

Análisis territorial del alquiler de la vivienda vacacional en las áreas turísticas de litoral de Canarias

M^a Pilar PEÑARRUBIA, Moisés SIMANCAS, Rafael TEMES, Alfonso MOYA FUERO y Alicia GARCÍA AMAYA

M^a Pilar Peñarrubia Zaragoza, Departamento de Geografía. Universitat de València, mapipeza@uv.es; Moisés Simancas Cruz, Departamento de Geografía e Historia. Universidad de La Laguna, msimancas@ull.es; Rafael Temes Cordovez Departamento de Urbanismo. Universitat Politècnica de València; rtemesc@urb.upv.es, Alfonso Moya Fuero, Instituto Cartográfico Valenciano, almofue@urb.upv.es, Alicia García Amaya, Universitat Politècnica de València, alicia@garciaamaya.com

Peñarrubia, M^a P., Simancas, M., Temes, R., Moya Fuero, A. y García Amaya, A. 2016. Análisis territorial del alquiler de la vivienda vacacional en las áreas turísticas de litoral de Canarias. *In*: Blázquez, M., Mir-Gual, M., Murray, I. y Pons, G.X. (eds.). Turismo y crisis, turismo colaborativo y ecoturismo. XV Coloquio de Geografía del Turismo, el Ocio y la Recreación de la AGE. Mon. Soc. Hist. Nat. Balears, 23: 247-263. SHNB-UIB-AGE. ISBN 978-84-617-5115-0.

Resumen. Las viviendas vacacionales han quedado excluidas de las áreas turísticas en Canarias a partir de la aprobación del Decreto 113/2015, sin embargo el grado de consolidación de esta modalidad de alojamiento está incrementándose en los suelos turísticos litorales del archipiélago. Los objetivos de este trabajo son, por una parte, cuantificar y tipificar las viviendas de alquiler vacacional que se comercializan en los microdestinos de las áreas turísticas de litoral de Canarias, y por otro, proceder a su análisis territorial comparado. Para ello se ha empleado la información pública aportada por Airbnb, una de las principales plataformas *peer to peer* (P2P) de alojamiento vacacional.

Palabras clave: Airbnb, alquiler de vivienda vacacional, ilegalidad, oferta de alojamiento extrahotelero, renovación turística.

Introducción

El alquiler de la vivienda vacacional se plantea como un posible modelo de negocio disruptivo que las unidades alojativas extrahoteleras necesitan para evitar su residencialización y/o gestión fuera de la unidad de explotación contemplada por la Ley 7/1995, de Ordenación del Turismo de Canarias. Sin embargo, el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se

aprobó el Reglamento de las viviendas vacacionales de Canarias, las ha excluido expresamente de las áreas turísticas, incluidas las del litoral. A pesar de ello, la vivienda vacacional no sólo sigue ofertándose en tales áreas, sino que, incluso, su número se ha incrementado. Esta circunstancia hace relevante su estudio, en cuanto resulta de interés conocer la relación de este tipo de viviendas vacacionales con la oferta de alojamiento turístico reglada.

La oferta de plataformas en las que se anuncian las viviendas vacacionales de las áreas turísticas de litoral Canarias es amplia. Así, según el informe “El alquiler vacacional en Canarias: Demanda, Canal y Oferta 2015”, editado y presentado en Julio de 2016 por la Consejería de Turismo, Cultura y Deportes del Gobierno de Canarias, y Promotur (Turismo de Canarias), páginas de internet como *Airbnb*, *Homeaway*, *Niumba*, *Wimdu*, *Atreveo*, *Housetrip*, *Rentalia*, *Booking*, *9Flats*, *Tripwell*, *Vacaciones España*, *Only Apartments*, *Media vacaciones*, ofertan un total de 42.029 alojamientos en viviendas, de los cuales un 32,93% corresponde a ofertas del mismo alojamiento en diferentes plataformas. Según el citado informe, la plataforma *Airbnb*, constituida en el año 2008 con un modelo de negocio P2P, es la que concentra un mayor número de oferta de vivienda vacacional en Canarias, suponiendo el 27% del total de la oferta hecha por las plataformas.

El informe presenta los resultados del inventario que recoge un total de 28.188 viviendas netas vacacionales extraídas de las 14 plataformas citadas, cifra que implica la disponibilidad de 121.847 camas comercializadas, representando el 22,34% sobre el total de alojamientos de Canarias. Dichas viviendas, según el informe, formarían parte del censo de viviendas no principales (206.345 unidades), estimando que las mismas suponen un 13,66% del total. En este sentido debería tenerse en cuenta el hecho de que estas viviendas vacacionales pueden estar censadas no únicamente como viviendas secundarias, sino como residencias principales o viviendas vacías. En algunos casos se trata de viviendas vacías ofrecidas para venta o alquiler, y que, en tanto no se produzca de manera efectiva su venta o su arrendamiento, son explotadas mediante la fórmula de vivienda vacacional. En el caso de las residencias secundarias, la cesión como vivienda vacacional se realiza en las temporadas en las que no se hace uso de ella como segunda vivienda. En ocasiones, se ofrecen en estas plataformas viviendas principales habitadas de forma permanente, pero que son cedidas como viviendas vacacionales en períodos en los que sus moradores se encuentran de vacaciones en otros destinos.

Se estima que las plazas de apartamentos reglados en Canarias se han reducido en un 13,96% del 2009 a 2015, según la encuesta del Alojamiento turístico del ISTAC, hecho que puede haberse visto favorecido por la tendencia a sacar fuera del principio de la unidad de

explotación, apartamentos cuya rentabilidad, aparentemente, es más alta si se emplea como vivienda vacacional mediante una plataforma P2P.

Ahora bien, el hecho de que el 13,27% de las viviendas que se anuncian en este tipo de plataformas se realicen por anunciantes únicos, mientras que el 86,93% de los anuncios se hagan por anunciantes múltiples, refuerza la hipótesis de que gran parte de las viviendas vacacionales que se anuncian en las plataformas P2P, sean apartamentos que están incluidos en el principio de unidad de explotación, pero que utilicen estos canales como medio de comercialización, resultando que, posiblemente, no todas las viviendas anunciadas lo harían de un modo ilegal. Así pues, la comercialización está muy concentrada. De los 4.246 (53,17%) anunciantes que gestionan 104.4311 camas, los 5 primeros concentran 17.993 camas en anuncios de viviendas (14,77%). Dichos anunciantes operan como agentes inmobiliarios.

Por otro lado, el número de turistas que demanda este tipo de alojamiento se cifró en 2015, según Frontur, en 1.251.795, cifra que representa el 9,64% del total de turistas de Canarias, a los que se les atribuye un gasto total estimado de 528 millones de euros. Es significativo el hecho de que, de los turistas que visitaron Canarias en 2015 a través de la modalidad de pago en origen, el 24,57% corresponde a la elección de vuelo+alojamiento, siendo la segunda opción por detrás del “Todo Incluido”, que representa el 33,04% del total. Dentro de la opción vuelo+alojamiento se incluiría el turismo alojado en vivienda vacacional. Cabe decir que, mientras el porcentaje de demanda de vuelo+alojamiento ha mostrado una cierta estabilidad en los últimos diez años, la opción “Todo Incluido” se ha incrementado un 188,96% desde el año 2016 (según los datos de la Encuesta Sobre Gasto turístico del ISTAC de 2015). En este contexto se plantea el doble objetivo de trabajo: por una parte, cuantificar y tipificar las viviendas de alquiler vacacional que se comercializan en las áreas turísticas del litoral de Canarias; y por otro, proceder a su análisis territorial comparado, se consigue utilizando la información aportada por *Airbnb*, una de las principales plataformas P2P de alojamiento. A modo de *web hosting*, ésta se ha consolidado rápidamente como un intermediario y prescriptor clave y proactivo en la búsqueda, promoción, provisión y almacenamiento de información, comercialización, comparación de ofertas y prestación de servicios de alojamiento turístico en viviendas de alquiler vacacional.

El trabajo se inscribe en el proyecto titulado “Crisis y reestructuración de los espacios turísticos del litoral español” (CSO2015-64468-P) del Ministerio de Economía y Competitividad (MINECO). Asimismo, constituye uno de los resultados del proyecto “Tecnologías de Información Geográfica aplicadas al análisis y diseño de propuestas

innovadoras para la renovación de los alojamientos turísticos”, financiado por la Fundación CajaCanarias.

Planteamiento del problema: la prohibición de la vivienda vacacional en las áreas turísticas de Canarias

La actividad turística en Canarias es de vital importancia para su economía en cuanto ésta supone el 31,4% de su PIB total. Además, con un gasto de turistas internacionales en 2015 en torno a los 13.000 millones de euros, casi 94 millones de pernoctaciones y un total de 421.845 plazas hoteleras y extrahoteleras, Canarias se posiciona como uno de los principales destinos europeos de turismo vacacional especializado en el producto “sol y playa”.

Un importante porcentaje de establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero ha entrado en una fase de obsolescencia, debido a su pérdida de competitividad. Así, han salido del mercado turístico convencional dándose dos situaciones (Simancas, 2016a): por un lado, se convierten en viviendas principales (demanda no turística), no habituales (segunda residencia) o arrendamientos a personas de uso particular (privado); por otro, siguen mercantilizándose al margen de la única sociedad explotadora del establecimiento extrahotelero y “principio de unidad de explotación” fijado por la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias. Así, se alquila a terceros, directamente a particulares (turistas o no) o a través de agencias de intermediación, para estancias de corta, media y larga duración. El propósito de los propietarios es lograr unos niveles similares de rentabilidad, vía ingresos, a los que se obtenían cuando se explotaba de manera reglada, y que han disminuido como consecuencia de la depreciación del alojamiento, por una gestión ineficiente de la única sociedad explotadora y los elevados gastos de mantenimiento (Simancas, 2016a). Para ello, hasta el año 2013, los propietarios habían recurrido a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU en lo sucesivo), en función de dos cuestiones fundamentales.

La primera se refiere a que Ley la 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias determina que los alojamientos que no sigan el principio de unidad de explotación (realizada por empresas explotadoras en establecimientos registrados y destinados a la actividad turística) quedan directamente excluidos de la oferta turística de Canarias y no pueden ser incluidos en los catálogos ni comercializados en agencias de viajes. No obstante, en el artículo 42.1.b de dicha Ley se permite su alquiler, bajo las disposiciones del Código Civil y la LAU, excluyéndose expresamente la finalidad turística.

Sin embargo, esta norma civil brindó la posibilidad legal para el alquiler de las viviendas particulares con fines turístico posibilitando que los propietarios de las de unidades alojativas fuera de la unidad de explotación y que no se cedieran a la empresa explotadora, podían ser objeto de arrendamiento tanto para fines privados no sujetos a la actividad turística reglada, como para usos distintos al de vivienda; así, engloba el alquiler vacacional de temporada y segunda residencia (artículos 3.1, 3.2 y 4.3 de la LAU).

La segunda se relaciona con el hecho de que la LAU permite suplantarse a la normativa específicamente turística debido a que contiene varias definiciones referidas a la utilización de un inmueble en arrendamiento para uso diferente al de vivienda permanente del arrendatario. De esta manera, la LAU le aportaba el sustento legal para dedicarlas a la actividad turística, e incluso, a viviendas particulares, a través de la figura del arrendamiento por temporada previsto en su artículo 3.2.

En la práctica, hasta la promulgación del Reglamento de la Actividad Turístico de Alojamiento, (Decreto 142/2010), la figura de arrendamiento por temporada, contemplada como arrendamiento para uso distintos al de vivienda en los art los artículos 3.1., 3.2 y 4.3, de la LAU, había posibilitado las cesiones de viviendas con finalidades turísticas, por parte de particulares, fuera del principio de unidad de explotación, bajo el régimen de voluntad entre las partes.

Si bien ha supuesto un fraude de ley, esta posibilidad no ha sido objeto de ningún reproche o problema de carácter jurídico más allá de cuestiones exclusivamente fiscales (Román, 2014). De este modo, los propietarios han pasado de ser inversores-rentistas vinculados con la actividad turística —y, por ende, dependientes de operadores turísticos— a arrendadores de bienes inmuebles urbanos en forma de alquiler de viviendas privadas para uso turístico (vacacional) (Simancas, Temes y Peñarrubia, 2016).

Sin embargo, este decreto constituye el preceptivo régimen específico y sectorial aludido en la LAU. Así, permite hacerla operativa, pues en el caso contrario los propietarios de una vivienda podían seguir utilizando la figura del arrendamiento por temporada y, por tanto, continuar amparándose en la misma. A este respecto, resulta de gran relevancia que, al igual que sucede tanto con la Ley 4/2013 como con esas regulaciones autonómicas, en el Decreto 113/2015 se elude la utilización del término arrendamiento. Del mismo modo, constituye no sólo una alternativa a la prohibición de explotación de las unidades alojativas disidentes de la unidad de explotación, sino también el mecanismo adecuado para cumplir con el deber de atenerse al uso alojativo turístico. Asimismo, se plantea como el mecanismo susceptible de evitar la

competencia desleal entre los establecimientos turísticos autorizados y las viviendas de particulares que se destinan a hospedaje de turistas (Hermoso, 2014), al regular el arrendamiento vacacional como un tipo fuera del de temporada de la LAU e impedir la preceptiva norma que impida que los propietarios pudieran continuar utilizando el arrendamiento de temporada y, por ende, el contrato bilateral entre las partes.

El efecto más inmediato de esta prohibición es la exclusión de la explotación reglada de la vivienda de alquiler vacacional en las urbanizaciones turísticas o urbanizaciones mixtas turísticas ubicadas en las áreas turísticas del litoral de Canarias, dando lugar a conflictos (González, 2015; Simancas, Temes y Peñarrubia, 2016). Asimismo, el Decreto 113/2015 establece que los propietarios de estas unidades alojativas están obligados a cederla a una única empresa explotadora; en caso contrario, no sólo se exponen a una sanción por falta muy grave que puede costarles entre 30.000 y 300.000 euros, sino que es susceptible de aplicación del citado régimen de sustitución. Ello excluye cualquier posibilidad de explotación turística alternativa, como el alquiler de habitaciones (Bed & Breakfast) o el alquiler de una vivienda, e incluso, de una anexa independiente.

La promulgación de este Decreto ha eliminado cualquier posibilidad de aprovechamiento de algunas de las potencialidades del alquiler vacacional en estos ámbitos territoriales. En este contexto, éste se está convirtiendo en una fórmula alternativa no sólo de la mercantilización de las viviendas residenciales localizadas en zonas aisladas, próximas o contiguas a las áreas turísticas preexistentes, sino, sobre todo, de la gestión y explotación de esas unidades alojativas. En gran medida, ello se debe a que les aporta el modelo de negocio que les permite ser competitivos y, por tanto, mantenerse en el mercado turístico. De esta manera, la vivienda es, en cierta medida, una consecuencia de la residencialización de las unidades alojativas obsoletas (Simancas, Temez y Peñarrubia, 2016).

El anterior planteamiento hace relevante cuantificar la oferta de alojamiento vacacional que existe en las áreas turísticas de litoral de Canarias, y que, por tanto, se están comercializando y explorando de manera ilegal.

Fuentes de información y metodología de estudio

La principal fuente de información utilizada para este trabajo es la aportada por las plataformas P2P, consideradas en la actualidad como la única fuente que proporciona este tipo de información. Puestas en el mercado desde 1997, suponen un excelente canal, de aquellas unidades alojativas extrahoteleras que han salido del mercado. Junto con el desarrollo de métodos electrónicos de pago seguros, estas plataformas

justifican, en gran medida, el éxito de este tipo de vivienda de alquiler vacacional. A modo de web hosting y siguiendo el principio de neutralidad tecnológica, éstas se han consolidado rápidamente como intermediarios y prescriptos claves y muy proactivos en la búsqueda, promoción, provisión y almacenamiento de información, comparación de ofertas y comercialización del alojamiento turístico en viviendas de alquiler vacacional. Dicho éxito se debe a múltiples factores (Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, 2016), entre los que destacamos los siguientes:

- Permite reducir los costes de transacción entre oferta y demanda y, por tanto, los costes de búsqueda e información sobre precios y productos o servicios y los costes de elaborar y hacer valer un contrato.
- Facilita la entrada y permite ampliar el tamaño del mercado, con lo que se incrementa la competencia.
- Aumenta la información disponible
- Posibilita que se haga al margen de los operadores tradicionales, e incluso, la manera directa. Ello lo diferencia respecto al arrendamiento que se hacía de los mismos durante la primera etapa.
- Permite que el propietario la alquile en función de sus intereses —en detrimento de los del turoperador—, en cuanto lo hace, por ejemplo, sólo cuando no lo utiliza a lo largo del año.
- Permite un contacto directo entre demandantes y oferentes. Estos son personas individuales, que, en algunos casos, se convierten en anfitriones.
- Posibilitan compartir determinados costes fijos asociados a las transacciones que se realizan en la plataforma, como los de facturación o publicidad. Asimismo, reduce sobremanera los gastos de comercialización; así, en el caso del portal *Airbnb*, éste se limita al cobro de una comisión al anfitrión y los clientes. Ello ayuda a reducir considerablemente los costes de entrada.

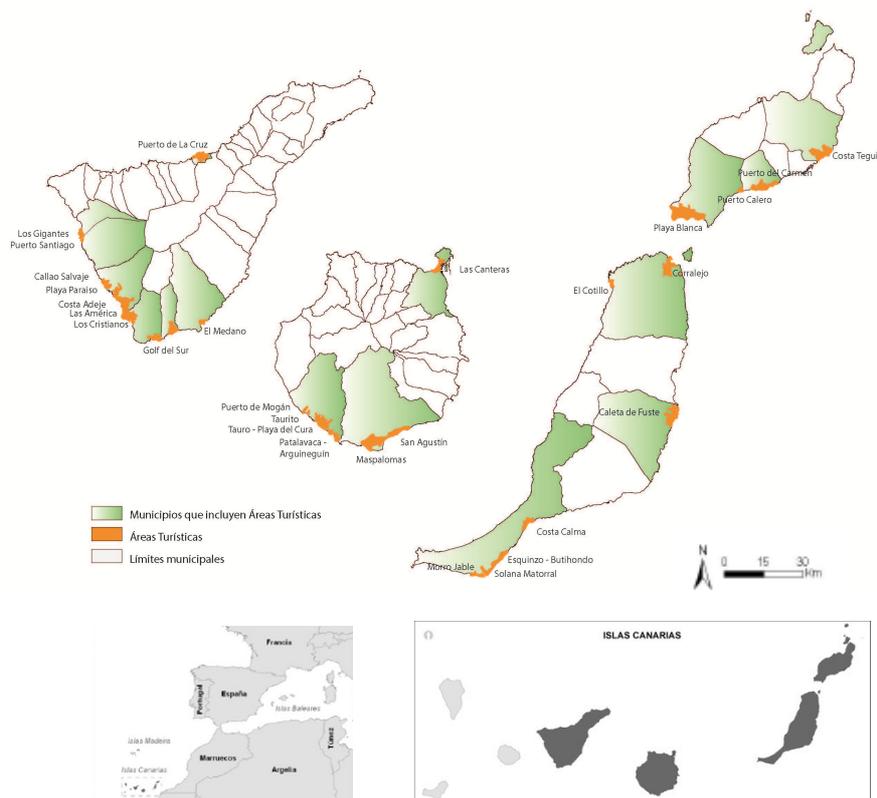
Para llevar a cabo el análisis se ha elaborado un registro propio durante el mes de junio de 2016, tomando la plataforma *Airbnb* como caso de estudio, extrayendo de la misma los datos que dispone de viviendas vacacionales existentes únicamente para los microdestinos turísticos de las Islas Canarias.

En coherencia con la perspectiva geográfica de la definición de destino turístico de la Organización Mundial del Turismo (2007), un área turística supone un ámbito territorial fácilmente reconocible con límites geográficos o administrativos que los turistas visitan y en la que permanecen durante su viaje.

En relación con las unidades geográficas de observación, se ha partido de las entidades y núcleos turísticos de Canarias definidos por el

Instituto Canario de Estadística (ISTAC). Se trata de zonas o microdestinos que cuentan con una alta concentración de establecimientos turísticos de alojamiento colectivo, continuidad espacial y cierta homogeneidad en sus características. Se han definido 47 núcleos turísticos distribuidos en 16 entidades turísticas que, aunque solo representan aproximadamente el 1,7% de la superficie regional, concentran alrededor del 92% de las plazas de alojamiento turístico y el 94% de las pernoctaciones (datos de 2014). Su agregación ha generado el mapa de áreas turísticas de Canarias (mapa 1).

Mapa 1. Distribución territorial de las áreas turísticas de las islas consolidadas turísticamente de Canaria.



La extracción de datos se ha llevado a cabo durante el mes de junio de 2016 de forma manual, generando un registro propio mediante la consulta de información accesible públicamente en la plataforma.

Los parámetros analizados han sido el número de viviendas, tipología de vivienda, plazas (camas) por vivienda, número de dormitorios, precio por noche, y número de evaluaciones obtenidas por vivienda.

Durante el desarrollo de la extracción de los datos, y su posterior tratamiento para la elaboración del registro, se detectaron cuestiones que reorientaron el planteamiento de la investigación:

- Imposibilidad de identificar la ubicación exacta de la vivienda. La plataforma no facilita, a priori, la dirección completa de la vivienda, sino que se muestra, mediante un punto en el mapa, una ubicación orientativa. Ante este desconocimiento, se decidió realizar las consultas, y agrupar las viviendas, por microdestino turístico.

- Se observó el hecho de que algunos anfitriones (anunciantes de las viviendas en las plataformas) publican de forma repetitiva sus alojamientos, por lo que fue necesario someter el registro a un proceso de depuración y deduplicación de viviendas. Este procedimiento supuso eliminar un 7% el volumen total de la oferta.

- Dificultad para cuantificar la tipología de vivienda en alquiler, dada la casuística de parámetros que presenta la plataforma debido a la posibilidad de introducción manual, por cada anfitrión, de tipos de vivienda, e incluso la variedad semántica en el momento de indicar si se trata de alquiler de viviendas completas o por habitaciones.

- El microdestino de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria es el que más viviendas anunciadas tiene con 450 viviendas, aunque, por ser un destino urbano con características turísticas no comparables al resto de microdestinos, se ha excluido del análisis con el objetivo de no distorsionar la muestra.

A partir de los datos extraídos de la plataforma *Airbnb*, combinados con el Padrón de población del ISTAC con fecha de mayo de 2016, y de datos de alojamientos hoteleros y extrahoteleros presentes en la base de datos Alojatur, también del ISTAC, se calcularon los siguientes indicadores útiles como "fuentes básicas":

- Costo plaza medio por día: $(\sum \text{de precio/ día} / \text{infraestructura ofertada})$ en Microdestino / $\sum \text{n}^\circ$ de plazas (personas) en Microdestino. Este indicador permite ver el precio medio que las personas que visitan un Microdestino pagan por alojarse.

- Índice de fidelización del modelo P2P: Media de evaluaciones por microdestino. A través de la media del número de comentarios que se muestran en los anuncios de las viviendas vacacionales, se puede deducir cierta madurez o fidelización del microdestino en cuanto a oferta de vivienda vacacional. Planteamos la hipótesis de que en aquellos microdestinos en los que los usuarios hagan más comentarios implica que han usado de forma más reiterada las viviendas, y por tanto tienen una mayor consolidación o madurez.

- Media de antigüedad de oferta reglada Con el objetivo de establecer patrones de comportamiento entre la proliferación de viviendas

vacacionales en los microdestinos y los alojamientos reglados (hoteles y apartamentos), se han incluido parámetros como la antigüedad media de la oferta reglada de alojamiento turístico en cada microdestino.

- Media de categoría de oferta reglada. Este indicador pretende establecer una correlación entre menor calidad media (estableciendo un valor de calidad de 1 a 5 siendo 1 la más baja, y 5 la más alta) y mayor oferta de vivienda vacacional.

- Proporción oferta vivienda vacacional en plataforma P2P por plaza reglada (\sum capacidad alojativa Airbnb / \sum Plazas oferta reglada): Permite Conocer el grado de predominio de la oferta "no reglada" respecto a la "reglada" hotelera.

- Índice potencial de densidad (\sum de población + \sum de Airbnb + \sum de plazas regladas) / Superficie Microdestino (Superficie en metros). Los destinos turísticos ven incrementados su volumen de población al sumarse a la población residente, la alojada en viviendas vacacionales, y la alojada en la oferta reglada, de modo que, ciertos microdestinos, elevan su grado de saturación en relación a la superficie de que disponen.

Finalmente se procedió a la georreferenciación del registro y los indicadores elaborados mediante un Sistema de Información Geográfica (SIG).

Resultados

Caracterización de las viviendas vacacionales en los microdestinos turísticos

El análisis comparado de la vivienda vacacional inventariada por el Gobierno de Canarias en la totalidad de las Islas Canarias, con respecto al registro de elaboración propia para los microdestinos turísticos, (Tabla 1) resulta revelador al indicarnos que los microdestinos de las Islas Canarias concentran el 59,5% de la oferta total de viviendas vacacionales (5.699 anuncios) así como el 58,4% del total de las plazas (23.183 camas). El precio medio en los microdestinos por vivienda/noche es de 66,36€, siendo, por tanto, inferior a la media del total de viviendas de las islas (91,56€).

Tenerife es la isla que mayor volumen de viviendas y de plazas concentra, aunque es en Gran Canaria donde el precio por vivienda resulta más elevado 92,03€ por vivienda/noche (Tabla 2).

Tabla 1. “Análisis comparado del total de la vivienda vacacional en relación a los microdestinos turísticos de Canarias”

Datos generales	Informe Gobierno de Canarias 2016		Elaboración Propia
	Inventario Total Canarias	Inventario Airbnb Canarias	Inventario Airbnb Microdestinos
Viviendas Anunciadas	28.188	9.633	5.699
Camas publicadas (Plazas)	121.847	39.644	23.183
Promedio de camas por vivienda	4,32	4,12	4,07
Precio medio Vivienda/noche	91,56 €	-	66,36 €
Precio medio Vivienda/cama/noche	21,19 €	-	16,31 €

Fuente: Elaboración Propia en base al informe “El alquiler vacacional en Canarias: Demanda, Canal y Oferta” 2015 del Gobierno de Canarias y Promotur, y datos públicos de la plataforma Airbnb.

Tabla 2. “Viviendas Vacacionales en los microdestinos turísticos de Canarias”

Isla	Viviendas vacacionales	Plazas	PVP medio por vivienda/noche
Tenerife	2.441	10.216	71,69 €
Gran Canaria	1.576	5.825	92,03 €
Fuerteventura	853	3.637	62,10 €
Lanzarote	728	3.181	88,62 €
La Gomera	71	216	40,76 €
La Palma	30	108	42,98 €
Totales	5.699	23.183	66,36 €

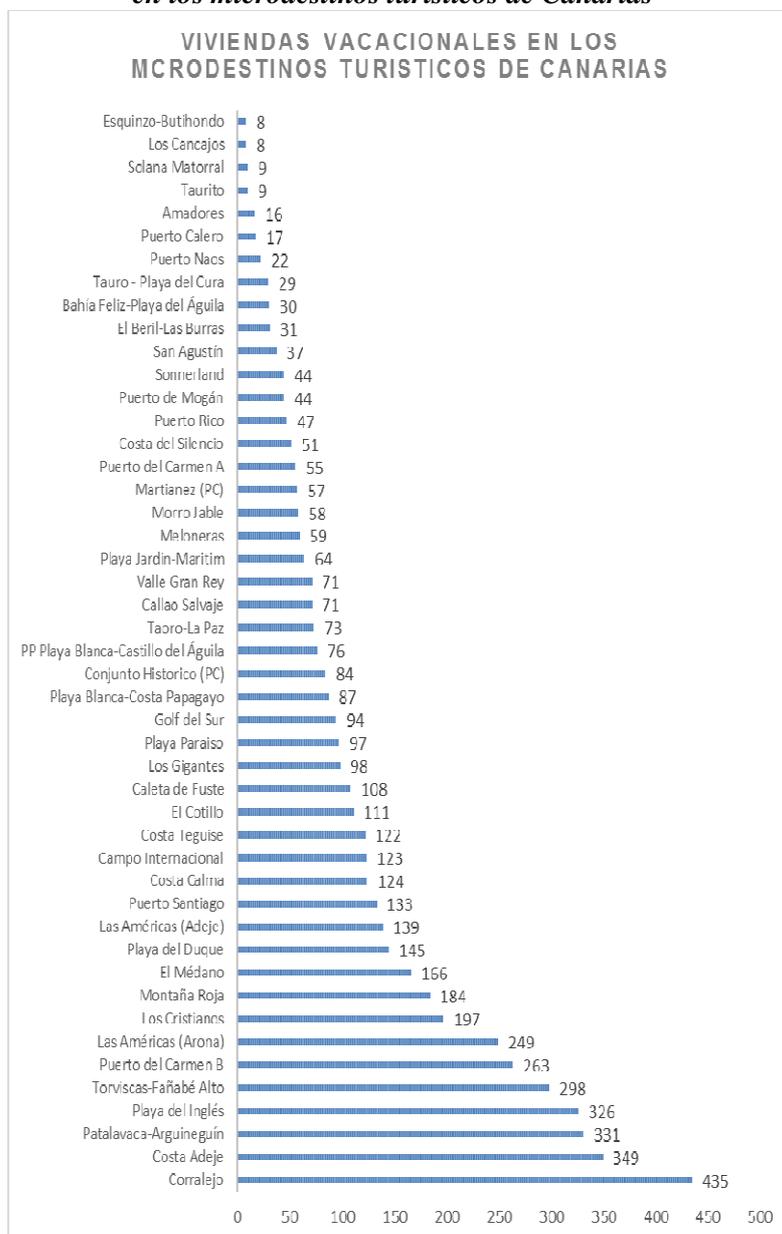
Fuente: Elaboración Propia en base a datos públicos de la plataforma Airbnb.

El microdestino que mayor oferta de vivienda vacacional anuncia es Corralejo, en Fuerteventura, con un total de 435 viviendas, casi un 20% de viviendas más que el siguiente microdestino, Costa Adeje, Tenerife, con 349 viviendas, seguido por Patalavaca-Arguineguin con 331 y Playa del Inglés con 326, ambos microdestinos de Gran Canaria (Gráfico 1).

En cuanto al número de plazas (camas) anunciadas, seis microdestinos concentran el 38% de la oferta. Corralejo (Fuerteventura) es el que más capacidad alojativa tiene con 1.934 plazas, seguida de Costa Adeje (Tenerife) con 1.444, Torviscas-Fañabé Alto (Tenerife) con 1.433,

Patalavaca-Arguineguin (Gran Canaria) con 1.314, Playa del Inglés (Gran Canaria) con 1.109, y Las Américas (Tenerife) con 1.026.

Gráfico 1. “Viviendas vacacionales comercializadas a través de Airbnb en los microdestinos turísticos de Canarias”



Fuente: Elaboración Propia en base a datos públicos de la plataforma Airbnb.

El tipo de alquiler predominante en todo el territorio es de casa/apartamento completo, reduciéndose aproximadamente a un 10% el volumen de viviendas que se alquilan de forma compartida por habitaciones, e incluso como Bed & Brekfast pese a estar explícitamente prohibido por el Decreto 113/2015, de 22 de mayo.

En cuanto al coste plaza medio por día, las diferencias son notables. Los precios más altos las viviendas se dan en cuatro microdestinos del municipio de San Bartolomé de Tirajana: Bahía Feliz-Playa del Águila con 101,9 €, El Beril-Las Burras con 69.3€, Meloneras con 68,5€, San Agustín con 35,1€.

Uno de los datos que hemos considerado como significativo es la cantidad de evaluaciones que poseen las viviendas en cada uno de los microdestinos. Con ello entendemos que a mayor cantidad de evaluaciones, mayor frecuencia de uso del destino se realiza, implicando una cierta madurez, consolidación o fidelización del mismo. Partiendo de esta interpretación, el microdestino de Taurito (Gran Canaria) presenta una media de 20 evaluaciones por alojamiento, distando casi el doble a los siguientes, San Agustín (Gran Canaria), con 12,7, y al Conjunto Histórico de Puerto de la Cruz (Tenerife) o Los Cancajos (La Palma), ambos con 12,6.

La vivienda vacacional en relación con la oferta reglada hotelera en los microdestinos turísticos

No se observan correlaciones significativas entre una mayor antigüedad media de la oferta de plazas hoteleras regladas, con un aumento de la cantidad de viviendas vacacionales. Tampoco existe una relación entre la calidad media de los alojamientos reglados y el volumen de vivienda vacacional.

En cuanto al grado de predominio de la oferta no reglada, entendida como vivienda vacacional, con respecto a la reglada, únicamente se detecta un alto predominio en el microdestino de El Cotillo (Fuerteventura), con un índice de 0,78 sobre 1, así como el microdestino de El Médano (Tenerife), con un índice de 0,67. El resto de microdestinos obtienen índices inferiores al 0,37, por lo que no resulta relevante la presencia de vivienda vacacional en relación al alojamiento reglado.

Cuatro son los microdestinos que presentan, con respecto al resto, un grado de saturación mayor encabezado por Martianez en Puerto de la Cruz con 23,03 personas por m², seguido del Conjunto Histórico en el mismo municipio con 20,36 personas por m², de Playa del Inglés, en el municipio de San Bartolomé de Tirajana con 18,46 personas por m², y Costa Adeje, en el municipio de Adeje con 17,83 personas por m².

Conclusiones

Pese a la promulgación del Decreto 113/2015, con la consiguiente prohibición de la explotación de las unidades alojativas fuera de la unidad de explotación bajo la fórmula del alquiler vacacional o similar en suelo turístico, queda patente que esta modalidad de alojamiento extrahotelero está ampliamente extendida en las áreas turísticas de litoral de Canarias, representando el 59,5% de la oferta total de viviendas vacacionales.

Se trata de una oportunidad que permite avanzar en la “democratización” del turismo y la dimensión económica-social del paradigma de la sostenibilidad turística, en cuanto optimiza el efecto multiplicador de la actividad turística, favorece y diversifica el gasto en destino, incrementa el número de personas involucrada y beneficiada del negocio turístico, a la vez que dinamiza las economías de las áreas turísticas mediante un mayor reparto social y territorial de los beneficios de la afluencia turística; así, el análisis comparado de los gastos por contratación y de estancia entre las viviendas vacacionales y los hoteles realizado en el II Barómetro del Alquiler Vacacional en España (2015) arroja un balance positivo para las primeras. Así mismo, satisface a segmentos de la demanda turística que no coinciden con la convencional (reglada), tanto por la duración de su estancia, como por sus motivaciones y necesidades específicas siguiendo la lógica de la larga cola (long tail) y la especialización temática o por destinos, a la vez que pone de manifiesto la existencia de un cliente que demanda nuevos productos alojativos. Del mismo modo, contribuye a las economías familiares de los propietarios de unidades alojativas que se alquilan turísticamente fuera de la unidad de explotación; a este respecto, las comparaciones entre la oferta reglada y residencial realizada por Exceltur-Deloitte (2005) en relación con su contribución económica y la sostenibilidad de los destinos, así como Exceltur (2015), relativo al alquiler vacacional, resultan de gran interés, a pesar de que se hacen desde una óptica peyorativa del alojamiento no reglado. Además, como se señala en el “Estudio sobre los nuevos modelos de prestación de servicios y la economía colaborativa” de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (marzo de 2016), la vivienda de uso turístico beneficia, en ocasiones, el nivel de competencia con formas tradicionales de alojamiento, como hoteles o apartamentos turísticos. Además, esta modalidad de comercialización y explotación supone tanto una alternativa y una innovación a las unidades alojativas que quedan al margen de la unidad de explotación, planteándose como una renovación de los mismos, como el modelo de negocio disruptivo que estas unidades alojativas extrahoteleras y las viviendas residenciales que se han convertido en la modalidad alojativa de “villa” en virtud de la

posibilidad contemplada en el artículo 31 de la Ley 2/2013, necesitan para su puesta en valor y explotación; ello posibilita que estas plazas alojativas puedan recuperar su funcionalidad turística y competitividad económica, con la consiguiente reincorporación al mercado turístico. Su aplicación sobre las unidades alojativas disidentes del principio de unidad de explotación es posible debido a que su mayoría cumplen los requisitos fijados para ello, en la medida en que cuentan, entre otros, con el mobiliario y el equipamiento necesario para cumplir con las condiciones mínimas de uso inmediato y el desarrollo de la vida cotidiana, su finalidad es lucrativa y se arrenda la totalidad de la vivienda.

Por otra parte, a partir de la promulgación del Decreto 142/2010, la vivienda vacacional forma parte de la oferta de alojamiento turístico en la modalidad extrahotelera, en coherencia con la definición -incluida en dicho Decreto- de establecimiento turístico de alojamiento como "el inmueble, conjunto de inmuebles o la parte de los mismos que, junto a sus bienes muebles, constituye una unidad funcional y de comercialización autónoma, cuya explotación corresponde a una única empresa que oferta servicios de alojamiento con fines turísticos, acompañados o no de otros servicios complementarios". La importancia de este tipo de oferta ha quedado patente en el Informe económico sobre 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, elaborado por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (2016: 1): "la entrada de las viviendas vacacionales está dinamizando el mercado de alojamiento turístico de Canarias de forma extraordinaria, incrementando el nivel de presión competitiva, reduciendo los precios, proporcionando incentivos para una mayor calidad y eficiencia, y aumentando la variedad disponible para los consumidores".

Además, la vivienda vacacional constituye un establecimiento turístico de alojamiento, en coherencia con la definición de un establecimiento turístico de alojamiento del artículo 2 del Decreto 142/2010, que aprueba el Reglamento de la actividad turística de alojamiento, esto es, "el inmueble, conjunto de inmuebles o la parte de los mismos que, junto a sus bienes muebles, constituye una unidad funcional y de comercialización autónoma, cuya explotación corresponde a una única empresa que oferta servicios de alojamiento con fines turísticos, acompañados o no de otros servicios complementarios".-

Por otra parte, si partimos de la premisa de que el alquiler vacacional (corta estancia) contribuye al cumplimiento del deber de atenerse al uso alojativo turístico, aunque fuera del principio de unidad de explotación, su prohibición en las áreas turísticas de litoral del Canarias supone su radicalización como una oportunidad para su "desresidencialización". En este sentido, recordamos que, a diferencia de

lo que sucede en otros ámbitos geográficos, la mayoría de las viviendas alquiladas para el uso turístico se encuentran en suelo turístico, correspondiéndose con apartamentos que cesaron su actividad para convertirse en residenciales (Simancas, 2016b).

Por último, el arrendamiento de una vivienda por temporada o como alquiler turístico constituye, en esencia, una actividad en la que, al margen de cualquier actividad turística, el propietario del inmueble cede su uso temporal a otra persona a cambio de una cantidad de dinero. Ello hace que los arrendadores estén obligados a declarar la cuantía total de los ingresos que reciben, así como a realizar las contribuciones tributarias correspondientes (Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, Impuesto General Indirecto Canario e Impuesto sobre Actividades Económicas). Asimismo, “separa” al propietario de la condición de “empresario”, para el que se exigiría cumplir con el Impuesto de Actividades Económicas.

Sin embargo, tanto su explotación fuera de ordenación, como la idiosincrasia del propio sistema, hacen que este tipo de arrendamiento no soporte, en muchas ocasiones, las cargas fiscales a las que supuestamente deberían estar obligadas. Así, según estimaciones de los Técnicos del Ministerio de Hacienda (Gestha), el 55,6% de los alquileres en Canarias, un porcentaje que se sitúa catorce puntos por encima de la media nacional (41,4%) (El Día, 19 de abril de 2016). Del mismo modo, numerosos propietarios de esas unidades alojativas destinadas al alquiler vacacional son extranjeros no residentes, por lo que gran parte de las transacciones entre los particulares se producen vía webs y de ingresos en cuentas que el particular tiene fuera de España. Aunque ello no supone *per se* una ilegalidad, pues un gran porcentaje de la oferta reglada se está comercializando por esta vía, habría que analizar las fórmulas tributarias más adecuadas para que estos propietarios tributen localmente y no en su país de residencia. Todo lo anterior hace susceptible un cierto descontrol tributario y una opacidad fiscal (Simancas, 2016b). Estos comportamientos fraudulentos son los que justifican los cambios legales.

En definitiva, el fenómeno de la vivienda vacacional es una realidad, y como tal las administraciones competentes deben atender a su regulación como oferta de alojamiento turístico, conciliando intereses tanto de los propietarios, referente a los derechos de explotación legal de sus inmuebles, con los alojamientos turísticos hoteleros reglados, y las demandas y necesidades de los nuevos turistas.

Bibliografía

CONSEJERÍA DE TURISMO, CULTURA Y DEPORTES DEL GOBIERNO DE CANARIAS. VICECONSEJERÍA DE TURISMO. PROMOTUR T.C.

- S.A. (2015): El alquiler vacacional en Canarias: Demanda, Canal y Oferta. Santa Cruz de Tenerife, Intelligent Atlas S.L.
- CONSEJERÍA DE TURISMO, CULTURA Y DEPORTES DEL GOBIERNO DE CANARIAS VICECONSEJERÍA DE TURISMO (2016): Comparación de la normativa sobre alquiler vacacional en las Comunidades Autónomas del Estado español. Santa Cruz de Tenerife, Deloitte.
- EXCELTUR (2015): Alojamiento turístico en viviendas de alquiler: impactos y retos asociados. Madrid, Exceltur.
- GONZALEZ 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 BENÍTEZ DEL ROSARIO, J. M.; GONZÁLEZ MOLINA, A. y BREEDE EYZAGUIRRE, C. (coord.): Congreso Internacional de Tendencias en Destinos Turísticos. III Foro Internacional de Turismo. Universidad de Las Palmas de Gran Canaria / Centro de Estudios Turísticos y Económicos / Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, pp. 396-406.
- GONZÁLEZ CARRASCO, C. (2013): “El régimen de los arrendamientos de vivienda tras la ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler”. Revista CESCO de Derecho de Consumo, nº 6, pp. 170-190.
- MAGRO SERVET, V. (2013): “Interpretación del alcance de la exclusión de los arrendamientos de aprovechamiento turístico de la LAU en la Ley 4/2013, de 4 de junio”, Revista de Derecho inmobiliario, 1 julio.
- MARTOS CALABRÚS, M. A. (2014): “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. 1, núm. 1, enero-marzo.
- SIMANCAS CRUZ, M. R. (2016a): “Los procesos de residencialización de las áreas turísticas de litoral”, en Simancas Cruz, M. y Mañoso Valderrama, J. (coords.) (2016): La residencialización de las áreas turísticas de Canarias. PROMOTUR TURISMO CANARIAS, S.A. / Universidad Internacional Menéndez y Pelayo. Santa Cruz de Tenerife, pp. 13-38.
- SIMANCAS CRUZ, M. R. (2016b): “Efectos y defectos del uso residencial y el alquiler vacacional de los establecimientos de alojamiento extrahoteleros”, en Simancas Cruz, M. R. y Mañoso Valderrama, J. (coords.) (2016): La residencialización de las áreas turísticas de Canarias. PROMOTUR TURISMO CANARIAS, S.A. / Universidad Internacional Menéndez y Pelayo. Santa Cruz de Tenerife, pp. 231-259.
- SIMANCAS CRUZ, M. R.; TEMES CORDOVEZ, R. y PEÑARRUBIA ZARAGOZA, M. P. y (2016): “La prohibición de la vivienda vacacional de alquiler en las áreas turísticas de litoral de Canarias”. XIX Congreso Internacional Turismo Universidad-Empresa. Universitat Jaume I, Castellón.