

NUEVOS DESAFÍOS EN LA REGULACIÓN DEL ALQUILER DE VIVIENDAS VACACIONALES EN CANARIAS: LA OTRA CARA DE LA ECONOMÍA COLABORATIVA

Ainhoa Amaro García.

Escuela de Arquitectura de la Universidad de Alcalá de Henares, Madrid, España.
ainhoa.amaro.garcia@gmail.com

Beneficiaria del I Programa de Impulso al Mérito Personal. Financiado por el M.I. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, La Fundación Universitaria y la Fundación de Puertos de Las Palmas. (2016)

Beneficiaria de la beca para investigadores canarios: CANARIAS INNOVA 2020. Financiada por el M.I. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y La Fundación Universitaria de Las Palmas. (2015).

Doctoranda en el programa de Doctorado en Arquitectura por la Universidad de Alcalá de Henares en colaboración con la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria y la Universidad de Sassari (Italia). Líneas de investigación: arquitectura, urbanismo, patrimonio y turismo. (2015-2018).

Máster Universitario en planificación urbana, especialidad en intervención en la ciudad por la Universidad de Alcalá de Henares, Madrid, España. (2014-2015).

Seminario de proyecto Final de carrera, “Ecobarrio en Le Palmerié”, por la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria. (2012- 2013).

Arquitecta colaboradora en el Programa POCTEFEX- TAKATOKA II (desplazamiento hasta Tagmoute, Marruecos) Universidad de Las Palmas de Gran Canaria (ULPGC) e Instituto Tecnológico de Canarias (ITC), Tagmoute, Región de Sous Massa Drâa. (Marruecos) (2012).

Beca *LLP/Erasmus* (Programa universitario de intercambio académico) por la Universidad Politécnica de Turín, Italia. (2011- 2012).

Licenciada en arquitectura por la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, Canarias, España. (2007-2013).

Resumen: La economía colaborativa irrumpió con fuerza en la música, en los libros y ahora también lo hace en los sectores del transporte y el turismo. Blablacar y uber, en el primer segmento, y Airbnb y Homeaway en el segundo, son las grandes empresas que están copando el mercado de la movilidad y el alojamiento turístico. El fenómeno se acentúa en el archipiélago canario, donde el alquiler de viviendas vacacionales está en plena expansión, alrededor del 10% de los turistas -1.25 millones de personas- que visitaron las islas en el año 2015 decidieron hospedarse en el segmento del alquiler de vivienda vacacional, es decir, un 16.4% más que hace cuatro años. El artículo aquí presente pretende esclarecer la situación actual en torno a la regulación del alquiler de viviendas vacacionales en Canarias, destacando los aspectos positivos y negativos de la regulación vigente y detectando, a través de un análisis cuantitativo- cualitativo, los ejes en torno al cual debe girar la revisión del modelo normativo.

Palabras clave: alquiler, Archipiélago Canario, economía colaborativa, regulación, vivienda vacacional.

Abstract: The collaborative economy burst with force in music, books and now also in the sectors of transport and tourism. Blablacar and Uber, in the first segment, and Airbnb and Homeaway in the second, are the big companies that are coping the market of mobility and tourist accommodation. The phenomenon is most pronounced in the Canary Islands, where holiday rentals are in full expansion, around 10% of the tourists - 1.25 million of people - who visited the islands in 2015 decided to book in vacation home segment, it means, 16.4% more than four years ago. The present article aims to clarify the current situation regarding the regulation of the rental of vacation homes in the Canary Islands, highlighting the positive and negative aspects of the recent regulation and detecting, through a descriptive-qualitative analysis, the axes around the normative model should be reworked.

Key words: Canary Islands, collaborative economy, regulation, rent, vacation home.

1. INTRODUCCIÓN

El turismo, entendido en los términos actuales¹, nace en el siglo XIX como consecuencia de la revolución industrial con desplazamientos entre diferentes áreas geográficas cuya intención principal era el ocio, placer y descanso. El siglo XIX se erige como testigo de una gran expansión económica, seguida de una revolución industrial y científica incluso mayor en la segunda mitad del siglo XX. Suceden grandes cambios en la sociedad, en los estilos de vida, en la industria y la tecnología que alteraron la morfología de las comunidades, el turismo dejó de ser un privilegio para la clase adinerada y se convirtió en casi una necesidad –un derecho adquirido- al alcance de la mayoría. El desarrollo de las clases medias, la aparición del low cost y la prosperidad económica hicieron del turismo una experiencia humana, pero también una actividad turística que ha dado lugar a la aparición y desarrollo de una poderosa y compleja industria propia, conectada con la industria del ocio y la comunicación. De hecho, sus volúmenes de negocio lo sitúan entre los primeros lugares de la actividad económica mundial. (Martínez, 2006).

El incremento en el uso de las nuevas tecnologías propicia la interacción y la comunicación entre empresas que ofrecen bienes y servicios relacionados con el turismo, favoreciendo la aparición de nuevas cadenas de valor y surgiendo nuevas modalidades de negocio (Figueroa, 2009). En consecuencia, en los últimos años, el fenómeno de la economía colaborativa ha irrumpido con fuerza en el sector servicios, generando una enorme controversia en el transporte, pero sobre todo en el sector turístico. A nivel nacional e, incluso local, se han desplegado un serie de medidas reglamentarias, que lejos de aprovechar la gran oportunidad que puede aportar la economía colaborativa², crea un mercado fragmentado y llena de incertidumbre a los consumidores y a los operadores de los modelos de negocios, tanto tradicionales como innovadores.

En este sentido, el “Congreso internacional de Desarrollo Integral de Destinos Turísticos, enmarcado dentro del V Foro Internacional de Turismo Maspalomas Costa Canaria”, invita a reflexionar sobre la actual legislación turística canaria en torno a la economía colaborativa, concretamente, sobre la situación actual del alquiler de viviendas vacacionales en la Comunidad Autónoma de Canarias.

Las recientes medidas adoptadas por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias de anular varios preceptos del decreto ley 113/2015³ -que regula el régimen de alquiler de viviendas vacacionales en el territorio canario- sumado a las decisiones tomadas por algunas ciudades europeas como Barcelona, Ámsterdam y Mallorca de prohibir y/o limitar el alquiler de las viviendas vacacionales, fue lo que llevó a realizar la investigación aquí resumida. El artículo se propone como continuación del trabajo concluido en julio de 2016, dentro del primer año del programa de Doctorado en Arquitectura de la Universidad de Alcalá de Henares, que planteaba los cambios morfológicos y sociales de la regulación del alquiler de vivienda vacacional en la configuración de las ciudades turísticas.

Los objetivos de esta investigación son: a) detectar los aspectos positivos y negativos del marco regulatorio existente, b) descubrir los puntos de oportunidad y de conflicto entre todos los agentes implicados y c) establecer los nuevos ejes de actuación sobre los cuales se debería configurar la revisión del marco regulatorio existente.

¹ El llamado *Grand Tour*, un itinerario de viaje por Europa que realizaban los jóvenes aristócratas como parte de su educación, se considera el antecesor del turismo moderno, que tuvo su auge entre mediados del siglo XVII y la década de 1820, cuando se impusieron los viajes masivos en ferrocarril, más asequibles. Floristán, A. (2007). *Historia Moderna Universal*. Barcelona, Ariel.

² Se recomienda la lectura de González, I. (2015): *“La prohibición de alquilar viviendas vacacionales en municipios turísticos. Otra oportunidad perdida para resolver algunos conflictos en los complejos turísticos extrahoteleros”*. Actas del Congreso Internacional de tendencias en destinos turísticos, pp. 396- 405

³ Decreto Ley 113/2015, 22 de mayo de 2015, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias. Recuperado de: <http://www.gobiernodecanarias.org/libroazul/pdf/72793.pdf>

Para lograr estos objetivos, se evaluó el fenómeno del alquiler de vivienda vacacional desde tres perspectivas, cuya finalidad fue la siguiente: a) características sociológicas del fenómeno, destinada a explicar la actividad dentro del segmento turístico y la singularidad de los usuarios, b) efectos del decreto, destinada a analizar las transformaciones en el espacio edificado, los cambios morfológicos, medioambientales, económicos, sociales y funcionales y c) regulaciones interesadas, destinada a evaluar las ventajas o desventajas competitivas entre los agentes implicados (propietarios, comunidad de vecinos, institución pública y sector hotelero).

La metodología utilizada se ha basado en tres procedimientos: 1) la revisión bibliográfica de la normativa y documentación existente sobre el fenómeno del alquiler de vivienda vacacional a nivel insular, nacional e internacional, 2) en análisis de carácter cuantitativo y cualitativo de este segmento turístico a través de estadísticas, gráficas, estudios de mercado, realización de cuestionarios a residentes de las zonas afectadas y propietarios de viviendas vacacionales y 3) en las conclusiones obtenidas de la mesa redonda “Reflexiones sobre el alquiler vacacional” coordinado y liderado por la autora de esta comunicación⁴.

2. ANTECEDENTES

El 22 de mayo de 2015, el Gobierno de Canarias, vía Decreto 113/2015, aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias. En el mismo se determinan las condiciones y requisitos específicos que debe cumplir esta oferta de alojamiento turístico. La necesidad de dicha regulación deriva de la aprobación, por las Cortes Generales, de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas (Martos, 2004). En su artículo primero, apartado 2, añade una letra e) al artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Por medio de la misma, excluye del ámbito de aplicación de la citada Ley, *‘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’* (Román, 2014). Una oferta que hasta junio de 2013 estaba regulada por la Ley estatal de Arrendamientos Urbanos pasa, en ese momento, al ámbito de la regulación turística, cuyas competencias están cedidas en exclusividad a las Comunidades Autónomas⁵.

Durante el año 2015, y ya en el 2016, se han hecho públicos varios informes relacionados con este fenómeno, todos ellos con diferente alcance y profundidad. Así, aportan valiosos datos la propia Airbnb; FEVITUR, la Federación Española de Asociaciones de Viviendas y Apartamentos Turísticos, conjuntamente con la escuela de negocios ESADE; la Asociación

⁴ El evento “Reflexiones sobre el alquiler vacacional” se celebró el pasado 25 de julio de 2017 en el Gabinete Literario y fue organizado por la asociación Mujeres Activas por la Sociedad (MAS). Se estructuró en cuatro secciones: 1) antecedentes y definición del fenómeno, 2) problemas latentes del mismo, 3) rueda de preguntas de los asistentes y 4) clausura y cierre del evento con el planteamiento de posibles soluciones/alternativas por partes de los miembros de la mesa. La mesa estaba compuesta por siete miembros: la moderadora, Ainhoa Amaro García –autora de esta comunicación-, el Viceconsejero de Turismo del Gobierno de Canarias, Cristóbal de la Rosa Croissier, el autor del libro sobre Economía Colaborativa, Jacques Bulchand, el Catedrático de Urbanismo, Eduardo Cáceres, la investigadora en Derecho de empresas turísticas, Inmaculada González, el Presidente de la Federación de Hostelería y Turismo de la provincia de Las Palmas (FEHT), José M^a Mañaricua, y el vicepresidente de la Asociación Canaria del Alquiler Vacacional (ASCAV), Javier Valentín.

⁵ Consejería de Turismo, Cultura y Deportes y Promotur, (2015): “El alquiler vacacional en Canarias: Demanda, Canal y Oferta”. Canarias, Gobierno de Canarias, pp. 5-8.

Exceltur; la escuela de Turismo OSTELEA, dependiente de la escuela de negocios EAE; y la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC, 2016).

Desde la aprobación de ambas leyes se han producido intensos debates sociales alrededor del fenómeno de las viviendas de alquiler para uso turístico, en el ámbito nacional, estos debates se han centrado en tres aspectos: 1) la definición y regulación de los nuevos canales de venta de alojamiento –las plataformas de economía colaborativa-, 2) la regulación de la oferta de las viviendas vacacionales como oferta de alojamiento turístico y 3) la conciliación de los derechos de los propietarios sobre la explotación legal de sus inmuebles con los modelos turísticos imperantes.

En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, el debate suscitado por la aprobación del Decreto 13/2015 se ha centrado en otros aspectos: a) el ámbito territorial de aplicación del Reglamento, prohibiendo la oferta en suelos, zonas y urbanizaciones turísticas, b) la prohibición de la oferta de estancias o habitaciones y el servicio *bed&breakfast*⁶ y c) la carga de gestión y de gastos añadidos que estipula el decreto, para unos excesivos y, para otros, insuficiente.

3. CARACTERÍSTICAS SOCIOLÓGICAS DEL FENÓMENO

La aparición de internet como herramienta de comunicación global y de comercio electrónico, desregularizaron el concepto tradicional de empresa al servicio del sector turístico a nivel global, para ofrecer otro tipo de productos. Todo esto provocó que el turismo haya tenido que pasar de estar orientado a la oferta a tener que orientarse a la demanda, siendo el consumidor el que determina, a través de las modas y costumbres, los productos y servicios que los empresarios turísticos deben ofrecer y, por tanto, configura el producto o servicio a su medida. El usuario ya no es sólo consumidor, también es productor, en este sentido, la economía tradicional, en el que las empresas tenían el roll preponderante, se ven subvertidas en favor de la necesidad de los usuarios de asumir el control del sistema.

Todo ello lo provocó la aparición de las plataformas *peer-to-peer*⁷, en las que se ofrece alojamiento de corta duración de viviendas completas o habitaciones y permiten conectar a potenciales consumidores de servicios de alojamiento con los propietarios de estas viviendas, que entrarían dentro de la categoría de viviendas vacacionales. Esta nueva oferta de alojamiento compite con los operadores tradicionales, como pueden ser los hoteles y los apartamentos turísticos. Las plataformas *peer-to-peer* han aparecido recientemente en varios sectores de la economía, no únicamente en el de alojamiento turístico. En esencia, permiten que tengan lugar y de forma generalizada transacciones económicas que antes tenían lugar de forma minoritaria o que ni siquiera tenían lugar (Einav, Farronato y Levin, 2016; Horton y Zeckhauser, 2016).

En muchas ocasiones, estas transacciones económicas consisten en consumir un servicio activo físico –como una vivienda que su propietario no utiliza- y que se encuentra infrutilizado. Son este tipo de transacciones económicas las que han aumentado considerablemente a raíz de la aparición de estas plataformas, que constituyen nuevos mercados virtuales (De la Encarnación, 2015). Un mercado donde estos servicios han tenido un impacto notable en los

⁶ En el caso de Canarias, la oferta de alojamiento turístico se clasifica en establecimientos hoteleros-hotel, hotel urbano, hotel emblemático y hotel rural- y extrahoteleros-apartamento, villa, casa emblemática y casa rural-, siendo los apartamentos el establecimiento mayoritario en esta última modalidad, en la que se incluyen, a partir de la aprobación del Decreto 113/2015, las viviendas vacacionales.

⁷ El término *peer-to-peer* o *igual-a-igual* se refiere a las transacciones en estas plataformas que se realizan entre iguales (o *peers*) donde el mismo agente puede actuar en unos casos como demandante y en otros como proveedor de alojamiento.

sectores del transporte y el turismo. Blablacar y uber, en el primer segmento y el del alojamiento turístico, en el segundo, con la aparición de plataformas como Airbnb⁸ y Homeaway. Estas plataformas han facilitado de forma extraordinaria que personas individuales puedan alquilar su casa o una habitación y competir en el mercado con los operadores tradicionales.

Imagen 1. Plataformas de economía colaborativa que operan en Canarias.



Fuente: Documento de la Consejería de Turismo, Cultura y Deportes y Promotur 2015.

La razón fundamental por la que estas plataformas han sido exitosas es porque han conseguido solucionar los problemas que tradicionalmente habían impedido la realización de muchas de estas transacciones. En primer lugar, han reducido los costes de transacción entre oferta y demanda, lo que facilita la entrada y permite ampliar el tamaño del mercado. En segundo lugar, han creado mecanismos de generación de reputación y confianza que resuelven los problemas de información típicos en estos mercados. Y en tercer lugar, han facilitado que personas individuales compartan determinados costes fijos asociados a las transacciones que se realizan en la plataforma, como los de facturación o publicidad, lo que ayuda a reducir considerablemente los costes de entrada. En realidad, han permitido que personas individuales -que carecen de los recursos de las empresas tradicionales- puedan entrar y competir en un mercado (Horton y Zeckhauser, 2016).

En definitiva, estos nuevos mercados virtuales han hecho posible multitud de operaciones que no eran posibles en el pasado. En la actualidad, una persona en Qatar, Nueva York, Mumbai o Lima tiene muchas más facilidades para contactar con una persona de la isla de Gran Canaria con la finalidad de alquilar durante unos días una habitación o, incluso, su casa entera. Esto es algo trivial en la actualidad, pero a veces se nos olvida que era muy poco frecuente hasta hace relativamente poco tiempo. En el pasado, precisamente porque existían costes de búsqueda, problemas de información y no se disponía de otros mecanismos que pudiesen facilitar la entrada de operadores individuales en este mercado, estos tipos de intercambio eran mucho más limitados.⁹

Estas viviendas tienden a localizarse, de forma mayoritaria, muy cerca de otros establecimientos hoteleros, lo que constituye un indicador, ya que un porcentaje relevante de estas viviendas se localizan en suelo de uso turístico. Así, en la provincia de Santa Cruz de Tenerife el alquiler de vivienda vacacional se concentra, prioritariamente, en los municipios de: Adeje, Arona, Guía de Isora, Puerto de la Cruz, Garachico, Santiago del Teide, San Sebastián de la Gomera, Valverde

⁸ Airbnb es una empresa fundada en agosto de 2008 con sede en San Francisco (California). En su página web se define como “un mercado comunitario basado en la confianza en el que la gente publica, descubre y reserva alojamientos únicos en todo el mundo, ya sea desde su ordenador, tableta o teléfono móvil”. Airbnb ofrece sus servicios en prácticamente todos los países del mundo y en miles de ciudades. Conecta a personas que poseen espacio en una vivienda con personas que están buscando alojamiento (Einav, Farronato y Levin, 2016). Los denominados anfitriones publican su oferta de alojamiento y establecen de forma libre su precio, informando sobre multitud de características del alojamiento. El potencial usuario del alojamiento puede disponer de información sobre el anfitrión, su declaración personal, sus anuncios o las valoraciones de usuarios previos. Cada anuncio proporciona información detallada sobre el precio, fotos, capacidad, disponibilidad, fecha de entrada y salida, depósitos o tasas por limpieza. El portal Airbnb cobra una comisión tanto al anfitrión como a los huéspedes.

⁹ CNMC – Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (2016): Resultados preliminares. E/CNMC/004/15 Estudio sobre los nuevos modelos de prestación de servicios y la economía colaborativa, p.14

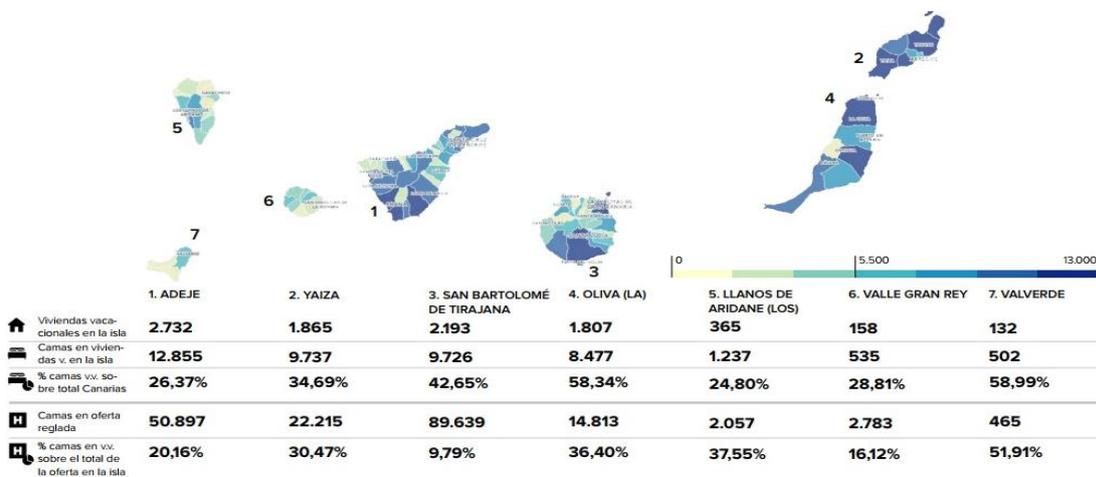
y Los Llanos de Aridane. En la provincia de Las Palmas se sitúan en: Teguiise, Tías, Yaiza, La Oliva, Pájara, Mogán, Las Palmas de Gran Canaria y San Bartolomé de Tirajana.

Éstas tienen incentivos al concentrarse en determinadas zonas más atractivas para la demanda, por sus servicios y centros de ocio (algunos de ellos provistos por los propios establecimientos de los alojamientos) y al ubicarse próximos unos de otros. Esta concentración geográfica se explica en parte por la existencia de economías de aglomeración. Estas economías permiten a las empresas atraer a más consumidores como grupo que de forma individual. Existen una serie de factores que las facilitan como: la heterogeneidad del servicio o que exista un componente de experiencia, este último muy utilizado en el sector (Fischer y Harrington, 1996).

Helsey y Strange (1990) muestran que cuando las empresas forman un cluster ayudan a los consumidores a evaluar mejor las distintas opciones. Además, determinados establecimientos de alojamiento turístico ofrecen servicios que pueden atraer una mayor demanda a la zona, lo que beneficia a todos los establecimientos no sólo a uno. Algunos estudios empíricos muestran que los hoteles de lujo generan una demanda mayor en el área geográfica en la que están situados, lo que beneficia al resto de hoteles (Canina, Enz y Harrison, 2005; y Kalnins y Chung, 2004). El perfil del turista que se hospeda en este tipo de alojamientos es predominantemente extranjeros (79%) –destacan británicos, holandeses, alemanes y franceses-, de mediana edad (46 años de media), que viaja en familia o con amigos (83%).¹⁰ En 2015, el estudio publicado por la Consejería de Turismo, Cultura y Deportes y Promotur, cifraba el número de viviendas vacacionales publicadas en plataformas en las Islas Canarias es 28.188. Y desglosaba la oferta en:

- 121.847 total de camas publicadas
- 4.32 promedio de camas por vivienda
- 91.56 € precio medio por vivienda y noche
- 118.470 camas ofertas de vivienda completa
- 3.377 camas en oferta de habitaciones
- Siendo Adeje –Tenerife-, el municipio con mayor peso relativo sobre la oferta reglada

Imagen 2. Viviendas vacacionales por municipios, peso relativo sobre la isla y la oferta reglada.



Fuente: Documento de la Consejería de Turismo, Cultura y Deportes y Promotur 2015.

¹⁰ FEVITUR (Federación Española de Viviendas y Apartamentos Turísticos) y ESADE (2015): “I Estudio sobre Impacto Económico y Social del Alquiler Vacacional en España”. Universidad Ramón Llull, Gruget -Research group on Tourism Management.

El último estudio de vivienda vacacional correspondiente al año 2016, presentado por la consejera Mariate Lorenzo, el pasado martes 4 de julio de 2017 en el Consejo Canario de Turismo¹¹, evidencia el ascenso de este tipo de oferta de vivienda vacacional en Canarias. El análisis cuantifica que en nuestra comunidad se pudieron contabilizar un total de 29.931 viviendas vacacionales, 1.743 más que en el año 2015. Estas agrupan 129.685 camas, 7.838 camas más que el año anterior. La oferta total de alojamiento en Canarias se estima en 553.416 camas, mientras que el total de regladas asciende a 432.420 camas. El total de viviendas vacacionales representan un 23,43% del total de la oferta alojativa.

4. EFECTOS DEL DECRETO

Como menciona Canalis, X. (2013), las viviendas vacacionales habían coexistido sin numerosos problemas con otros tipos de alojamientos durante años. Sin embargo, en la actualidad, esta tendencia provoca inquietud entre empresas hoteleras, extrahoteleras y de otros tipos de alojamientos reglados. Este hecho se refleja en el incremento del número de asociaciones que están en contra del fenómeno de la vivienda vacacional, incluso el Plan Nacional Integral de Turismo indica que *“el uso de la oferta de alojamiento no reglado, podría estar dando cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal que va en contra de la calidad y de la competitividad de los propios destinos turísticos”*.

Asimismo, la Confederación Española de Hoteles y Alojamientos Turísticos (CEHAT) afirma que las viviendas no regladas por las autoridades *“pueden provocar insatisfacción entre los viajeros, afectando a la marca España, además de formar parte de la economía sumergida”*.

En definitiva, se detecta que, durante la redacción del decreto ley, no se tuvieron en cuenta algunas consideraciones asociadas a los posibles impactos que el alquiler de vivienda vacacional pueda producir en las ciudades. La regulación se centró en temas jurídicos, legales y de competitividad y demanda, obviando los cambios morfológicos, funcionales y sociales del entramado edificado, la capacidad de carga de los destinos, los cambios en la unidad de gestión vecinal, el aspecto medioambiental y los efectos en la población local –gentrificación y turismofobia-.

4.1 Impactos económicos

Las viviendas turísticas son competitivas en precio, en especial con respecto a los hoteles y en relación al precio medio de los apartamentos. Así, en la provincia de Santa Cruz de Tenerife, el precio medio por vivienda vacacional más barato corresponde al de la isla de El Hierro (51.90 €). Por otro lado, en la provincia de Las Palmas, se situaría en la isla de Fuerteventura (77.58 €).

¹¹ Presentación del informe Vivienda vacacional en Canarias 2016.

Imagen 3. Precio medio de viviendas vacacionales, ADR hoteles y apartamentos, y comparativa de precios armonizados. Provincia de Santa Cruz de Tenerife.

	 €	 €	 €	 €	 €	 €	 €
	PRECIO MEDIO VIVIENDA Y NOCHE	PRECIO MEDIO VIVIENDAS COMPLETAS	PRECIO MEDIO OFERTA HABITACIONES	ADR OFERTA REGLADA APARTAMENTOS	ADR OFERTA REGLADA HOTEL	PRECIO MEDIO VIVIENDA Y NOCHE ARMONIZADO HOTEL	ADR OFERTA APARTAMENTOS ARMONIZADO HOTEL
TENERIFE	82,45 €	85,81 €	33,23 €	48,52 €	83,88 €	38,47 €	32,35 €
LA GOMERA	62,81 €	64,08 €	27,92 €	41,65 €	71,11 €	33,96 €	27,77 €
EL HIERRO	51,90 €	51,96 €	50,00 €	46,58 €	51,04 €	25,62 €	31,05 €
LA PALMA	61,28 €	63,24 €	28,20 €	38,14 €	38,73 €	32,96 €	25,43 €

Fuente: Documento de la Consejería de Turismo, Cultura y Deportes y Promotur 2015.

Imagen 4. Precio medio de viviendas vacacionales, ADR hoteles y apartamentos, y comparativa de precios armonizados. Provincia de Las Palmas.

	 €	 €	 €	 €	 €	 €	 €
	PRECIO MEDIO VIVIENDA Y NOCHE	PRECIO MEDIO VIVIENDAS COMPLETAS	PRECIO MEDIO OFERTA HABITACIONES	ADR OFERTA REGLADA APARTAMENTOS	ADR OFERTA REGLADA HOTEL	PRECIO MEDIO VIVIENDA Y NOCHE ARMONIZADO HOTEL	ADR OFERTA APARTAMENTOS ARMONIZADO HOTEL
GRAN CANARIA	112,73 €	118,44 €	36,15 €	49,12 €	90,87 €	50,70 €	32,75 €
FUERTEVENTURA	77,58 €	80,45 €	34,02 €	44,05 €	77,83 €	34,10 €	29,37 €
LANZAROTE	106,62 €	108,76 €	47,93 €	45,72 €	74,73 €	46,71 €	30,48 €

Fuente: Documento de la Consejería de Turismo, Cultura y Deportes y Promotur 2015.

Los beneficios económicos del alquiler de vivienda vacacional presentan dos caras. Por un lado, los turistas que eligen este tipo de oferta se ahorran dinero respecto a otros modelos y, además, los propietarios de viviendas obtienen mayor rentabilidad mensual al alquilar a turistas por días que a residentes por meses¹². Por otro, provoca desestabilización del mercado de viviendas para uso residencial. La irrupción de las plataformas online, sin ningún tipo de control fiscal, está generando problemas en las zonas y barrios con más demanda. Los propietarios se están lanzando a esta modalidad de alquiler bajo el lema de que se gana mucho dinero y discriminan a los residentes, que no tienen otra opción que irse a vivir al extrarradio. Hay casos incluso en los que se presiona a los inquilinos de años, que pagan 400 o 500 euros al mes, para que abandonen su piso para arrendarlo a turistas¹³. Además, se está produciendo una inflación de precios en las áreas de influencia de zonas turísticas o de interés turístico, bajo la compra de edificios enteros por parte de inversores que ven en el alquiler de vivienda vacacional un nicho de mercado rentable. Según palabras de Ángel Machín, bróker de Don Piso “*se está inflando una burbuja. De seis meses para acá es imposible encontrar un piso en zonas como Guanarteme o Las Canteras. El alquiler residencial ha desaparecido*”. O José Saavedra, agente inmobiliario de Venportucasa “*hay que tener en cuenta que vivimos en islas y tenemos un flujo migratorio de trabajadores importante, de profesores, médicos, funcionarios de prisiones... y ahora mismo, no hay pisos. Alquilar una casa es caro y además lo tienes que hacer en el extrarradio, alejado del centro, que está copado por el alquiler vacacional*”. En la isla de Lanzarote el fenómeno es

¹² Un alquiler mensual ronda en torno a los 500€, según ISTAC. Si un propietario, con una vivienda en propiedad, se decanta por el alquiler vacacional, en 10 días obtendría un beneficio de 500€. Por lo que sólo alquilando la vivienda 1/3 del mes, obtendría el mismo beneficio que alquilándola a residentes por larga duración. (Se ha utilizado el precio medio de vivienda vacacional más bajo, correspondiente a la isla de El Hierro. – Si escogiéramos la isla de Gran Canaria el beneficio en el mismo periodo de tiempo se duplicaría: 1 día = 112.73€/precio media vivienda noche → 10 días = 1127.30€).

¹³ Fernández, S. (2017): “El alquiler vacacional deja al residente sin vivienda”. Canarias, periódico Canarias 7. Recuperado de: <https://www.canarias7.es/economia/turismo/el-alquiler-vacacional-deja-al-residente-sin-vivienda-XF1160653>

similar¹⁴, de hecho, ya se han movilizado a través de la creación de plataformas de afectados. Si bien es cierto que el único causante de esa situación no es sólo el alquiler vacacional, es un problema mucho más complejo ligado a la bolsa de viviendas vacías, la ausencia de políticas públicas de vivienda y de construcción de casas de protección oficial y el aumento del censo. De cualquier modo, el alquiler vacacional ha aumentado y va a seguir aumentando. Es un hecho evidente, aunque eso no le convierta en el único culpable.

4.2 Impactos morfológicos y funcionales.

El decreto ley 113/2015, permite el alquiler de viviendas vacacionales en uso residencial, pero no en uso turístico o mixto. Sin embargo, el Tribunal Superior de Justicia de Canarias (TSJC) anuló algunos de esos preceptos del decreto y permitió el uso de vivienda vacacional en uso turístico y mixto, pues consideraba que se estaba vulnerando el derecho de libre mercado. Tras analizar las consecuencias, positivas y negativas, del alquiler vacacional desde el punto de vista económico, afloran otra serie de cuestiones relacionadas con los efectos que producen los cambios de uso en áreas predominantemente residenciales o, incluso, predominantemente turísticas. La oferta de servicios de alojamiento turístico en viviendas de alquiler se concentra con mayor intensidad que el resto de tipologías alojativas en los distritos más céntricos y/o típicamente turísticos de cada municipio.

La penetración de las plataformas tecnológicas P2P, (peer to peer), han inducido y facilitado la promoción de los servicios de alojamiento turístico de alquiler de viviendas de corta estancia en el mercado, lo que ha venido a llamarse la “*hotelización*” del parque residencial (Torres, 2009). El gran cambio introducido por la tecnología de las mencionadas plataformas se concentra en la posibilidad de rotar el stock y gestionar el alquiler de viviendas por días e incluso semanas para su uso turístico. En las principales ciudades canarias donde el fenómeno de los servicios del alojamiento turístico en viviendas de alquiler es más intenso se identifican ya preocupantes efectos sobre la población residente.

Al igual que en otros grandes destinos mundiales (Los Ángeles, Berlín, Nueva York, París), la transformación de viviendas en alojamientos turísticos está generando impactos relevantes sobre la fisonomía de sus zonas urbanas, con un efecto directo sobre dos elementos clave del sistema urbano que han sido tradicionalmente objetivo de sus políticas públicas: 1) garantizar la ocupación de los centros urbanos por población residente que permita mantener su funcionalidad como zonas residenciales iconos y reclamo del modo de vida local y 2) preservar un alto nivel de calidad de vida y de convivencia ciudadana para los habitantes de la ciudad¹⁵.

Detrás de esta lógica, el sistema de planeamiento urbano español ha establecido una calificación del suelo específica (el terciario turístico), que las ciudades han debido utilizar para la localización de su oferta turística alojativa. De manera general, salvo en el caso de algunas pensiones y hostales, por su presencia histórica en edificios antiguos de algunas ciudades, los usos terciarios turísticos, principalmente hoteleros y apartamentos turísticos reglados (con llaves), se han exigido y aprobado exclusivamente en edificios completos y bajo la preceptiva calificación urbanística. Con todo ello, los gestores municipales han preservado su crecimiento equilibrado, su funcionalidad urbana y, sobre todo, el equilibrio e integración de esta oferta turística respecto a las necesidades y dinámicas de la población local (Exceltur, 2015).

La conversión desordenada y sin control de viviendas en alojamientos para alquileres de corta estancia dirigidos a turistas, impulsada por las nuevas plataformas online supone una ruptura de este sistema con serias implicaciones que ya se observan en los destinos turísticos españoles

¹⁴ García, S. (2017): “Emergencia social en la isla de Lanzarote: no hay casas para alquilar”. Canarias, periódico Canarias ahora. Recuperado de: http://www.eldiario.es/canariasahora/sociedad/emergencia-sociedad-Lanzarote-casa-alquiler_0_653034755.html

¹⁵ Exceltur (2015): “Alojamiento turístico en viviendas de alquiler: impactos y retos asociados”. EY (building a better world) en colaboración con Tourism& Law abogados, p. 25.

más importantes, al igual que está sucediendo en otras partes del mundo y que reclaman un respuesta urgente. Es el cambio de uso y de funcionalidad de los espacios en edificios dedicados a viviendas, para satisfacer una necesidad de residencia permanente para la población local por habitaciones para turistas, el que está detrás de ciudades españolas como Barcelona y Mallorca- y que también empizan a sufrir municipios de la islas canarias- las que requieren de una respuesta por parte de las administraciones públicas¹⁶.

El cambio de uso de residencia permanente de un piso a un alojamiento turístico, empieza a mermar los niveles de calidad de vida de la población residente en los barrios de las ciudades más afectadas por el fenómeno, así se detectan dos problemáticas principales (Exceltur, 2015):

1) Una mayor congestión ciudadana derivada del volumen que supone ya esta población flotante.

2) Una mayor carga de tráfico como consecuencia de los desplazamientos generados por la población flotante derivada de la propia movilidad turística.

4.3 Impactos sociales y medioambientales

La intensa presencia de alquileres turísticos en los centros de las ciudades –como consecuencia del turismo urbano-¹⁷ incorpora una mayor densidad e intensidad de uso en los edificios y barrios donde se localizan. Desde el punto de vista del edificio donde se sitúan y los vecinos que comparten el mismo espacio, son muchas las incidencias que este fenómeno está introduciendo sobre sus niveles de convivencia. Los más relevantes se traducen en: niveles de ruido que perturban el descanso de los vecinos de las propiedades colindantes¹⁸, una mayor necesidad de limpieza por la mayor presión de uso sobre los espacios comunes, los inconvenientes percibidos de pérdida de seguridad por la puesta a disposición de las llaves de la puerta de entrada de cada finca y de su parking a personas desconocidas sin identificar, los problemas de mantenimiento derivados de la mayor rotación que las cortas estancias introducen sobre el uso de las zonas comunes -un mayor desgaste de las mismas (mayor gasto de ascensores, desgaste por entrada y salida de maletas, mayor gasto en iluminación y limpieza, entre otros)-, la pérdida de la familiaridad y proximidad -que está implícita en la convivencia vecinal, los modelos sociales presentes en las comunidades y los barrios en zonas urbanas- y la tendencia a la desvalorización de los elementos de identidad de la vida de barrio por la pérdida de población residente habitual. En las zonas de mayor presencia de población turística alojada en apartamentos de alquiler, se identifica una fuga de bares y pequeños comercios locales y su sustitución por otro tipo de establecimientos que estandarizan y diluyen la identidad y tradicional escenografía del barrio que le confería su personalidad turística diferencial, mermando su propio atractivo turístico además de eliminando iconos de la vida del propio barrio¹⁹.

¹⁶ Intervención de Eduardo Càceres, catedrático de urbanismo en la ULPGC, en el debate “Reflexiones sobre el alquiler vacacional”. Testimonio recogido en acta.

¹⁷ El turismo urbano es uno de los segmentos turísticos con mayor crecimiento en los últimos cinco años con un incremento del 58%. Información obtenida del blog de turismo Ostele. Recuperado de: <http://www.ostelea.com/es/actualidad/blog-turismo/turismo-urbano-ha-crecido-un-58-los-ultimos-5-anos>

¹⁸ Véase los testimonios de Lorena Flores y Juan Torres en el artículo de Fernández, S. (2017): “El alquiler vacacional deja al residente sin vivienda”. Canarias, periódico Canarias 7. Recuperado de: <https://www.canarias7.es/economia/turismo/el-alquiler-vacacional-deja-al-residente-sin-vivienda-XF1160653>

¹⁹ Exceltur, Op. Cit., p. 17.

5. REGULACIONES INTERESADAS

El decreto ley 113/2015, en uno de sus artículos prohíbe ofrecer servicios alojativos con fines turísticos en viviendas situadas en zonas turísticas o suelos de uso mixto y alquilar, en la versión *bread&breakfast*, sólo habitaciones en lugar de la vivienda completa. Sin embargo, El Tribunal Superior de Justicia de Canarias (TSJC) expone que excluir la oferta de viviendas vacacionales de las zonas turísticas o de aquellas de uso mixto donde se tratan de localizar predominantemente los usos turísticos, "*carece de cobertura legal*" en la Ley de Turismo, que además entiende que el reglamento "*infringe claramente la libertad de empresa y de prestación de servicios limitando la oferta turística sin justificación eficiente*".

La normativa obstaculiza la aglomeración y restringe la competencia en precios. Al excluir del mercado a las viviendas vacacionales ubicadas en zonas turísticas, se impide que tengan lugar los efectos positivos sobre los precios derivados de los fenómenos de aglomeración, como muestra la industria hotelera. Por una parte, un mayor número de hoteles ofreciendo un producto similar se traduce en menores precios medios (véase, por ejemplo, Abrate, Fraquelli y Viglia 2012; Becerra, Santaló y Silva 2013, y Mazzeo, 2002). Por otra parte, una mayor densidad de hoteles reduce el nivel y dispersión de los precios (véase Balaguer y Pernías, 2013 para el caso de la industria hotelera en España; añadir un competidor cercano de la zona geográfica de competencia reduce el precio entre el 0,9% y el 1,9 %). De acuerdo con esto, los efectos de la concentración o aglomeración de establecimientos turísticos en determinadas zonas son positivos desde el punto de vista de la eficiencia y bienestar general, puesto que fomentan la competencia y se traducen en un menor precio para los usuarios²⁰. Se detecta que el decreto ley 113/2015 incorpora toda una batería de restricciones a la competencia cuyo efecto es limitar la entrada y la capacidad de competir de las viviendas vacacionales en el mercado, para favorecer a determinados sectores de la competencia (Sánchez, 2015).

6. CONCLUSIONES

Las plataformas *peer-to-peer* han modificado de forma sustancial la dinámica competitiva en el sector turístico y suele representar dos caras: por un lado, efectos positivos en precios, calidad, variedad e innovación, beneficiando a los consumidores y al conjunto de la sociedad; por otro, efectos menos positivos asociados a la inflación de precios, configuración de las ciudades a modo de parques temáticos, malestar vecinal, saturación en la gestión de residuos, colapso de servicios e infraestructura, entre otros.

La aparición de estos servicios ha generado una expansión de la oferta y de su capacidad de respuesta a cambios en la demanda. También ha aumentado el tamaño del mercado. Miles de viviendas en alquiler en las islas Canarias no estarían presentes en el mercado de no haber sido por la aparición de plataformas como Airbnb o Homeaway. Además de aumentar la oferta, estas plataformas aumentan su flexibilidad, lo que mejora la respuesta de la oferta ante cambios en la demanda, en especial en situaciones de pico de demanda. Airbnb, por ejemplo, aumenta el *stock* de inmuebles disponibles en alquiler a corto plazo, de una forma que era imposible hace diez años (Stallibrass y Fingleton, 2016).

²⁰ CNMC – Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (2016): Resultados preliminares. E/CNMC/004/15 Estudio sobre los nuevos modelos de prestación de servicios y la economía colaborativa, p.18.

Los desfavorables impactos de diversa índole sobre los ciudadanos y la economía en las principales ciudades que están causando los servicios de alojamiento vacacional en viviendas de alquiler, revelan la laxitud, falta de homogeneidad y división transversal que ha caracterizado su desarrollo y tratamiento normativo en las distintas escalas de las administraciones públicas, y sobre todo, la falta de voluntad institucional precisa para garantizar su cumplimiento. Tal y como se apunta, (Franch y Rirbas, 2013), es preciso regirse con visión de estado y con una respuesta coordinada con todos los agentes implicados y corporaciones involucrados. La situación observada en ciertos municipios, principalmente algunos de carácter urbano, reflejan una progresiva precepción de pérdida de calidad de vida de la población local, ante incomodidades muy asociadas a la explosión de viviendas en alquiler para uso turístico en edificios residenciales y su encarecimiento que expulsa a los residentes permanentes, lo que se reclama son respuestas urgentes (Exceltur, 2015).

Las crecientes controversias que se están generando tanto a nivel global, como a nivel regional y local, exigen de nuevas respuestas con visión más estratégica y que se plasmen en marcos regulatorios proporcionales, que se den respuestas en todas sus dimensiones y limiten sus externalidades negativas. Esto debería incluir la definición de dónde se puede desarrollar esta actividad y dónde no y en su caso controlarla, para defender mejor el escenario de convivencia y a todos los ciudadanos afectados²¹.

Su diseño e implantación ha de basarse en promover aquellos modelos turísticos que mejor respeten la convivencia ciudadana y favorezcan un clima social más propicio al sector, velando por no sobrepasar los niveles de capacidad de carga y asegurando que se cumplan el posicionamiento y objetivos de contribución socioeconómica más deseables para cada ciudad y/o destino turístico. De hecho, ya hay destinos líderes que han establecido severas limitaciones de alquiler de viviendas para uso turístico por cortas estancias (Nueva York, Miami o París). Este tipo de regulaciones ya tiene un acertado y similar reflejo en ciertas comunidades autónomas que con una destacada especialización turística, tratan de asegurar un modelo que impulse la contribución más sostenible del turismo a su economía y creación de empleo como ocurre en Baleares, restringiendo los alquileres vacacionales en viviendas unifamiliares (Exceltur, 2015).

Partiendo de estas consideraciones generales, las conclusiones específicas obtenidas en nuestro estudio en cada una de las perspectivas abordadas son, en resumen, las siguientes:

Características sociológicas

La información sobre perfiles, hábitos de comportamiento y motivaciones de los usuarios de la oferta de alquiler respecto al resto de tipologías regladas refleja una clara semejanza. Esto contradice los intentos de asociar en la práctica el crecimiento de esta oferta alojativa con la existencia de unos nuevos perfiles y/o segmentos de turistas que no hubieran viajado al destino ni favorecido al resto de las fórmulas de alojamiento existentes. (Exceltur, 2015). Las encuestas realizadas por organismos públicos y empresas del sector, que recogen la información sobre 2.206 viajes a España de turistas (españoles, británicos, alemanes y franceses) en el último año, demuestran unos rasgos comunes entre los usuarios de una y otra tipología alojativa, lo que apunta la elección entre cada una de ellas por parte del mismo turista, en función del tipo de viaje y sobre todo según el presupuesto del que disponga en cada caso. El análisis de las encuestas utilizadas para el presente estudio no revela diferencias significativas ni por factores sociodemográficos ni por perfiles actitudinales frente a la vida.

²¹ Intervención de Eduardo Càceres, catedrático de urbanismo en la ULPGC, en el debate "Reflexiones sobre el alquiler vacacional". Testimonio recogido en acta.

Impactos económicos

Las laxas condiciones en las que se desenvuelve el mercado del alquiler de corta estancia a turistas en muchas ciudades canarias, permiten a los propietarios de los inmuebles la obtención de unos niveles de rentabilidad muy superiores a los obtenidos por su alquiler de larga estancia a residentes. Generando inflación, economía sumergida y gentrificación. Ya que algunos vecinos se ven obligados a abandonar sus residencias al no poder permitirse los costos de la misma.

Esta realidad se deriva de: a) la ventaja otorgada por la falta de regulación, que garantice los estándares de calidad y seguridad frente al consumidor y b) la opacidad fiscal en la que se mueve una parte importante del mercado. Esta es la situación que se percibe muy claramente en los distritos turísticos del frente marítimo de Las Palmas de Gran Canaria, Puerto de la Cruz y San Bartolomé de Tirajana, entre otros²².

El servicio de alojamiento turístico en viviendas de alquiler vacacional se caracteriza porque, en gran parte de los casos, la oferta está asociada a propietarios o arrendatarios particulares que desarrollan esta actividad a título personal. Y en otros muchos, a inversores extranjeros que ven en esto un nicho de mercado. A pesar de los reducidos niveles de empleo que este tipo de servicios genera en comparación con otras tipologías de alojamiento regulado, esta naturaleza entre agentes particulares provoca la existencia de un empleo sumergido, difícilmente cuantificable pero existente y que provoca competencia desleal al resto de empresarios que sí cumplen la ley²³.

Se recomienda la calificación en la normativa autonómica como canal de oferta turística a todas las páginas webs y plataformas de promoción, publicidad, reserva o alquiler de este tipo de viviendas vacacionales, que supondría el reconocimiento normativo del papel que en la práctica están desempeñando; así como la necesidad de prestar fianza frente a la administración, (como ya se exigen a otros intermediarios turísticos y agencias de viaje), de carácter previo al ejercicio de su actividad en la comunidad autónoma para responder por eventuales responsabilidades patrimoniales frente a la administración y a los clientes (Exceltur, 2015). A efectos de gestión, estas modificaciones conllevarían la necesidad, por parte de las plataformas, de colaborar con la administración en la comprobación del cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa para la oferta alojativa vacacional, así como el cumplimiento por la propia plataforma de las normas establecidas en el ordenamiento turístico autonómico aplicables a los canales de intermediación turística²⁴.

Mientras que para las autoridades cualquier cambio normativo conlleva la realización de una serie de esfuerzos adicionales, para los sujetos de las normas y para los usuarios finales es importante conocer las implicaciones de los cambios y mejoras introducidas. Por tanto, los cambios legislativos propuestos han de verse necesariamente acompañados por una serie de actuaciones de comunicación y difusión que faciliten el cumplimiento de los requisitos, tanto por parte de los oferentes como de los intermediarios; así como la consecuente mejora de la información de los clientes para su toma de decisiones acerca de qué opción de alojamiento elegir y también cómo ejercer sus derechos de la manera más adecuada en función del servicio que reciben (Exceltur, 2015).

²² Intervención de Cristóbal de la Rosa, viceconsejero de Turismo del Gobierno de Canarias, en el debate “Reflexiones sobre el alquiler vacacional”. Testimonio recogido en acta.

²³ Intervención de José Mañaricúa, presidente de la FEHT de la provincia de Las Palmas, en el debate “Reflexiones sobre el alquiler vacacional”. Testimonio recogido en acta.

²⁴ Intervención de Cristóbal de la Rosa, viceconsejero de Turismo del Gobierno de Canarias, en el debate “Reflexiones sobre el alquiler vacacional”. Testimonio recogido en acta.

Impactos morfológicos y funcionales

Según algunos expertos, (Nogueira, 1999), la ordenación del territorio y el turismo deberían estar íntimamente ligados, pero en general la planificación turística se hace cuando el desarrollo turístico es tan intenso que únicamente se puede actuar para paliar los efectos negativos que un turismo intensivo haya podido producir sobre el territorio, por lo que tiende más a ordenar aspectos concretos que a realizar un diseño territorial global.

El objetivo de todo destino turístico debiera centrarse en promover una oferta diferencial que genere la mayor rentabilidad socioeconómica, valor añadido y calidad de vida percibida para sus ciudadanos, con el menor impacto social y ambiental sobre los recursos sobre los que se sustenta, complementando e impulsando los mayores efectos multiplicadores sobre resto de su sistema productivo y social. Para la consecución sostenida de este objetivo estratégico, la gestión inteligente de un destino implica la toma de decisiones sobre cuestiones que inciden sobre su configuración y evolución turística a futuro. Una crucial es sobre el alcance y tipología de su oferta alojativa, por cuanto determina dos elementos clave del destino²⁵:

- a) Desde el punto de vista cuantitativo, la oferta de alojamiento establece el número máximo de turistas que puede acoger el destino y, por tanto, sus niveles de congestión potencial, además de los costes para satisfacerlos²⁶ (de infraestructuras, limpieza, seguridad, sanitarios, iluminación, equipamientos urbanos, entre los más importantes).
- b) Desde el punto de vista cualitativo, la tipología de alojamiento, sus calidades y sus dimensiones condicionan en gran parte el perfil del turista que se atrae, obviamente complementando el resto de elementos que lo afectan, como el atractivo del entorno y destino, el de la oferta comercial, de restauración, de ocio y de negocio, que en la mayoría de los casos es la que justifica el desplazamiento.

La mejor solución sería focalizar este tipo de actividad en edificios de uso exclusivo y claramente identificados para este propósito sobre todo en los ubicados en entornos residenciales, evitando, al máximo posible, que inmuebles concebidos en su origen como viviendas para ciudadanos residentes de larga duración se vean salpicadas por otras alquiladas a turistas por cortas estancias, con la proliferación de molestias y expulsión vecinal que se derivan del cambio de uso original²⁷.

En este sentido, es más recomendable visualizar e incorporar la actividad de alojamiento turístico en viviendas de alquiler en todos los procesos de planificación urbana. A través de la planificación urbana y la autorización de licencias de actividad y usos del suelo, los municipios pueden y debieran establecer en su ordenamiento urbano estrategias diferenciadas de localización y crecimiento de esta oferta por distritos, evitando la concentración en zonas más céntricas y actualmente ya más saturadas de una oferta de alojamiento turística en alquiler en los destinos urbanos. Por último, para garantizar adecuadamente la seguridad en relación con quien hace uso de la vivienda, sería interesante remitir la información relativa a cada uno de los huéspedes de los alojamientos en las viviendas a los cuerpos de seguridad del estado, de forma análoga a los establecimientos hoteleros. Esta notificación debe realizarse por parte del propietario o de la plataforma que intermedia la reserva (CAPTE, 2014).

²⁵ Exceltur, Op. Cit., p. 9

²⁶ De hecho, el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales (base del sistema de financiación local), reconoce la existencia de “municipios turísticos”. Éstos se definen como aquellos que tienen una población superior a 20.000 habitantes y un número de viviendas de segunda residencia superior al de viviendas principales. Estos municipios se financian mediante una participación especial en los tributos del estado: además de participar en el modelo general, se incluyen elementos adicionales. Esta financiación adicional persigue compensar el aumento del coste de los servicios públicos municipales provocado por la afluencia de turistas, de forma que éstos no se resientan y disminuyan su calidad; afectando de forma negativa tanto a la población local como al propio atractivo turístico del destino.

²⁷ Exceltur, Op. Cit., p. 43.

Impactos sociales y medioambientales

El servicio de alojamiento turístico en viviendas de alquiler vacacional se caracteriza porque, en una parte importante de los casos, éste se desarrolla inserto en edificios de viviendas bajo un uso residencial y no en viviendas unifamiliares (especialmente en los destinos urbanos), generando notables problemas de convivencia con los residentes habituales en el edificio y en el barrio. Asimismo se producen efectos negativos colaterales relacionados con el incremento de los precios de la vivienda en los distritos en los que se sitúan más viviendas en alquiler turístico, generando una gradual expulsión de la población tradicional residente desde los distritos más turísticos hacia otros en los que esta oferta no está presente y en la que los alquileres son más asequibles y de larga duración, facilitando la inserción ciudadana²⁸.

Se recomienda dar respuesta a esta situación a través del cumplimiento de una serie de requisitos que permitan la limitación de estos efectos sociales desfavorables y prime la adecuada convivencia de esta oferta con los habitantes del destino. Adicionalmente, es necesario implementar controles adecuados por parte de organismos competentes, capacitados para la inspección y denuncia en cada materia:

a) En primer lugar, conceder mecanismos para controlar la actividad por parte de los vecinos del inmueble donde se localizan. En este caso, debe regularse la necesidad de efectuar como mínimo una comunicación a la comunidad de propietarios con carácter previo al inicio de las actividades de alojamiento turístico; hecho cuya documentación justificada debería requerirse junto con el certificado de conformidad para el inicio de la actividad y su inscripción en cualquier registro turístico de la administración autonómica. Podrá darse el caso que esta actividad esté expresamente prohibida en el título constitutivo o en los estatutos de la comunidad de propietarios, en cuyo caso el titular de la vivienda no podrá desarrollar la actividad.²⁹

b) Será pertinente establecer reglas en el ordenamiento turístico autonómico dirigidas a favorecer un ambiente de convivencia entre la actividad turística y la residencial, mediante el establecimiento de algunas prohibiciones tanto para los propietarios como para los huéspedes, entre las que destacan: destinar el establecimiento a otro uso diferente al que se contrató, realizar actividades que entren en contradicción con los usos de convivencia, higiene y orden público habituales o que impida el normal descanso de otras personas usuarias del inmueble y contravenir las normas de la comunidad de propietarios donde se ubique (Exceltur, 2015).

²⁸ Intervención de Eduardo Càceres, catedrático de urbanismo en la ULPGC, en el debate “Reflexiones sobre el alquiler vacacional”. Testimonio recogido en acta.

²⁹ Las comunidades de propietarios pueden establecer en sus estatutos la prohibición de ciertas actividades a los propietarios y ocupantes de un piso, siempre y cuando esta prohibición figure expresamente en el Título Constitutivo de la propiedad por pisos o en los Estatutos inscritos en el Registro de la Propiedad, aunque la actividad no sea molesta, insalubre o peligrosa. La modificación de los estatutos requiere el acuerdo de la junta por unanimidad.

7. BIBLIOGRAFÍA

- Abrate, G., Fraquelli, G. y Viglia, G. (2012): “*Dynamic pricing strategies: evidence from European hotels*”, *International Journal of Hospitality Management*, 31, pp.160- 168.
- Balaguer, J. y Pernías, J. (2013): “*Relationship between spatial agglomeration and hotel prices. Evidence from business and tourism consumers*”, *Tourism Management* 36, pp. 391-400.
- Becerra, M., Santaló, J. y Silva, R. (2013): “*Being better vs. being different: differentiation, competition, and pricing strategies in the Spanish hotel industry*”, *Tourism Management*, 34, pp. 71-79.
- Canalis, X. (2013): “*Tendencias del turismo 2009-2013*”. Amazon.
- Canina, L., Enz, C. y Harrison, J. (2005): “*Agglomeration Effects and Strategic Orientations: Evidence from the U.S. Lodging Industry*”, *The Academy of Management Journal* Vol. 48, No. 4, pp. 565-581.
- Centro Atlántico De Pensamiento Estratégico (CATPE) (2014): “*Informe CATPE sobre la competitividad turística: Propuestas para un aumento del poder competitivo de la oferta turística del Archipiélago Canario*”. Recuperado de: http://www.catpe.es/wp-content/uploads/downloads/2014/06/CATPE_Competitividad_Turistica.pdf
- CNMC – Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (2016): Resultados preliminares. E/CNMC/004/15 Estudio sobre los nuevos modelos de prestación de servicios y la economía colaborativa.
- Consejería de Turismo, Cultura y Deportes y PROMOTUR (2015): “*El alquiler vacacional en Canarias: Demanda, Canal y Oferta*”. Canarias, Gobierno de Canarias.
- Debate “Reflexiones sobre el alquiler vacacional” (2017). Gabinete Literario, organizado por Mujeres Activas por la Sociedad (MAS).
- De la Encarnación, A. (2015): “*El alojamiento colaborativo: viviendas de uso turístico y plataformas virtuales*”. Universidad de Valencia.
- Einav, E., Farronato, C. y Levin, J. (2016): “*Peer-to-Peer Markets*”, *Annual Review of Economics*, 8, September 2016.
- Exceltur (2015): “*Alojamiento turístico en viviendas de alquiler: impactos y retos asociados*”. EY (building a better world) en colaboración con Tourism & Law abogados.
- Fernández, S. (2017): “*El alquiler vacacional deja al residente sin vivienda*”. Canarias, periódico Canarias 7. Recuperado de: <https://www.canarias7.es/economia/turismo/el-alquiler-vacacional-deja-al-residente-sin-vivienda-XF1160653>
- FEVITUR (Federación Española de Viviendas y Apartamentos Turísticos) y ESADE (2015): “*I Estudio sobre Impacto Económico y Social del Alquiler Vacacional en España*”. Universidad Ramón Llull, Gruget -Research group on Tourism Management.
- Figueroa, C. (2009): Impacto de la innovación y el cambio tecnológico en el sector hotelero en destinos urbanos emergentes: el caso de la Comunidad de Madrid. Centro de Estudios Ramón Areces. Madrid.
- Fischer, J. y Harrington, J. (1996): “*Product Variety and Firm Agglomeration*” *RAND Journal of Economics* 27:2, pp. 281–309.
- Floristán, A. (2007). “*Historia Moderna Universal*”. Barcelona, Ariel.
- Franch, J. y Rirbas, J. (2013): “*El alquiler de viviendas para uso vacacional. Perspectiva actual, problemas y propuestas legales*”, *Estudios turísticos*, nº. 195, pp. 33-57.

- García, S. (2017): “*Emergencia social en la isla de Lanzarote: no hay casas para alquilar*”. Canarias, periódico Canarias ahora. Recuperado de: http://www.eldiario.es/canariasahora/sociedad/emergencia-sociedad-Lanzarote-casa-alquiler_0_653034755.html
- González, I. (2015): “*La prohibición de alquilar viviendas vacacionales en municipios turísticos. Otra oportunidad perdida para resolver algunos conflictos en los complejos turísticos extrahoteleros*”. Actas del Congreso Internacional de tendencias en destinos turísticos, pp. 396-405.
- Helsley, R. y Strange, C. (1990): “*Matching and Agglomeration Economies in a System of Cities*” Regional Science and Urban Economics 20:2, pp. 189–212.
- Horton, J. y Zeckhauser, R.(2016): “*Owning, Using, Renting*”: Some Simple Economics of the ‘Sharing Economy””, NBER Working Paper Series.
- Kalnins, A. y Chung, W. (2004): “*Resource-Seeking Agglomeration: A Study of Market Entry in the Lodging Industry*” Strategic Management Journal 25:7, pp. 689– 699.
- Martínez, V. (2006): “*Ocio y Turismo en la sociedad actual. Los viajes, el tiempo libre y el entretenimiento en el mundo globalizado*”. Madrid, Mc Grawhill.
- Martos, M^a. (2004): “*El contrato de arrendamiento de vivienda vacacional tras la reforma del artículo 5 de la LAU por la Ley 4/2013*”, Revista de Derecho Civil, Vol. I, núm. 1, pp. 91-102.
- Mazzeo, M. (2002), “*Competitive outcomes in product-differentiated oligopoly*”, Review of Economics and Statistics, 84, pp. 719-728.
- Román, A. (2014): “*Las viviendas particulares destinadas a la actividad de alojamiento turístico. Su exclusión de la Ley de Arrendamientos urbanos*”, Revista Internacional de Doctrina y Jurisprudencia, Vol. 6, N^o. 1, pp. 1-24.
- Nogueira, A. (1999): “*La ordenación del territorio y los recursos turísticos en Régimen jurídico de los recursos turísticos*”. Zaragoza.
- Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias – Decreto Ley 113/2015
- Sánchez, M^a. (2015): “*La visión del propietario y del arrendatario de viviendas vacacionales: algunas reflexiones sobre la normativa aplicable*” Seminario La residencialización de la oferta de alojamiento turístico: conflictos y sinergias (dirigido M. Simancas) UIMP, Santa Cruz de Tenerife el día 13 de noviembre de 2015.
- Stallibrass, D. y Fingleton, J. (2016): “*Disruptive innovation in Latin America and the Caribbean: Competition enforcement challenges and advocacy opportunities*”, Latin American and Caribbean Competition Forum.
- Torres, E. (2009). “*El turismo residencial y sus efectos en los destinos turísticos*”, en Estudios Turísticos, n^o 155-156.