casas vacacionales en las Islas. En primer lugar, se han cogido veinte noticias a modo de muestreo con el objetivo de extraer una serie de ítems para el desarrollo de la investigación. De este modo, se establecieron una serie de códigos con los que se elaboró una ficha para la recogida de datos. Una vez analizadas, se llevó a cabo un estudio exhaustivo de la totalidad de las informaciones que cumplían los criterios establecidos, a las que se sumaron nuevos códigos, estudiando tanto su estructura como su contenido, con la finalidad de realizar un análisis cuantitativo y cualitativo de los mensajes relacionados con la actividad del alquiler vacacional en Canarias. La ficha completa con todos los ítems, por la que han pasado cada una de las informaciones llevadas a análisis se encuentra en el apartado de anexo.

Para el desarrollo del estudio se ha llevado a cabo un análisis general que recoge aquellos aspectos formales del tratamiento periodístico así como los aspectos más destacados de su contenido. Por otra parte, se han tenido en cuenta los impactos económicos y sociales y la regulación de la vivienda vacacional dentro del marco informativo.

Ilustración 2. Ítems utilizados para el desarrollo del análisis.



En primer lugar, se han tenido en cuenta diversos aspectos generales para el desarrollo del análisis del tratamiento periodístico:

- Periódico en el que aparece la noticia: El Día, Diario de Avisos, La Provincia o Canarias 7.
- Si se sitúa en portada.
- Fecha de publicación.
- Titular y subtítulo de la noticia.
- Sección en la que se ubica la información: sociedad, política, opinión, economía, Canarias, actualidad u otros.
- Género periodístico: Noticia, reportaje, entrevista o artículo de opinión.
- Número de columnas.
- Número de página. Prestando especial atención a si se ubica en la página par o impar.
- Recursos audiovisuales. Si el mensaje contiene foto o infografía.

Por otro lado, atendemos al contenido de las noticias teniendo en cuenta una serie de ítems:

- Actor principal de la noticia: Ascav, patronales hoteleras, reguladores, propietarios, compradores, intermediarios, consumidores, universidad, residentes, partidos políticos, inmobiliarias o asociaciones de empresarios.
- Actores secundarios.
- Ubicación. En qué zona se sitúa el alquiler vacacional (zona turística, costera, urbana o rural).
- Actitud de la noticia. Si la noticia tiene una connotación positiva o negativa.
- Informes utilizados como fuentes documentales.
- Usuarios: demanda extranjera, nacional o local.
- El uso de las nuevas tecnologías como factor relevante en el desarrollo de la actividad del alquiler vacacional.
- Partidos políticos que intervienen en las informaciones.

Sin embargo, también se ha prestado atención a la identificación de los impactos apuntados por los medios a causa de la actividad de la vivienda vacacional:

- Impactos económicos. Entre los que se distinguen la economía sumergida, economía colaborativa, el mercado inmobiliario, la generación de empleo, el

gasto en destino y que es una fuente de ingresos para muchas familias canarias.

- Impactos sociales. En este caso, se han clasificados en calidad, imagen del destino u otros.

Por último, se ha prestado especial atención a la regulación, donde se han extraído una serie de códigos para su posterior análisis.

- Legislación.
- Reguladores. Aquí podemos distinguir al Gobierno de Canarias, cabildos y ayuntamientos.
- Sanciones e inspecciones.
- Comparativa con otras comunidades autónomas.

Una vez establecidos los códigos y codificado las noticias, se ha realizado una explotación estadística en la que se recogen frecuencias univariadas mediante tablas dinámicas de Excel, a partir de las cuales se han elaborado los diversos gráficos con las cifras en las que se basa la comprobación de las hipótesis, planteadas en el apartado 1.4.

En definitiva, con este estudio se ha querido conocer la importancia y las cualidades que ofrece la prensa a temas de actualidad como el alquiler vacacional en las Islas, un asunto que a día de hoy continúa siendo noticia debido a las disconformidades entre las diferentes partes, es decir, entre el Gobierno de Canarias, la Asociación Canaria del Alquiler Vacacional y los empresarios hoteleros.

4. RESULTADOS

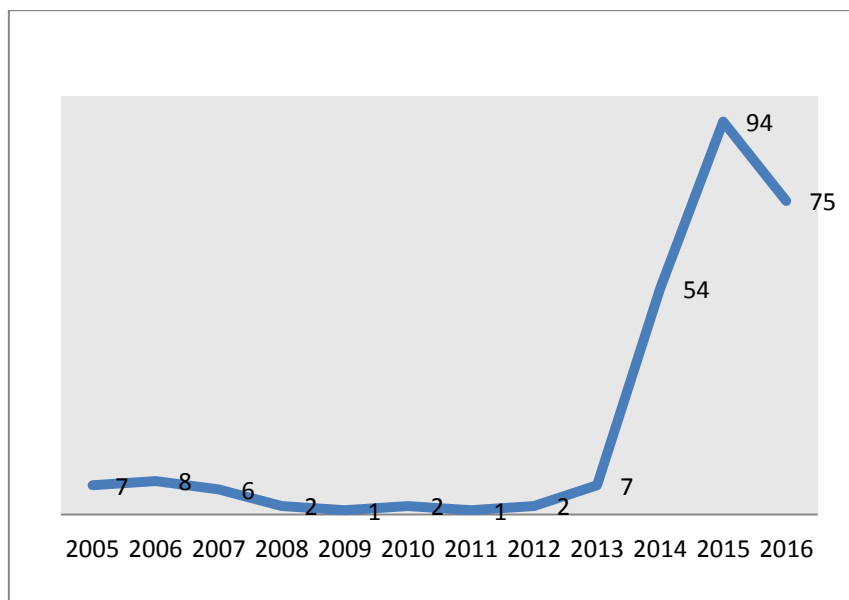
4.1 Análisis general

4.1.1 Aspectos formales

Una vez realizado el análisis de los cuatro periódicos canarios elegidos (*El Día*, *Diario de Avisos*, *La Provincia* y *Canarias 7*), se ha comprobado que el tratamiento periodístico ha variado con el transcurso de los años, tanto en el número de informaciones ofrecidas como en sus cualidades.

En el tiempo analizado, del año 2005 a 2016, se han encontrado un total de 259 mensajes centrados en informar de los últimos hechos noticiosos sobre el fenómeno de la vivienda vacacional en las Islas Canarias. Si se compara el número de noticias, reportajes, entrevistas y artículos de opinión dedicados cada año a esta actividad, podemos observar un aumento considerable en el año 2014, donde se pasó de 7 a 54 informaciones en tan solo un año, centrando el 86% de las noticias en el período 2014 – 2016 (gráfico 1).

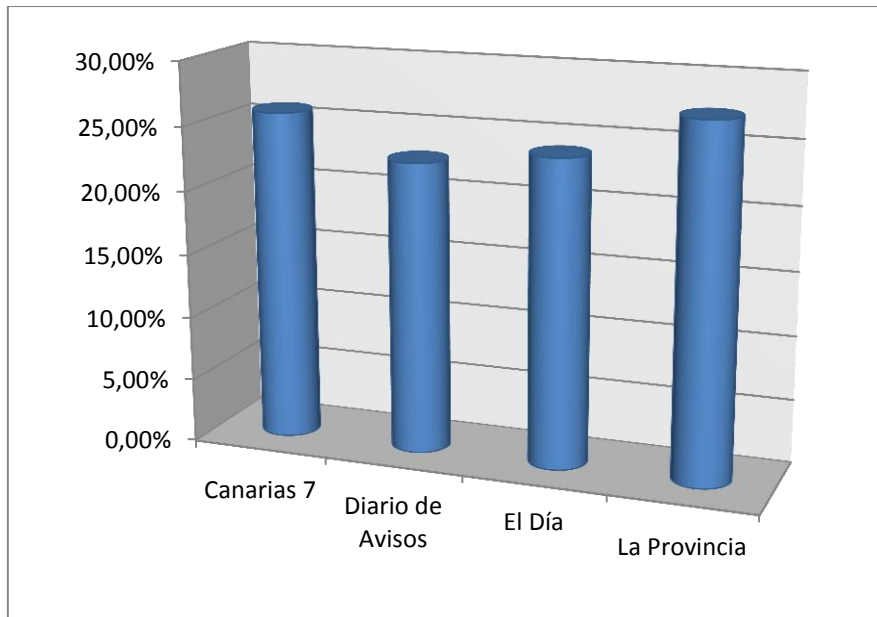
Gráfico 1. Evolución de informaciones encontradas (2005 – 2016).



Fuente: Elaboración propia. Datos extraídos de los periódicos *El Día*, *Diario de Avisos*, *La Provincia* y *Canarias 7*.

El gráfico 2 muestra cómo de las 259 informaciones, el 26% corresponden al periódico *Canarias 7*, el 23% a *Diario de Avisos*, el 24% a *El Día* y, por último, el 27% restantes aparecen en *La Provincia*. Los periódicos de la provincia de Las Palmas de Gran Canaria ofrecen un mayor número de informaciones sobre el alquiler vacacional, en comparación con los dedicados por la prensa escrita de Santa Cruz de Tenerife.

Gráfico 2. Informaciones por periódico.



Fuente: Elaboración propia. Datos extraídos de los periódicos *El Día*, *Diario de Avisos*, *La Provincia* y *Canarias 7*.

Por otro lado, si atendemos a las informaciones por periódico y año (gráfico A1¹), *Diario de Avisos* disminuye el número de mensajes a partir de 2015, mientras que *Canarias7* le dedica el 50% de sus noticias a partir de 2012, después de que entre 2009 y 2011 no haya ofrecido ningún mensaje referente a la vivienda vacacional.

El género periodístico es de gran utilidad en los medios de comunicación, ya que se puede informar desde cualquier punto de vista según el género que se aplique; noticia, reportaje, entrevista o artículo de opinión. El gráfico A2 muestra cómo en este estudio predomina la noticia con un 76%, seguido del artículo (12%) y la entrevista y reportaje con un 7% y 5%, respectivamente.

Es importante analizar qué géneros predominan en los diferentes medios de comunicación impresos analizados, pues de esta manera vemos qué tratamiento e importancia le ha dado cada periódico al fenómeno del alquiler vacacional en las Islas.

¹ Todos los gráficos numerados con la letra 'A' se encuentran en el apartado 7.1 del anexo.

En *Canarias 7*, el 42% de las informaciones corresponden a noticias, mientras que el reportaje, el artículo y la entrevista ocupan el 24%, 18% y 16%, respectivamente. El 69% de las noticias ofrecidas por *La Provincia* corresponden a noticias, mientras que las entrevistas ocupan un 13%, los artículos un 11% y los reportajes el 7% restante.

Cuadro 2: Géneros periodísticos por periódicos.

	El Día	Diario de Avisos	Canarias 7	La Provincia
Noticia	51	39	59	49
Reportajes	1	4	2	5
Artículos de opinión	4	15	4	8
Entrevistas	6	1	2	9

Fuente: Elaboración propia. Datos extraídos de los periódicos *El Día*, *Diario de Avisos*, *La Provincia* y *Canarias 7*.

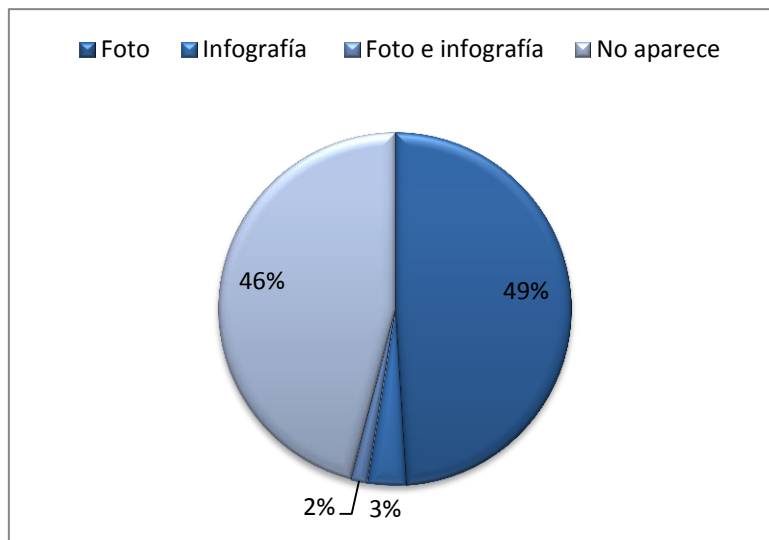
Sin embargo, en los periódicos de la provincia de Santa Cruz de Tenerife vemos cómo el 66% de las informaciones ofrecidas por *Diario de Avisos* sobre las casas vacacionales corresponden a noticias, seguido del artículo de opinión con un 25%, reportajes (7%) y entrevistas (2%). Por otro lado, *El Día* dedica un 2% de sus mensajes a los reportajes y un 6% a los artículos de opinión, mientras que la noticia y la entrevista son los géneros periodísticos más relevantes pues representan el 82% y 10%, respectivamente. Atendiendo a estos datos, es destacable el papel de la entrevista a lo largo de los once años de análisis, pues toma relevancia a partir de 2014 reflejando los conflictos producidos por las diferentes posturas de los agentes principales.

De este modo, se refleja la posición del Gobierno de Canarias, la Asociación Canaria del Alquiler Vacacional, patronales hoteleras y universidades. Ricardo Fernández de la Puente y María Teresa Lorenzo, ex viceconsejero y consejera de Turismo del Gobierno de Canarias, respectivamente; la presidenta y el abogado de Ascav, Doris Borrego y Javier Valentín; Antonio Vicente Hormiga, vicepresidente de Asociación de Empresarios Turísticos de Fuerteventura; y Moisés Simancas y Eduardo Parra, investigadores de la Cátedra de Turismo CajaCanarias – Ashotel – Universidad de La Laguna; son algunas de las figuras que muestran su visión sobre la actividad vacacional en la prensa local.

Asimismo, los artículos de opinión muestran la perspectiva del arquitecto Hugo Luengo; el presidente de Ashotel, Jorge Marichal; Carmelo León, catedrático de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria; o de Manuel Gandarias Carmona, presidente de la Asociación Española de Turismo Residencial *Live in Spain*, entre otros.

Los recursos audiovisuales constituyen un elemento fundamental en los medios de comunicación, pues la imagen ofrece mayor información, entretenimiento y, además, aporta mayor confianza al lector. De este modo, como podemos ver en el gráfico 3, el 49% de los mensajes contienen foto, el 3% insertan infografías, el 2% cuentan con foto e infografía y el 46% restante no dispone de recursos audiovisuales.

Gráfico 3. Recursos audiovisuales.



Fuente: Elaboración propia. Datos extraídos de los periódicos *El Día*, *Diario de Avisos*, *La Provincia* y *Canarias 7*.

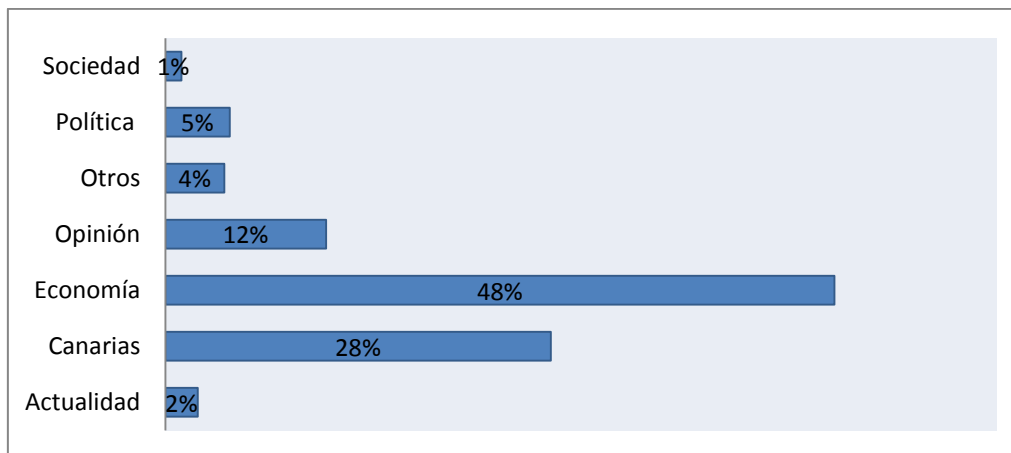
De igual forma, el gráfico A3 nos permite observar cómo *Canarias 7*, con un 31%, ha sido el periódico que más ha recurrido a la foto a la hora de ofrecer sus informaciones, mientras que *La Provincia*, *El Día* y *Diario de Avisos* han utilizado el 24%, 23% y 22% de las fotos ilustradas en los 259 mensajes analizados. Con respecto a la infografía, el 78% se encuentran en *La Provincia*, mientras que *El Día* y *Canarias 7* cuentan con un 11% cada una. Por tanto, vemos cómo *Diario de Avisos* no ofreció ninguna infografía en sus 59 mensajes sobre el alquiler vacacional.

De igual forma, es interesante analizar qué tipo de imagen se utilizada para el acompañamiento de la noticia. En este caso, los periódicos eligen fotografías que muestran los principales destinos turísticos de sol y playa del destino, es decir,

aquellas zonas que reciben un turismo de masas. Por lo tanto, una vez más, se relaciona el alquiler vacacional con la costa y con las zonas turísticas más relevantes. Por otro lado, la infografía ofrece, en la mayoría de los casos, datos sobre la llegada de turistas así como estadísticas que muestran aquellas plataformas online más demandadas por los consumidores del alquiler vacacional.

Si atendemos a las secciones, la vivienda vacacional no ha tenido tanto protagonismo en la prensa canaria como para dedicar un apartado especial para el asunto. Por ello, a la hora de recoger los datos, se han distinguido un total de ocho secciones (gráfico 4), ya que las informaciones se situaban en diferentes apartados dependiendo de su tratamiento. Actualidad (2%), Canarias (28%), Economía (48%), Opinión (12%), Política (5%), Sociedad (1%) y Otros (4%) han sido las secciones clasificadas. Así, se muestra cómo el alquiler vacacional tiene una repercusión e impacto económico en las Islas, pues desde los primeros años de análisis se ofrecían informaciones de carácter económico relacionadas con el mercado inmobiliario y, hoy día, se sitúa como una de las principales actividades económicas en el mercado turístico de las Islas.

Gráfico 4. Secciones.



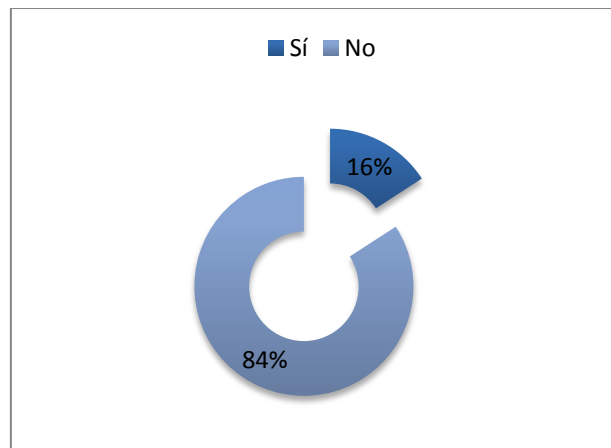
Fuente: Elaboración propia. Datos extraídos de los periódicos *El Día*, *Diario de Avisos*, *La Provincia* y *Canarias 7*.

Aunque la política no destaque por ser una de las secciones principales en los periódicos analizados, es interesante el papel que representa en este fenómeno, pues las administraciones públicas y, por consiguiente los políticos, tienen una labor elemental como responsables de la regulación del alquiler vacacional en las Islas.

La importancia de la actividad de la vivienda vacacional en Canarias también puede ser analizada en base a si aparece en portada o no, ya que los hechos noticiosos más

relevantes del día son destacados en las portadas de los periódicos. El gráfico 5 muestra que el 16% de las informaciones encontradas se sitúan en portada, mientras que el 84% restante no. Aunque el porcentaje de apariciones en portada no sea elevado, el alquiler vacacional ha sido y es un asunto de gran envergadura para los medios de comunicación de las Islas, así como para sus consumidores.

Gráfico 5. Informaciones que aparecen en portada.

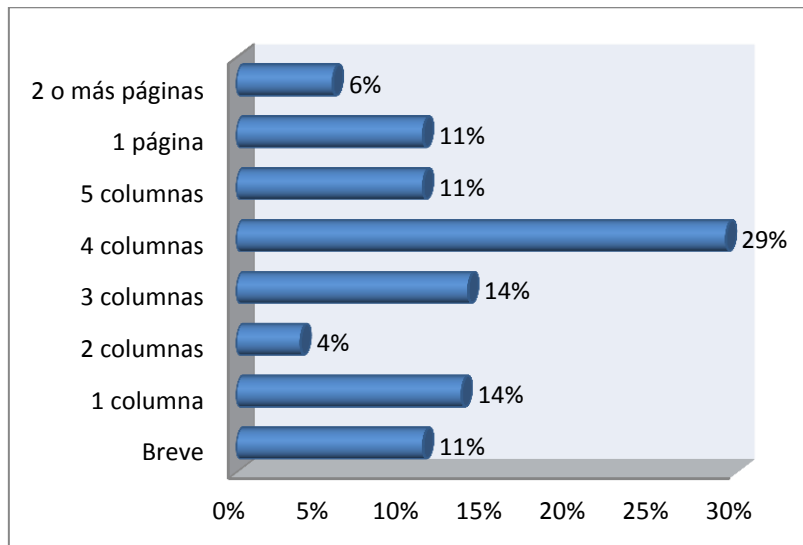


Fuente: Elaboración propia. Datos extraídos de los periódicos *El Día*, *Diario de Avisos*, *La Provincia* y *Canarias 7*.

Por otra parte, a la hora de llevar a cabo el análisis general se ha tenido en cuenta la ubicación en página, dado que las páginas impares son más atrayentes que las páginas pares debido a que al estar situadas en el lado derecho del lector tienen una mayor facilidad de lectura. En este caso y, como se observa en el gráfico A4, el 49% del total de los mensajes analizados se sitúan en la página impar, mientras que el 45% se encuentran en la página par. Por último, todas aquellas informaciones que cuentan con más de una página corresponden al 6% restante. Por tanto, vemos como el alquiler vacacional se encuentra destacado, en su mayoría, en aquellas páginas más atrayentes para el consumidor.

Por último, el espacio dedicado a la noticia también constituye una pieza fundamental a la hora de conocer qué grado de importancia tienen las informaciones sobre casas vacacionales para los medios de comunicación, así como para su público objetivo. En este caso, el 29% de los mensajes analizados ocupan cuatro columnas, por lo que podemos decir que el fenómeno del alquiler vacacional es un tema relevante para la prensa canaria (gráfico 6).

Gráfico 6. Número de columnas.



Fuente: Elaboración propia. Datos extraídos de los periódicos *El Día*, *Diario de Avisos*, *La Provincia* y *Canarias 7*.

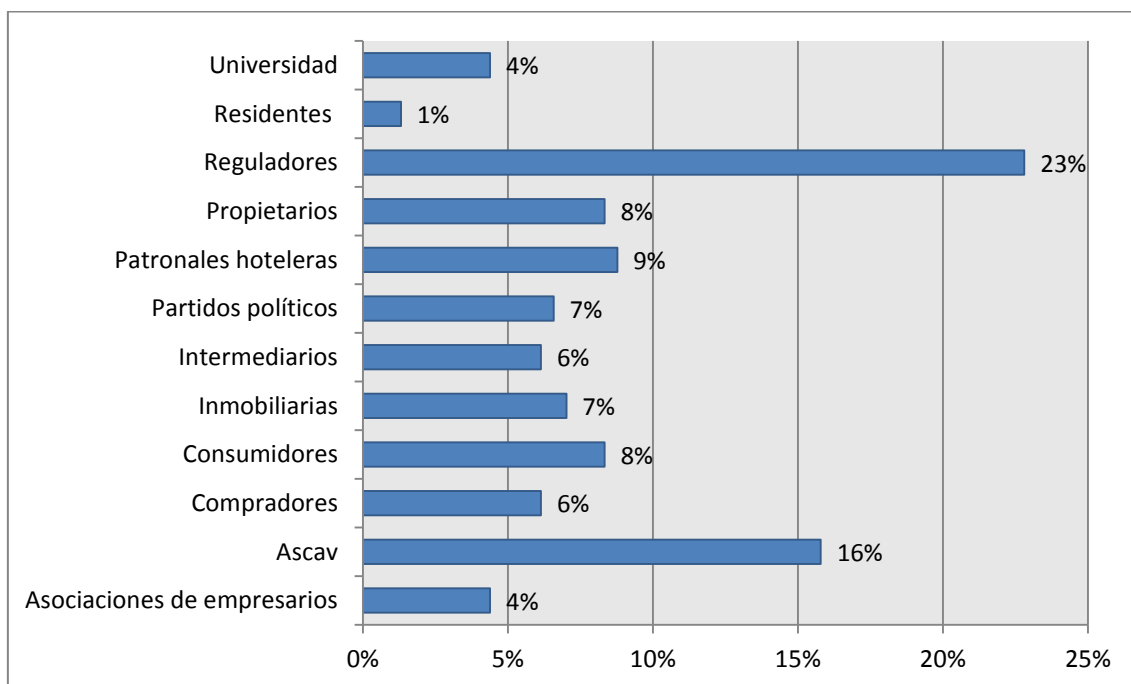
4.1.2 Contenido de las informaciones

Los agentes principales de la actividad de la vivienda vacacional de Canarias han ido cambiando con el transcurso de los años y, por ello, se han distinguido doce actores principales en base al tratamiento ofrecido por los mensajes analizados: Asociación Canaria del Alquiler vacacional, Ascav (16%), patronales hoteleras (9%), reguladores (23%), consumidores (8%), inmobiliarias (7%), intermediarios (6%), partidos políticos (7%), propietarios (8%), residentes (1%) y universidades (4%) (gráfico 7).

Este estudio nos muestra que el actor principal en el tratamiento periodístico de la vivienda vacacional en las Islas se encuentra representado por los reguladores, pues se sitúan en el 23% de las informaciones. Aparte, como se puede observar en el gráfico A5, el 57% del total de los mensajes estudiados cuentan con declaraciones, menciones u opiniones del Gobierno de Canarias, ayuntamientos o cabildos. De este modo, vemos cómo el gobierno autonómico es el regulador que mayor comparecencia tiene, pues aparece en el 94% de las informaciones, mientras que cabildos y ayuntamientos se sitúan en segundo lugar (gráfico A6).

La Asociación Canaria del Alquiler Vacacional es la segunda figura más destacada como actor principal en las informaciones analizadas. “Ascav nace de una Plataforma que se creó el 4 de noviembre de 2013, a raíz de la imposición de numerosas sanciones a propietarios por parte de la Viceconsejería de Turismo del Gobierno de Canarias. No es hasta el 9 de mayo cuando se constituye oficialmente como asociación” (Borrego, 2016: 151). Su presidenta, Doris Borrego, y el abogado, Javier Valentín, son los portavoces de la Asociación a la hora de ofrecer declaraciones sobre la situación del alquiler vacacional en Canarias, donde muestran su disconformidad con la aprobación del Decreto 113/2015.

Gráfico 7. Actores principales.



Fuente: Elaboración propia. Datos extraídos de los periódicos *El Día*, *Diario de Avisos*, *La Provincia* y *Canarias 7*.

En contra de la posición de Ascav se sitúa el sector hotelero, lo que es lo mismo, las patronales hoteleras. La Asociación Hotelera y Extrahotelera de Tenerife, La Palma, La Gomera y El Hierro (Ashotel), la Asociación de empresarios turísticos de Fuerteventura (Asofuer), la Federación de Empresarios de Hostelería y Turismo de Las Palmas (FEHT), la Asociación Insular de Empresarios de Hoteles y Apartamentos de Lanzarote (Asolan) y la Confederación Española de Hoteles y Alojamientos Turísticos (CEHAT), son los protagonistas destacados a la hora de mostrar su visión con respecto a la regulación vigente del alquiler vacacional, pues según ellos es una actividad que lleva a cabo una “competencia desleal” en las Islas.

En el gráfico A7 se puede observar qué asociaciones tienen mayor comparecencia en los medios de comunicación. Así, vemos cómo Ashotel actúa como protagonista principal con un 11% del total, donde Jorge Marichal y Juan Pablo González, presidente y gerente, respectivamente, se sitúan como portavoces defendiendo la posición de los empresarios hoteleros. De igual forma, Ascav se encuentra en el 32% de las informaciones llevadas a estudio. Con ello, se puede observar que tanto la patronal hotelera de Santa Cruz de Tenerife como la asociación vacacional, actúan como fuentes destacadas en el tratamiento periodístico de las noticias analizadas.

Por otro lado, se encuentra el papel de los partidos políticos (gráfico A8), quienes participan de manera activa en el 15% de las informaciones analizadas. En este caso, destacan los partidos políticos mayoritarios como el Partido Popular (PP), el Partido Socialista Obrero Español (PSOE), Podemos, Ciudadanos, Coalición Canaria (CC), Centro Canario Nacionalista (CCN), Partido Nacionalista Canario (PNC), y Unión Progreso y Democracia (UPyD). No obstante, la prensa también refleja la visión de partidos minoritarios pertenecientes a la isla de La Gomera y de Lanzarote con la Asociación Socialista Gomera (ASG), el Partido Nacionalista de Lanzarote (PNL) y el Partido de Independientes de Lanzarote (PIL).

Si atendemos al papel que desarrollan los intermediarios en el tratamiento periodístico, vemos como no tiene tanta relevancia en comparación con el desempeñado por el resto de actores. Sin embargo, es destacable el grado de representación del que disponen en los medios de comunicación, pues cuentan con una gran cantidad de portales webs que comparecen en las informaciones analizadas. De este modo, *Airbnb*, *Booking*, *Tripadvisor*, *HomeAway*, *Fotocasa.es*, *Homelidays.com*, *Rentalia*, *Niumba*, *Housetrip.com* o *Windu* son algunas de las plataformas online que participan en el 6% del total de los mensajes.

El mercado inmobiliario destaca por el desarrollo continuo a lo largo del periodo de análisis, pues desde el año 2005 se sitúa como uno de los actores principales en el tratamiento periodístico. No obstante, es destacable que en 2008, 2009, 2011, 2012 y 2013, coincidiendo con la crisis económica, no participa activamente en las informaciones relacionadas con el alquiler vacacional en Canarias (gráfico A9).

Raquel Huete en el informe sobre los impactos sociales de la residencialización de las áreas turísticas que se encuentra recogido en *La residencialización de las áreas turísticas de Canarias*, destaca que “el incremento de las llegadas de residentes y turistas desde el norte y del centro de Europa hacia el Mediterráneo y Canarias (Williams y otros, 2004; King y otros, 2000) ha coincidido en muchos lugares de

España con la transición de una sociedad sostenida en la agricultura y la pesca a otra basada en la construcción de segundas residencias y en las actividades inmobiliarias generadas alrededor de las mismas, particularmente en las zonas del litoral. Así, el proceso de modernización que comenzó hace 50 años en las regiones mediterráneas se ha asentado en la producción de suelo urbano demandado por los mercados inmobiliarios nacionales e internacionales. Este sistema económico, apoyado esencialmente en la actividad inmobiliaria, ha hecho que lo que era un mero incremento de la construcción se presentara ante la opinión pública como desarrollo turístico (Mantecón, 2010)” (Huete, 2016: 36).

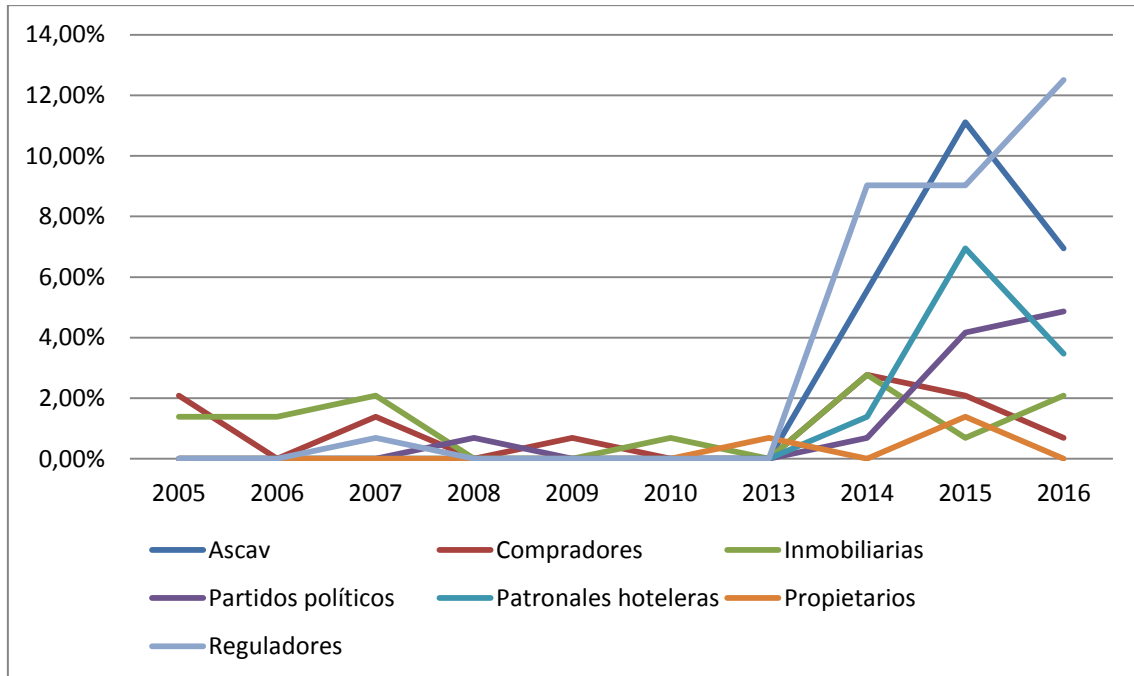
La investigación universitaria es protagonista en el 4% de los mensajes analizados. La Universidad de La Laguna con los investigadores de la Cátedra de Turismo CajaCanarias – Ashotel – ULL, Moisés Simancas y Eduardo Parra; la Universidad Europea con Cristina Oliveira; y el Catedrático de Análisis Geográfico de la Universidad Carlos III, Guillermo Morales, son algunos de las figuras que muestran la perspectiva de la investigación en un asunto tan trascendente en la actividad turística de las Islas.

El gráfico 8 muestra cómo la presencia de los diferentes actores ha variado a lo largo del periodo de análisis. Los tres primeros años destaca la presencia de la actividad del mercado inmobiliario y, por ende, la de los compradores, debido a que en ese período los turistas extranjeros se dedicaban a la compra de viviendas cerca de la costa como segunda residencia o para obtener ingresos a través del alquiler turístico a familiares o amigos. De esta manera, vemos cómo el alquiler vacacional es un fenómeno que lleva funcionando como negocio turístico en Canarias desde hace décadas. De este modo, de un momento en el que era un tema de coyuntura inmobiliaria, pasa a convertirse en un asunto con una alta presencia, coincidiendo con la movilización de Ascav por la regulación y las respuestas posteriores de las patronales hoteleras.

Carmelo J. León y Beatriz Suárez Reina recuerdan en el informe sobre los impactos económicos de la residencialización de las zonas turísticas recogido en *La residencialización de las áreas turísticas de Canarias*, que “antes de la crisis económica del 2007, el turismo residencial en España estaba experimentando un fuerte crecimiento como parte de la globalización e integración de procesos en la economía mundial. Consecuentemente, España tenía la segunda mayor industria turística residencial después de Estados Unidos, dado el status de la costa española como la “Florida Europea” (Taltavull y Ramón, 2005)” (León y Suárez, 2016: 55). De

este modo, la crisis económica es uno de los factores principales que provocaron el asentamiento del mercado vacacional en las Islas.

Gráfico 8. Actor principal (2005 – 2016).

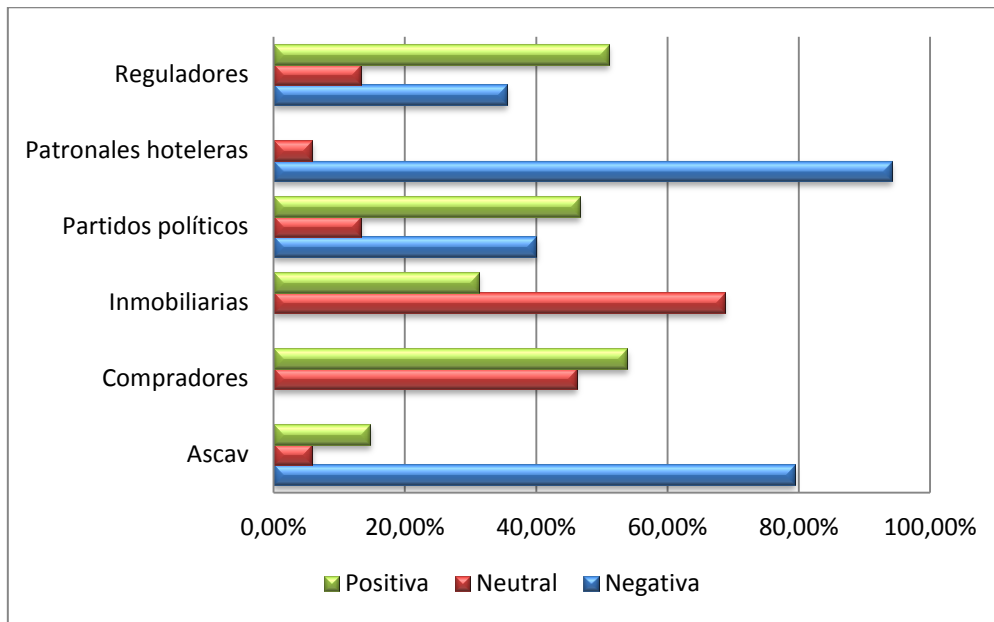


Fuente: Elaboración propia. Datos extraídos de los periódicos *El Día*, *Diario de Avisos*, *La Provincia* y *Canarias 7*.

Hasta el año 2014 no encontramos informaciones en las que se encuentren involucrados todos los actores, principalmente debido a que la Asociación Canaria del Alquiler Vacacional se constituyó ese mismo año. Además, también influye que las patronales hoteleras no habían entrado en conflicto por este asunto hasta la reciente crisis económica, que produjo un cambio de hábitos en el consumo del turista y, por tanto, se desarrolla una competencia para la industria hotelera del Archipiélago. De este modo, a partir del conflicto generado entre propietarios de viviendas vacacionales y empresarios hoteleros, se generó un mayor tratamiento periodístico sobre el fenómeno en las Islas.

La vivienda vacacional es un asunto que divide a propietarios, empresarios, residentes y reguladores en diferentes posturas. Así, podemos clasificar los mensajes analizados en positivos, negativos o neutrales. En este caso, las informaciones han tenido una connotación positiva en el 45% de los casos, mientras que el 38% y el 17% restantes, han sido negativas y neutrales, respectivamente (gráfico A10).

Gráfico 9. Actitud de las informaciones según los actores principales.



Fuente: Elaboración propia. Datos extraídos de los periódicos *El Día*, *Diario de Avisos*, *La Provincia* y *Canarias 7*.

Si atendemos a los actores principales con mayor peso en la actividad como la Asociación del Alquiler Vacacional, patronales hoteleras, inmobiliarias, reguladores y partidos políticos, vemos cómo las noticias con actitud negativa corresponden, en mayor medida, a Ascav y a las patronales hoteleras. Esto muestra que cada asociación manifiesta su postura en la prensa, expresando sus disconformidades con respecto a la regulación de la vivienda vacacional. Por un lado, nos encontramos con que Ascav no está de acuerdo con la aprobación del Decreto 113/2015 y, por otro lado, los empresarios turísticos plantean la problemática producida como consecuencia del desarrollo de la actividad en las Islas.

Por otro lado, aquellos mensajes neutrales pertenecen, en su mayoría, a noticias que ofrecen datos estadísticos relacionados con el mercado inmobiliario, compradores, partidos políticos o reguladores.

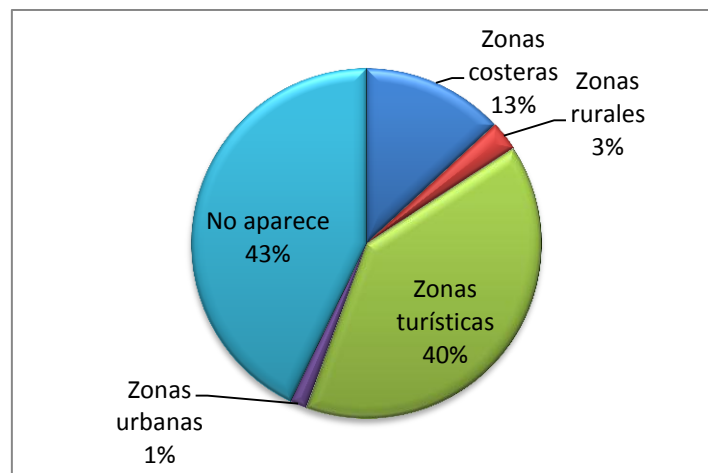
Asimismo, los mensajes con carácter positivo corresponden, principalmente, a partidos políticos, compradores, inmobiliarias y reguladores y, en menor medida, a Ascav (gráfico 9).

A la hora de realizar el análisis de cada uno de los 259 mensajes, se ha tenido en cuenta las zonas geográficas mencionadas en prensa, pues estas reflejan cuáles son los núcleos en los que se concentran el mayor número de viviendas vacacionales. Se

han diferenciado cuatro zonas: zonas turísticas, costeras, rurales y urbanas. Se ha distinguido zona costera de la turística debido a que los primeros años de análisis no se hacía referencia a las zonas turísticas sino a zonas de costa.

La vivienda vacacional se encuentra, mayoritariamente, en las zonas turísticas. El gráfico 10 muestra que el 40% de los mensajes analizados ubican la noticia en dichas zonas que corresponden, principalmente, al sur de Tenerife (Arona, Adeje) o sur de Gran Canaria (San Bartolomé de Tirajana).

Gráfico 10. Ubicación por zonas.



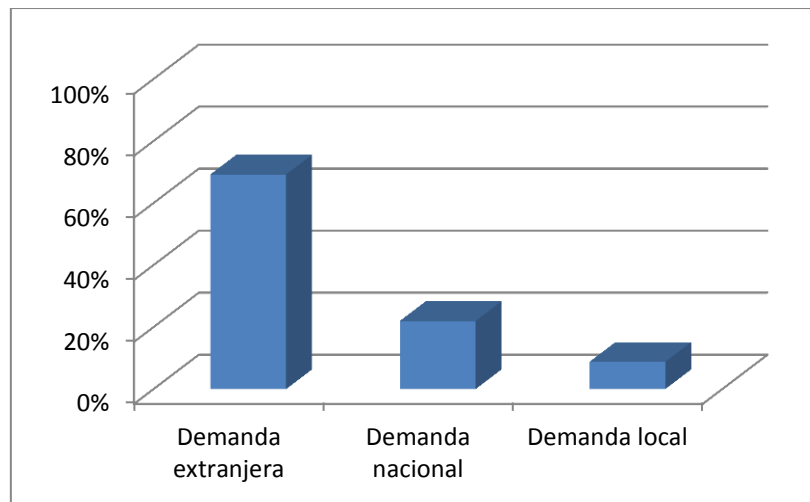
Fuente: Elaboración propia. Datos extraídos de los periódicos *El Día*, *Diario de Avisos*, *La Provincia* y *Canarias 7*.

Según el informe *El alquiler vacacional en Canarias: Demanda, Canal y Oferta* de la Consejería de Turismo, Cultura y Deportes del Gobierno de Canarias, los municipios de Adeje con 12.855 camas y Arona con 9.906, concentran el 46,69% de las camas de viviendas vacacionales en Tenerife. Asimismo, en Gran Canaria sólo San Bartolomé de Tirajana concentra el 42,65% de la oferta de viviendas vacacionales de la isla y un porcentaje sobre el total de su oferta de alojamiento muy bajo: 9,79% (Intelligent Atlas S.L., 2015).

De igual forma, el lugar en el que se desarrolla la noticia indica dónde se sitúa el mercado de la vivienda vacacional. Así, el 86% de las informaciones muestran si se habla de la actividad en una determinada isla, en Canarias o en España. Canarias ocupa el 81% de las noticias, mientras que Tenerife y Gran Canaria se encuentran representadas en el 5% y 8%, respectivamente. Lanzarote, Fuerteventura, La Gomera y La Palma se sitúan en último lugar, mientras que El Hierro no figura en ninguna de las informaciones.

Para el análisis de contenido, también se ha tenido en cuenta qué usuarios actúan como principales demandantes el alquiler vacacional; demanda extranjera, demanda nacional o demanda local. En el 28% de los mensajes analizados se hace referencia a la demanda turística, de la cual el 69% corresponde a la demanda extranjera, el 22% a la demanda nacional y el 9% a la demanda local (gráfico 11).

Gráfico 11. Tipo de demanda turística (Multirespuesta).



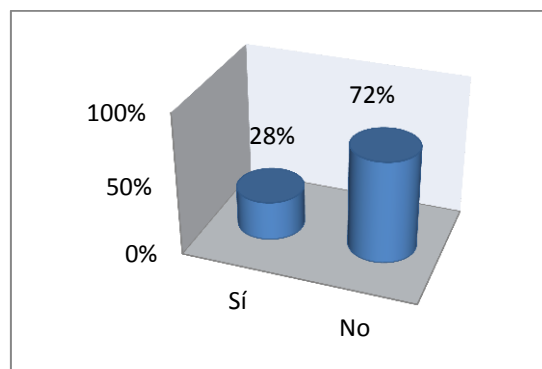
Fuente: Elaboración propia. Datos extraídos de los periódicos *El Día*, *Diario de Avisos*, *La Provincia* y *Canarias 7*.

“Con la llegada de Internet y la crisis, se crearon bajo el manto de “economía colaborativa” muchas páginas web multinacionales para intermediar directamente entre propietarios y usuarios de viviendas familiares. Para muchas familias fue una oportunidad para poner en valor sus viviendas, constituyendo en muchos casos incluso la única fuente de ingresos. Bien sea por falta de un puesto de trabajo, o porque libremente deciden dedicarse a ello como emprendedores de una nueva forma de vida” (Borrego, 2016: 152).

De este modo, a la hora de realizar el análisis, se ha tenido en cuenta el uso de las nuevas tecnologías como uno de los principales factores que han provocado el rápido crecimiento del alquiler vacacional. El gráfico 12 muestra cómo el 28% de los mensajes analizados contienen información relacionada con Internet, ya sea mencionando los principales canales de oferta turística vinculados a la oferta de viviendas vacacionales o, simplemente, destacando la relevancia de este recurso de búsqueda online como método más utilizado entre los turistas a la hora de alquilar una casa turística.

Con respecto a la relevancia dada a lo largo de los años no existe variación, pues desde el año 2005 ya se trataba la importancia de la llegada de Internet por las facilidades que ofrece a la hora de organizar los viajes de forma independiente, a través de diferentes plataformas. “El 49% de la cuota de mercado la concentran Airbnb, con una cuota del 27% y 9.633 anuncios, y Homeaway (Expedia), con una cuota del 22% y 7.703 anuncios”, según recoge el informe sobre el alquiler vacacional en Canarias: Demanda, Canal y Oferta (2015).

Gráfico 12. Informaciones en las que se hace referencia a las nuevas tecnologías.



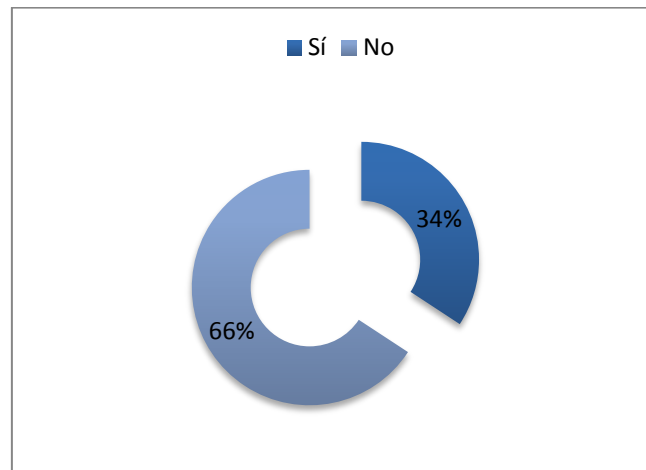
Fuente: Elaboración propia. Datos extraídos de los periódicos *El Día*, *Diario de Avisos*, *La Provincia* y *Canarias 7*.

En estos dos años han salido a la luz diferentes informes y estudios, del sector turístico, administraciones- instituciones o desde las plataformas o asociaciones de alquiler vacacional, que pretenden dar luz sobre cuál es el impacto generado por este modelo de negocio y si tiene un sentido positivo o negativo para el residente (Exceltur, 2015; Homeway, 2014; 2015; Fevitur, 2015; Airbnb, 2014). Según Sperling (2014) las familias de la zona donde se ubica el alquiler vacacional obtienen ingresos adicionales y el gasto se distribuye por toda la ciudad entre negocios y barrios que normalmente no se benefician del turismo convencional. Es por ello que de producirse dichos efectos habría que conocer hasta qué punto es percibido por el residente y en qué sentido, positivo o negativo (Gutiérrez, Díaz y García, 2016: 170).

De este modo, vemos como el 34% de los mensajes analizados hacen referencia a varios informes que recogen datos estadísticos sobre este fenómeno, con diferente alcance o profundidad. Así, la prensa aporta valiosos datos del investigador de la Universidad de La Laguna, Moisés Simancas; Manuel Sarmiento; catedrático de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria; Impactur Canarias; Exceltur;

intermediarios como *HomeAway*, *Tripadvisor*, o *vacacionesenespaña.es*; Tinsa, Tasaciones Inmobiliarias; o del último estudio de la Consejería de Turismo, Deportes y Cultura del Gobierno de Canarias sobre el análisis de la oferta de viviendas vacacionales en el Archipiélago (gráfico 13).

Gráfico 13. Informaciones en las que se tratan los informes relacionados con el alquiler vacacional.



Fuente: Elaboración propia. Datos extraídos de los periódicos *El Día*, *Diario de Avisos*, *La Provincia* y *Canarias 7*.

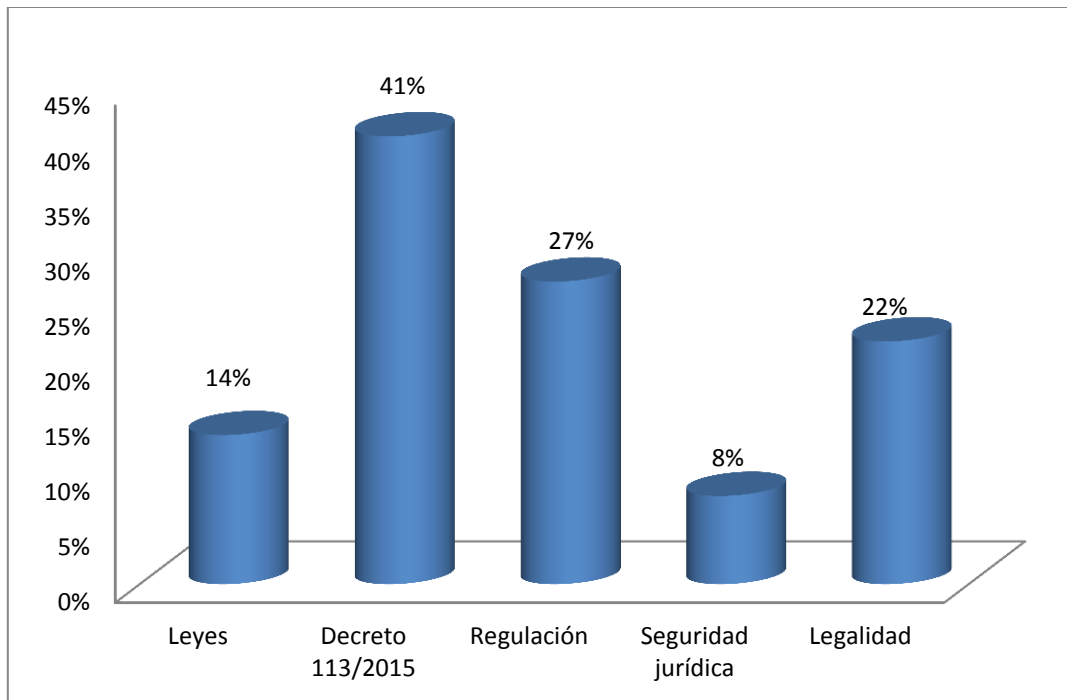
4.2 La regulación del alquiler vacacional

La regularización del alquiler vacacional es el tema central de la noticia en una gran parte de los mensajes analizados. 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, ha sido el foco del 41% del total de las informaciones analizadas, mientras que un 27% trata su regulación.

La seguridad jurídica ocupa el 8% de las noticias encontradas y se habla de la legalidad de las casas vacacionales en el 22%, la cual comienza a cobrar importancia a partir del año 2014, coincidiendo con la constitución de Ascav. A partir de ese momento comienza el conflicto social por la regulación de la actividad, mostrando así diversas visiones sobre su legalidad (gráfico A11).

El decreto vigente por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales, se encuentra presente en el 41% de las 259 informaciones analizadas. No obstante, como se puede observar en el gráfico A12, entre el año 2005 y 2013 no se trata el decreto en ninguna de las noticias, reportajes, entrevistas y artículos de opinión analizados. Es a partir de 2014 cuando toma relevancia debido a las continuas demandas sobre la regularización de la actividad.

Gráfico 14. Clasificación en el análisis legislativo.



Fuente: Elaboración propia. Datos extraídos de los periódicos *El Día*, *Diario de Avisos*, *La Provincia* y *Canarias 7*.

Resulta interesante destacar que aquellas informaciones en las que los principales protagonistas de la noticia son Ascav, reguladores, partidos políticos y patronales hoteleras, se trata el decreto como asunto jurídico de importancia, situándose en el 36%, 29%, 15% y un 16% de sus informaciones, respectivamente (gráfico A13).

De este modo, tras el análisis del tratamiento periodístico, vemos cómo los reguladores (Gobierno de Canarias, cabildos y ayuntamientos), con un 31%, actúan como la figura principal con respecto a la regularización de la actividad, seguido de Ascav con un 24%, las patronales hoteleras (Ashotel, Asofuer, Asolan, FEHT Las Palmas y CEHAT) con un 16% y los partidos políticos con un 12% (gráfico A14).

Por último, en el análisis en prensa sobre la regulación de la vivienda vacacional en Canarias, vemos cómo la legalidad se sitúa en tercer lugar, pues está presente en el

22% de los mensajes llevados a estudio. En este caso, se enfrentan las versiones de los empresarios hoteleros y de Ascav, donde cada uno respalda su visión, es decir, las patronales hoteleras defienden su postura en contra de la actividad, mientras que la plataforma de alquiler vacacional insiste en que sus propietarios desarrollan una actividad dentro del marco de la legalidad.

El alquiler vacacional está sumergido en materia jurídica desde la redacción del primer borrador de decreto. Así, para la regularización del fenómeno, se tienen en cuenta una serie de leyes con el objetivo de llegar a un acuerdo entre las diferentes partes que se encuentran en conflicto, es decir, entre el sector hotelero y el vacacional. Entre las principales leyes recogidas en los medios de comunicación analizados de cara a la regularización de la actividad son: la Ley de Moratoria turística de Canarias; Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias; Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964; Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias; Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas; y el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

La consejera de Turismo, Cultura y Deportes del Gobierno de Canarias, María Teresa Lorenzo, destaca en el Prólogo de *La residencialización de las áreas turísticas de Canarias* que “la Ley 2/2013 de Rehabilitación Turística de Canarias y posteriores modificaciones, junto con el marco básico de la Ley 7/2015 del Suelo y Rehabilitación, se muestran insuficientes para abordar en toda su extensión el problema. A lo que se ha de añadir el papel protagonista que ha de tener conciencia ciudadana en cuanto al deber de conservación y rehabilitación, además de incentivar un mejor conocimiento de la real naturaleza de nuestra principal actividad económica y su repercusión sobre el territorio y nuestra convivencia” (Lorenzo, 2016: 7).

Además de Canarias, otras comunidades autónomas como Islas Baleares, Cataluña, Andalucía, la Comunidad Valenciana, Comunidad de Madrid, o incluso, Aragón cuentan con un alto porcentaje de viviendas destinadas a uso turístico, planteándose como una problemática para los empresarios hoteleros. Así, el 14% de los mensajes analizados contienen información sobre las normas establecidas en las comunidades mencionadas a modo de comparación con la actividad que se desarrolla en Canarias (gráfico A15). “Con la aprobación del decreto, Canarias se equiparó a otras Comunidades Autónomas (Madrid, Islas Baleares, Asturias, Cantabria, Cataluña, Galicia, Navarra, Comunidad Valenciana y Andalucía) que ya habían publicado

regulaciones, supuestamente administrativas, vinculadas a las tendencias de uso turístico de apartamentos y de viviendas residenciales” (Simancas, 2016: 206).

El marco legislativo aplicable para cada Comunidad Autónoma se considera en Gómez y Álvarez (2016) y se sintetiza en el siguiente cuadro:

Cuadro 3: Viviendas vacacionales por comunidades autónomas.

	¿Existe normativa específica para la vivienda vacacional?	Notas características
Andalucía	Decreto 28/2016, de 2 de febrero	Excluye a las casas rurales o que se alquilen durante más de 2 meses continuos (por el mismo usuario), por considerarse “apartamentos turísticos. Se alquila en su totalidad o por habitaciones (si la persona propietaria vive en ella). Se permite en inmuebles situados en suelo de uso residencial.
Aragón	Decreto 80/2015, de 5 de mayo	Viviendas cedidas a terceros con una duración de la estancia igual o inferior a un mes. Cada propietario sólo podrá registrar una vivienda por edificio (si registrara más, se considera apartamento turístico). Se prohíbe alquilar por habitaciones.
Asturias	Decreto 34/2003, de 30 de abril	Se ofrece el servicio de alojamiento como mínimo los meses de julio, agosto y septiembre. No se puede alquilar el resto del año si la vivienda no estuviese en alquiler en estos meses.
Baleares	Decreto 20/2015, de 17 de abril	No permite las viviendas vacacionales independientes que se encuentren en edificios plurifamiliares o adosados sometidos al régimen de la propiedad.
Canarias	Decreto 113/2015, de 22 de mayo	Excluye el alquiler vacacional en las zonas o urbanizaciones turísticas. No permite el alquiler por habitaciones ni compartido.
Cantabria	Decreto 19/2014, de 13 de marzo	Habla de alojamiento “extra hotelero” y no de vivienda vacacional. Alta censal en la Agencia Tributaria y el alta de la empresa en la Seguridad Social como requisito indispensable.
Cataluña	Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de	“Son viviendas turísticas si son cedidas por su propietario al completo (no se permite alquilar por habitaciones), directamente o indirectamente, a terceros, de forma reiterada (la vivienda se cede dos o más veces dentro del periodo de un año) y a cambio de un precio,

	uso turístico	para una estancia de temporada (por tiempo continuo igual o inferior a 31 días), en condiciones de inmediata disponibilidad y con las características establecidas en este Decreto (art. 66).”
Comunidad de Madrid	Decreto 79/2014, de 10 de julio, que regula las viviendas de uso turístico	Sólo permite alquilar las viviendas turísticas por un periodo mínimo de cinco días y prohíbe el alquiler por habitaciones.
Comunidad Valenciana	Decreto 92/2009, de 3 de julio, Decreto 92/2009, de 3 de julio y Orden 2/2010, de 29 de marzo, de la Consellería de Turismo.	La inscripción en el registro es obligatoria para todas las viviendas de uso turístico y se establece la clasificación de viviendas turísticas en "superior", "primera" y "estándar".
Galicia	Decreto 52/2011, de 24 de marzo y Ley 12/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas, que incorpora medidas de naturaleza tributaria y otras de carácter y organización administrativa, siendo objeto de estudio las viviendas de uso vacacional. <i>Esta Comunidad anuncia nueva legislación en los próximos meses.</i>	Entiende como viviendas turísticas las viviendas unifamiliares aisladas. Actualmente se está elaborando un proyecto de decreto que regulará las viviendas de uso turístico.
Navarra	Orden foral 80/2014, de 25 de septiembre y Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de ordenación de los apartamentos turísticos en la Comunidad Foral de Navarra.	La Orden Foral 80/2014, de 25 de septiembre, establece la obligación de incluir el número de registro en la publicidad de los alojamientos.

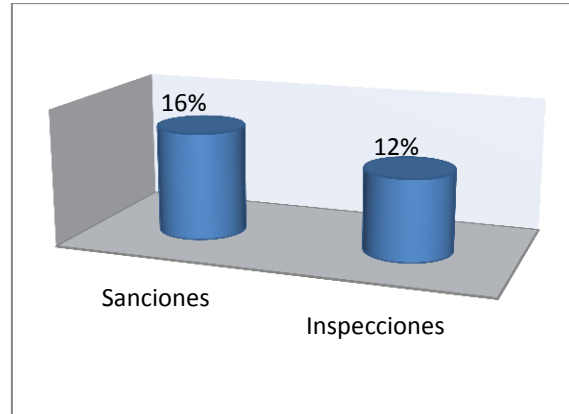
Fuente: Gómez y Álvarez, 2016: pp. 19-21.

Las sanciones y las inspecciones han sido, y son, uno de los temas centrales en las informaciones sobre la vivienda vacacional. Así, el 12% de los mensajes analizados tratan las inspecciones realizadas por Hacienda a aquellas viviendas de uso turístico que no cumplen con sus obligaciones fiscales. En el otro lado se sitúan los sancionados, es decir, los propietarios, que en este caso pueden recibir multas que rondan los sesenta mil euros. El gráfico 15 muestra cómo las sanciones se encuentran representadas en el 16% de las noticias, reportajes, entrevistas y artículos analizados.

Doris Borrego destaca que “se cuentan por miles las familias que hasta la fecha han recibido expediente sancionador por parte de los Inspectores de Turismo del Gobierno Canario, teniendo Ascav incluso conocimiento de familias que han perdido sus

viviendas tras ser sancionadas, sin haber podido hacer frente ni a la hipoteca, ni a su defensa, ni a la cuantía de la sanción” (Borrego, 2016: 151).

Gráfico 15. Informaciones en las que se trata la sanción y la inspección.



Fuente: Elaboración propia. Datos extraídos de los periódicos *El Día*, *Diario de Avisos*, *La Provincia y Canarias 7*.

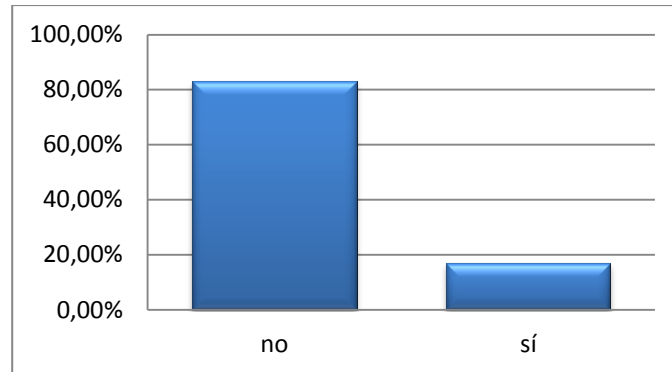
En el 17% de los mensajes analizados se hace mención a los requisitos previstos en el Reglamento que regula la viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias; requisitos de seguridad, requisitos funcionales, de equipamientos mínimos y, por último, de precios (gráfico 16).

La placa identificativa que debe estar expuesta en el exterior del edificio, la cédula de habitabilidad, la licencia de primera ocupación, el libro de reclamaciones, las normas de asistencia e, incluso, un teléfono de asistencia son algunos de los requisitos reflejados en las informaciones analizadas.

Los hoteleros exigen la modificación de los requisitos recogidos en la regulación vigente y, por otro lado, se encuentra la Asociación Canaria del Alquiler Vacacional, quien mantiene un conflicto con el Gobierno de Canarias por la aprobación del Decreto 113/2015 norma cuya finalidad, según expresa su propio Preámbulo, no es otra que “el desarrollo de la regulación que determine las condiciones y requisitos que deben cumplir las viviendas vacacionales, incorporándolas a la regulación de los establecimientos de alojamientos turísticos, como una nueva tipología en la modalidad extrahotelera” (Sánchez, 2016; 121).

Entre las prohibiciones con mayor presencia en la prensa se sitúa la expuesta en el decreto vigente, es decir, “contravenir las normas de régimen interior de la comunidad de propietarios donde la vivienda vacacional se ubique”.

Gráfico 16. Requisitos mencionados en las informaciones analizadas.



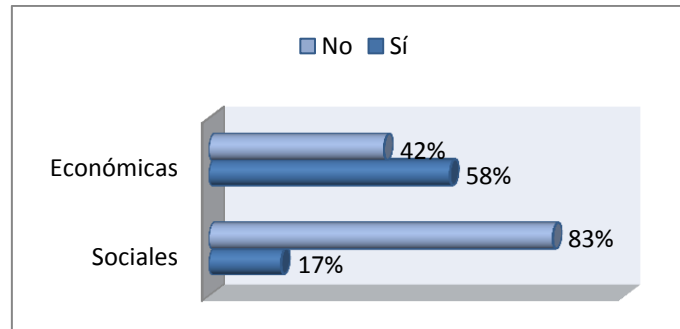
Fuente: Elaboración propia. Datos extraídos de los periódicos *El Día*, *Diario de Avisos*, *La Provincia* y *Canarias 7*.

4.3 Impactos económicos y sociales

El alquiler vacacional ha provocado una serie de impactos tanto positivos como negativos en Canarias, que se encuentran reflejados en las informaciones ofrecidas por los medios de comunicación seleccionados. Así, en el gráfico 15 se observa cómo el 58% de los mensajes analizados revelan los impactos económicos, mientras que los impactos sociales se sitúan en el 17% de las noticias, reportajes, entrevistas y artículos de opinión estudiados.

De las 150 informaciones que recogen algunos de los principales impactos económicos producidos por la actividad del alquiler vacacional, el 25% corresponden al gasto del turista en destino, quienes “generan un primer impacto sobre la economía local fruto del negocio y empleo que induce sobre el conjunto de las diferentes empresas turísticas que están en contacto directo con el turista. Dicho impacto depende del número de turistas que lleguen al destino, del número de pernoctaciones que estos realizan (ocupación de plazas) y, sobre todo, del nivel de gasto medio diario en destino en el que incurren los turistas durante su estancia promedio” (León y Suárez, 2016: 65).

Gráfico 15. Principales impactos del alquiler vacacional recogidos en las informaciones analizadas.



Fuente: Elaboración propia. Datos extraídos de los periódicos *El Día*, *Diario de Avisos*, *La Provincia y Canarias 7*.

Además, “Ascav reivindica que, precisamente por la evolución del sector hotelero en Canarias, es muy importante darle cabida a las viviendas vacacionales en las zonas turísticas. No sólo permitirá a los propietarios, inversores locales y extranjeros poner en valor sus viviendas, sino que además promueven una economía local, de carácter transversal, importante. Como no tienen régimen alimenticio contratado, el gasto se genera en supermercados, bares y restaurantes. Como no tienen transfer contratado, alquilan coches o toman taxis, etc. A la par que aumentan la economía del propietario, residente que paga impuestos e invierte y gasta en Canarias, así como se permite la creación de negocios adaptados a las tendencias solicitadas por la demanda turística. Emprendedores y comerciantes en las zonas en las que se encuentra el alquiler vacacional ven posibilidades y generan oferta competitiva. En resumen, cumplen con las expectativas de inversión de su propietario y crean una economía transversal importante que finalmente se traduce en sostenibilidad turística” (Borrego, 2016: 154).

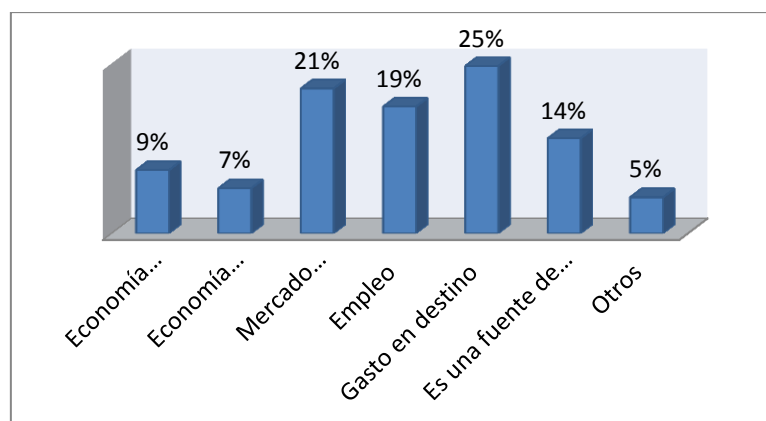
Por otro lado, la situación del mercado inmobiliario se encuentra reflejada en el 21% de los mensajes donde, en la mayoría de los casos, se destaca el fenómeno como una actividad que se focaliza en la construcción y venta de propiedades como vivienda vacacional o residencia (León y Suárez, 2016: 55).

El 14% de los impactos económicos registrados en la prensa corresponde a la generación de ingresos que obtenidos a través de la oferta de la vivienda vacacional. Es a partir de 2014 cuando los medios de comunicación ofrecen datos sobre el número de personas que dependen de esta actividad como única fuente de ingresos, unas 53.000 familias en las Islas Canarias, según la Asociación Canaria del Alquiler Vacacional.

Si atendemos a la generación de empleo, esta se sitúa en el 19% de las informaciones analizadas. En este caso, es importante destacar que el turismo representa el 31'9% del total del Producto Interior Bruto (PIB) de Canarias y el 37'6% del total del empleo en las Islas, según el informe realizado por Impactur en 2015. De este modo, la Asociación Canaria del Alquiler vacacional (Ascav) defiende que la actividad de las viviendas vacacionales es una oportunidad para la generación de puestos de trabajo en el Archipiélago, además de aportar riqueza para generar ingresos. En el otro extremo se sitúan los empresarios hoteleros, quienes opinan todo lo contrario, ya que para ellos esta actividad no crea empleo de calidad.

Así, la presidenta de Ascav, Doris Borrego, destaca que “otro argumento en contra es la destrucción de empleo, cuando realmente la vivienda vacacional crea puestos de trabajo en el entorno donde se asienta. El propietario puede dedicarse a ello como medio de vida o contratar a un intermediador turístico, pero además precisa de mano de obra de mantenimiento, comprar o mantener mobiliario, lavandería,... El estudio de Fevitur (2015) también lo expresa, 3 de cada 4 propietarios contrataron reformas para sus viviendas antes de ponerlas en alquiler vacacional. Además el viajero contrata transporte y ocio, alquila coche o toma taxis, come en restaurantes y bares, compra en supermercados,... pues el alquiler vacacional no ofrece comida. Como ya se ha comentado anteriormente, la economía que se crea en destino a nivel local, donde es necesaria la economía, es considerable y se reparte, es transversal” (Borrego, 2016: 156)

Gráfico 16. Informaciones que muestran los impactos económicos producidos por la actividad del alquiler vacacional.



Fuente: Elaboración propia. Datos extraídos de los periódicos *El Día*, *Diario de Avisos*, *La Provincia* y *Canarias 7*.

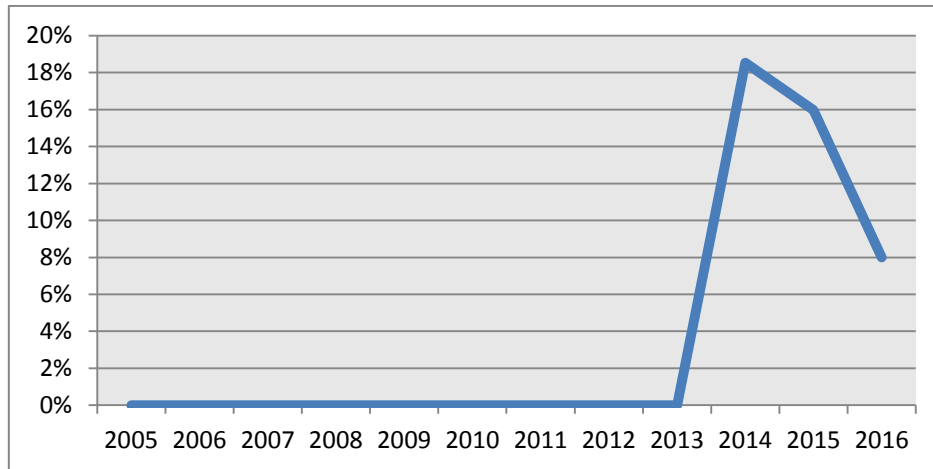
Los periódicos canarios no han dejado atrás la economía sumergida como impacto económico derivado de la actividad, de la que se habla en el 9% de las informaciones analizadas. Las patronales hoteleras reclaman la situación de ilegalidad derivada de la actividad que desarrollan los propietarios de las viviendas vacacionales en Canarias, pues recalcan que generan una competencia desleal a los complejos hoteleros existentes, disfrutando de una situación de ingresos no declarados y de economía sumergida. Por otro lado, la economía colaborativa o la también llamada 'sharing economy' se encuentra reflejada en el 7% de los mensajes.

Este estudio muestra que los impactos fiscales se mencionan en el 12% del total de los mensajes estudiados (gráfico A16). Por un lado, Ascav defiende que los propietarios de las viviendas vacacionales sí cumplen con sus obligaciones fiscales, es decir, que sí pagan impuestos. Sin embargo, los empresarios hoteleros rechazan la actividad porque las casas vacacionales no se encuentran en igualdad de condiciones con respecto al cumplimiento de las responsabilidades fiscales. El Impuesto General Indirecto Canario (IGIC), El Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), y el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) son algunos de los impuestos mencionados a la hora de recalcar la situación fiscal del mercado vacacional.

“La falta de control de este creciente fenómeno vinculado a la comercialización “alegal” del alojamiento residencial, que también estimula progresivamente Internet, genera pérdidas provocadas tanto por alquileres como por las rentas obtenidas por el propietario que tampoco se declaran. Cálculos conservadores realizados por Exceltur (2005) indican que alrededor de 400 millones de euros anuales dejan de ingresarse en las arcas públicas de las comunidades autónomas turísticas de Baleares, Canarias, Murcia, Cataluña, Andalucía y Comunidad Valenciana, solo en concepto de IVA (o IGIC) e IRPF” (León y Suárez, 2016: 70).

Asimismo, los medios de comunicación no hacen mención a las responsabilidades fiscales hasta el año 2014, coincidiendo con la constitución de la Asociación Canaria del Alquiler Vacacional (gráfico 17). “Cuantificar en cifras el menor impacto fiscal que genera la oferta de alojamiento residencial ya construida es complicado pues depende del uso y de la sujeción a la legalidad del proceso de comercialización. El mayor impacto en la recaudación radica en las transacciones que se hagan de espaldas a la hacienda pública, permaneciendo ocultas al fisco y las realizadas entre extranjeros que ni siquiera se ingresan en España ni aportan valor a la economía” (León y Suárez, 2016: 70).

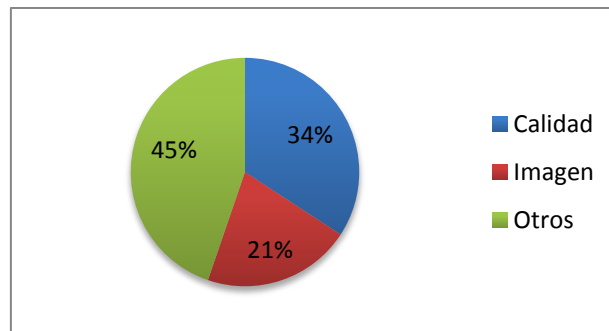
Gráfico 17. Informaciones en las que se trata la responsabilidad fiscal (2005 – 2016).



Fuente: Elaboración propia. Datos extraídos de los periódicos *El Día*, *Diario de Avisos*, *La Provincia* y *Canarias 7*.

Si prestamos atención a los impactos sociales recogidos en las informaciones analizadas, vemos cómo se ha mencionado en 45 de los 259 mensajes analizados, lo que corresponde a un 17% del total.

Gráfico 18. Informaciones que muestran los impactos sociales producidos por la actividad del alquiler vacacional.



Fuente: Elaboración propia. Datos extraídos de los periódicos *El Día*, *Diario de Avisos*, *La Provincia* y *Canarias 7*.

Según la tipología de impactos sociales extraída, con un 29%, la calidad del destino y la calidad de vida son los principales impactos sociales relacionados con la actividad del alquiler vacacional en el tratamiento periodístico. De hecho, “según Exceltur (2015) la aparición cada vez mayor de alojamiento vacacional está generando impactos relevantes sobre la fisonomía de las zonas urbanas, rurales,... afectando a la funcionalidad de las zonas donde se encuentra el residente. De este modo, se está

produciendo un deterioro de la calidad de vida y la convivencia de la población local, que tendrá una notable trascendencia en una opinión pública claramente desfavorable al alojamiento vacacional” (Gutiérrez, Díaz y García, 2016: 165).

Doris Borrego, presidenta de la Ascav, destaca que “las viviendas vacacionales no responden adecuadamente a los estándares de calidad y excelencia que se pretenden en Canarias. En primer lugar, se debería definir cómo se mide la calidad o la excelencia, o qué son, pues son muchos los estudios e informes que cuestionan la forma de medir o transmitir la calidad en los alojamientos turísticos. Es calidad ¿el lujo en materiales y mobiliario, muchos metros cuadrados, etc.? Ascav tras muchos años de relación con el visitante considera que no. La calidad y la excelencia no se miden desde la Administración, ni por parte de los agentes turísticos,... a través de certificaciones o determinación de estándares mínimos. Hoy en día, la calidad la determinan los visitantes, los turistas, a través de sus percepciones, gustos y experiencias. De si realmente se les ha entregado lo que esperaban conseguir, sus expectativas” (Borrego, 2016: 156).

Por otro lado, la imagen de Canarias como destino turístico es una de las grandes preocupaciones de los empresarios hoteleros de las Islas pues, según ellos, el mercado vacacional en Canarias está deteriorando la imagen del destino. De esta manera, vemos cómo este impacto social se encuentra reflejado en el 21% de las noticias, reportajes, entrevistas y artículos de opinión llevados a estudio.

El 45% de los impactos sociales corresponde a numerosos factores como los ruidos generados en el edificio por parte de los turistas, conflictos entre turistas y residentes, o incluso, la problemática en la búsqueda de pisos de alquiler por parte de la población residente debido al aumento de los precios provocados por este la creciente demanda de este fenómeno. Así, Carmelo León y Beatriz Suárez recalcan en el informe sobre los impactos económicos de la residencialización de las zonas turísticas recogido en *La residencialización de las áreas turísticas de Canarias*, que “esta actividad podría ser una herramienta de reducción de la residencialización en zonas turísticas a través de los mecanismos naturales de la economía de mercado. La legalización del alquiler vacacional podría elevar los precios inmobiliarios y de alquileres en las zonas turísticas, lo que tendría como efecto un desplazamiento gradual de residentes de las zonas turísticas a residenciales, simplemente por el efecto de los precios” (León González y Suárez, 2016: 58).

Sin embargo, no todos los impactos son negativos, ya que también se tratan asuntos como el desarrollo social del destino o el contacto más cercano del turista con el residente, lo que da lugar a un intercambio cultural así como a una mejor experiencia turística para el consumidor.

5. CONCLUSIONES

5.1 Hipótesis

Hipótesis número 1: La prensa aumenta el número de informaciones a partir del año 2014, coincidiendo con la constitución de la Asociación Canaria del Alquiler Vacacional (Ascav).

1. Con esta primera hipótesis planteada, nos encontramos con que es exacta. Los periódicos canarios (*El Día*, *Diario de Avisos*, *Canarias 7* y *La Provincia*) aumentan el número de noticias, reportajes, entrevistas y artículos de tal forma que el 86% del total de las informaciones corresponden al período 2014 – 2016.
2. El conflicto producido entre el sector hotelero y los propietarios de viviendas vacacionales es uno de los motivos principales por el que los medios de comunicación aumentan el número de mensajes. Las contiendas políticas y sociales siempre son noticia y la prensa juega un papel relevante en este tipo de situaciones, pues además de mostrar la realidad, también reflejan sesgos que contribuyen a asentar determinadas visiones.

Hipótesis número 2: Ascav, patronales hoteleras y el Gobierno de Canarias intervienen como protagonistas principales en las noticias relacionadas con las casas vacacionales en el Archipiélago.

1. Los datos extraídos apoyan que la hipótesis número 2 se cumple. La Asociación Canaria del Alquiler Vacacional, los reguladores y las patronales hoteleras participan como actores principales en el 16%, 23% y 9% de las informaciones analizadas, respectivamente.
2. Asimismo, el Gobierno de Canarias es el regulador con mayor presencia en la prensa, pues del 57% de las informaciones en las que el regulador interviene como actor principal, el gobierno autonómico se encuentra reflejado en el 94% de sus mensajes, a través de declaraciones, menciones u opiniones sobre la actividad en las Islas.

Hipótesis número 3: El papel del mercado inmobiliario toma relevancia los primeros años de análisis.

1. La hipótesis número 3 que se planteó previamente a la realización de este trabajo es correcta. Tanto compradores como inmobiliarias actúan como protagonistas principales los primeros años de análisis, concretamente, hasta 2010. La actividad se desarrollaba en el marco de la construcción y venta de propiedades como vivienda vacacional o residencial. De este modo, no hablamos de un nuevo modelo de negocio, ya que es una actividad que ya se desarrollaba en las Islas.

Hipótesis número 4: Los periódicos de la provincia de Santa Cruz de Tenerife realizan un tratamiento mayor de las noticias sobre el alquiler vacacional en comparación con los de la provincia de Las Palmas de Gran Canaria.

1. Tras el análisis, se comprueba que la hipótesis número 4 es errónea. Los periódicos de Las Palmas de Gran Canaria ofrecen un mayor número de informaciones sobre la actividad vacacional en comparación con la prensa de Santa Cruz de Tenerife.
2. Sin embargo, es interesante destacar que Ashotel es la patronal hotelera con mayor protagonismo en el tratamiento periodístico en comparación con FEHT Las Palmas, Asofuer y Asolan. Así, aunque Ashotel represente a los hoteleros de la provincia tinerfeña, ejerce también como figura relevante para el sector hotelero en la prensa de Las Palmas de Gran Canaria.
3. El papel de un gabinete de comunicación es elemental a la hora de mantener la presencia en los medios. En este caso, la patronal hotelera de Santa Cruz de Tenerife, Ascav y el Gobierno de Canarias destacan por el alto porcentaje participación en las informaciones relacionadas con el fenómeno de la vivienda vacacional. Ello se debe, principalmente, al trabajo que llevan a cabo sus respectivos departamentos de prensa, que son los que nutren de información a los medios de comunicación.

Hipótesis número 5: El tratamiento de las noticias sobre la vivienda vacacional tiene una connotación negativa.

1. En este caso, esta hipótesis tampoco es correcta. Las noticias, reportajes, entrevistas y artículos de opinión relacionadas con el alquiler vacacional en Canarias tienen, en su mayoría, una connotación positiva (45%). Los partidos políticos, compradores, inmobiliarias y reguladores intervienen como actores principales de estos mensajes.
2. Las informaciones cuyo tratamiento periodístico tienen carácter negativo (38%), muestran el conflicto desarrollado entre las patronales hoteleras y Ascav. La regulación a través del Decreto 113/2015 es el principal tema de contienda. Por un lado, la Asociación no está de acuerdo con su aprobación ya que deja fuera de la actividad a familias cuyos únicos ingresos dependen de este negocio y, por otra parte, el sector hotelero expresa su disconformidad con el desarrollo de la actividad en las Islas, porque carecen de responsabilidades fiscales y representan una “competencia desleal” para la industria hotelera.

Hipótesis número 6: La prensa refleja la generación de empleo y la economía sumergida como los principales impactos económicos de la actividad.

1. Esta hipótesis es correcta y errónea a la vez, puesto que se hace mención a la generación de empleo en el 19% de las informaciones, reflejándose como el tercer impacto económico producido por el desarrollo de la actividad vacacional en las Islas. Sin embargo, el gasto en destino (25%) y el mercado inmobiliario (21%) son los impactos con que han tenido mayor relevancia en el tratamiento en prensa. Estos datos se encuentran relacionados con el papel de las inmobiliarias que actúan como beneficiarias del aumento de ventas de propiedades destinadas a uso vacacional o residencial y, por otra parte, la economía local se ve favorecida por el gasto en destino realizado por el turista, dado que consume en supermercados, bares, restaurantes...
2. No obstante, cabe destacar que aunque en un primer momento se relacione la economía sumergida con la actividad del alquiler vacacional, vemos como la prensa no sitúa este impacto económico como uno de los más destacados, pues se encuentra en el 9% del total de las informaciones analizadas.

5.2 Grado de consecución de los objetivos

- **Cuantificar el espacio dedicado a las noticias relacionadas con el la actividad del alquiler vacacional en Canarias.**

Se ha llevado a cabo una recogida de datos en la que se ha cuantificado el espacio dedicado a este fenómeno en cada uno de los periódicos seleccionados. De esta manera, se han podido comprobar las hipótesis previas planteadas, identificando qué cualidades se han presentado en el tratamiento periodístico.

El número de informaciones encontradas muestra el grado de repercusión que tiene la actividad para los medios canarios. No obstante, cabe destacar la escasez de noticias los primeros años de análisis, un periodo en el que también se desarrollaba la actividad en las Islas. Como ya se reflejó en la hipótesis número 1, los mensajes aumentaron a partir del año 2014, coincidiendo con la constitución de la Asociación Canaria del Alquiler Vacacional y, por ende, con el conflicto entre la Asociación y el sector hotelero.

- **Analizar y comparar la importancia que tiene para la prensa escrita en el Archipiélago, en función del tratamiento que se hace de su información.**

Este modelo de negocio resulta de gran interés para los periódicos canarios, ya que es un asunto que afecta, principalmente, a la economía canaria. Asimismo, el alquiler vacacional es un fenómeno que se mantiene como hecho noticioso debido al conflicto producido entre Ascav y la industria hotelera, donde los medios de comunicación tienen un papel importante, pues muestran sesgos que contribuyen a asentar determinadas visiones.

Al cuantificar el número de informaciones ofrecidas por cada periódico, vemos cómo *Canarias 7* y *La Provincia* han dedicado un porcentaje mayor con respecto al total, en comparación con *El Día* y *Diario de Avisos*.

- **Identificar los géneros periodísticos que se emplean en el tratamiento de la información, además de analizar la utilización de recursos audiovisuales.**

En base a este objetivo se ha podido cuantificar el volumen de noticias que ofrece cada uno de los periódicos analizados, siendo este el género predominante. No obstante, los artículos de opinión se sitúan en segundo lugar ya que representan el 12% de las informaciones analizadas. El 7% y 5% restantes corresponden a las entrevistas y los reportajes, respectivamente.

Esta investigación muestra que la actividad del alquiler vacacional es un asunto de carácter económico para la prensa y, por ello, sus informaciones carecen de recursos audiovisuales, pues el 49% de las informaciones no contienen ni foto ni infografía. Además, las imágenes recogidas no muestran ninguna cualidad que pueda ser destacada dentro del análisis del tratamiento periodístico. Si habláramos de un asunto sobre fenómenos medioambientales, probablemente los datos cambiarían.

- **Analizar cuantitativa y cualitativamente los impactos económicos y sociales apuntados por los medios de comunicación, como consecuencia de la actividad de la vivienda vacacional.**

Con este último objetivo, se ha llegado a la conclusión de que los periódicos canarios reflejan el gasto en destino, el empleo, la coyuntura inmobiliaria, y la generación de ingresos como los principales impactos económicos derivados del desarrollo de la actividad del alquiler vacacional en Canarias. Por tanto, este estudio refleja cómo los impactos positivos registran mayor presencia en los medios, en comparación con los negativos.

Si atendemos a los impactos sociales ocurre todo lo contrario, ya que la imagen y la calidad del destino de Canarias son los impactos negativos con mayor número de menciones en las informaciones analizadas. Las patronales hoteleras defienden que este modelo de negocio afecta negativamente al destino debido a diversos factores que influyen tanto en la calidad como en la imagen del Archipiélago.

6. BIBLIOGRAFÍA

BORREGO REYES, Doris. (2016). Situación actual del alquiler vacacional en Canarias: Una visión del propietario. En SIMANCAS CRUZ, Moisés y MAÑOSO VALDERRAMA, Joaquín. (Coord.), *La residencialización de las áreas turísticas de Canarias*. Santa Cruz de Tenerife. Promotur, Turismo de Canarias S.A. (pp. 151 - 156).

GÓMEZ PERALS, Miguel y ÁLVAREZ MOLEIRO, Janet. (2016). Alquiler vacacional en Canarias. Una perspectiva jurídica. Santa Cruz de Tenerife. Universidad de La Laguna / Cátedra de Turismo CajaCanarias – Ashotel – ULL. (pp. 14 - 21).

GUTIÉRREZ TAÑO, Desiderio. (2016). Modelos de negocio y destino. En SIMANCAS CRUZ, Moisés y PARRA LÓPEZ, Eduardo. (Coord.). (2016) *¿Existe un modelo turístico canario?* Santa Cruz de Tenerife. Promotur, Turismo de Canarias. (pp. 72 - 74).

GUTIÉRREZ TAÑO, Desiderio, DÍAZ ARMAS, Ricardo J., GARCÍA RODRÍGUEZ, Francisco. (2016). Contexto del alquiler vacacional en los espacios turísticos: satisfacción de la demanda y actitud del residente. En SIMANCAS CRUZ, Moisés y MAÑOSO VALDERRAMA, Joaquín. (Coord.), *La residencialización de las áreas turísticas de Canarias*. Santa Cruz de Tenerife. Promotur, Turismo de Canarias S.A. (pp. 165 - 170).

HUETE NIEVES, Raquel. (2016). Impactos sociales de la residencialización de las áreas turísticas. En SIMANCAS CRUZ, Moisés y MAÑOSO VALDERRAMA, Joaquín. (Coord.), *La residencialización de las áreas turísticas de Canarias*. Santa Cruz de Tenerife. Promotur, Turismo de Canarias S.A. (p. 36).

INTELLIGENT ATLAS S.L. (2015). El alquiler vacacional en Canarias: Demanda, Canal y Oferta. (2015). Consejería de Turismo, Deportes y Cultura del Gobierno de Canarias. Promotur. Santa Cruz de Tenerife.

LEÓN GONZÁLEZ, Carmelo J. y SUÁREZ REINA, Beatriz. (2016). Los impactos económicos de la residencialización de las zonas turísticas. En SIMANCAS CRUZ,

Moisés y MAÑOSO VALDERRAMA, Joaquín. (Coord.), *La residencialización de las áreas turísticas de Canarias*. Santa Cruz de Tenerife. Promotur, Turismo de Canarias S.A. (pp. 55 - 70).

LORENZO RODRÍGUEZ, María Teresa. (2016). Prólogo. En SIMANCAS CRUZ, Moisés y MAÑOSO VALDERRAMA, Joaquín. (Coord.), *La residencialización de las áreas turísticas de Canarias*. Santa Cruz de Tenerife. Promotur, Turismo de Canarias S.A. (pp. 5 - 7).

MORENO GIL, Sergio y PICAZO PERAL, Patricia. (2016). La importancia de la oferta de alojamiento extrahotelero. Ideas para la formulación de un nuevo modelo de negocio. En SIMANCAS CRUZ, Moisés y MAÑOSO VALDERRAMA, Joaquín. (Coord.), *La residencialización de las áreas turísticas de Canarias*. Santa Cruz de Tenerife. Promotur, Turismo de Canarias S.A. (p. 228).

SÁNCHEZ JORDAN, M^a Elena. (2016). La visión del propietario y del arrendatario de viviendas vacacionales: Algunas reflexiones sobre la normativa aplicable. En SIMANCAS CRUZ, Moisés y MAÑOSO VALDERRAMA, Joaquín. (Coord.), *La residencialización de las áreas turísticas de Canarias*. Santa Cruz de Tenerife. Promotur, Turismo de Canarias S.A. (pp. 121 - 123).

SIMANCAS CRUZ, Moisés. (2016). La residencialización de los establecimientos de alojamiento extrahoteleros. En SIMANCAS CRUZ, Moisés y MAÑOSO VALDERRAMA, Joaquín. (Coord.), *La residencialización de las áreas turísticas de Canarias*. Santa Cruz de Tenerife. Promotur, Turismo de Canarias S.A. (pp. 206 - 213).

SIMANCAS CRUZ, Moisés. (2016). Los procesos de residencialización de las áreas turísticas. En SIMANCAS CRUZ, Moisés y MAÑOSO VALDERRAMA, Joaquín. (Coord.), *La residencialización de las áreas turísticas de Canarias*. Santa Cruz de Tenerife. Promotur, Turismo de Canarias S.A. (pp. 12 - 19).

Recursos en la Web

Impactur. (2015). Estudio del Impacto Económico del Turismo sobre la economía y el empleo de las Islas Canarias. Exceltur. Gobierno de Canarias. Obtenido de <http://www.exceltur.org/wp-content/uploads/2016/12/IMPACTUR-Canarias-2015.pdf>

Periódico El Día. (2005 – 2016). Obtenido de http://www.bbtkt.ull.es/view/institucional/bbtkt/Prensa_canaria_digitalizada/es

Periódico Diario de Avisos. (2005 – 2016). Obtenido de http://www.bbtkt.ull.es/view/institucional/bbtkt/Prensa_canaria_digitalizada/es

Periódico Canarias 7. (2005 – 2016). Obtenido de http://www.bbtkt.ull.es/view/institucional/bbtkt/Prensa_canaria_digitalizada/es

Periódico La Provincia. (2005 – 2016).
http://www.bbtkt.ull.es/view/institucional/bbtkt/Prensa_canaria_digitalizada/es

Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias. Obtenido de <http://www.gobiernodecanarias.org/boc/2015/101/index.html>

Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias. Obtenido de <https://www.boe.es/boe/dias/2013/06/18/pdfs/BOE-A-2013-6584.pdf>

Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. Obtenido de <https://www.boe.es/boe/dias/2013/06/05/pdfs/BOE-A-2013-5941.pdf>

Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias. Obtenido de <https://www.boe.es/boe/dias/1995/05/23/pdfs/A15038-15055.pdf>

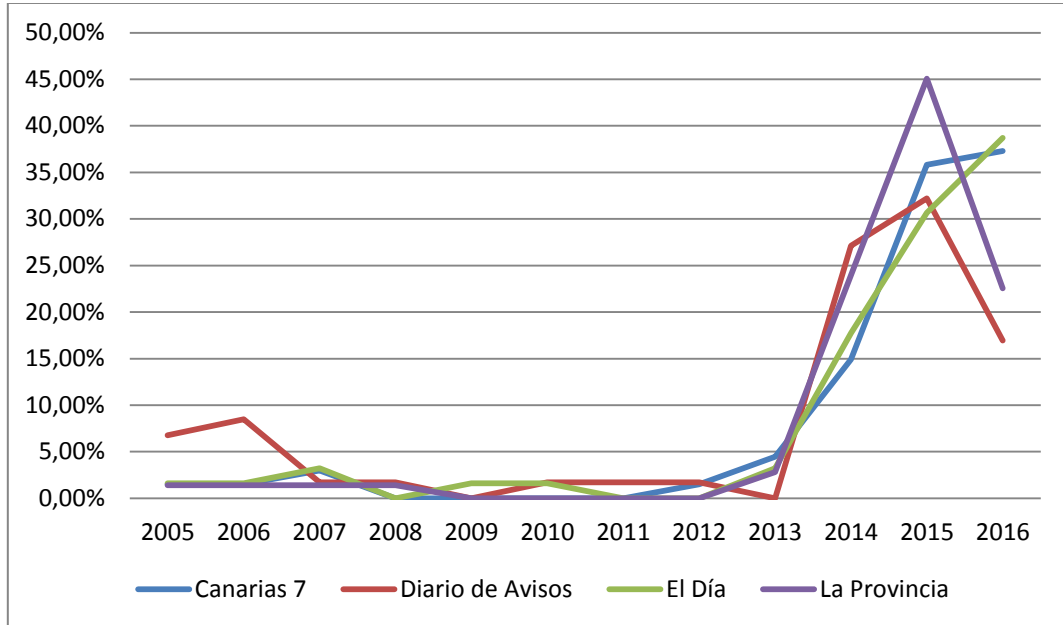
Ley 40/1964, de 11 de junio, de la Reforma de Arrendamiento Urbanos. Obtenido de <https://www.boe.es/boe/dias/1964/06/12/pdfs/A07654-07661.pdf>

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Obtenido de <https://www.boe.es/boe/dias/2015/10/31/pdfs/BOE-A-2015-11723.pdf>

7. ANEXO

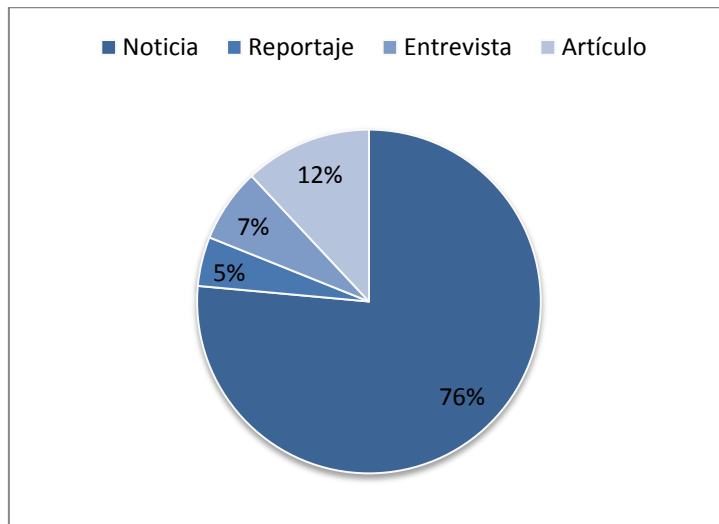
7.1 Gráficos

Gráfico A1. Informaciones por periódico y año.



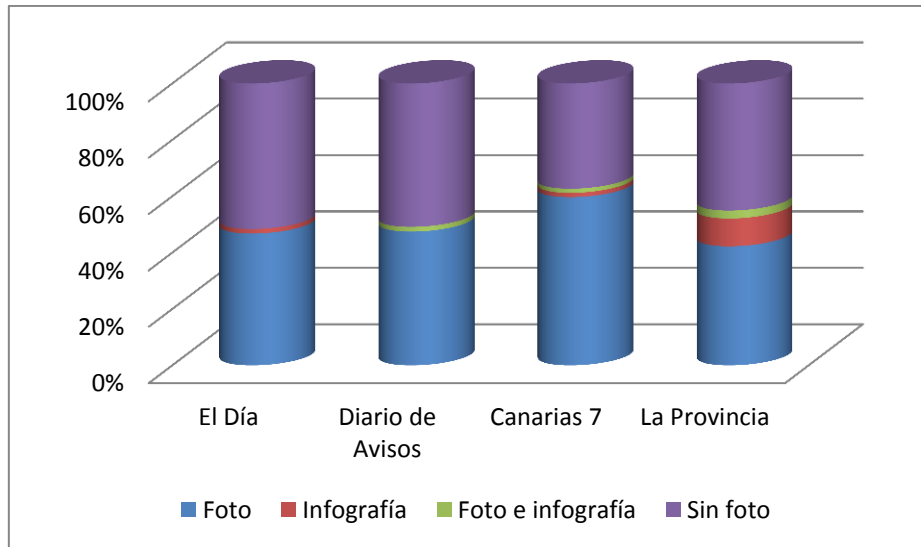
Fuente: Elaboración propia. Datos extraídos de los periódicos *El Día*, *Diario de Avisos*, *La Provincia* y *Canarias 7*.

Gráfico A2. Géneros periodísticos.



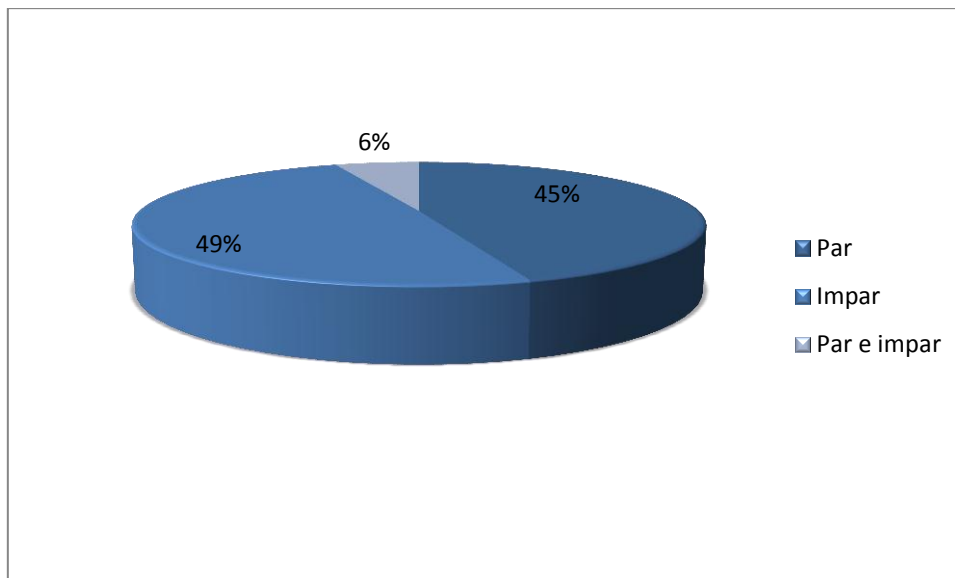
Fuente: Elaboración propia. Datos extraídos de los periódicos *El Día*, *Diario de Avisos*, *La Provincia* y *Canarias 7*.

Gráfico A3. Recursos audiovisuales utilizados por los medios de comunicación analizados.



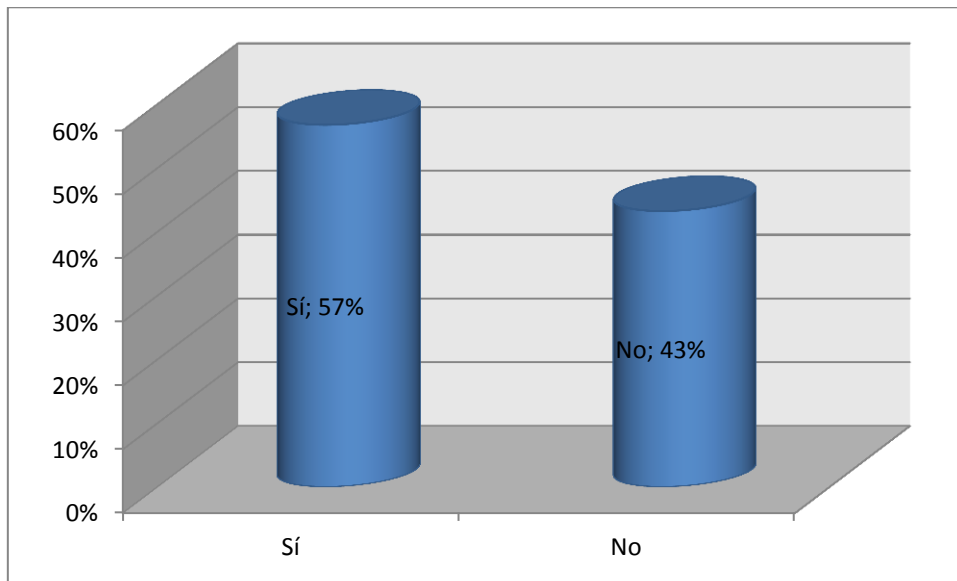
Fuente: Elaboración propia. Datos extraídos de los periódicos *El Día*, *Diario de Avisos*, *La Provincia* y *Canarias 7*.

Gráfico A4. Ubicación en página.



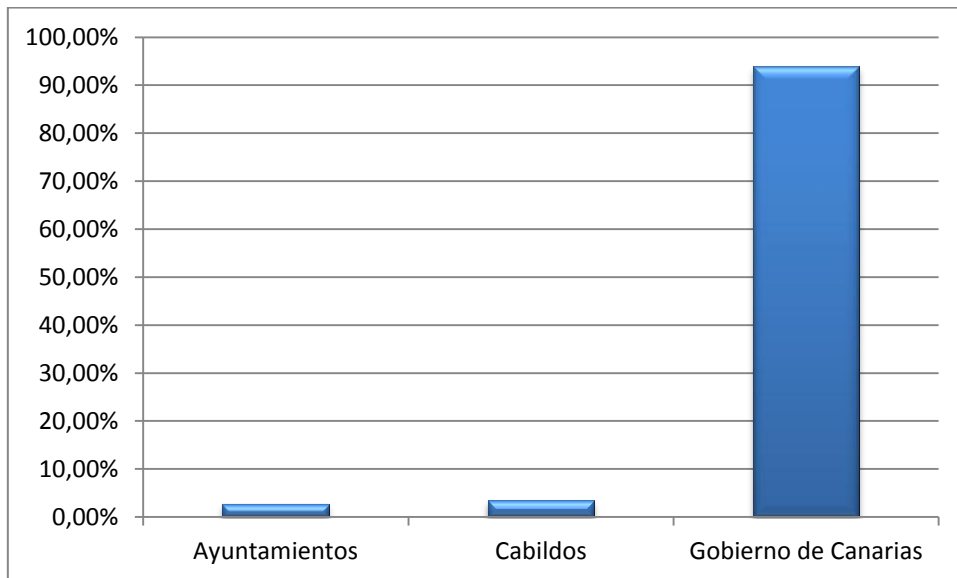
Fuente: Elaboración propia. Datos extraídos de los periódicos *El Día*, *Diario de Avisos*, *La Provincia* y *Canarias 7*.

Gráfico A5. Informaciones en las que está presente la figura del regulador.



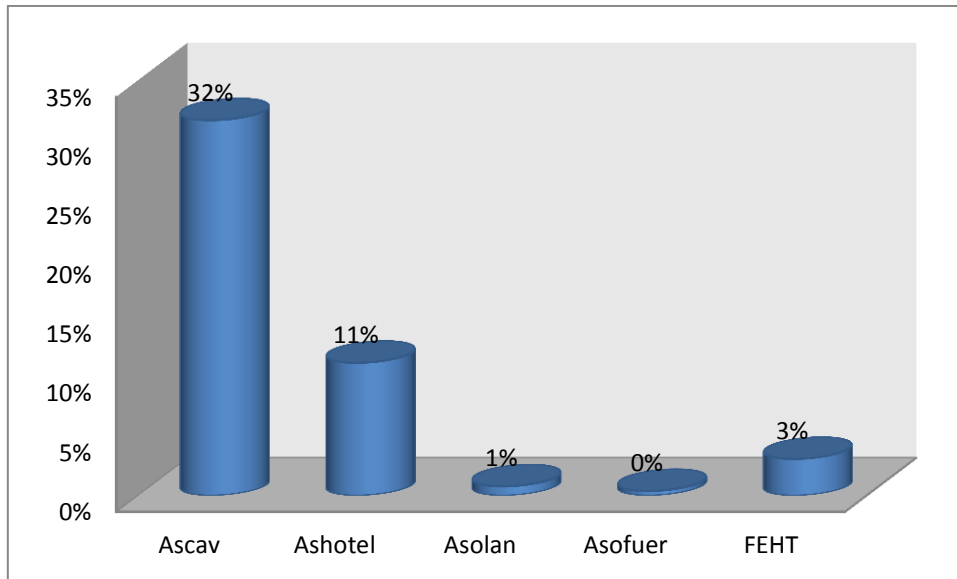
Fuente: Elaboración propia. Datos extraídos de los periódicos *El Día*, *Diario de Avisos*, *La Provincia* y *Canarias 7*.

Gráfico A6. Reguladores principales.



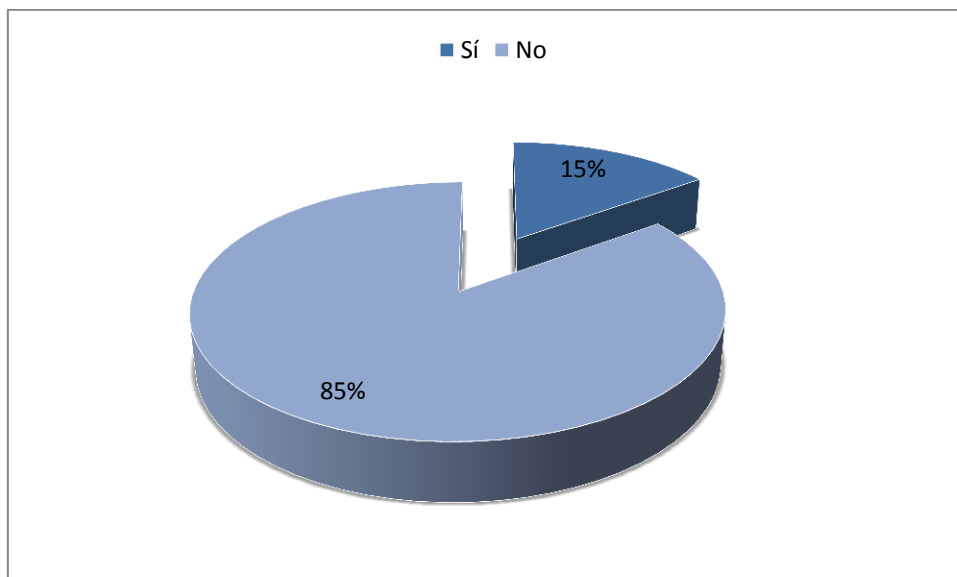
Fuente: Elaboración propia. Datos extraídos de los periódicos *El Día*, *Diario de Avisos*, *La Provincia* y *Canarias 7*.

Gráfico A7. Informaciones en las que aparece Ascav y las diferentes patronales hoteleras de Canarias.



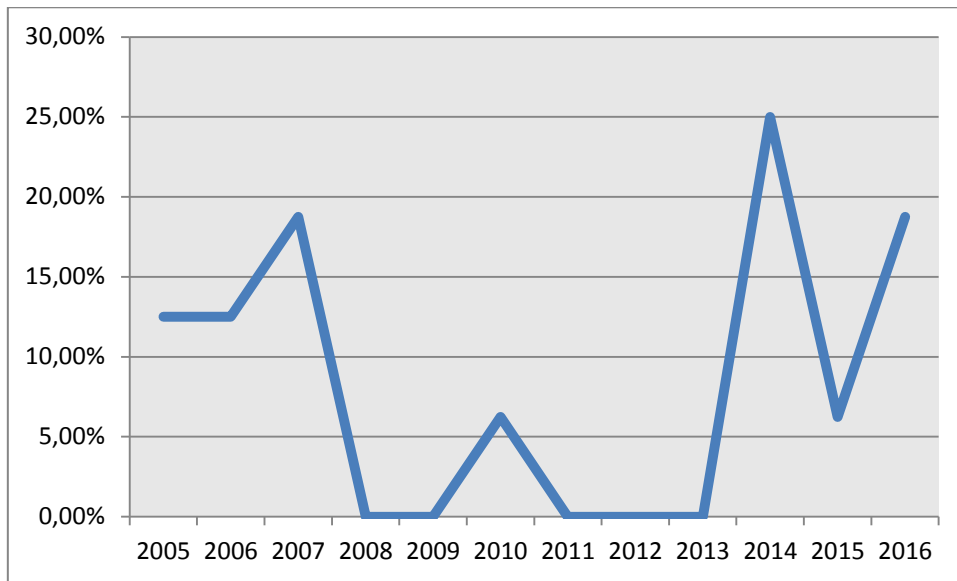
Fuente: Elaboración propia. Datos extraídos de los periódicos *El Día*, *Diario de Avisos*, *La Provincia* y *Canarias 7*.

Gráfico A8. Informaciones en las que está presente la figura de los partidos políticos.



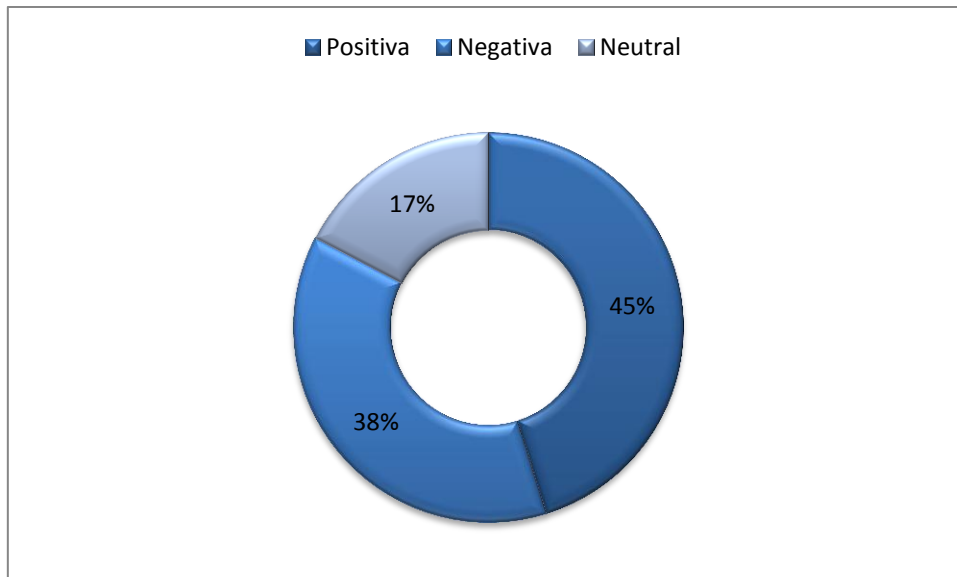
Fuente: Elaboración propia. Datos extraídos de los periódicos *El Día*, *Diario de Avisos*, *La Provincia* y *Canarias 7*.

Gráfico A9. Presencia del mercado inmobiliario (2005 – 2016).



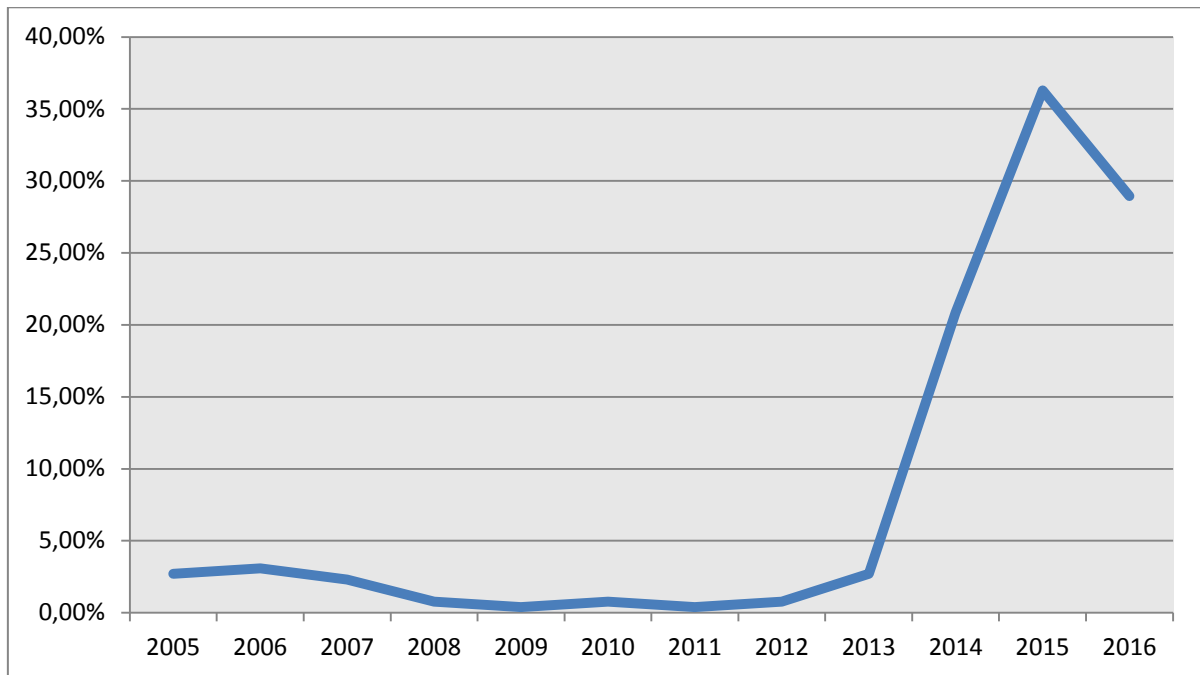
Fuente: Elaboración propia. Datos extraídos de los periódicos *El Día*, *Diario de Avisos*, *La Provincia* y *Canarias 7*.

Gráfico A10. Actitud de las informaciones.



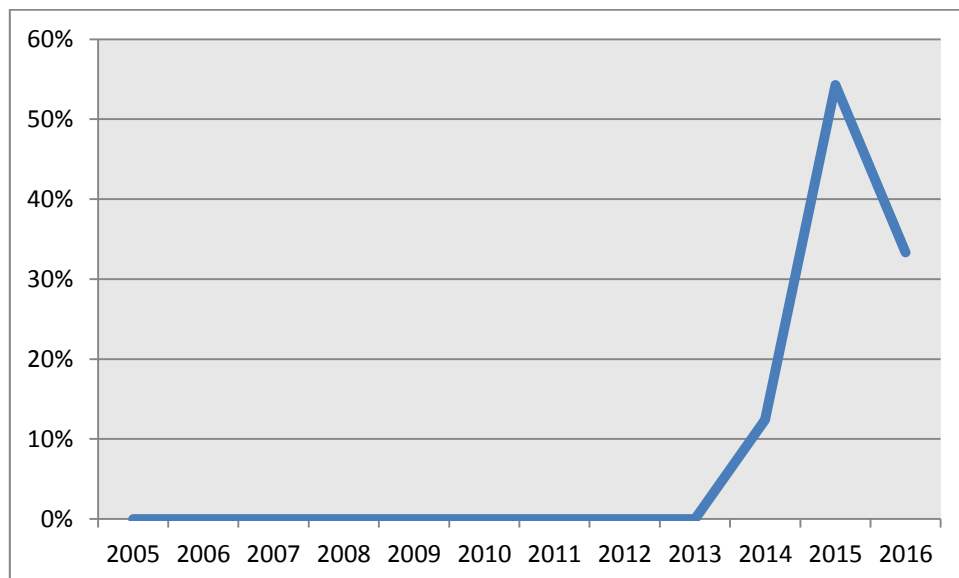
Fuente: Elaboración propia. Datos extraídos de los periódicos *El Día*, *Diario de Avisos*, *La Provincia* y *Canarias 7*.

Gráfico A11. Informaciones en las que se habla de legalidad (2005 – 2016).



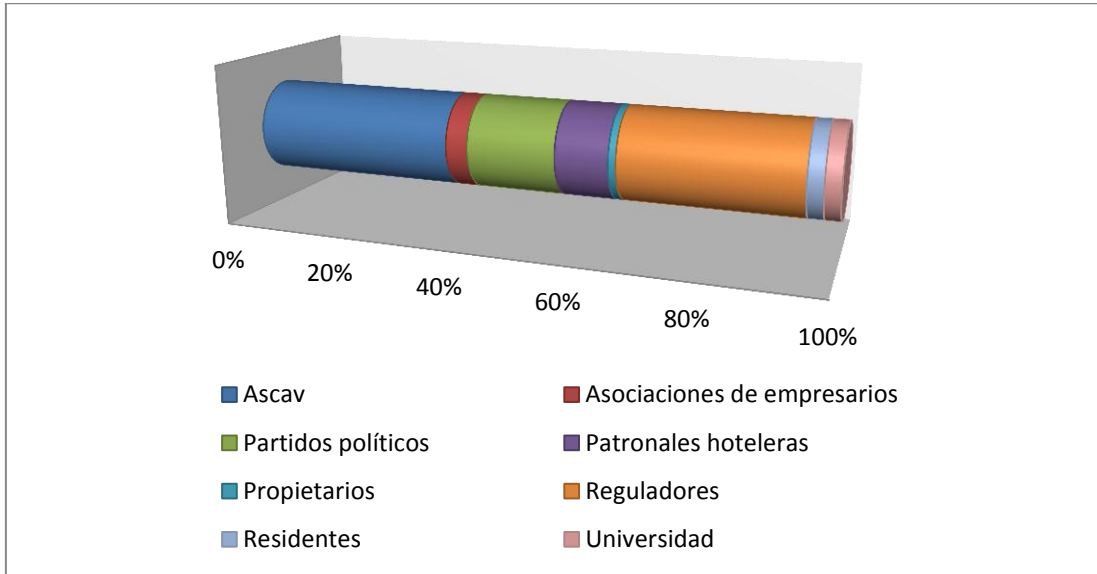
Fuente: Elaboración propia. Datos extraídos de los periódicos *El Día*, *Diario de Avisos*, *La Provincia* y *Canarias 7*

Gráfico A12. Informaciones en las que se trata el Decreto 113/2015 (2005 – 2016).



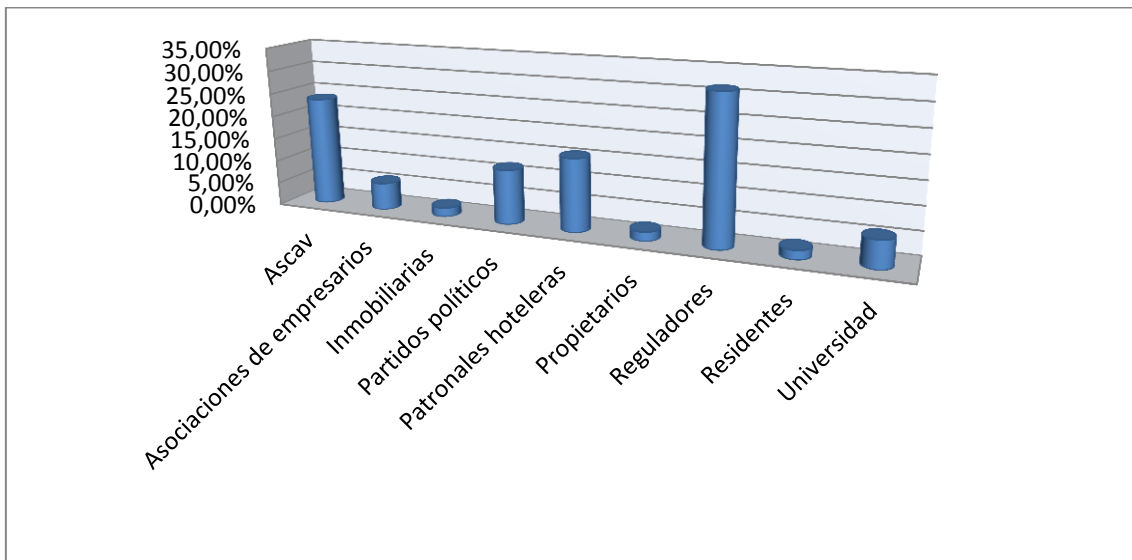
Fuente: Elaboración propia. Datos extraídos de los periódicos *El Día*, *Diario de Avisos*, *La Provincia* y *Canarias 7*.

Gráfico A13. Informaciones en las que se habla del Decreto 113/2015 según actores principales (2005 – 2016).



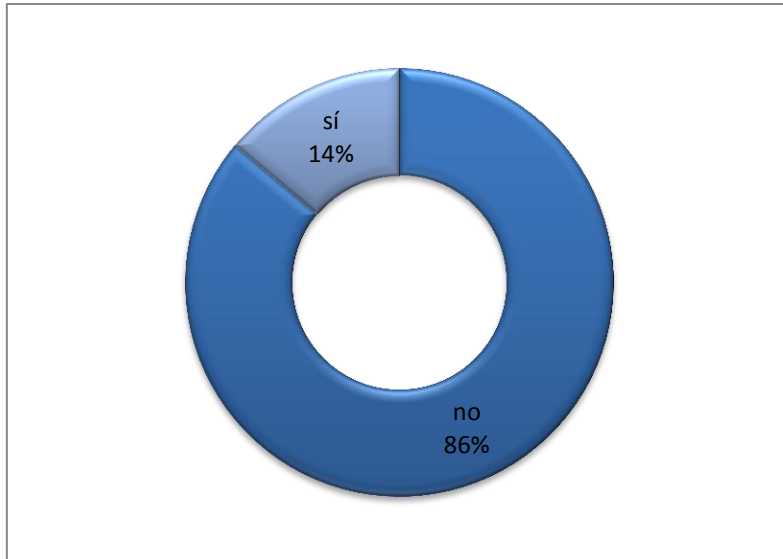
Fuente: Elaboración propia. Datos extraídos de los periódicos *El Día*, *Diario de Avisos*, *La Provincia* y *Canarias 7*.

Gráfico A14. Informaciones en las que se habla de regulación según actores principales (2005 – 2016).



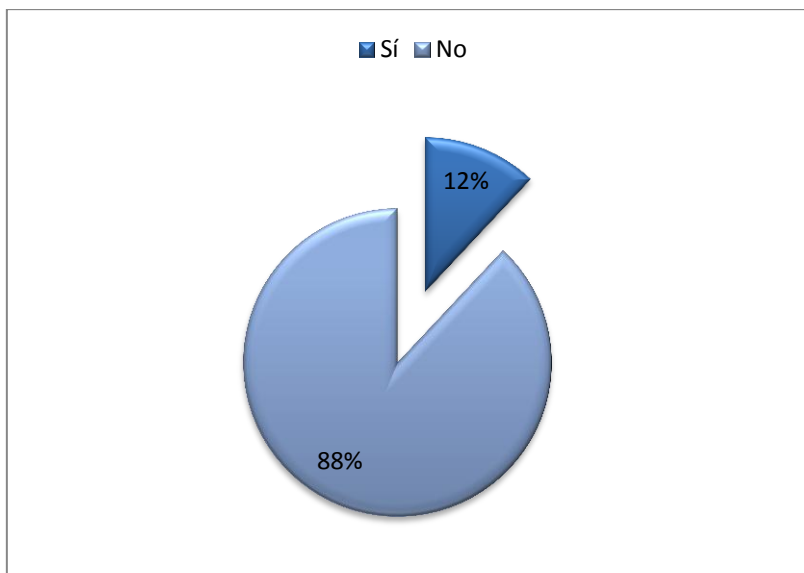
Fuente: Elaboración propia. Datos extraídos de los periódicos *El Día*, *Diario de Avisos*, *La Provincia* y *Canarias 7*.

Gráfico A15. Informaciones en las que se compara la actividad del alquiler vacacional de Canarias con otras comunidades autónomas.



Fuente: Elaboración propia. Datos extraídos de los periódicos *El Día*, *Diario de Avisos*, *La Provincia* y *Canarias 7*.

Gráfico A16. Informaciones en las que se trata la responsabilidad fiscal.



Fuente: Elaboración propia. Datos extraídos de los periódicos *El Día*, *Diario de Avisos*, *La Provincia* y *Canarias 7*.

7.2 Ficha

1. Periódico: El Día / Diario de Avisos / La Provincia / Canarias 7.
2. En portada: sí / no.
3. Fecha: fecha de la publicación.
4. Título: titular de la noticia.
5. Subtítulo: subtítulo de la noticia.
6. Sección: Actualidad / Canarias / Economía / Opinión / Política / Sociedad / Otros.
7. Género periodístico: noticia / reportaje / entrevista / artículo de opinión.
8. Número de columnas por las que está compuesta la noticia.
9. Número de página: par / impar.
10. Recursos audiovisuales: sí / no.
11. Actor principal: reguladores / Ascav / patronales hoteleras / partidos políticos / intermediarios / inmobiliarias / consumidores / compradores / asociaciones de empresarios, residentes / universidades.
12. Actores: actores que participan en la noticia a parte del actor principal.
13. Ubicación: zona turística / zona costera / zona rural / zona urbana.
14. Actitud: positiva / negativa.
15. Informes como fuente documental: sí / no.
16. Demanda turística: demanda extranjera / demanda nacional / demanda local.
17. Tics: sí / no.
18. Legislación: asuntos legislativos tratados en las informaciones.
19. Impactos económicos producidos por la actividad del alquiler vacacional.
20. Impactos sociales como consecuencia de las viviendas vacacionales.
21. Responsabilidades fiscales: sí / no.
22. Reguladores: Gobierno de Canarias / cabildos / ayuntamientos.
23. Partidos Políticos: sí / no.
24. Comparación con otras comunidades autónomas: sí / no.
25. Inspecciones, sanciones, multas: sí / no.
26. Requisitos: sí / no.