

Geografía, cambio global y sostenibilidad. Comunicaciones del XXVII Congreso de la Asociación Española de Geografía

Tomo III
**Desarrollo territorial,
sostenibilidad y calidad de vida**

Geografía, cambio global y sostenibilidad. Comunicaciones del XXVII Congreso de la Asociación Española de Geografía

Tomo III
**Desarrollo territorial,
sostenibilidad y calidad de vida**

Título: Geografía, cambio global y sostenibilidad. Comunicaciones del XXVII Congreso de la Asociación Española de Geografía. Tomo III. Desarrollo territorial, sostenibilidad y calidad de vida

Ubicación y desarrollo del congreso: Ciudad de San Cristóbal de La Laguna (Tenerife), del 14 al 17 de diciembre de 2021

Edición: Asociación Española de Geografía, AGE y Departamento de Geografía e Historia de la Universidad de La Laguna

Editor: José-León García Rodríguez

Coordinadores: María del Carmen Díaz Rodríguez, Amalia Yanes Luque, Abel López Díez, Jaime Díaz Pacheco, Javier Dóniz Páez, Moisés Simancas Cruz, Israel García Cruz y Vicente M. Zapata Hernández

© De los autores

<https://xxviicongresodegeografia.es>

Financiación: Área de Desarrollo Sostenible y Lucha Contra el Cambio Climático del Cabildo Insular de Tenerife

Diseño y maquetación: Javier Cabrera DG

DOI: <http://doi.org/10.25145/c.27.Asociacion.Geografia.2021.16>

ISBN: 978-84-123678-8-1

VIVIENDA VACACIONAL Y DESIGUALDAD URBANA EN CANARIAS. EL CASO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.

VACATION HOUSING AND URBAN UNEQUILITY IN THE CANARY ISLANDS. THE EXAMPLE OF LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Juan M. Parreño-Castellano
Departamento de Geografía, Universidad de Las Palmas de Gran Canaria
juan.parrero@ulpgc.es
https://orcid.org/0000-0002-1082-456X
Claudio Moreno-Medina
Departamento de Geografía, Universidad de Las Palmas de Gran Canaria
claudio.moreno@ulpgc.es
https://orcid.org/0000-0002-3067-5696
José Ángel Hernández-Luis
Departamento de Geografía, Universidad de Las Palmas de Gran Canaria
jose.hernandez@ulpgc.es
https://orcid.org/0000-0002-7680-2574
Antonio Ramón-Ojeda
Departamento de Geografía, Universidad de Las Palmas de Gran Canaria
toni.ramon@ulpgc.es
https://orcid.org/0000-0002-4578-5185

Resumen

La vivienda vacacional ha experimentado un elevado crecimiento en los últimos cinco años en Canarias, localizándose tanto en espacios urbanos como turísticos. La tardanza con la que desde la comunidad autónoma se ha regulado esta modalidad de alojamiento y las controversias jurídicas y sociales que envuelven la actual normativa, por un lado, y la casi nula ordenación que se ha hecho desde las corporaciones municipales, por otro, ha provocado que la actividad haya experimentado un crecimiento condicionado casi exclusivamente por las coyunturas turísticas. Todo ello ha generado malestar entre los empresarios turísticos y el crecimiento de los precios en los alquileres tradicionales. En esta aportación se analiza la regulación, implantación y desarrollo de la vivienda vacacional en Canarias y, más concretamente, en Las Palmas de Gran Canaria. Para ello se usan, principalmente, fuentes normativas, urbanísticas y el registro oficial de vivienda vacacional. La aportación pone de manifiesto que la actividad se desarrolla según los vaivenes del mercado turístico, reconociéndose una etapa de crecimiento fuerte hasta la actualidad y una distribución territorial en el espacio urbano que impacta en los mercados locales de la vivienda.

Palabras clave: Vivienda vacacional, vulnerabilidad urbana, planificación urbana, mercado de la vivienda, percepción social.

Abstract

Touristic housing, located in both urban and touristic areas, has experienced a considerable growth in the last five years in the Canary Islands. The delay in the regulation of this type of accommodation by the Autonomous Community Administration, as well as the legal and social controversies surrounding the present regulations, on the one hand, and the virtually non-existent regulations in this respect by the Municipal Administrations, on the other, has led to a growth in this activity conditioned almost exclusively by the touristic situation. All this has generated a climate of unease among tourism entrepreneurs and an increase of prices of traditional rents. This paper analyses the regulation, implementation and development of vacation rental in the Canary Islands, particularly in Las Palmas de Gran Canaria. For this purpose, we mainly use regulatory and town planning sources, as well as the official holiday housing register. Our contribution shows that the activity develops according to the ups and downs of the touristic market. A period of strong growth up to the present day and a territorial distribution in the urban space, that has an impact on local housing markets, can be observed.

Keywords: Vacation rental, urban vulnerability, urban planning, housing market, social perception.

1. INTRODUCCION

La vivienda vacacional ha experimentado un elevado crecimiento a lo largo de la última década en Canarias, tanto en espacios residenciales como turísticos. Este crecimiento ha sido especialmente intenso en el último lustro tras la aprobación del Decreto 113/2015 de 22 de mayo por el que se aprobaba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias. Precisamente en este documento normativo se definía a las viviendas vacacionales como aquellas “que amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato y reuniendo los requisitos previstos en este Reglamento, son comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística, para ser cedidas temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento vacacional y a cambio de un precio”.

El concepto no difiere mucho de lo que en otras normativas reguladoras se ha denominado como vivienda de uso turístico, vivienda con fines turísticos, vivienda de alquiler vacacional o vivienda turística y, como en todos estos casos, la conceptualización normativa de Canarias intentaba diferenciarlas del alquiler residencial o tradicional en la obligación de la comercialización a través de canales específicamente turísticos.

En paralelo al desarrollo reciente de la vivienda vacacional, también han crecido los estudios desde diferentes disciplinas. Estos se han centrado especialmente en la regulación normativa, el modelo de negocio que provocan, el impacto que suponen en la actividad turística y los beneficios y perjuicios económicos y sociales que generan.

En lo que respecta a las repercusiones turísticas y socioeconómicas, éstas son tratadas de manera temprana en estudios globales en los que se incluyen los desti-

nos urbanos y turísticos de Canarias (EY Building A Better Working World. 2015). De manera más precisa, la relación entre turismo y vivienda vacacional se ha orientado al análisis del encaje de esta última en los modelos de comercialización de microdestinos canarios (Delgado-González y Slyus-Pyzh, 2019; Tacoronte-Hernández, 2019, Torres-Morales, 2019). No faltan tampoco estudios sobre la oferta y su impacto territorial en términos generales (Acosta-Perera, 2018). Asimismo, la desregulación o la prohibición tácita sobre el desarrollo de la vivienda vacacional en los destinos turísticos de las islas como alternativa de explotación de la oferta extrahotelera ha sido uno de los temas que ha generado más atención, tanto desde el punto de vista normativo como geográfico (González-Cabrera, 2015; Simancas-Cruz, 2016; Simancas-Cruz *et al.*, 2017 y 2018).

El impacto de la vivienda vacacional en el espacio residencial urbano y en el mercado de la vivienda, aunque abordado, ha tenido una menor atención en las islas. En este sentido, se han llevado a cabo algunos estudios que lo abordan desde un enfoque amplio en el que las viviendas vacacionales se encuadran en el contexto del turismo residencial (Díaz-Hernández *et al.*, 2017; Guilarte-Calzada, 2019). En algunos trabajos se ha analizado, con diferentes niveles de profundidad, la relación entre el desahucio de inquilinos y la turistificación a través del desarrollo de viviendas vacacionales (García-Hernández *et al.*, 2020). En otros estudios, como el realizado para el distrito de Santa Catalina-Puerto en Las Palmas de Gran Canaria, se analiza la elitización resultante del desarrollo de estas fórmulas alojativas y de la turistificación en general (Domínguez-Mujica *et al.*, 2020). En una línea de trabajo similar cabe mencionar investigaciones como la realizada para el municipio de Candelaria (Portugués-Castro, 2019).

En el contexto presentado, esta aportación se centra en el estudio de la situación de la vivienda vacacional en las islas y, más concretamente en Las Palmas de Gran Canaria, y en el impacto que tiene en el tejido residencial. De manera más precisa, se aborda el análisis de la situación normativa de la vivienda vacacional en las islas, el estado actual de implantación, su distribución e impacto territorial en Canarias y, particularmente, en Las Palmas de Gran Canaria y la percepción que los residentes de ésta última tienen al respecto.

Para ello se usaron varias fuentes secundarias y de carácter oficial. En primer lugar, se utilizaron fuentes normativas y urbanísticas entre las que se incluyeron las diferentes regulaciones autonómicas, con especial referencia a la aprobada en Canarias, y la modificación de la ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria aprobada en 2020 y que pretende regular la implantación de la vivienda vacacional en este municipio. En segundo lugar, se usaron fuentes y estudios oficiales sobre el desarrollo de la vivienda vacacional en Canarias. En este caso debemos destacar los estudios llevados a cabo por el Gobierno de Canarias (2015, 2017 y 2018) y los datos que al respecto se incluyen en TURIDATA (Sistema Informático Turístico), basados en unidades alojativas publicitadas en plataformas. Asimismo, también se accedió al Registro Oficial de Alojamientos Turísticos del Patronato de Turismo de Gran Canaria, en lo que respecta al municipio de Las Palmas de Gran Canaria. Por último, en lo que se refiere a la percepción ciudadana sobre el impacto socioeconómico de la vivienda vacacional se usaron los datos que proporciona la Encuesta de Hábitos y Confianza Socioeconómica (ECOSOC), realizada por el ISTAC

en 2019. La información estadística y registral fue tabulada e interpretada mediante análisis cuantitativos descriptivos. En lo que respecta al registro de viviendas vacacionales, se creó una base de datos al respecto y posteriormente las viviendas fueron georreferenciadas en función de su dirección postal mediante el uso de un software GIS, lo que permitió la generación de una cartografía de localización.

El texto que sigue a continuación se subdivide en tres epígrafes centrados en los aspectos básicos objeto de estudio en este trabajo: la regulación normativa y urbanística, el nivel de implantación y la distribución territorial de las viviendas vacacionales y la percepción ciudadana sobre los beneficios y perjuicios que genera este tipo de alojamiento.

2. REGULACIÓN AUTONÓMICA Y MUNICIPAL

La vivienda vacacional como figura jurídica está regulada en Canarias por el Decreto 113/2015 de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias (BOC nº 101, 28 mayo 2015). Se trata de una normativa expresa para este tipo de establecimientos aprobada de manera temprana.

De hecho, si revisamos la normativa autonómica española sobre viviendas de alquiler vacacional esto se pone de manifiesto ya que (Consejería de Turismo, Cultura y Deportes del Gobierno de Canarias, 2016):

1. La mayor parte de las comunidades autónomas han aprobado sus respectivas normativas autonómicas en los últimos cinco años. Sólo algunas excepciones, como el Principado de Asturias (en 2003), cuentan con normativa sobre viviendas vacacionales con 10 o más años de vigencia. Esto da idea de que la vivienda vacacional es un fenómeno relativamente reciente que ha sido regulado en los últimos años.
2. Seis comunidades autónomas no disponen a día de hoy de una legislación específica y regulan el sector de la vivienda vacacional a partir de textos genéricos sobre la actividad turística, contemplándolas como establecimientos extrahoteleros.

El citado Decreto 113/2015 regula este tipo de establecimiento en suelo urbano de uso no turístico. En realidad, en la normativa no se habla expresamente de prohibir las viviendas vacacionales dentro de zonas turísticas o mixtas, simplemente no se regula, dejando, por tanto, en un limbo jurídico la actividad del alquiler vacacional en dichos ámbitos. Por otro lado, la regulación apuesta por un modelo de alojamiento basado en viviendas que deben comercializarse como una unidad de explotación.

Estas dos características normativas reseñadas han llevado a que se planteran demandas judiciales y que el texto del decreto esté anulado parcialmente por el Tribunal Supremo (sentencias de 10, 12 y 19 de diciembre de 2018; 8 y 15 de enero de 2019), reconociéndose la improcedencia de prohibir la actividad en zonas turísticas o de uso mixto y el alquiler parcial (por habitaciones), entre otros aspectos.

En el ámbito municipal, los diferentes entes pueden, si así lo establecen, complementar las normas autonómicas a este respecto, tanto a partir de ordenanzas municipales, como mediante los instrumentos de ordenación. En este sentido, el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria ha aprobado recientemente, en sesión plenaria celebrada el 31 de julio de 2020, la modificación de las normas urbanísticas de la ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación con el propósito de establecer las condiciones que deben cumplir los establecimientos destinados a vivienda vacacional. La aprobación definitiva de esta modificación entró en vigor a los 15 días de su publicación en el BOC (BOC Nº 174. Viernes 28 de agosto de 2020) y supuso *de facto* que el 90% de estos establecimientos (según la Asociación Canaria del Alquiler Vacacional, ASCAV) incumpla algunos de los requisitos establecidos como el hecho de ocupar un inmueble en su totalidad, tener acceso propio y diferenciado o evitar el alquiler por habitaciones.

¿Afecta por igual a las zonas residenciales, turísticas y mixtas esta nueva regulación municipal? Cabría esperar que la modificación del Plan General planteara requisitos diferentes en función del uso principal de una zona, pero lo cierto es que no hace distinción. Las denominadas *zonas de gran afluencia turística* (calle Mesa y López y barrios de Canteras-Guanarteme y Triana) no quedan al margen de la modificación aprobada. Por tanto, cualquier vivienda vacacional que quisiera ejercer la actividad en el ámbito municipal de Las Palmas de Gran Canaria estaría sujeta a cumplir la ordenación pormenorizada que le es de afección, al menos mientras no se matice la misma o se establezcan excepciones.

La *revolución* que ha supuesto la irrupción de las viviendas vacacionales en el mercado turístico ha traído consigo diversas consecuencias, entre la que la competencia con las empresas del sector no es desdeñable. Sin embargo, reducir la adopción de una norma al intento de controlar y atajar, dicha competencia, favoreciendo a las empresas turísticas, no puede ser un argumento consistente. En realidad, existen otros aspectos importantes para entender este modelo regulatorio como el intento de la municipalidad por reconducir el parque de viviendas hacia el alquiler residencial, evitando situaciones indeseadas de inflación en los alquileres, o el propósito de establecer unas normas básicas de convivencia entre vecinos y turistas.

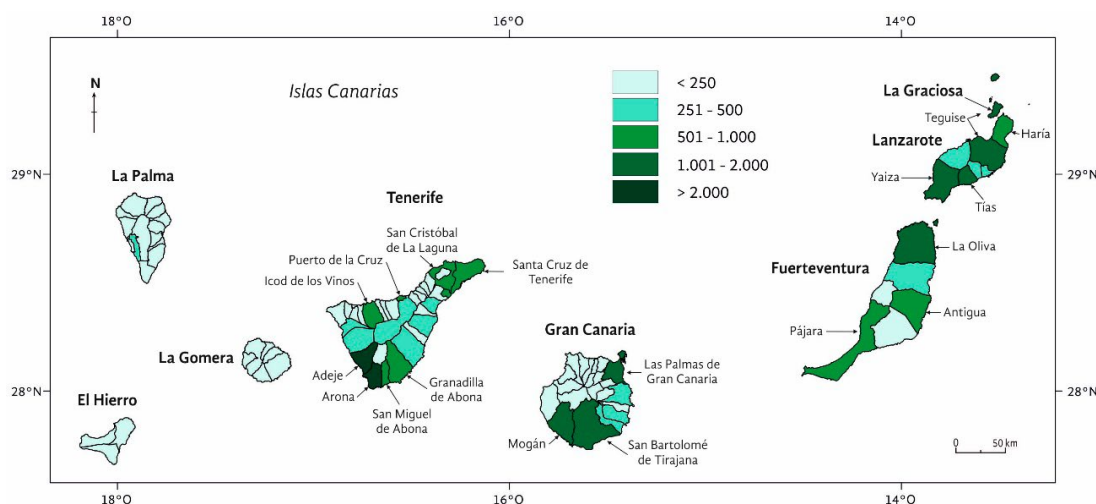
En definitiva, se puede concluir que la normativa autonómica (Decreto 113/2015) regula los establecimientos destinados a viviendas vacacionales, debiendo éstos estar dados de alta convenientemente en el registro creado a tales efectos mientras que la recientemente aprobada modificación de la ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria condiciona la concesión de las licencias que puedan otorgarse en razón del cumplimiento de criterios urbanísticos.

3. ANÁLISIS DE LA EVOLUCIÓN DE LA VIVIENDA VACACIONAL E IMPACTO EN EL ESPACIO URBANO

Según los estudios realizados por el Gobierno de Canarias, en 2018 la oferta de viviendas vacacionales publicada en plataformas se componía de 32 832 unidades, lo que suponía 139 607 camas. La mayor parte de estas camas, el 96,1 %, se ofrecía en viviendas vacacionales completas. Esto implicaba que el 25,2 % de las plazas turísticas de Canarias se explotaba con esta modalidad.

La presencia de la vivienda vacacional es dispar en el territorio. Su distribución por municipios nos permite apreciar la fuerte concentración de la oferta en los municipios turísticos. Los que contaban con más de 10 000 camas de oferta reglada son también los que concentraban la mayor parte de las plazas en viviendas vacacionales (San Bartolomé de Tirajana y Mogán en Gran Canaria; Arona, Adeje y Puerto de la Cruz en Tenerife; Pájara, La Oliva y Antigua en Fuerteventura y Tías, Yaiza y Teguiise en Lanzarote) (ver figura 1). En general, en los microdestinos turísticos se localizaba el 40,5 % de las camas, lo que suponía el 12,9 % de las plazas ofrecidas en estos espacios.

Figura 1. Vivienda vacacional en Canarias en 2018 según la oferta publicada en plataformas web



Fuente: TURIDATA. Elaboración propia

Además de en las zonas turísticas, la cifra de viviendas sólo alcanza valores estimables en los principales municipios urbanos, especialmente en Las Palmas de Gran Canaria, Santa Cruz de Tenerife y San Cristóbal de La Laguna. Destaca especialmente en el primer municipio, donde también cabe encontrar una importante oferta turística reglada. En cualquier caso, la vivienda vacacional se localiza en todos los municipios de las islas, lo que pone de manifiesto la relevancia de este modelo de explotación turística en los espacios rurales de Canarias.

La vivienda vacacional presentaba ya un nivel de implantación destacable antes de la aprobación de la normativa canaria reguladora. En 2015, año en que se aprobó el actual reglamento de viviendas vacacionales, 28 188 viviendas se comercializaban

a través de las plataformas en Canarias. Desde entonces y hasta 2018, el número de viviendas ha crecido un 16,5 %, con un crecimiento espectacular en Gran Canaria, donde este porcentaje se eleva al 37,7 %. Este crecimiento se produce a la vez que el número de establecimientos de apartamentos se reduce. Entre 2010 y 2018 se han cerrado 61 establecimientos, lo que supone 31 613 camas menos. Esto no quiere decir que la oferta en apartamentos se esté orientando al modelo de explotación de la vivienda turística, aunque existen ejemplos de este cambio de explotación. Muchos se han residencializado o se han transformado en complejos hoteleros.

Dado el elevado número de viviendas vacacionales existentes en Las Palmas de Gran Canaria, es necesario analizar este caso con más detalle. En este municipio se contabilizaban en 2018 1891 viviendas que sumaban 7147 camas publicadas en las plataformas. Baste decir que esto suponía el 36,9 % de las camas turísticas del municipio lo que pone de manifiesto la importancia de la vivienda vacacional en el municipio capitalino. Lo cierto es que la ciudad ha experimentado un incremento elevado de esta fórmula turística en los últimos años. Entre 2015 y 2018 el número de viviendas ha aumentado un 64,9%. En 2020 el Registro Oficial del Patronato de Turismo elevaba la cifra a 2421 viviendas, más del doble de las que se anunciaban en plataformas en 2015.

El promedio de camas por vivienda vacacional en Las Palmas de Gran Canaria era de 3,87 camas, un tamaño reducido que sólo aparece en algunos microdestinos de Canarias. De ello podemos deducir que muchas de estas unidades fueron previamente apartamentos de uso residencial. En otros términos, si tenemos presente que en los últimos años el número de camas en apartamentos turísticos se ha mantenido estable en la ciudad, podemos concluir que una buena parte de las viviendas vacacionales corresponde con antiguos apartamentos residencializados entre los años noventa y la primera década de este siglo, cuando se produjo un fuerte declive de la actividad turística de la ciudad y llegó un elevado contingente de población extranjera por motivos laborales (Dominguez Mujica *et al.*, 2020).

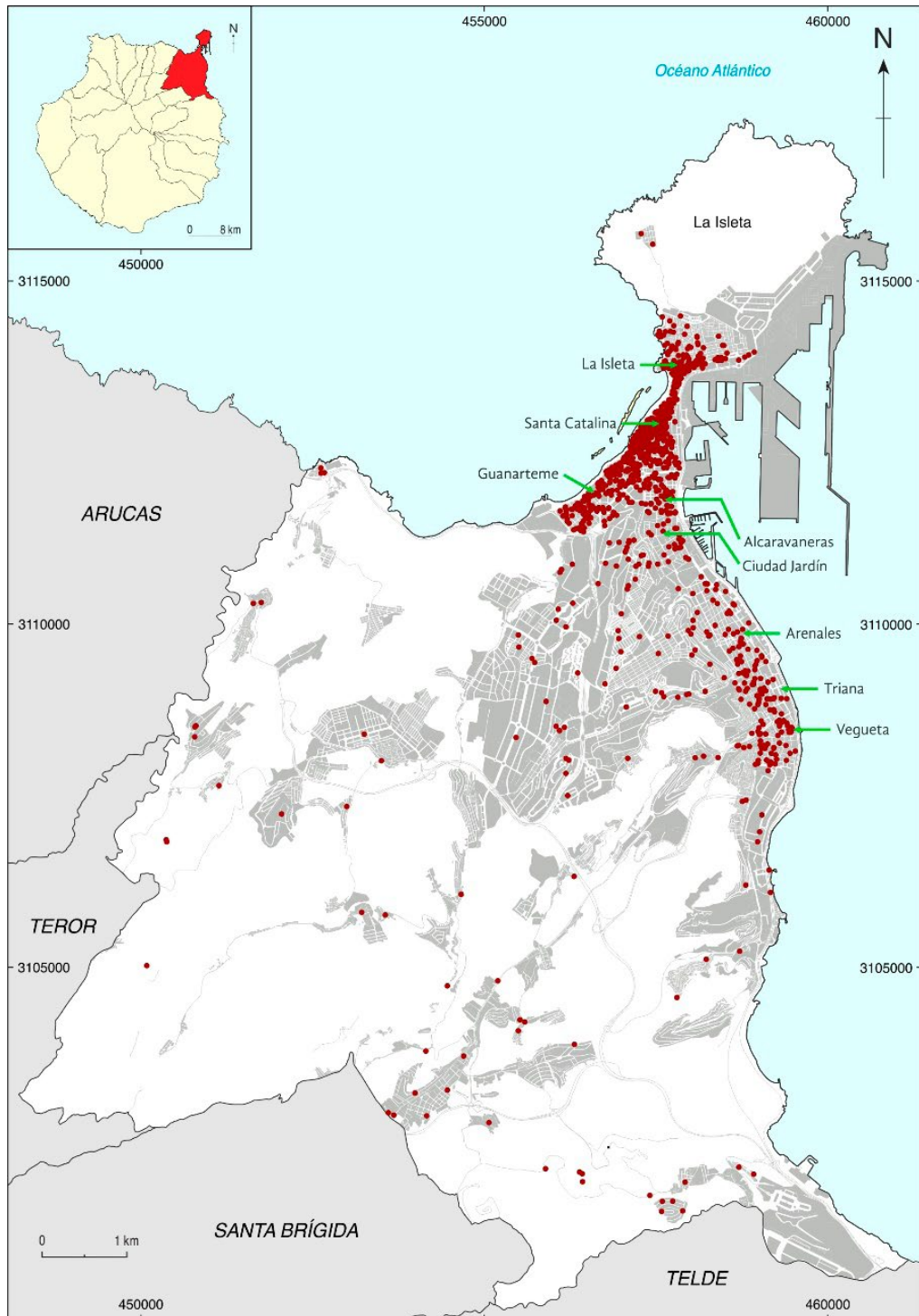
La distribución territorial de las viviendas vacacionales en la ciudad confirman este hecho. Éstas se concentran especialmente en el tejido urbano edificado en el entorno de la playa de Las Canteras, especialmente en el barrio de Santa Catalina, el barrio turístico por excelencia, y en el de Guanarteme. Las cifras son también elevadas en los barrios de La Isleta, en la península volcánica situada al norte de la ciudad, y Alcaravaneras, donde encontramos la playa del mismo nombre. Por tanto, la vivienda vacacional se dedica en la ciudad a un segmento del mercado conformado por turistas de sol y playa de entornos urbanos, similar al que se aloja en los establecimientos reglados (hoteles, apartamentos) (ver figura 2).

Aunque encontramos viviendas vacacionales legalizadas en casi todos los barrios de la ciudad, incluso en barrios de autoconstrucción no históricos, la otra zona donde se localiza una oferta importante es la conformada por los barrios centrales fundacionales (Vegueta y Triana) y por los barrios históricos de finales del XIX y principios del XX, edificados sobre la rasa marina (Arenales y Ciudad Jardín, especialmente).

Esta distribución de las viviendas vacacionales pone de manifiesto que, en determinadas zonas centrales de la ciudad, ésta compite claramente con el uso residencial y que puede estar suponiendo una reducción de la población residente, sobre todo en el caso de barrios con una fuerte presencia de población trabajadora de origen extran-

jero (Domínguez Mujica *et al.*, 2021). Al respecto, se debe tener presente que hasta la pandemia los datos de ocupación y el precio medio de la vivienda vacacional la convertía en una opción más rentable que el alquiler tradicional o residencial.

Figura 2. Vivienda vacacional en Las Palmas de Gran Canaria registrada oficialmente en 2020



Fuente: Registro Oficial de Alojamiento Turístico del Patronato Oficial de Turismo de Gran Canaria. Elaboración propia

4. PERCEPCIÓN DEL IMPACTO DE LA VIVIENDA VACACIONAL

Este apartado tiene como objetivo abordar la percepción que tiene la población de Canarias y, en particular, los residentes en el ámbito metropolitano de la capital gran canaria, sobre las viviendas vacacionales. Este es un fenómeno que, como se ha indicado, ha aumentado considerablemente en los últimos años y que, por tanto, suscita un creciente interés en analizar qué opina la población sobre ello.

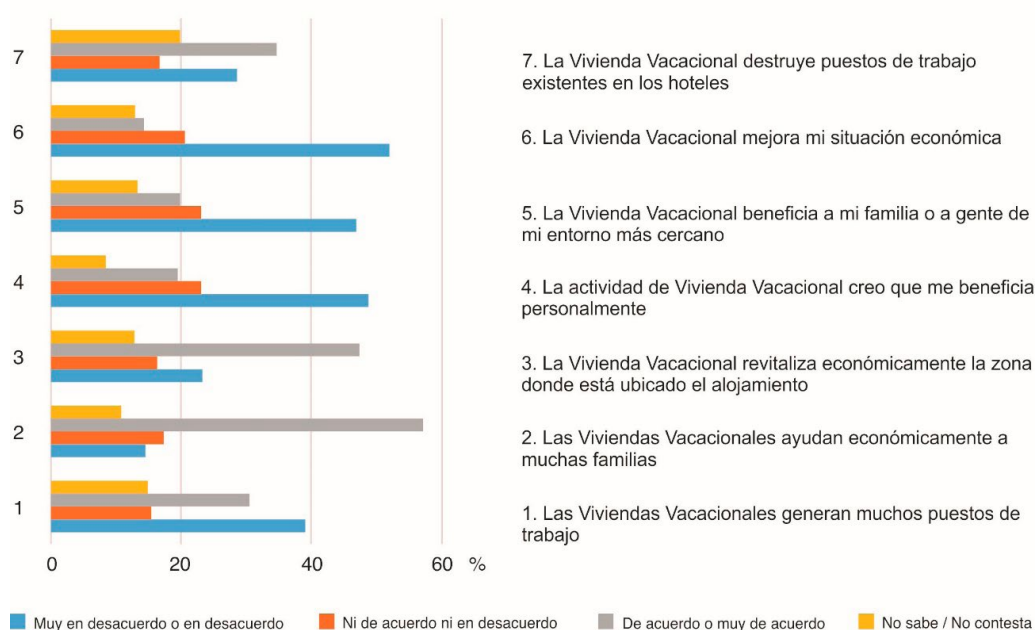
Para este análisis vamos a tomar el trabajo realizado por el *Instituto Canario de Estadística* en 2020 y referenciado a 2019, dentro de la *Encuesta de Hábitos y Confianza Socioeconómica (ECOSOC)*. Dicha encuesta obtuvo determinados indicadores de los hábitos socioeconómicos y de confianza de la población en dicha situación. En 2020 incluyó un módulo específico que analizó la vivienda vacacional, abordando la problemática por islas -e incluso en las islas centrales por comarcas (metropolitana, norte y sur)-, por lo que es de suma importancia incorporar sus principales resultados en este trabajo. Desde el punto de vista metodológico, y para el caso del área metropolitana de la capital gran canaria, se consideraron 600 encuestas entre los municipios de Las Palmas de Gran Canaria, Telde, Santa Brígida y Arucas, tomando la opinión de un individuo de 18 o más años por hogar encuestado, siendo éste su residencia habitual. Bien es cierto que la encuesta no nos satisface por completo para nuestros objetivos, ya que incluye otros tres municipios y, además, la presión de las viviendas vacacionales se localiza especialmente en un área específica de la capital (sobre todo Las Canteras - Guanarteme, aunque también Triana y Alcaravaneras), al mismo tiempo que hubiese sido importante indagar en la problemática del alquiler tradicional y el crecimiento de esta fórmula de alojamiento vacacional. No obstante, es el único documento que tenemos por ahora para analizar este fenómeno relativamente reciente.

Pues bien, haciendo referencia a dicha encuesta y en primera instancia, habría que destacar que más del 75 % de los encuestados en Canarias manifestó su acuerdo o incluso su total acuerdo, sobre el hecho de que el desarrollo turístico ha sido muy beneficioso para las Islas, subiendo este porcentaje hasta un 80 % cuando argumentaban que se debía seguir potenciando el turismo como uno de los motores básicos de la economía del Archipiélago. Habría que estudiar si estas apreciaciones han cambiado tras el advenimiento de la COVID-19. No obstante, son cifras de alta aceptación de la actividad turística, destacándose que los encuestados de la isla de Gran Canaria y, en particular, del área metropolitana, manifestaron posiciones incluso más positivas en relación al Archipiélago (79 y 81 %, respectivamente).

El 57 % de los encuestados del área metropolitana de Gran Canaria conocía alguna plataforma de alquiler de viviendas vacacionales (*Airbnb* principalmente), siendo esta plataforma la más solicitada también para aquéllos que, en su núcleo familiar, habían anunciado un inmueble como vivienda vacacional. Este porcentaje solo era superado en Canarias por la isla de Lanzarote, otro factor más que se viene a añadir al interés que suscita entre la población capitalina este fenómeno, pues es uno de los territorios de las Islas donde también más se ha extendido la vivienda vacacional. Ello tiene su razón de ser en la alta tradición turística de la ciudad, que nunca ha perdido por completo debido a su atractivo urbano ligado a la playa de Las Canteras, incluso tras la potenciación del sur de la Isla como gran destino turístico desde los años sesenta.

Por lo que respecta a la percepción de la oferta de alquiler vacacional en su área por comarcas de Canarias, en el ámbito metropolitano de la capital grancanaria, un tercio desconocía que existiese dicha oferta en su entorno inmediato, mientras que solo un 8 por ciento apreciaba que hubiese “mucho o bastante” oferta de este tipo. A priori, no parece percibirse entre la población una alta afección, a expensas de que la metodología empleada no realice mayor hincapié sobre todo en el entorno Canteras – Puerto donde existe una mayor concentración de la vivienda vacacional.

Figura 3. Parámetros económicos más significativos de la percepción de los encuestados sobre las viviendas vacacionales en el área metropolitana de Gran Canaria en 2019 (en %)



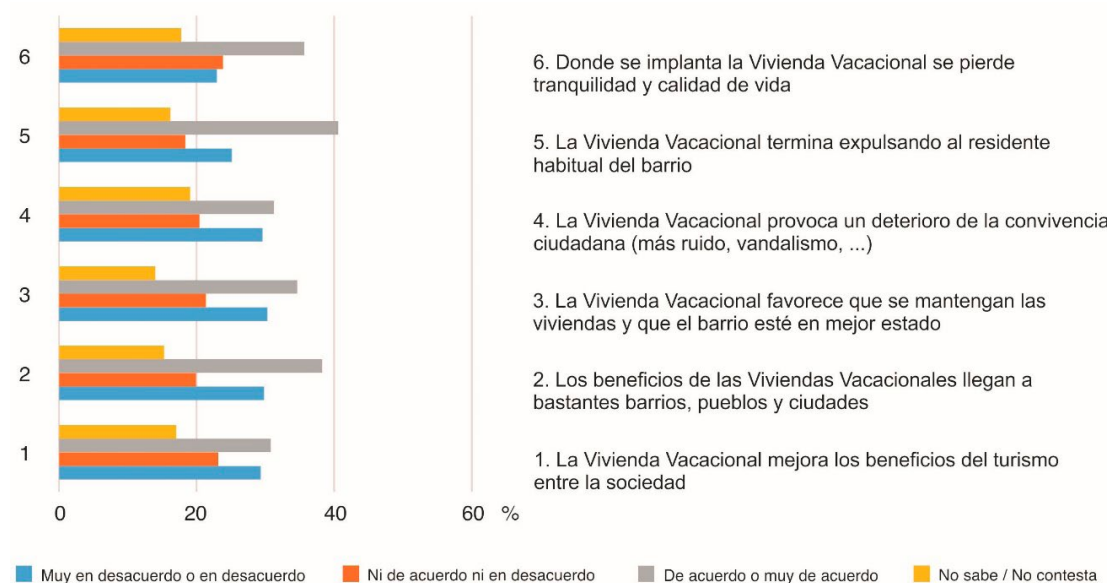
Fuente: Instituto Canario de Estadística. Elaboración propia

Por su parte, determinados parámetros socioeconómicos que se preguntaron a los encuestados, nos acercan a la verdadera percepción que tenían los residentes sobre el fenómeno de la vivienda vacacional en el área metropolitana de la capital grancanaria. Hay que destacar que, no obstante, existe un porcentaje medio entre un 10 y un 20 % que “no sabe o no contesta”, pero salvando ello, los resultados son relativamente claros en algunas preguntas clave. Así pues, desde un punto de vista económico, cabría subrayar que casi un 60 % estaba “de acuerdo o muy de acuerdo” en que las viviendas vacacionales contribuían a mejorar la economía de muchas familias, al tiempo que, aunque con una aprobación menor, manifestaban su creencia en que este fenómeno favorecía la economía del ámbito donde se localizaban estos alojamientos. Ello, unido a que un 35 % mostraba su total acuerdo con la idea de que las viviendas vacacionales no destruía el empleo de los hoteles, aunque un 40 % se mostraba en desacuerdo con que éstas generaban muchos puestos de trabajo, ponen de relieve una significativa aprobación, desde el punto de vista económico, de las viviendas vacacionales, incluso más que el de la percepción de los encuestados de Canarias en su conjunto. En efecto, a priori es cierto que la penetración de este alojamiento en el área

metropolitana de Gran Canaria es mayor y, por ende, se perciben más cercanamente sus efectos económicos aparentemente positivos para la población. Todo ello se corrobora con el hecho de que solo un 14 % respondió que la vivienda vacacional mejoraba directamente su situación económica, hecho que viene a demostrar que, aunque los encuestados, en su mayor parte, no dependían económicamente de la actividad, respondían positivamente en mayor grado en otros aspectos económicos.

Por lo que respecta a las cuestiones sociales, no están tan definidas como las de carácter económico, pues prácticamente existe un equilibrio entre las valoraciones extremas en varias preguntas. Sin embargo, habría que poner énfasis en algunos puntos importantes, como que el 40 por ciento está de acuerdo o muy de acuerdo en manifestar que la vivienda vacacional termina por expulsar al residente habitual del barrio. Ello, unido a que el 36 % opinó que allí donde se localizaba este tipo de alojamiento se perdía tranquilidad y calidad de vida, nos acerca al conflicto entre economía e impactos sociales negativos.

Figura 4. Parámetros sociales más significativos de la percepción de los encuestados sobre las viviendas vacacionales en el área metropolitana de Gran Canaria en 2019 (en %)

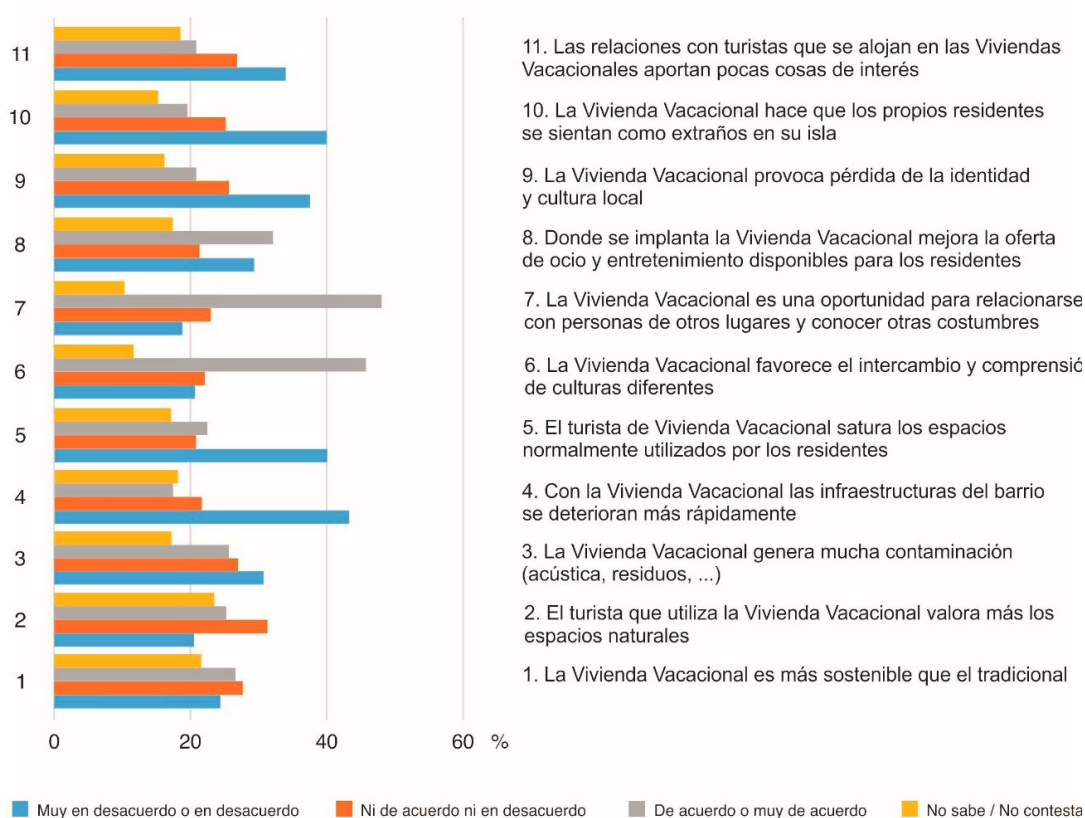


Fuente: Instituto Canario de Estadística. Elaboración propia

En lo que respecta a algunas cuestiones relevantes referidas a la percepción de los encuestados, habría que destacar la alta conformidad que tenían éstos con respecto a la idea de que la vivienda vacacional favorecía el intercambio y comprensión de diferentes culturas, así como la oportunidad de conocer costumbres y personas de otros territorios, todo ello con porcentajes próximos al 50 % de conformidad aceptable o muy alta. A su vez, y en relación con las anteriores apreciaciones, los residentes en el área metropolitana no observaban una alta pérdida de la identidad y cultura local ni tampoco rechazados en su isla por este fenómeno, al tiempo que veían a los turistas alojados en las viviendas vacacionales como relativamente capaces de aportar “cosas

de interés”. De igual modo, hay determinadas valoraciones favorables a este tipo de alojamiento, como que la contaminación que generan estas viviendas es escasa en líneas generales, el deterioro de las infraestructuras del barrio al que dan lugar es exiguo, y quizá también un ítem importante, la percepción de que estos alojamientos no saturan los espacios normalmente utilizados por los residentes. Todo ello da muestra de un perfil relativamente benévolo hacia esta fórmula de alojamiento en el área metropolitana de Gran Canaria.

Figura 5. Cuestiones relevantes de la percepción de los encuestados sobre las viviendas vacacionales en el área metropolitana de Gran Canaria en 2019 (en %)



Fuente: Instituto Canario de Estadística. Elaboración propia

En suma, una imagen congruentemente favorable a la expansión de esta forma de alojamiento si no fuese por otras cuestiones que, desde el punto de vista crítico, creemos que debería haberse investigado con mayor énfasis entre los residentes, como por ejemplo si ellos percibían una competencia entre el alquiler tradicional, destinado fundamentalmente al residente, y la expansión de la vivienda vacacional. No obstante, la pregunta sobre si la vivienda vacacional termina por expulsar al residente del barrio, aun siendo una aproximación a la mencionada competencia entre el alquiler tradicional y esta forma de alojamiento, no desentraña en su totalidad la direccionalidad de esta importante cuestión. Es más, creemos que las cifras de crecimiento de las viviendas vacacionales en la capital grancanaria, aun siendo importantes en los últimos años, no terminan por representar una percepción de seria amenaza

za para el residente. A su vez, si hubiese existido la posibilidad del cruce de variables como por ejemplo si se era propietario o no de un alojamiento de este tipo, el nivel de ingresos, edad, distrito de residencia, etc., todo ello en consonancia con las respuestas otorgadas, podría haber esclarecido mejor las respuestas y acercarnos, entre otros, a la apreciación de amenaza debido sobre todo a la inflación de los precios del alquiler tradicional detectada en los últimos años, siendo la capital grancanaria una de las ciudades con mayor crecimiento desde este punto de vista.

5. CONCLUSIONES

En el presente trabajo se ha analizado la situación normativa, el nivel de implantación, la distribución y la percepción social de la vivienda vacacional en Canarias y, particularmente, en Las Palmas de Gran Canaria.

Hemos visto que el número de viviendas vacacionales es elevado, de tal manera que el 25,2 % de las plazas turísticas de Canarias se explotaba con esta modalidad en 2018. Esta oferta estaba presente en todos los municipios, pero se concentraba en los turísticos y en los de mayor tamaño demográfico, en especial, en Las Palmas de Gran Canaria.

Asimismo, se ha puesto de manifiesto que estas cifras se han alcanzado tras un incremento rápido a lo largo de la última década, en especial desde 2015, año en que se aprobó la normativa autonómica sobre vivienda vacacional. Las diferentes sentencias judiciales que se han producido en los últimos años y que han dado respaldo jurídico a diferentes formas de explotación (vivienda vacacional por habitaciones) y a la localización de la misma en suelo turístico han facilitado su crecimiento. Por otro lado, este aumento se ha producido sin que las corporaciones hayan aprobado ordenanzas o regulaciones que ordenen el desarrollo y la localización territorial de la vivienda vacacional en sus términos municipales.

El trabajo expuesto señala que el crecimiento de la vivienda vacacional se ha producido al mismo tiempo que la oferta extrahotelera se ha reducido. En el caso de Las Palmas de Gran Canaria, los primeros datos parecen indicar que ésta ha aumentado su presencia en detrimento de los apartamentos de uso residencial existentes en el entorno de la playa de Las Canteras. Por tanto, la vivienda vacacional parece estar afectando al mercado del alquiler tradicional, lo que podría estar generando un incremento de la vulnerabilidad urbana en algunos barrios. Precisamente la incidencia en el mercado de la vivienda es el efecto negativo percibido de modo más generalizado por la población residente en Canarias y, en particular, en Las Palmas de Gran Canaria, donde una mayoría cree que la vivienda vacacional causa la expulsión de una parte de la población.

A tenor de estos primeros resultados, se pone de manifiesto la necesidad de avanzar en el análisis del impacto turístico y socioeconómico de la vivienda vacacional en Canarias y, en particular, en Las Palmas de Gran Canaria. En este municipio, está por ver los resultados que tendrá la reciente regulación que parece dejar fuera de ordenación gran parte de la oferta existente. Las actuales dificultades sanitarias y económicas refuerzan la necesidad de profundizar en el análisis. Los primeros da-

tos parecen indicar que una parte de la oferta está volviendo al mercado del alquiler tradicional pero la duración y la gravedad de la crisis será el factor determinante, de tal modo que la coyuntura de mercado, de nuevo, dictaminará las perspectivas de la vivienda vacacional en el Archipiélago.

FINANCIACIÓN

Este trabajo presenta resultados del proyecto de investigación I+D “Vivienda y movilidad internacional en las ciudades de Canarias. La aparición de nuevas formas de desigualdad urbana” (RTI2018-093296-B-C21), financiado por el Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades; la Agencia Estatal de Investigación y el Fondo Europeo de Desarrollo Regional.

REFERENCIAS

- ACOSTA PERERA, A. (2018). Análisis espacial del mercado de alojamiento de Airbnb en la isla de Gran Canaria en 2017. Tesis de Licenciatura. Universidad de Las Palmas de Gran Canaria.
- CONSEJERÍA DE TURISMO, CULTURA Y DEPORTES DEL GOBIERNO DE CANARIAS (2016). Comparación de la normativa sobre alquiler vacacional en las Comunidades Autónomas del Estado español. InformeZ3ZgobcanZ2016 Normativa comparada entre CCAA.pdf [Consultado el 10 de noviembre de 2020].
- DELGADO GONZÁLEZ, G. A., & SLYUS PYZH, V. (2019). Análisis de las viviendas vacacionales en la localidad de Los Cristianos, Arona. Trabajo Fin de Grado, Universidad de La Laguna.
- DÍAZ HERNÁNDEZ, R., DOMÍNGUEZ MUJICA, J., & PARREÑO CASTELLANO, J. M. (2017). La vivienda secundaria y vacacional en la diversificación de la oferta alojativa de Canarias. *Revista Atlántida*, 8, 243-264. Retrieved from <https://acedacris.ulpgc.es/handle/10553/25247>.
- DOMÍNGUEZ-MUJICA, J., PARREÑO-CASTELLANO, J. M., & MORENO-MEDINA, C. (2020). Vacation rentals, tourism, and international migration: Gentrification in Las Palmas de Gran Canaria (Spain) from a diachronic perspective. In *Handbook of research on the Impacts, challenges, and policy responses to overtourism. IGI Global*, 237-260. DOI: 10.4018/978-1-7998-2224-0.ch013
- EY BUILDING A BETTER WORKING WORLD (2015). *Alojamiento Turístico en Viviendas de Alquiler: Impactos y Retos Asociados*, Exceltur.
- GARCÍA-HERNÁNDEZ, J. S., ARMAS-DÍAZ, A., & DEL CARMEN DÍAZ-RODRÍGUEZ, M. (2020). Desposesión de vivienda y turistificación en Santa Cruz de Tenerife (Canarias-España): los desahucios a inquilinos en el barrio de El Toscal. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 87. DOI: doi.org/10.21138/bage.2982
- GOBIERNO DE CANARIAS (2015, 2017 Y 2018). El alquiler vacacional en Canarias: Demanda, canal y oferta. Santa Cruz de Tenerife.

- GONZÁLEZ CABRERA, I. (2015): La prohibición de alquilar viviendas vacacionales en municipios turísticos. Otra oportunidad perdida para resolver algunos conflictos en los complejos turísticos extrahoteleros. En *Actas del Congreso Internacional de Tendencias en Destinos Turísticos* (pp. 396-406). III Foro Internacional de Turismo. Universidad de Las Palmas de Gran Canaria / Centro de Estudios Turísticos y Económicos / Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.
- UILARTE CALZADA, P. (2019). Efectos del alquiler vacacional en Canarias. Trabajo Fin de Grado Universidad de La Laguna.
- PORTUGUÉS CASTRO, E. (2019). Efectos del alquiler vacacional en áreas urbanas no turísticas. Estudios de caso en el municipio de Candelaria (Tenerife). Trabajo Fin de Grado Universidad de La Laguna.
- SIMANCAS CRUZ, M. (2016): Efectos y defectos del uso residencial y el alquiler vacacional de los establecimientos de alojamiento extrahoteleros. En M. Simancas Cruz y J. Mañoso Valderrama (Coords.): *La residencialización de las áreas turísticas de Canarias* (pp. 231-259). Santa Cruz de Tenerife: Promotur Turismo Canarias, S.A. / Universidad Internacional Menéndez y Pelayo.
- SIMANCAS CRUZ, M., TEMES CORDOVEZ, R., & PEÑARRUBIA ZARAGOZA, M. P. (2017). El alquiler vacacional en las áreas turísticas de litoral de Canarias. *Papers de Turisme*, 60, 1-24.
- SIMANCAS CRUZ, M., PEÑARRUBIA ZARAGOZA, M. P., & TERMES CORDOVEZ, R. (2018). La calificación urbanística del suelo: cuestión clave en la prohibición del alquiler vacacional en las áreas turísticas de litoral de Canarias. *Cuadernos geográficos de la Universidad de Granada*, 57(1), 177-196. DOI: <http://dx.doi.org/10.30827/cuadgeo.v57i1.5666>.
- TACORONTE HERNÁNDEZ, J. L. (2019). Alquiler vacacional, posibles impactos en el destino turístico Adeje y acciones necesarias. Trabajo Fin de Grado, Universidad de La Laguna.
- TORRES MORALES, M. J. (2019). El alquiler vacacional en La Gomera: El caso de Valle Gran Rey. Trabajo Fin de Grado, Universidad de La Laguna.