

ANÁLISIS DEL IMPACTO DE LA VIVIENDA VACACIONAL EN EL PRECIO DEL ALQUILER RESIDENCIAL EN LAS ISLAS CANARIAS



Resumen Ejecutivo

Índice

1. Introducción.....	1
2. Metodología	1
3. La Oferta Residencial en Canarias.....	1
4. La demanda turística en Canarias.....	8
4.1 Características de la demanda del alquiler vacacional en Canarias	10
4.1.1 Perfil del turista.....	10
4.1.2 Características del viaje.....	12
4.1.3 Gasto en el destino	14
4.1.4 Perfil y patrones de consumo. V Barómetro del alquiler Vacacional	16
5. El precio del alquiler turístico y residencial	17
5.1 Contexto Español.....	17
5.2 Canarias.....	19
5.3 Provincia de Las Palmas.....	21
5.4 Provincia de Santa cruz de Tenerife	22
6. Evolución de los precios de los establecimientos turísticos	24
6.1 Evolución en Canarias.....	24
6.2 Evolución Gran Canaria	25
6.3 Evolución Tenerife	26
6.4 Análisis comparativo y de correlación entre los precios del alquiler turístico y residencial	26
7. Factores explicativos del incremento del precio de la vivienda	27
7.1 Factores de demanda	28
7.1.1 Factores demográficos.....	28
7.1.2 Factores socio-culturales	29
7.1.3 Factores económicos	31
7.2 Factores de oferta	33
7.2.1 Parque de viviendas y stock de viviendas nuevas	33

7.2.2 Marco normativo del alquiler residencia	33
7.3 Resumen de las principales variables	34
8. Conclusiones	36

Índice de Gráficos

Gráfico 1. Viviendas vacías por islas, 2011	3
Gráfico 2. Evolución de visados de vivienda de obra nueva y fin de obra en Canarias	4
Gráfico 3. Hogares por régimen de tenencia en Canarias, 2018	4
Gráfico 4. Proporción de Hogares por régimen de tenencia, islas 2018	5
Gráfico 5. Evolución de turistas a Canarias.....	8
Gráfico 6. Evolución turistas por islas.....	8
Gráfico 7. Evolución de la demanda por alojamientos en Canarias	9
Gráfico 8. Turistas por tipo de alojamiento, Canarias 2018	9
Gráfico 9. Principales mercados vivienda o habitación alquilada a particulares, 2018	20
Gráfico 10. Nivel de estudio de los turistas por tipo de alojamientos, Canarias 2018	21
Gráfico 11. Grupo de viaje en Viviendas o Habitaciones Alquiladas a particulares, 2018.....	21
Gráfico 12. Motivación principal del viaje, Canarias, 2018.....	22
Gráfico 13. Canales de información utilizado por los turistas, Canarias 2018.....	23
Gráfico 14. Estancia media por tipo de alojamientos, Canarias 2018	23
Gráfico 15. Actividades realizadas en Canarias durante su estancia, 2018	24
Gráfico 16. Gasto total por estancia por tipo de alojamiento, Canarias 2018.....	25
Gráfico 17. Distribución del gasto por turista en Canarias, 2018	25
Gráfico 18. Distribución del gasto medio diario por islas en viviendas o habitaciones alquiladas a un particular, Canarias 2018	26
Gráfico 19. Evolución del valor tasado de la vivienda y de los precios de oferta en venta y alquiler en España	27
Gráfico 20. Provincias con mayor precio del alquiler, 2018	28
Gráfico 21. Diez municipios con mayor variación anual de precios 17-18	29
Gráfico 22. Evolución precio m2 alquiler Canarias	19
Gráfico 23. Evolución del importe medio de pago por hipoteca y alquiler en Canarias.....	20
Gráfico 24. Evolución del importe medio de pago por alquiler e islas	20
Gráfico 25. Evolución del valor tasado de la vivienda y de los precios de oferta en venta y alquiler en Las Palmas	21
Gráfico 26. Evolución del importe medio de pago por islas Provincia de Las Palmas	22

Gráfico 27. Evolución del valor tasado, precios de oferta en venta y alquiler Santa Cruz de Tenerife	23
Gráfico 28. Evolución del importe medio de pago por islas Provincias de Santa Cruz de Tenerife	23
Gráfico 29. Evolución del precio de la VV, ADR Hotelero y Extrahotelero en Canarias	24
Gráfico 30. Evolución del precio medio de la vivienda vacacional en Canarias.....	25
Gráfico 31. Evolución del precio de la VV, ADR Hotelero y Extrahotelero en Gran Canaria.....	25
Gráfico 32. Evolución del precio de la VV, ADR Hotelero y Extrahotelero en Tenerife	26
Gráfico 33. Diagramas de Dispersión.....	27
Gráfico 34. Proyecciones del incremento de población en Canarias.....	29
Gráfico 35. Evolución de la composición familiar en el hogar en Canarias	29
Gráfico 36. Evolución educación superior en Canarias.....	30
Gráfico 37. Hogares por régimen de tenencia 2018	30
Gráfico 38. Evolución del nº de parados y tasa de paro en Canarias	32
Gráfico 39. Evolución de la renta media por persona y hogar en Canarias.....	32
Gráfico 40. Evolución de la tasa de ahorro de las familias	32
Gráfico 41. Variación interanual de los principales factores del mercado de alquiler	35

Índice de Tablas

Tabla 1. Tabla resumen oferta residencial en Canarias	2
Tabla 2. Evolución del parque de viviendas en Canarias	2
Tabla 3. Distribución de hogares por municipios en base al régimen de tenencia, 2011.....	6
Tabla 4. Comparativa regional y provincial de la población empadronada.....	28
Tabla 5. Evolución del parque de viviendas en Canarias	33
Tabla 6. Variación interanual de los principales factores del mercado de alquiler	36

1. Introducción

El presente informe responde a la colaboración entre la Asociación Canaria del Alquiler Vacacional (ASCAV) y la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, a través de su Instituto de Turismo y Desarrollo Económico Sostenible (TiDES). ASCAV, en su esfuerzo decidido por el desarrollo e impulso de la explotación de viviendas vacacionales y la consecución de una regulación normativa expresa para las mismas, ha encargado este estudio que tiene como principal objetivo aportar conocimiento acerca del impacto que las viviendas vacacionales ejercen en el precio del alquiler residencial en Canarias. Así mismo, pretende aportar un mayor conocimiento sobre las claves del nuevo contexto turístico y ofrecer una guía de cómo abordar la gestión de este modelo turístico, el cual ha venido para quedarse y que ya es de uso habitual en el mercado turístico internacional.

Durante el resumen ejecutivo se sintetizarán los principales resultados del estudio, los cuales se podrán consultar de forma extendida, a nivel nacional, provincial y municipal, en el informe completo.

2. Metodología

Tal y como apunta el Ministerio de Fomento, el análisis sobre el mercado del alquiler ha estado marcado tradicionalmente por el limitado volumen de datos e información disponible, en comparación con el mercado de compraventa. Pese a ello, y con el objetivo de realizar un análisis riguroso del impacto de la vivienda vacacional en el precio del alquiler residencial en Canarias, se realizó una exhaustiva investigación secundaria. En este sentido, fueron consultados una gran variedad de recursos, los cuales fueron posteriormente organizados, reestructurados y codificados con el objetivo de aplicar diversos análisis estadísticos que permitieran responder a las preguntas de investigación planteadas.

3. La Oferta Residencial en Canarias

A continuación se sintetizan los principales datos sobre la oferta residencial en Canarias. Según datos del Ministerio de Fomento (2018), se estima un parque de viviendas en Canarias de 1.053.241 viviendas, de las cuales el 82,12% son principales o primera vivienda y el 17,88% no principales, integrando segundas residencias, viviendas vacías con actividad económica y viviendas de residentes no empadronados. En cuanto al régimen de tenencia de las viviendas principales, el 65,50% son en propiedad y el 19,50% en régimen de alquiler. El último dato oficial sobre el número de viviendas vacías en Canarias revela la existencia de 138.262

inmuebles, mientras que el número de viviendas sin vender ascendió en 2018 a 29.237. Ambos indicadores representan un total de 167.499 viviendas, casi tantas como todas las viviendas que en el año 2018 se encontraban en el mercado de alquiler, las cuales ascendían a 168.661. Por último, el número de viviendas vacacionales publicadas en las principales plataformas de distribución, tanto regladas como no, ascendió a 32.832 viviendas durante el 2018, lo cual representa el 3,12% del parque de viviendas del archipiélago.

Tabla 1. Tabla resumen oferta residencial en Canarias

Indicador	Número	%
Parque de viviendas Canarias 2018	1.053.241	100%
Viviendas principales 2018	864.929	82,12%
Viviendas no principales 2018	188.312	17,88%
Viviendas principales en propiedad 2018	566.528	65,50%
Viviendas principales en alquiler 2018	168.661	19,50%
Viviendas vacías 2011	138.262	13,13%
Viviendas nuevas sin vender 2018	29.237	2,78%
Viviendas vacacionales publicadas 2018	32.832	3,12%

FUENTE: Ministerio de Fomento (2018); ISTAC EICV-HC (2018), Censo de Población y Viviendas (2011)

En concreto, la evolución del parque de viviendas en Canarias muestra un débil ritmo de crecimiento, el cual se sitúa en el 0,73% desde el año 2013. Las viviendas principales crecieron un 3,71% y se observó un claro descenso de las viviendas no principales con una caída del 11,01%. Esto se traduce en una mayor proporción de viviendas destinadas al uso habitual residencial o, dicho de otra forma, a su función social como alojamiento permanente. De hecho, este análisis preliminar plantea la cuestión de hasta qué punto la vivienda existente es suficiente para cubrir la demanda de vivienda principal, y acorde al nivel adquisitivo de dicha población.

Tabla 2. Evolución del parque de viviendas en Canarias

Canarias	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Var 13-18
No Principales	211.618	206.345	213.892	204.017	195.318	188.312	-11,01%
	20,2%	19,7%	20,4%	19,5%	18,6%	17,9%	
Principales	834.001	840.011	833.415	843.821	854.627	864.929	3,71%
	79,8%	80,3%	79,6%	80,5%	81,4%	82,1%	
Total	1.045.619	1.046.356	1.047.307	1.047.838	1.049.945	1.053.241	0,73%

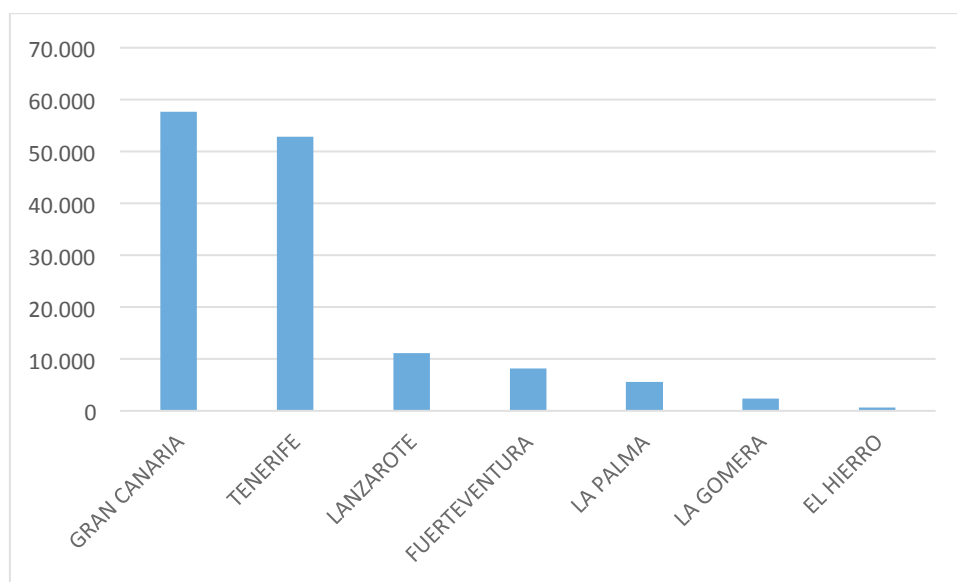
FUENTE: Ministerio de Fomento (2018)

En cuanto al número de viviendas nuevas sin vender, y de acuerdo con los datos del Ministerio de Fomento, se estima un stock en el territorio nacional a 31 de diciembre de 2018 de 459.876 viviendas. Canarias, con 29.237 inmuebles, representa el 6.36% del stock nacional, siendo

Santa Cruz de Tenerife la 8ª provincia con mayor porcentaje de este tipo de activo sobre el parque de viviendas, el cual asciende al 3%.

Así mismo, durante el año 2011 se registraron 138.262 inmuebles vacíos en Canarias, representando el 13.28% del total de viviendas. Gran Canaria y Tenerife fueron las islas con mayor stock de viviendas vacías, constituyendo el 14.37% y 11.85% del total de la oferta. Este hecho, representa una oportunidad para que los poderes públicos desarrollen líneas específicas de actuación que permitan su incorporación a la oferta de viviendas de alquiler. En cualquier caso, se hace prioritario disponer de datos actualizados al respecto, y en segundo lugar entender en profundidad las causas (inseguridad, falta de incentivos, etc.) de que este volumen de vivienda vacía sea tan elevado.

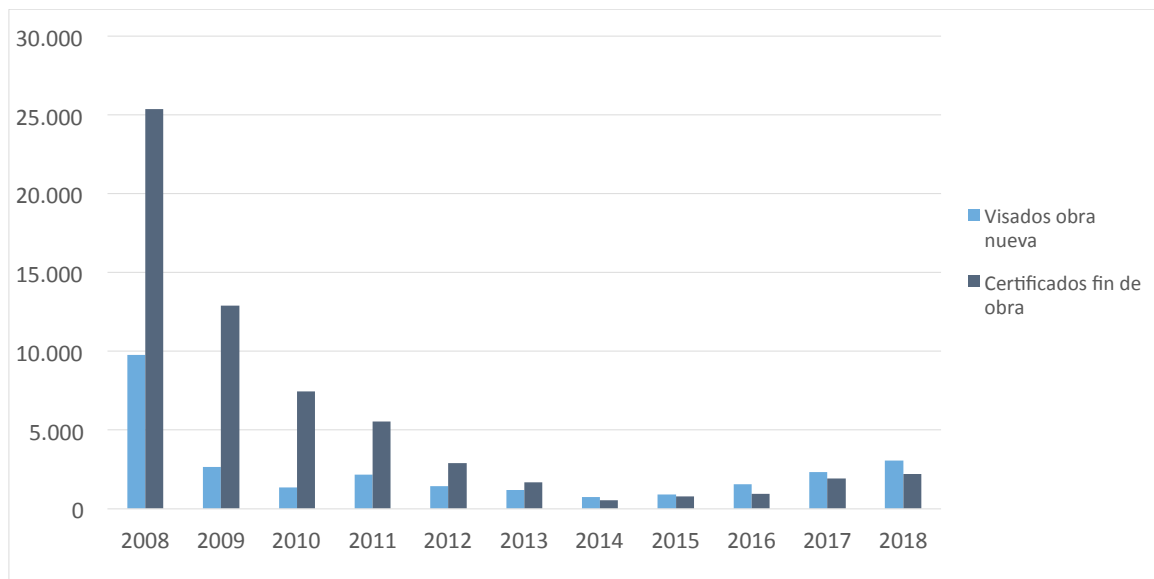
Gráfico 1. Viviendas vacías por islas, 2011



FUENTE: ISTAC, Censo de Población y Viviendas (2011)

En relación al número de visados de obra nueva y certificados de fin de obra en Canarias, los datos del Ministerio de Fomento de España revelan una estrepitosa caída de ambos indicadores desde el año 2008 hasta el año 2014. El número de visados de obra nueva disminuyó en la última década un 68,8%, mientras que los certificaron fin de obra lo hicieron en un 91,3%. A partir del año 2014 se observa un crecimiento continuado, tanto de los visados de obra nueva como de los certificados fin de obra, registrando un aumento del 314% y 313%, respectivamente. En concreto, durante 2018 los visados para la construcción de viviendas de obra nueva en Canarias ascendieron a 3.049 licencias y el número de viviendas finalizadas a 2.214. Todo ello confirma la absorción progresiva del stock de vivienda nueva, entendido como tal la finalizada a partir de 2008 tras el comienzo de la crisis.

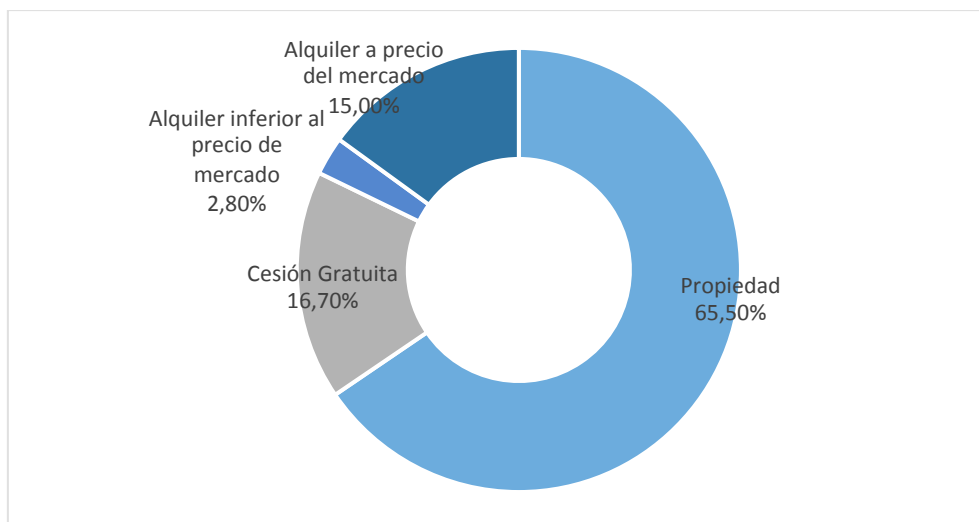
Gráfico 2. Evolución de visados de vivienda de obra nueva y fin de obra en Canarias



FUENTE: Ministerio de Fomento (2018)

La última Encuesta Continua de Hogares publicada por el INE, reveló que Canarias es la sexta Comunidad Autónoma en porcentaje de hogares en régimen de alquiler, representando el 19,5% del total de hogares. Pese a ello, la propiedad sigue siendo el régimen de tenencia más popular entre los canarios, representado el 65,5% (82% si incluimos la cesión gratuita).

Gráfico 3. Hogares por régimen de tenencia en Canarias, 2018



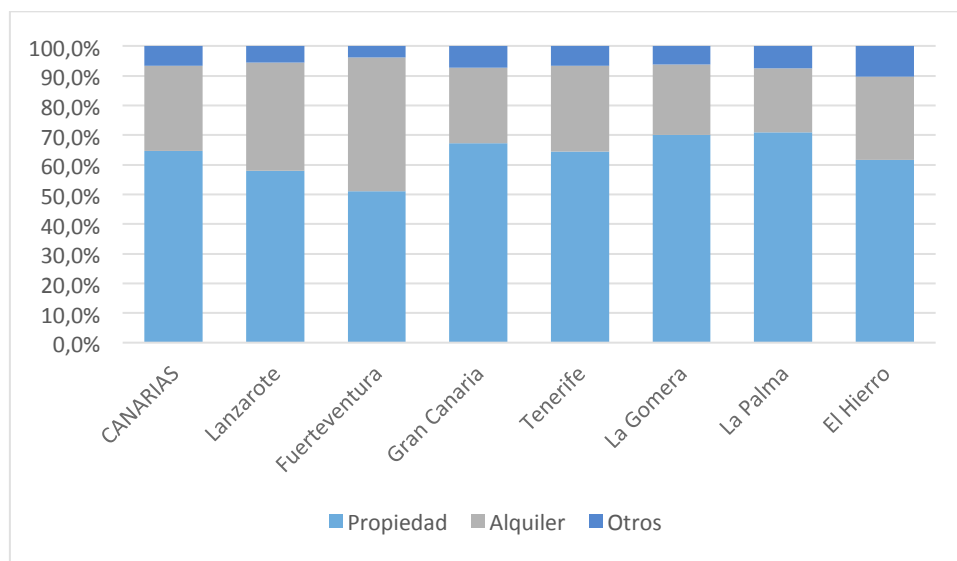
FUENTE: INE, Encuesta Continua de Hogares (2018)

Sin embargo, se aprecia un cambio de tendencia durante los últimos años en relación al régimen de tenencia. La vivienda en propiedad ha ralentizado su tendencia positiva en el último lustro, llegando incluso a un crecimiento negativo desde el año 2014, con una variación interanual del -6% en 2016, del -2,60% en 2017 y del -2,67% en 2018. En lo relativo al régimen

de alquiler, este toma cada vez más relevancia en las islas. De hecho, durante el año 2015 se experimentó la mayor variación interanual de la década (+24%), manteniéndose relativamente estable hasta la actualidad con variaciones de entre el 5,4% y el -1,02%.

En cuanto al régimen de tenencia de los hogares por islas, la última encuesta de ingresos y condiciones de vida de los hogares canarios (EICV-HC, 2019), revela que pese al claro predominio del régimen en propiedad, el régimen de alquiler va adquiriendo gran relevancia en el archipiélago. Las islas de La Palma, El Hierro y Gran Canaria se aglutinan la mayor proporción de viviendas en propiedad, representando el 71%, 70.1% y 67.2%, respectivamente. Por el contrario, la isla con mayor proporción de viviendas en alquiler es Fuerteventura, representando el 45.2%. Este régimen de tenencia incluso superó al de propiedad en el año 2017, llegando a representar el 48,7%. A su vez, la isla de Lanzarote registra también una proporción significativa de viviendas en régimen de alquiler, representando el 36.4%.

Gráfico 4. Proporción de Hogares por régimen de tenencia, islas 2018



FUENTE: ISTAC, EICV-HC (2018)

A continuación, se muestran la distribución de los hogares en base al régimen de tenencia por municipios durante el año 2011. En términos absolutos, las islas con mayor número de viviendas bajo el régimen de alquiler fueron Tenerife y Gran Canaria, destacando los municipios de Las Palmas de Gran Canaria con 24.290 viviendas, Santa Cruz de Tenerife con 13.065 y Arona con 9.837. Sin embargo, en términos porcentuales, son la isla de Fuerteventura (26,1%) y Lanzarote (23,93%) las que aglutinan un mayor número de viviendas en alquiler. En este sentido, los municipios de Las Palmas de G.C. (54%), Valle de Gran Rey (45,9%), La

Frontera (44,2%), Arrecife (40,85%) y Puerto del Rosario (30,8%) son los municipios donde el régimen de alquiler representa un mayor peso en relación al total de viviendas.

Tabla 3. Distribución de hogares por municipios en base al régimen de tenencia, 2011

	Propiedad (pagada)	Propiedad (pendiente de pago)	Propiedad (herencia o donación)	Alquiler	Cedida gratuita o bajo precio	Otros	TOTAL
CANARIAS	236.538	253.249	69.296	128.192	24.172	78.506	789.953
LANZAROTE	14.267	17.545	2.494	12.608	1.415	4.352	52.681
Arrecife	4.683	7.313	847	5.144	530	1.666	20.183
Haría	593	332	183	423	30	490	2.050
San Bartolomé	2.017	2.360	385	1.455	222	441	6.879
Teguise	2.560	2.995	416	1.112	190	536	7.810
Tías	2.843	1.665	416	2.395	192	403	7.915
Tinajo	655	554	220	156	31	407	2.023
Yaiza	916	2.325	28	1.923	219	409	5.821
FUERTEVENTURA	8.156	16.451	1.610	10.968	1.765	2.993	41.943
Antigua	1.053	2.093	206	648	19	369	4.388
Betancuria	177	1	54	27	12	55	325
Oliva (La)	1.780	3.527	260	3.011	316	1.014	9.908
Pájara	1.131	3.196	241	2.796	1.043	355	8.761
Puerto del Rosario	2.449	6.044	550	3.373	284	954	13.653
Tuineje	1.567	1.590	300	1.113	92	247	4.908
GRAN CANARIA	99.049	102.328	24.629	44.993	10.406	33.301	314.705
Agaete	720	633	339	187	84	266	2.230
Agüimes	2.763	4.722	488	1.272	381	1.029	10.655
Artenara	163	54	128	33	8	136	524
Aucas	4.176	4.722	1.078	936	492	1.571	12.975
Firgas	894	815	390	186	35	405	2.726
Gáldar	2.822	2.698	775	406	276	1.439	8.415
Ingenio	3.524	3.810	628	996	156	1.413	10.526
Mogán	2.511	2.879	483	2.161	272	973	9.279
Moya	1.076	893	339	130	64	478	2.980
Palmas de G. C. (Las)	47.775	43.611	11.023	24.290	4.726	13.561	144.987
San Bartolomé de Tirajana	6.994	6.908	872	4.462	483	1.484	21.203
Aldea de San Nicolás (La)	1.089	595	367	205	209	531	2.997
Santa Brígida	2.078	2.092	823	479	303	684	6.459
Santa Lucía	6.220	10.016	1.038	4.099	633	1.708	23.715
Santa María de Guía	1.927	1.128	583	246	230	885	5.000
Tejeda	241	25	341	23	41	186	857
Telde	9.624	13.628	3.248	4.093	1.684	4.579	36.856
Teror	1.690	1.438	527	164	173	794	4.787
Valsequillo	1.257	864	362	297	45	418	3.243
Valleseco	517	155	335	100	36	306	1.450
Vega de San Mateo	985	641	460	228	74	454	2.841
TENERIFE	100.341	107.719	33.005	53.347	8.924	32.274	335.610
Adeje	3.222	9.245	558	3.999	408	1.029	18.462
Arafo	688	515	356	142	9	222	1.932
Arico	1.008	660	419	226	103	489	2.904
Arona	7.895	9.258	1.510	9.837	937	1.980	31.417
Buenavista del Norte	849	322	280	55	26	308	1.840
Candelaria	2.651	4.230	624	2.263	239	610	10.617
Fasnia	475	162	251	52	64	219	1.223
Garachico	750	295	337	111	74	229	1.795

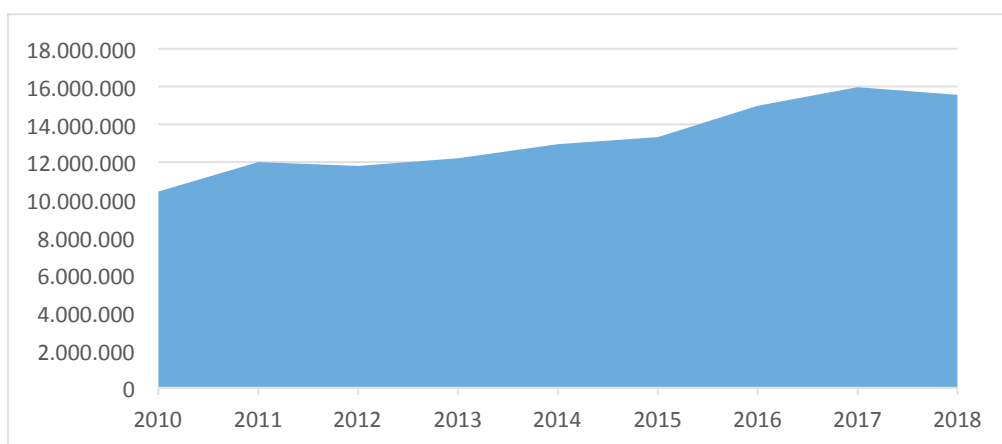
Granadilla de Abona	2.913	6.820	1.260	3.154	173	1.403	15.724
Guancha (La)	739	302	440	41	12	267	1.802
Guía de Isora	2.385	1.735	614	1.053	306	881	6.973
Güimar	2.148	2.112	1.206	635	171	667	6.939
Icod de Los Vinos	3.442	1.927	1.345	326	183	850	8.074
Laguna (La)	16.602	18.332	5.821	9.186	1.564	6.049	57.555
Matanza de Acentejo (La)	756	826	578	287	67	484	2.998
Orotava (La)	4.700	4.614	1.901	1.514	385	1.531	14.646
Puerto de La Cruz	4.630	3.102	1.130	2.748	456	1.231	13.297
Realejos (Los)	5.002	3.719	1.630	1.195	363	1.437	13.346
Rosario (El)	2.045	2.515	566	393	37	473	6.028
San Juan de La Rambla	575	300	371	142	41	244	1.673
San Miguel	1.531	3.245	537	484	165	350	6.312
Santa Cruz de Tenerife	24.966	24.445	6.625	13.065	2.261	7.210	78.572
Santa Úrsula	1.554	1.686	562	510	138	704	5.153
Santiago del Teide	2.168	914	255	647	17	260	4.260
Sauzal (El)	991	987	522	172	51	433	3.156
Silos (Los)	719	477	306	135	32	112	1.782
Tacoronte	2.352	2.891	1.188	549	402	1.079	8.461
Tanque (El)	558	148	134	27	18	162	1.047
Tegueste	897	1.122	735	240	125	683	3.802
Victoria de Acentejo (La)	895	718	757	131	71	591	3.163
Vilaflor	236	96	185	26	25	86	655
LA GOMERA	2.872	2.010	1.387	1.162	293	1.037	8.760
Agulo	246	46	81	11	4	51	438
Alajeró	186	160	202	89	0	98	735
Hermigua	342	123	160	45	5	170	845
San Sebastián de La Gomera	1.041	1.039	270	457	134	361	3.302
Valle Gran Rey	598	419	283	533	92	175	2.099
Vallehermoso	459	224	392	26	58	182	1.341
LA PALMA	10.625	6.403	5.432	4.310	1.137	4.095	32.003
Barlovento	281	103	140	47	17	169	757
Breña Alta	682	879	381	287	146	335	2.711
Breña Baja	506	597	206	356	59	262	1.986
Fuencaliente	196	137	190	5	21	120	670
Garafía	244	38	214	78	15	132	722
Llanos de Aridane (Los)	2.376	1.710	1.151	1.236	394	1.056	7.922
Paso (El)	1.029	542	612	319	46	273	2.822
Puntagorda	254	63	179	99	42	82	720
Puntallana	247	174	206	88	6	182	902
San Andrés y Sauces	637	252	500	171	22	207	1.789
Santa Cruz de La Palma	2.444	935	899	1.101	216	651	6.245
Tazacorte	588	456	289	276	66	227	1.902
Tijarafe	415	172	159	60	29	181	1.016
Villa de Mazo	725	345	306	187	60	216	1.838
EL HIERRO	1.228	793	740	803	232	455	4.251
Frontera	427	321	186	355	71	179	1.539
Valverde	614	342	421	307	114	165	1.963
Pinar de El Hierro (El)	187	129	133	141	48	111	748

FUENTE: ISTAC, Censo de Población y Viviendas (2011)

4. La demanda turística en Canarias

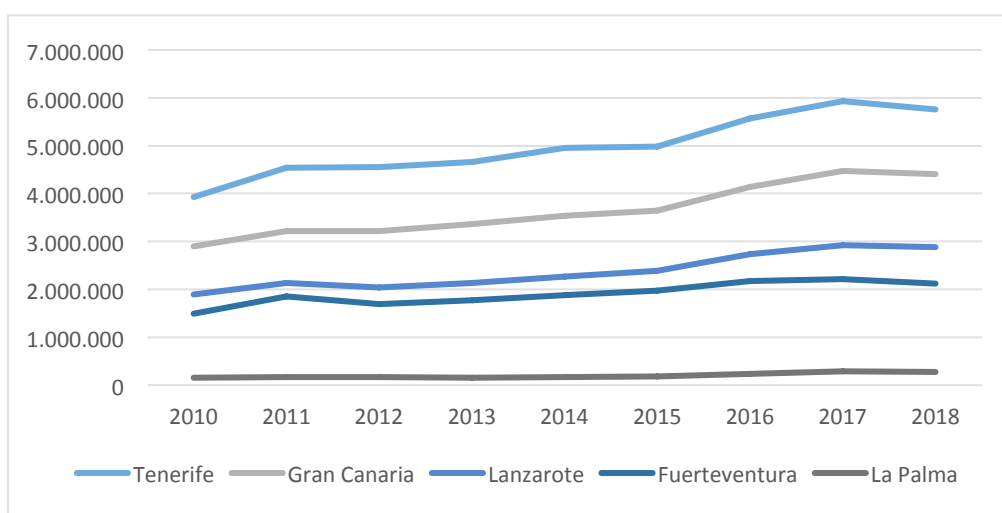
El actual crecimiento vegetativo, y de tendencia débil, del mercado emisor europeo, junto con el aumento del número de destinos emergentes, la recuperación de los destinos del mediterráneo y el incremento del nivel de exigencia por parte del turista, ha derivado en un aumento de la rivalidad competitiva. En el caso de Canarias, el destino ha mostrado una tendencia positiva durante el último lustro con un incremento desde el año 2010 del 49,2%, recibiendo en el 2018 a 15,5 millones de turistas. Sin embargo, se observa una desaceleración del crecimiento, disminuyendo el número de turistas en el año 2018 en un 2,6%, coincidiendo con el incremento de la competencia, la rivalidad en precios de los principales destinos del mediterráneo y norte de África, así como la inestabilidad política y económica en los principales mercados emisores.

Gráfico 5. Evolución de turistas a Canarias



FUENTE: ISTAC, FRONTUR (2018)

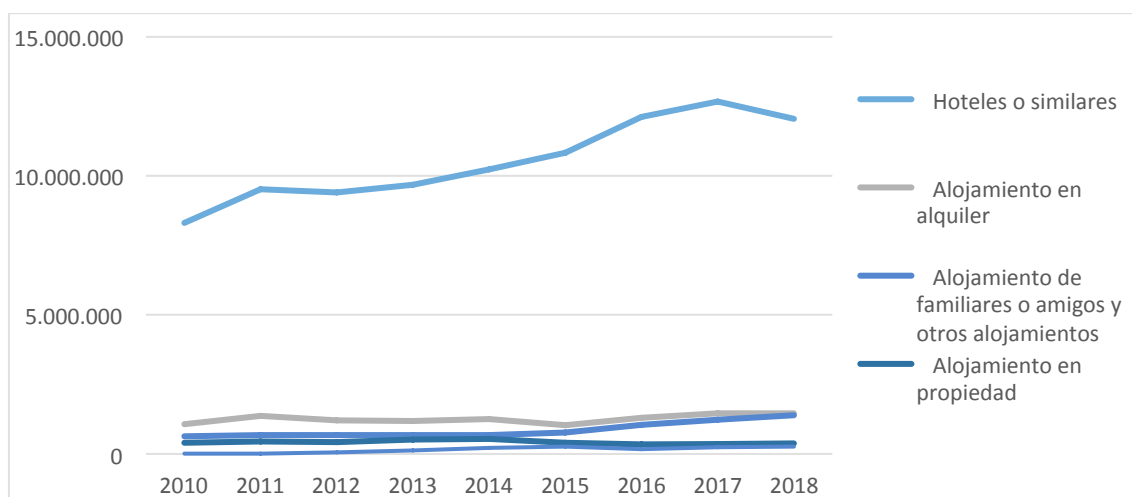
Gráfico 6. Evolución turistas por islas



FUENTE: ISTAC, FRONTUR (2018)

En cuanto a la evolución por tipologías de alojamientos, el tipo de establecimiento más demandado es el hotelero, representando el 77,49% de la demanda, seguido por los alojamientos en alquiler con el 9,35% y los de familiares o amigos con un 9.01%. Los alojamientos en alquiler incrementaron su demanda en un 35,1% desde el año 2010, llegando a atraer en el año 2018 a 1.454.364 turistas.

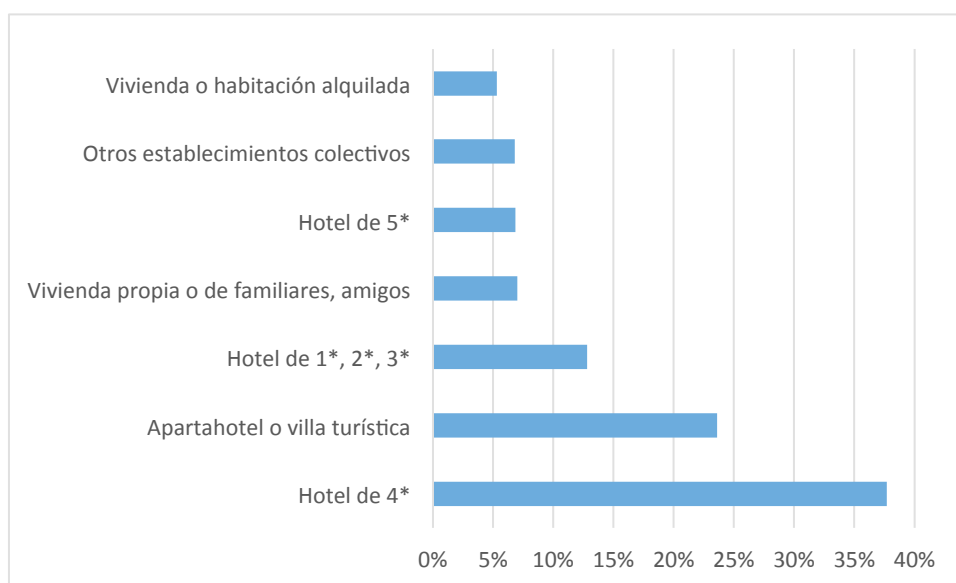
Gráfico 7. Evolución de la demanda por alojamientos en Canarias



FUENTE: ISTAC, FRONTUR (2018)

Durante el año 2018, el 37.7% de los turistas que visitaron las islas se alojaron en hoteles de 4 estrellas, mientras que el 23,61% lo hicieron en apartoteles o villas. Así mismo, 713.116 turistas eligieron como alojamiento principal las viviendas privadas de terceros, representando la vivienda vacacional el 5,29% de la demanda total del destino.

Gráfico 1. Turistas por tipo de alojamiento, Canarias 2018



FUENTE: ISTAC, Encuesta de Gasto Turístico (2018)

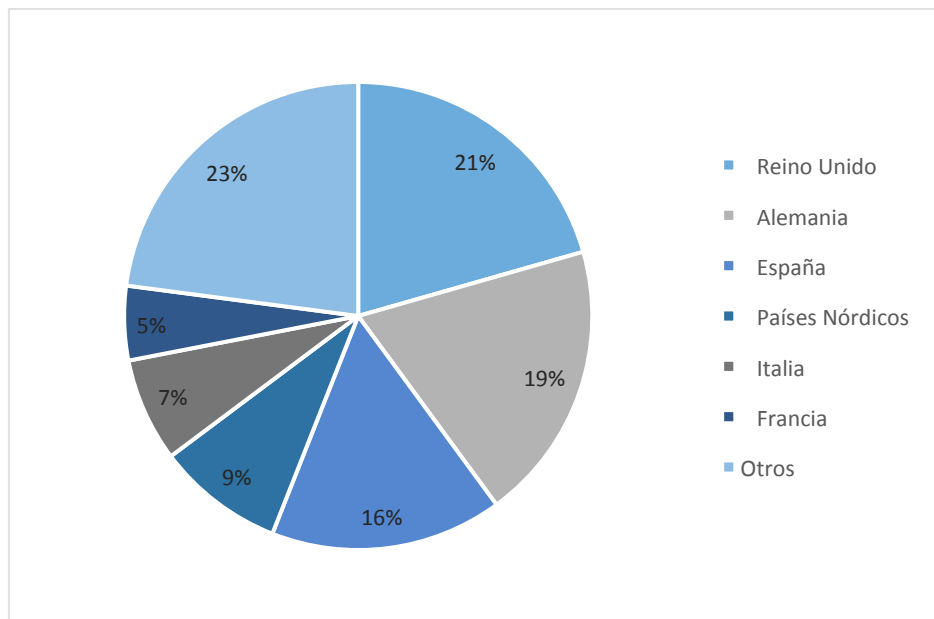
4.1 Características de la demanda del alquiler vacacional en Canarias

En el presente epígrafe se realizará un análisis de las principales características de la demanda del alquiler vacacional en Canarias. En particular, se evaluarán aquellos aspectos que rodean a esta modalidad alojativa desde tres perspectivas, perfil del turista, características del viaje y gasto turístico asociado,.

4.1.1 Perfil del turista

Los mercados con mayor volumen de demanda de viviendas o habitaciones privadas alquiladas a terceros durante el 2018 fueron Reino Unido, Alemania y España, los cuales se posicionan como los mercados de origen de mayor importancia para este tipo de alojamiento, aglutinando el 55,98% de su demanda

Gráfico 9. Principales mercados vivienda o habitación alquilada a particulares, Canarias 2018



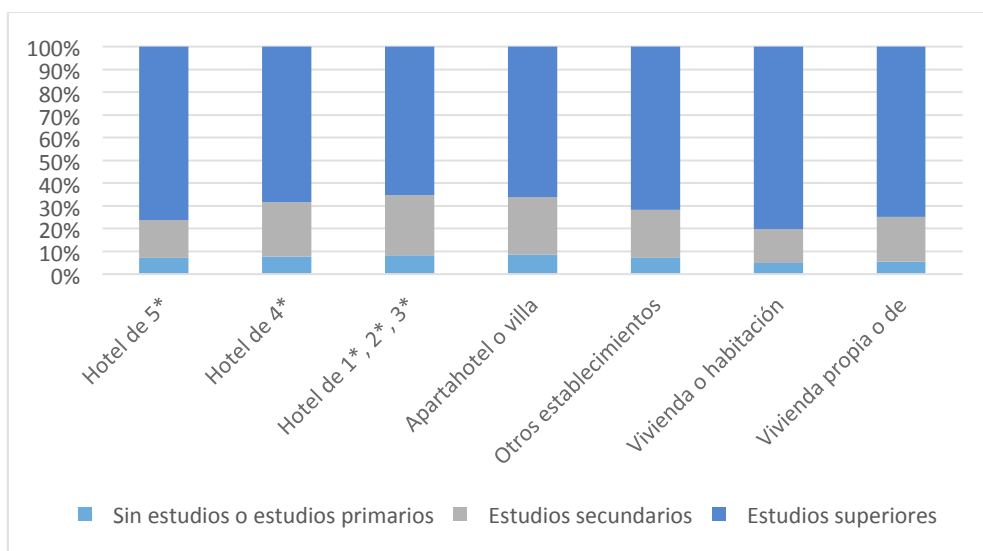
FUENTE: ISTAC, Encuesta de Gasto Turístico (2018)

En cuanto al grupo de edad por tipo de alojamientos, existe una clara concentración de turistas con edades comprendidas entre 16 y 44 años en viviendas o habitaciones alquiladas propias o de particulares. Los Millennials, y, sobre todo, los futuros clientes de la generación Z, se sienten atraídos por este tipo de modalidad alojativa, en detrimento de los hoteles y la oferta tradicional de alojamiento.

Así mismo, los turistas que demandan las viviendas vacacionales en las islas son los más formados. De hecho, el 80,2% de estos clientes han finalizado estudios superiores, mientras

que la media en el resto de establecimientos se sitúa en torno al 69.3%, superando incluso la de los hoteles de 5* que se sitúa en torno al 76.3%.

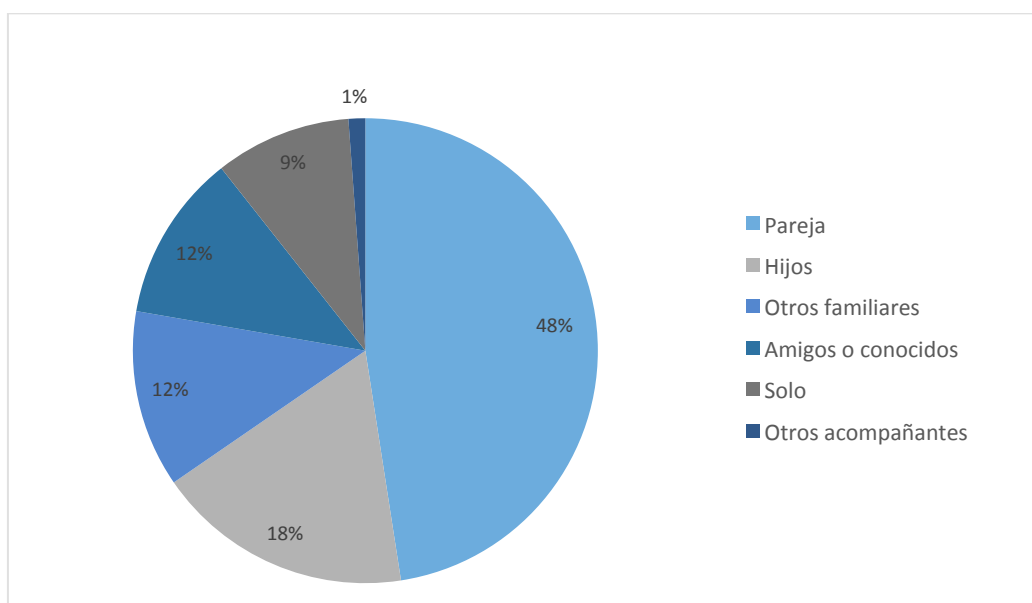
Gráfico 10. Nivel de estudio de los turistas por tipo de alojamientos, Canarias 2018



FUENTE: ISTAC, Encuesta de Gasto Turístico (2018)

En lo que respecta al grupo de viaje, la mayoría de los turistas que alquilan una vivienda o habitación a un particular son parejas (47,55%), seguido por familias con hijos (17,86%), otros familiares (12,32%) y amigos (11,64%). Esta modalidad alojativa, es a su vez, la más demandada por los turistas que realizan el viaje con amigos o conocidos.

Gráfico 11. Grupo de viaje en Viviendas o Habitaciones Alquiladas a particulares, Canarias 2018

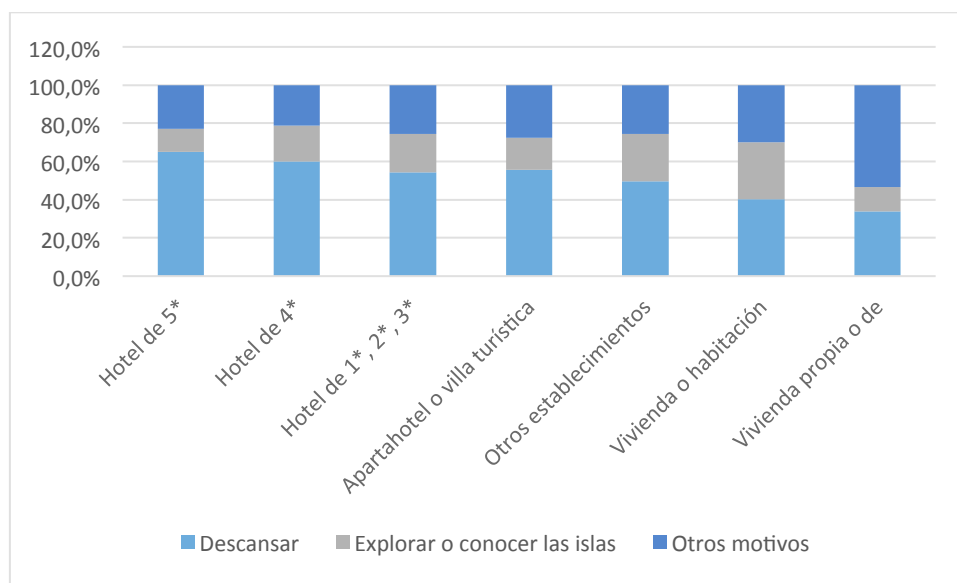


FUENTE: ISTAC, Encuesta de Gasto Turístico (2018)

4.1.2 Características del viaje

En relación a la motivación principal que les hizo decidirse por las Islas Canarias, al 40,3% de los turistas les motivó el descanso, al 29.9% el explorar y conocer la isla y al 29.8% otros motivos. En este sentido, destaca la elevada proporción de turistas que se vieron atraídos por la exploración de las islas, ya que esta cifra es más del 10% superior a la media del resto de alojamientos. Por lo que nos encontramos ante un tipo de turista activo que desea conocer el destino.

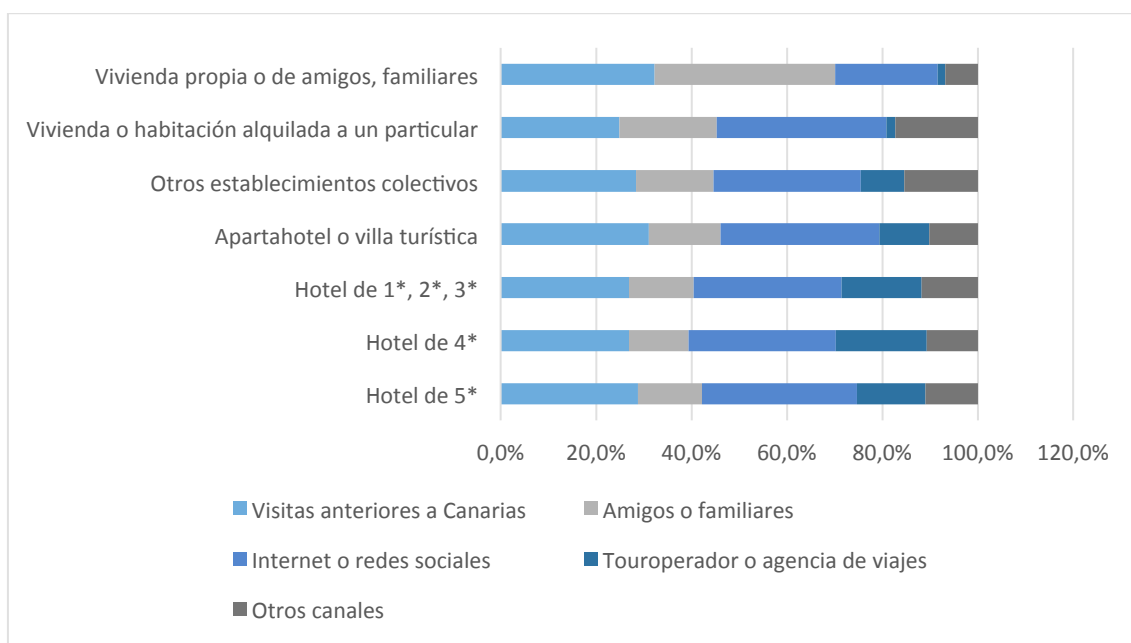
Gráfico 12. Motivación principal del viaje, Canarias, 2018



FUENTE: ISTAC, Encuesta de Gasto Turístico (2018)

En cuanto a la organización del viaje, este tipo de segmento utiliza mayoritariamente internet o las redes sociales en su proceso de búsqueda de información y organización del viaje, posicionándose como su principal canal de información. A su vez, es particularmente relevante, en comparación con el resto de alojamientos, el peso que ejercen la información facilitada por familiares y amigos y la poca relevancia de los turoperadores o los agentes de viajes en este proceso.

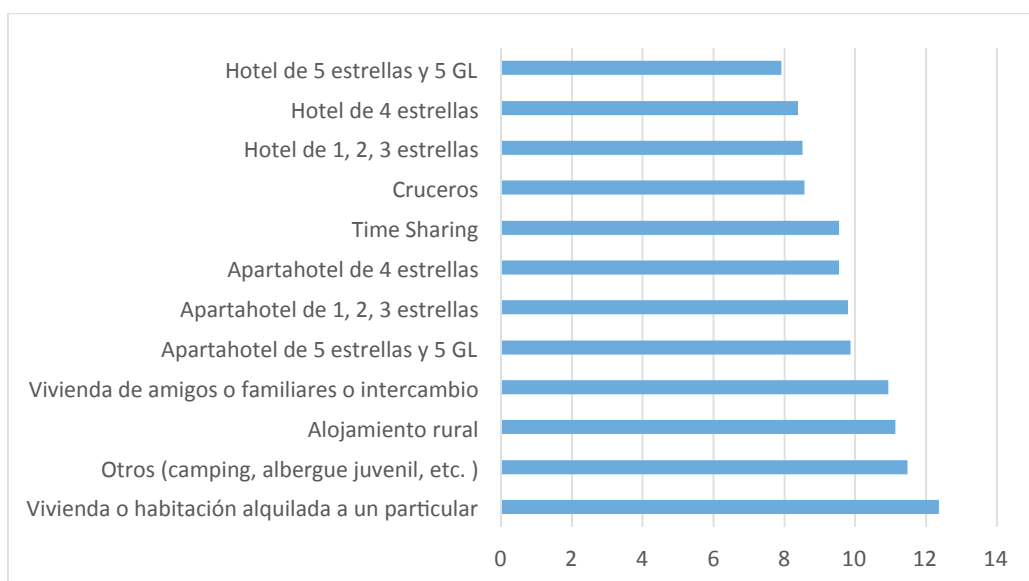
Gráfico 13. Canales de información utilizado por los turistas, Canarias 2018



FUENTE: ISTAC, Encuesta de Gasto Turístico (2018)

Una vez en las Islas Canarias, su estancia media ronda los 12,37 días, siendo muy superior a la del resto de alojamientos, materializándose las reservas mayoritariamente con más de 3 meses de antelación (52%), tan solo el 20,9% de las estancias se contratan antes de los 30 días previos a la llegada (20,9%).

Gráfico 14. Estancia media por tipo de alojamientos, Canarias 2018



FUENTE: ISTAC, Encuesta de Gasto Turístico (2018)

Durante su estancia en las islas, las principales actividades que realizan en el destino son ir la playa, pasear, recorrer la isla por su cuenta y degustar la gastronomía y los productos locales. En particular, emplean más tiempo en recorrer la isla y demandan más cultura local, ocio, gastronomía y actividades en el mar o al aire libre que la media de los viajeros alojados en otras modalidades.

Gráfico 15. Actividades realizadas en Canarias durante su estancia, 2018



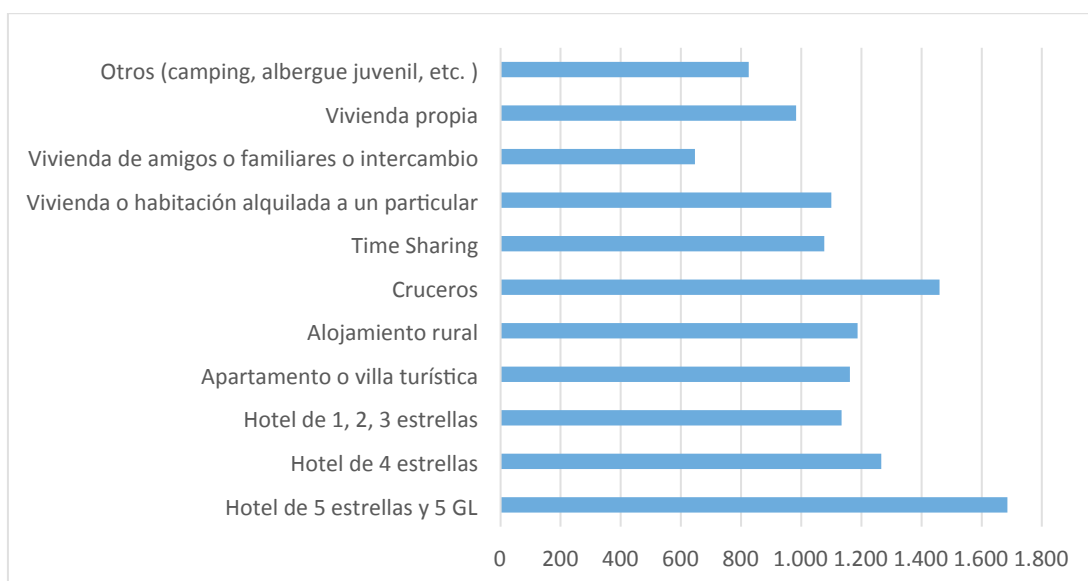
FUENTE: ISTAC, Encuesta de Gasto Turístico (2018)

4.1.3 Gasto en el destino

El gasto medio diario por turista alojado en una casa o habitación alquilada a un particular en Canarias es de 106.36€. Pese a que el gasto es menor que el resto de modalidades alojativas, la elevada estancia media de este segmento hace que el gasto total por turista y estancia aumente hasta los 1.110,26€, superando el gasto de los turistas alojados en Time Sharing y situándose muy cercano al resto de alojamientos tradicionales.

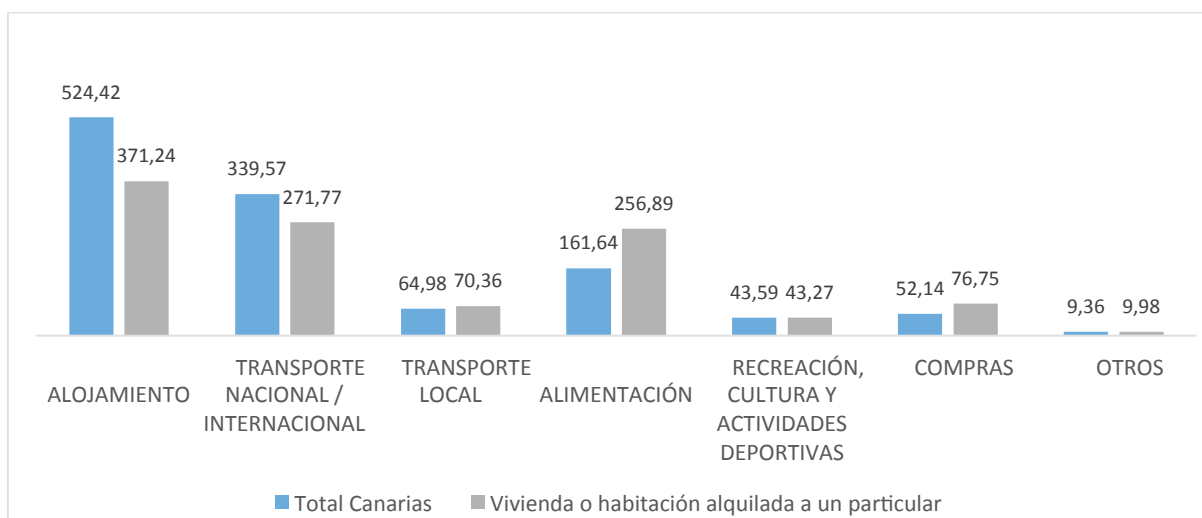
En este sentido, destaca el impacto directo que ejerce en la economía local el gasto de los turistas que se alojan en este tipo de establecimiento. En concreto, destacan los gastos asociados a la alimentación, tanto en la compra de supermercados como en restaurantes y cafeterías, así como en transporte local y en actividades recreativas y culturales, entre otros.

Gráfico 16. Gasto total por estancia por tipo de alojamiento, Canarias 2018



FUENTE: ISTAC, Encuesta de Gasto Turístico (2018)

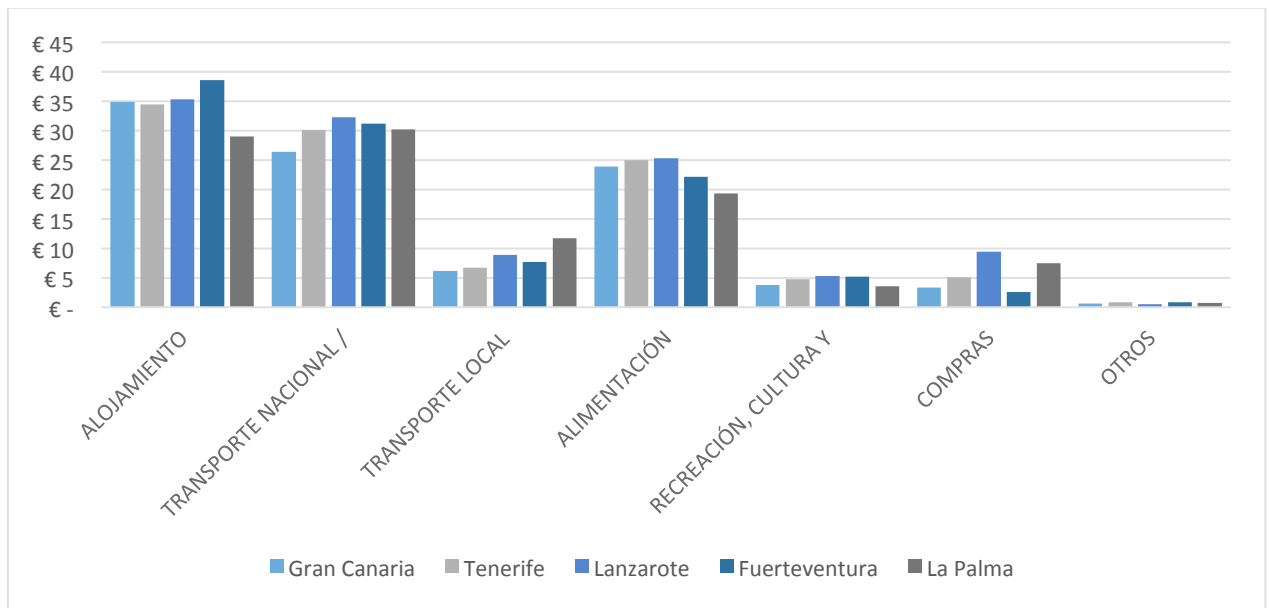
Gráfico 17. Distribución del gasto por turista en Canarias, 2018



FUENTE: ISTAC, Encuesta de Gasto Turístico (2018)

A su vez, en la distribución del gasto medio diario por islas, destaca el gasto en alojamiento, siendo muy superior en Fuerteventura, seguido por el gasto en transporte, liderando Lanzarote el gasto diario en esta partida, y los gastos relativos a la alimentación, los cuales son más elevados en Lanzarote y en las dos capitales canarias. Por otro lado, el gasto en transporte local es más elevado en la isla de La Palma, el gasto en recreación y cultura en las islas orientales y las compras en la isla conejera.

Gráfico 18. Distribución del gasto medio diario por islas en viviendas o habitaciones alquiladas a un particular, Canarias 2018



FUENTE: ISTAC, Encuesta de Gasto Turístico (2018)

4.1.4 Perfil y patrones de consumo. V Barómetro del alquiler Vacacional

A su vez, se muestran las principales conclusiones del estudio desarrollado por la Universidad de Salamanca y Homeaway en torno al perfil y los patrones de consumo del turista que se hospeda en viviendas vacacionales en Canarias.

1. Incremento de la demanda y frecuencia de uso de las viviendas vacacionales en el sector turístico canario (3,2 veces en los últimos dos años).
2. Impacto económico significativo en la economía local, aportando 54.000 millones de euros en los dos últimos años.
3. 1/3 del total del gasto se realiza en las intermediaciones de la vivienda.
4. Los turistas internacionales son la base del alquiler vacacional de las islas, los cuales realizan estancias más largas (11,8) y con más personas (3,1).
5. Los niveles de fidelización crecen exponencialmente, más del 47% de los usuarios buscaron exclusivamente viviendas vacacionales frente al 35% en el 2017.
6. Parejas y familias, principales segmentos de las viviendas turísticas.
7. Niveles de satisfacción elevados, 4,2 puntos sobre 5. La valoración de los turistas extranjeros es cinco décimas superiores a la de los nacionales.
8. El 98.2% de los usuarios extranjeros y el 96.6% de los usuarios tuvieron una buena convivencia vecinal durante su estancia en las islas.

9. Aumenta el pago a través de tarjeta, por lo que se incrementa la transparencia de las transacciones.

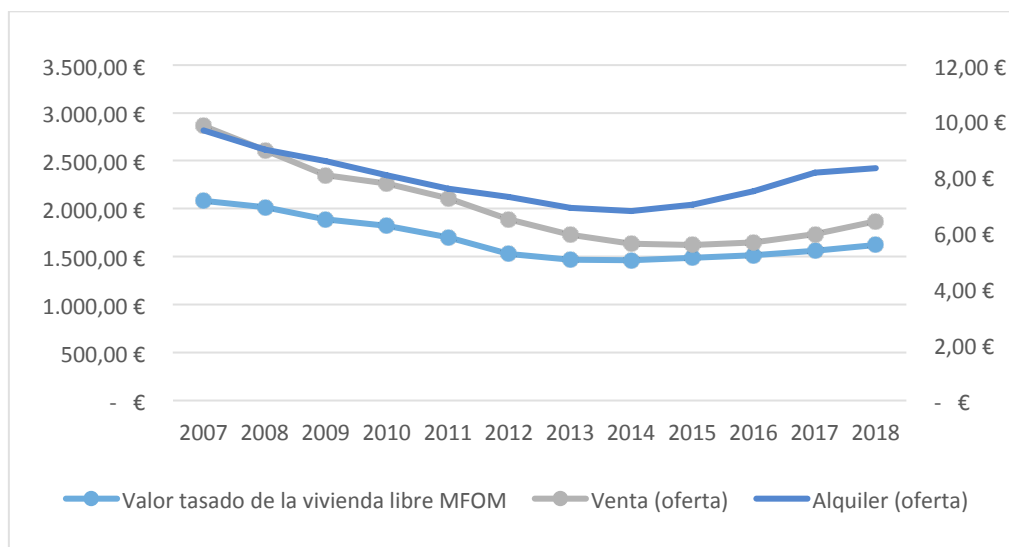
5. El precio del alquiler turístico y residencial

5.1 Contexto Español

Los precios en el mercado del alquiler residencial han sido objeto de debate durante el último año como consecuencia del fuerte y rápido encarecimiento que ha vivido en el último lustro. No obstante, el precio medio de los alquileres se está ralentizando y ha suavizado su ritmo de subida durante el último año. Según Fotocasa, la subida del precio medio del alquiler a cierre de 2018 (1,8%) es la más baja de todo el periodo histórico del portal inmobiliario.

La evolución del valor tasado de la vivienda libre según los datos del Ministerio de Fomento y los precios medios de oferta publicados por Fotocasa tanto de venta como de alquiler revela caídas desde el año 2017 tanto del valor tasado de la vivienda libre (-22,4%), como del precio de venta (-34,7%) y del alquiler (-14%). Sin embargo, el valor tasado de vivienda libre ha registrado un incremento anual durante los últimos cuatro años, siendo el último aumento interanual del 3,9%. Así mismo, el precio medio de oferta en venta ha experimentado incrementos durante los últimos tres años, siendo la última variación interanual del 7,9%. Por último, el precio medio de alquiler, pese a su crecimiento continuado durante los último cuatro años ha suavizado su subida durante la última anualidad, incrementado el precio en un 1,8%.

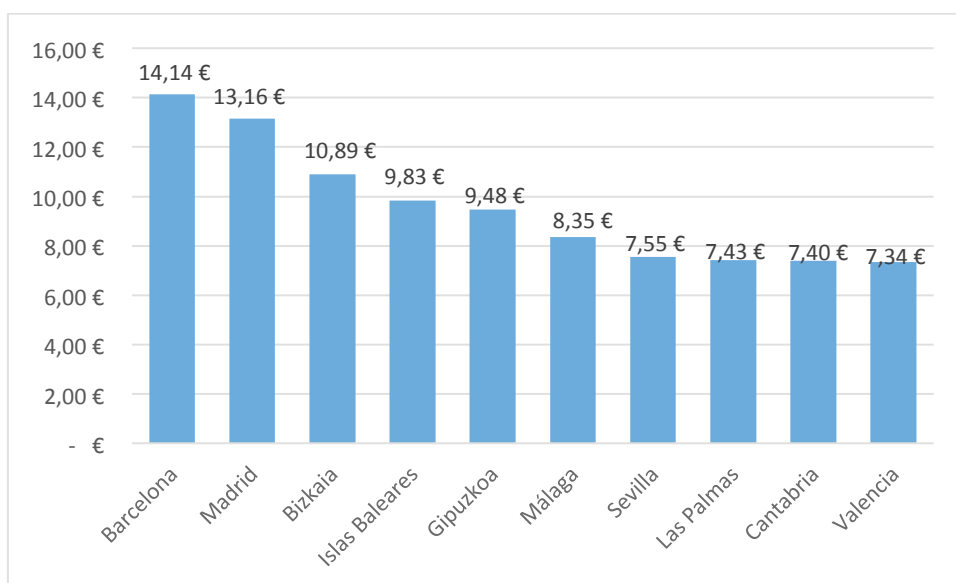
Gráfico 19. Evolución del valor tasado de la vivienda y de los precios de oferta en venta y alquiler en España



Fuente: Ministerio de Fomento y Fotocasa (2018)

En cuanto a la variación anual del precio de la vivienda en alquiler por comunidades autónomas, a cierre de 2018, ocho comunidades experimentaron incrementos en el precio, incluyendo Canarias (+2,2%), mientras que nueve presentaron descensos. En lo referente a la variación interanual por provincias, 18 experimentaron incrementos durante el 2018 y 32 descensos. La provincia de Las Palmas disminuyó un 1% mientras que en la Provincia de Santa Cruz aumentó en un 5,6%. En este sentido, la provincia de Las Palmas, con un precio medio de 7,3€ m2 al mes, se posiciona como la octava provincia con mayor precio.

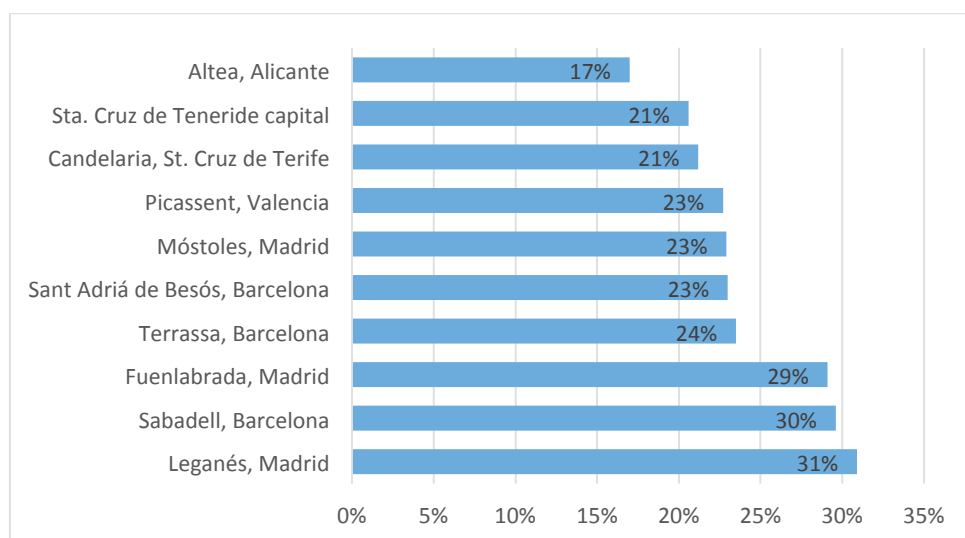
Gráfico 20. Provincias con mayor precio del alquiler, 2018



Fuente: Fotocasa (2018)

La segmentación por municipios revela un aumento en la variación interanual del precio de la vivienda de alquiler en 116 municipios y un descenso en 94. En particular, el municipio de Candelaria y Santa Cruz de Tenerife se posicionan como el 8º y 9º municipio con mayor variación interanual de precio. Sin embargo, al valorar el precio del alquiler en términos absolutos, no encontramos ningún municipio canario entre las primeras posiciones, liderando el ranking Barcelona capital con 16,06€/m2, superando la media nacional (8,30€/m2) en un 93.5%.

Gráfico 21. Diez municipios con mayor variación anual de precios 17-18

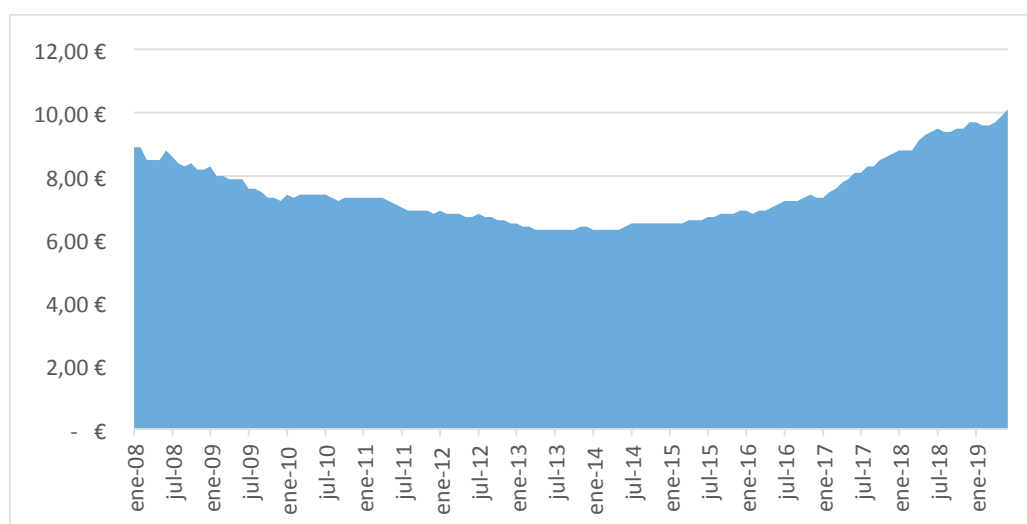


Fuente: Fotocasa (2018)

5.2 Canarias

El análisis sobre la evolución del precio del alquiler residencial en las Islas Canarias revela un aumento del 18.3% desde el año 2010, situándose en 9,70€/m2. Sin embargo, la subida interanual del precio del alquiler se suaviza durante el 2018 con un incremento del 11,5%. Tal y como apuntaban las previsiones de ralentización de la subida del precio del alquiler, la variación mensual durante el primer semestre del año 2019 han estado entre el -1% y el 2%.

Gráfico 22. Evolución precio m2 alquiler Canarias

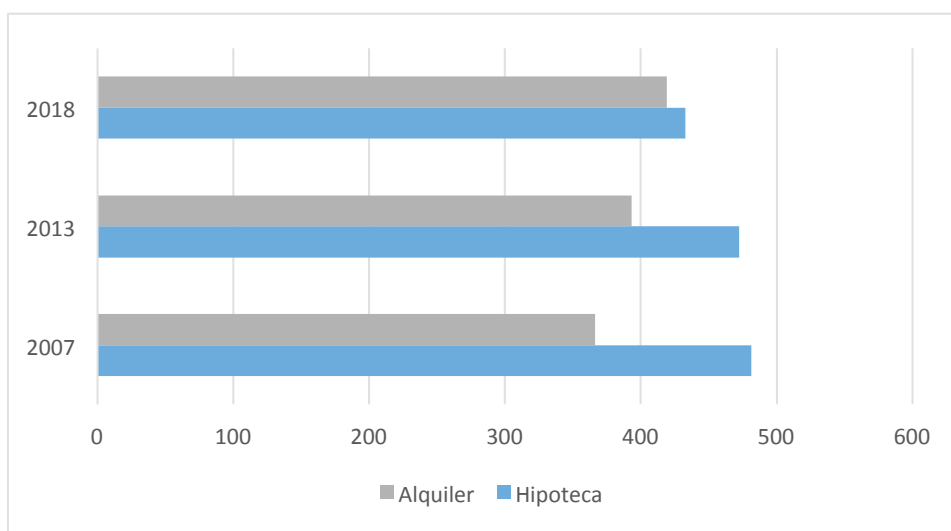


Fuente: Idealista (2018)

Según la encuesta de condiciones de vida del ISTAC, el coste de las modalidades de tenencia de viviendas se ha equiparado durante los últimos años. La diferencia entre el importe medio de

la cuota hipotecaria y del alquiler ha disminuido sustancialmente en la última década, pasando de 115,21€ en 2017 a 13,63€ en 2018.

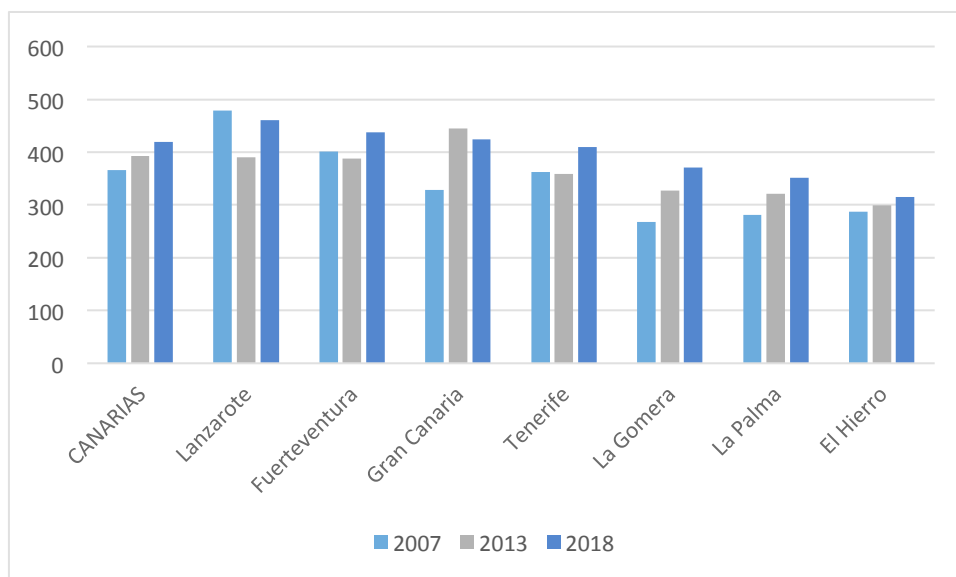
Gráfico 23. Evolución del importe medio de pago por hipoteca y alquiler en Canarias



Fuente: Istac (2018)

La evolución del coste de arrendamiento por isla muestra un aumento generalizado de la cuota del alquiler, siendo particularmente elevado en La Gomera (+38,4%), Gran Canaria (+29,3%) y La Palma (+25,1%). Lanzarote es la isla con la cuota hipotecaria más alta del archipiélago (460,75€).

Gráfico 24. Evolución del importe medio de pago por alquiler e islas

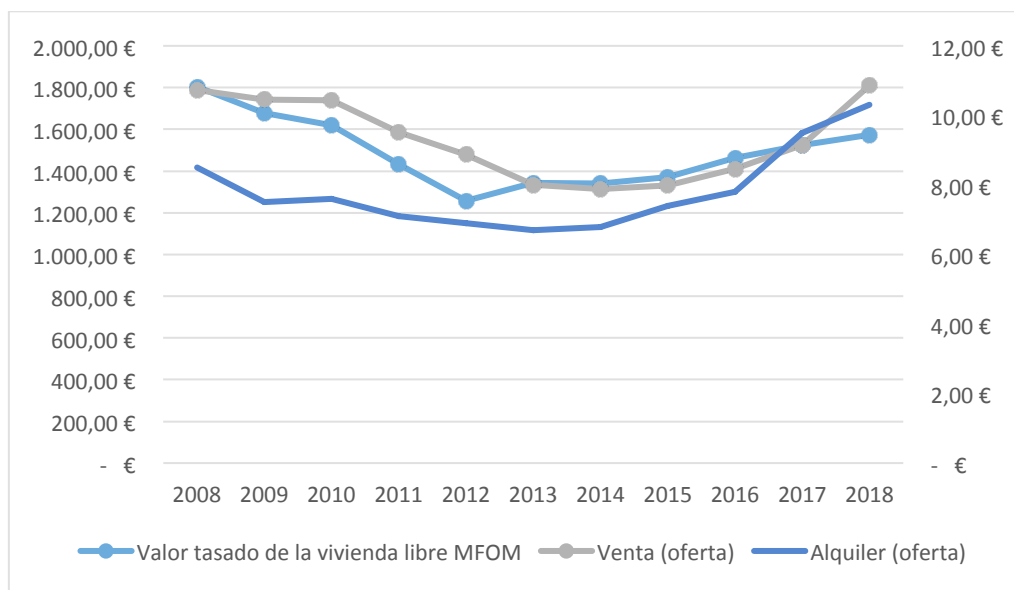


Fuente: EICV-HC, Istac (2018)

5.3 Provincia de Las Palmas

La evolución del valor tasado de la vivienda y de los precios de oferta en venta y alquiler en la Provincia de Las Palmas muestra, durante el periodo de estudio, una tendencia al alza de la oferta de alquiler (+17,5%), una estabilidad del precio de venta (+1,1%) y una sustancial disminución del valor tasado (-14,6%). En concreto, el precio de la oferta de alquiler experimentó una etapa de inestabilidad entre el año 2009 y 2013 con caídas de entre el 12% y el 3%. No obstante, a partir del año 2014 comenzó un crecimiento exponencial que lo llevo a obtener el máximo histórico de la serie analizada durante diciembre de 2018 (10,30€/m2). A su vez, el precio de oferta en venta comenzó una etapa de descenso acusado a partir del año 2009 que no pudo comenzar a revertir hasta el año 2015, llegando incluso a aumentar durante 2018 el precio inicial de la serie, situándose en 1.809€/m2. Por último, el valor tasado de la vivienda sufrió fuertes caídas desde el año 2009 al 2012, las cuales no fueron capaces de compensar las subidas moderadas que experimentó el precio hasta el año 2018, situándose en 1.574,50€/m2.

Gráfico 25. Evolución del valor tasado de la vivienda y de los precios de oferta en venta y alquiler en Las Palmas

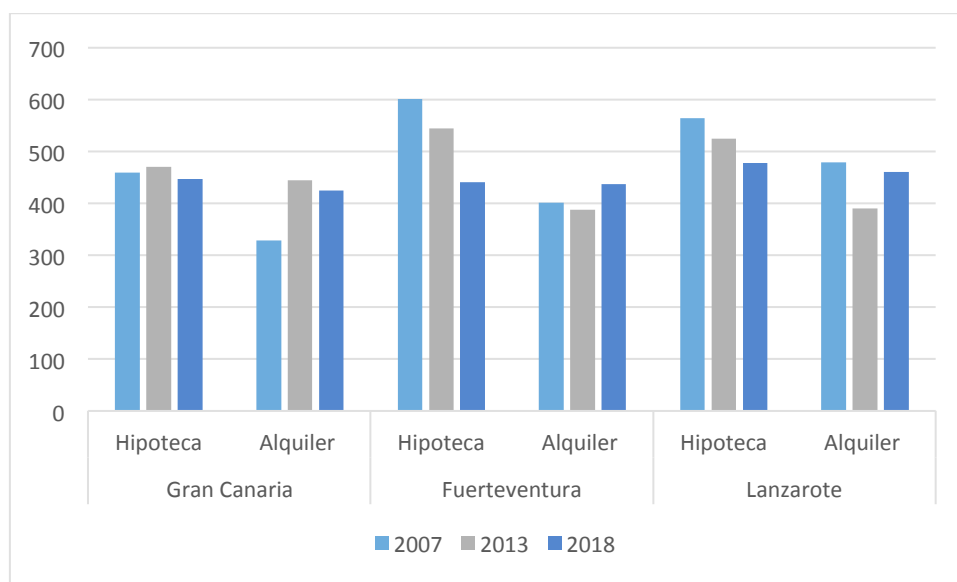


Fuente: Idealista, Fomento (2018)

El coste de las modalidades de tenencia de viviendas muestra marcadas diferencias en la Provincia de Las Palmas. Fuerteventura ha sido la isla con mayor disminución entre el importe medio de la cuota hipotecaria y la del alquiler, pasando de una diferencia de 119,16€ en 2017 a 3,3€ en 2018. Gran Canaria y Lanzarote mantienen una diferencia a favor de la cuota hipotecaria de 22,21€ y 16,73€, respectivamente.

En referencia a la evolución del coste de arrendamiento, se ha registrado un aumento significativo en la isla de Gran Canaria (+29,3%) y un crecimiento más suavizado en Fuerteventura (+8,8%). Pese a la tendencia negativa de la cuota del alquiler en la isla de Lanzarote (-3,8%), sigue siendo la isla con la cuota hipotecaria más alta del archipiélago (460,75€).

Gráfico 26. Evolución del importe medio de pago por islas Provincia de Las Palmas

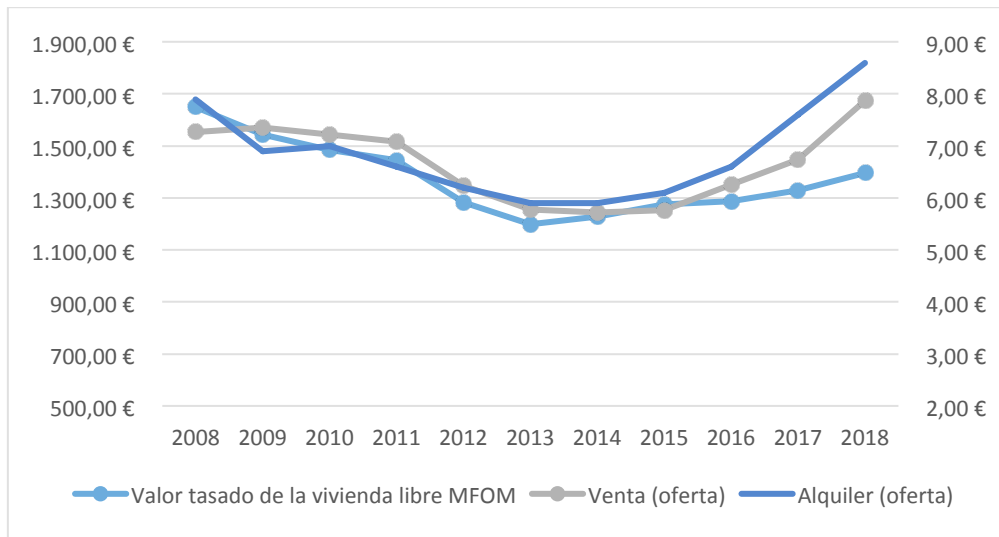


Fuente: EICV-HC, Istac (2018)

5.4 Provincia de Santa cruz de Tenerife

La evolución del valor tasado de la vivienda y de los precios de la oferta en venta y en alquiler en Santa Cruz de Tenerife muestra la misma tendencia que en la Provincia de Las Palmas, incrementos en el precio de venta y alquiler y caídas del valor tasado de la vivienda. Sin embargo, se registran caídas más acusadas en el en el valor tasado (-18,3%) y aumentos más significativos en el precio de la oferta en venta (+7,2%), mientras que la variación del precio del alquiler es más suavizada (8,1%). A su vez, los tres indicadores muestran una evolución positiva desde el año 2015, en contraste con las fuertes caídas de años anteriores, de entre el 5% y el 13% en el caso del alquiler. En este sentido, el precio de la oferta de arrendamiento fue hasta el año 2016 inferior al del 2008 (7,90€/m2) pero los incrementos interanuales del 15,2% y 13,2% durante el 2017 y 2018 hicieron que se situara en este último año en 8,60€/m2.

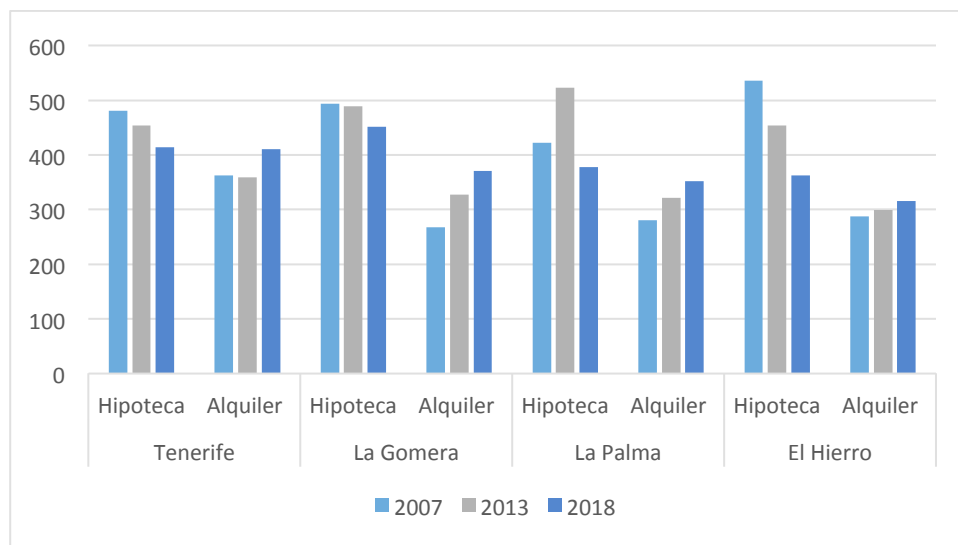
Gráfico 27. Evolución del valor tasado, precios de oferta en venta y alquiler Santa Cruz de Tenerife



Fuente: Idealista, Fomento (2018)

Según la encuesta de condiciones de vida del ISTAC, el coste de las modalidades de tenencia de viviendas se ha equiparado durante los últimos años. El coste hipotecario ha experimentado una evolución negativa en todas las islas, siendo particularmente relevante en el Hierro (-32,4%), mientras que el del alquiler sigue con una tendencia positiva. En concreto, el coste de arrendamiento se ha incrementado en un 38,4% en La Gomera, el 25,1% en La Palma, el 13% en Tenerife y el 9,8% en El Hierro. La isla de Tenerife es la que registra una mayor cuota de arrendamiento (410€), mientras que el Hierro la menor (315€). Por otro lado, el coste hipotecario en la isla de La Gomera es el más elevado de la Provincia, llegando a alcanzar en el año 2018 la cifra de 452€.

Gráfico 28. Evolución del importe medio de pago por islas Provincias de Santa Cruz de Tenerife



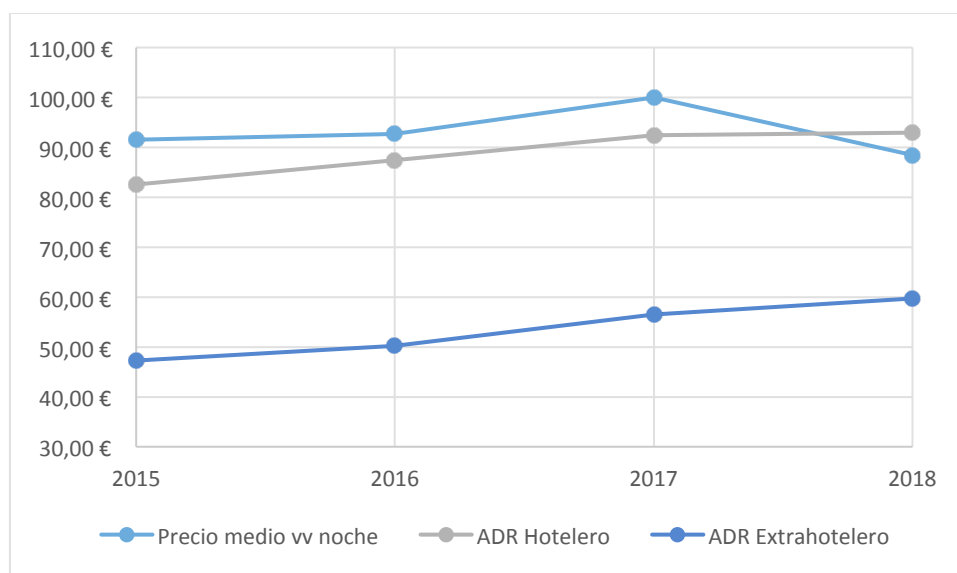
Fuente: EICV-HC, Istac (2018)

6. Evolución de los precios de los establecimientos turísticos

6.1 Evolución en Canarias

Existe una tendencia similar en la evolución del ADR hotelero y extrahotelero en Canarias, con un crecimiento continuado y significativo desde el 2015 al 2018 del 12,5% y 26,3%, respectivamente. En cambio, el precio de las viviendas vacacionales registró una evolución negativa del -3,4% durante el periodo analizado, pasando de un precio medio del 91,56€ en 2015 a 88,44€ en 2018. Así mismo, el precio medio de la vivienda vacacional se sitúa en valores cercanos a los del ADR hotelero, con una diferencia en el año 2018 de 4,47€ entre ambos indicadores.

Gráfico 29. Evolución del precio de la VV, ADR Hotelero y Extrahotelero en Canarias

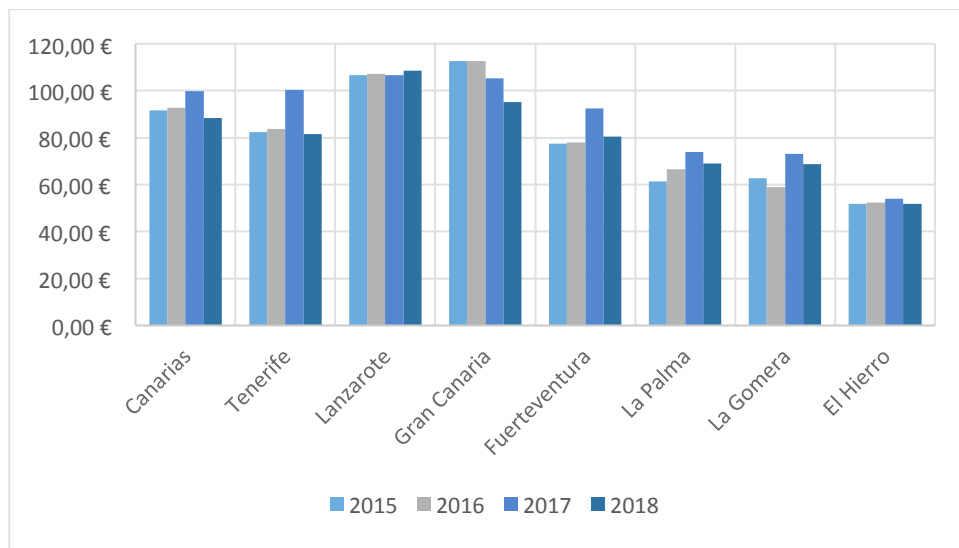


Fuente: Gobierno de Canarias (2018)

El análisis pormenorizado por islas revela también grandes cambios en el precio del alquiler vacacional durante los últimos cuatro años. Gran Canaria registró la tasa de variación negativa más alta de las islas, con una caída del precio medio del 15,5%, lo que se tradujo en una reducción del precio de la vivienda vacacional de 17,47€. Por el contrario, la isla de La Palma aumentó en un 12,6% su precio medio, situándose en 68,99€ en el año 2018.

Actualmente, la isla con mayor precio medio de la vivienda vacacional es Lanzarote (108,70€), seguida por Gran Canaria (95,26€), Tenerife (81,53€), Fuerteventura (80,37€), La Palma (68,99€), La Gomera (68,85€) y el Hierro (51,92€).

Gráfico 30. Evolución del precio medio de la vivienda vacacional en Canarias

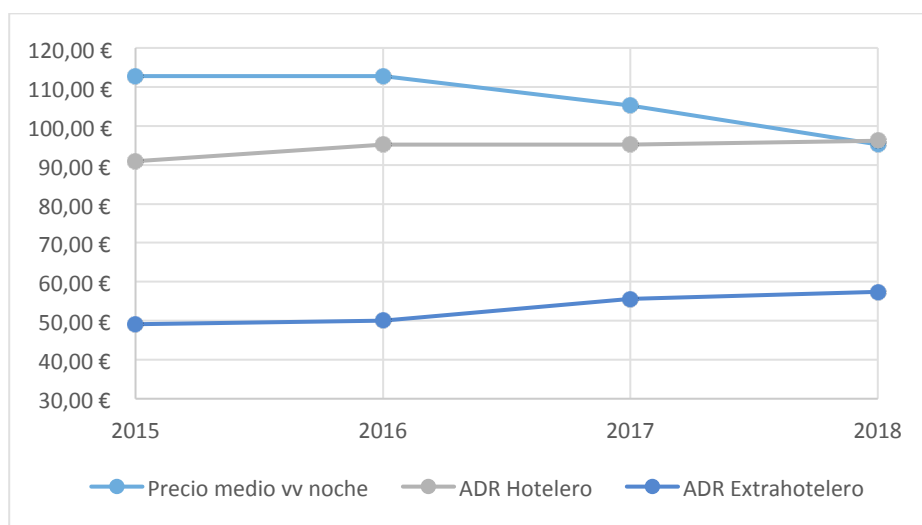


Fuente: Gobierno de Canarias (2018)

6.2 Evolución Gran Canaria

Gran Canaria muestra una tendencia similar a la del resto de islas en la evolución positiva del ADR hotelero (+5,8%) y extrahotelero (+17%). Sin embargo, el precio medio de la vivienda vacacional registró una tendencia interanual negativa desde el inicio del periodo, representando las mayores caídas de Canarias. De hecho, hasta el año 2017 el precio de la vivienda vacacional en la isla superó al del ADR Hotelero. Sin embargo, el crecimiento interanual negativo hizo que en el año 2018 se produjera un *sorpasso* del ADR Hotelero, traduciéndose en un ADR hotelero de 96,13€ y un precio medio de la vivienda vacacional del 95,26€.

Gráfico 31. Evolución del precio de la VV, ADR Hotelero y Extrahotelero en Gran Canaria

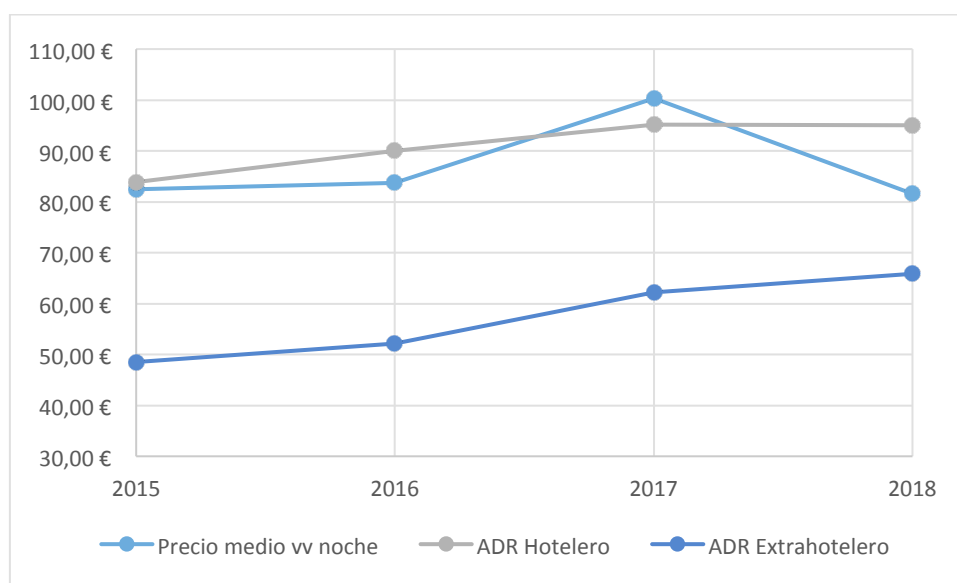


Fuente: Gobierno de Canarias (2018)

6.3 Evolución Tenerife

El liderazgo del precio medio del sector alojamientos en la isla de Tenerife ha estado en constante disputa entre la vivienda vacacional y el ADR hotelero. Sin embargo, la estabilidad del precio medio por habitación hotelera ocupada frente a las fluctuaciones del precio de la vivienda vacacional ha llevado a que, durante el 2018, el ADR hotelero (95,05€) supere en 13,52€ al de la vivienda vacacional (81,53). Por otro lado, el precio medio por habitación extrahotelera ocupada experimentó el mayor crecimiento de las islas (+35,8%), situándose en 2018 en 65,89€, con una diferencia de 15,64€ frente a la vivienda vacacional.

Gráfico 32. Evolución del precio de la VV, ADR Hotelero y Extrahotelero en Tenerife



Fuente: Gobierno de Canarias (2018)

6.4 Análisis comparativo y de correlación entre los precios del alquiler turístico y residencial

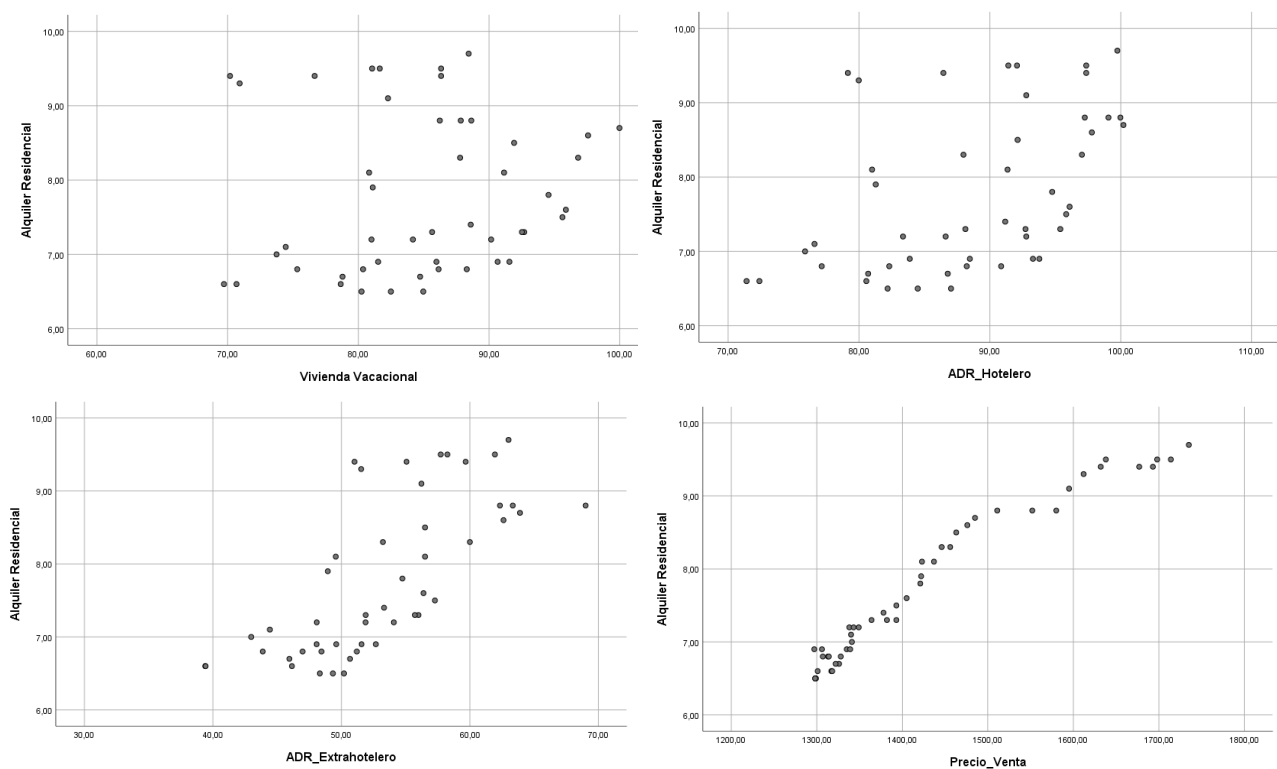
A continuación, se presentan los resultados de un análisis de correlación con el objetivo analizar de forma estadística el grado de asociación entre la evolución en el precio del alquiler residencial y del precio de venta, precio de las viviendas vacacionales, ADR hotelero y ADR extrahotelero.

En cuanto a la relación entre el precio del alquiler residencial y el precio del alquiler vacacional, los resultados revelan que no existe asociación entre la evolución del precio de ambas variables ya que el nivel de significancia es $p > 0.05$. Es decir, el aumento o disminución de una variable no conlleva al aumento o disminución de la otra.

Sin embargo, tanto el precio del alquiler residencial y el ADR extrahotelero (0,719), como el alquiler residencial y el precio de venta (0,971) muestran una asociación lineal fuerte y positiva, siendo las variables con mayor fuerza de asociación.

Si se analiza la relación del precio de la vivienda vacacional con el resto de variables, solo se aprecia correlación estadística ($p > 0,05$), fuerte y positiva con el ADR hotelero (0,861) y el ADR extrahotelero (0,680).

Gráfico 33. Diagramas de Dispersión



Fuente: Elaboración propia (2019)

7. Factores explicativos del incremento del precio de la vivienda

La CNMC (Comisión Nacional del Mercado de la Competencia) concluyó en su estudio sobre la regulación de las viviendas de uso turístico en España que "no existe evidencia de una relación directa y exclusiva entre la oferta de viviendas turísticas y el precio de las viviendas". Si bien es uno de los factores explicativos, no es el único y determinante. A continuación, se realizará una revisión de los factores explicativos del incremento del precio de la vivienda, tanto desde la perspectiva de la oferta como de la demanda.

7.1 Factores de demanda

7.1.1 Factores demográficos

Según las últimas cifras oficiales de población publicadas por el ISTAC, en el año 2018 la población en las Islas Canarias se situó en 2.127.685 individuos, representando la población española el 87,8% y la extranjera el 12,2% del total de empadronados.

Así mismo, se aprecia un incremento en la población durante la última década del 2,49%, lo cual se justifica por un descenso sustancial de la población extranjera (8,33%) y un incremento de la población nacional de un 4,21%.

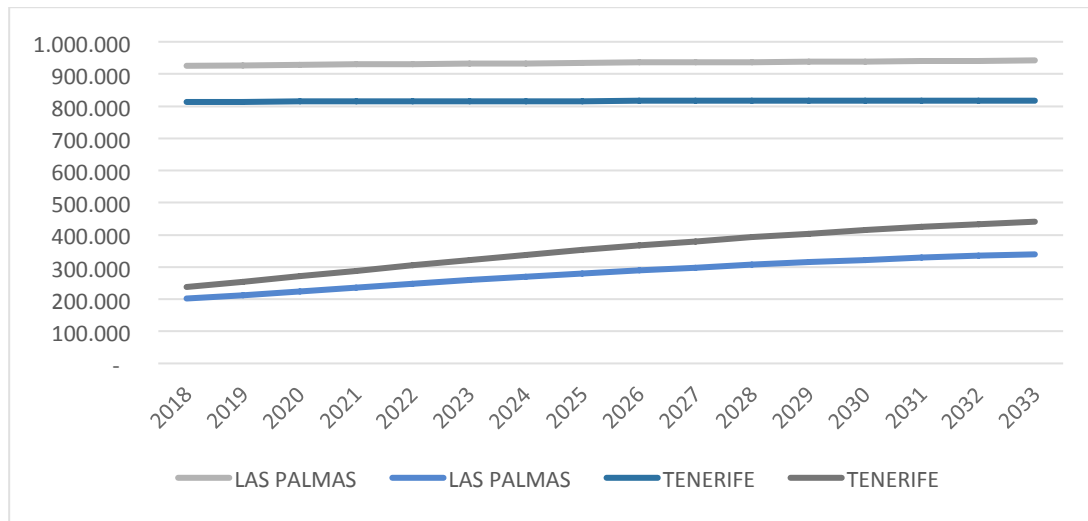
Tabla 4. Comparativa regional y provincial de la población empadronada

Las Palmas	2008	2017	2018	Var 08/18	Var 17/18
Nacional	927.275	974.764	977.697	5,44%	30,00%
Extranjero	142.757	125.716	131.478	-7,90%	4,58%
Total	1.070.032	1.100.480	1.109.175	3,66%	0,79%
Santa Cruz de Tenerife	2008	2017	2018	Var 08/18	Var 17/18
Nacional	864.846	886.599	889.797	2,89%	0,36%
Extranjero	141.090	121.042	128.713	-8,77%	6,34%
Total	1.005.936	1.007.641	1.018.510	1,25%	1,08%
Canarias	2008	2017	2018	Var 08/18	Var 17/18
Nacional	1.792.121	1.861.363	1.867.494	4,21%	0,33%
Extranjero	283.847	246.758	260.191	-8,33%	5,44%
Total	2.075.968	2.108.121	2.127.685	2,49%	0,93%

Fuente: ISTAC (2018)

Las proyecciones demográficas, publicadas por el Instituto Nacional de Estadísticas, sugieren que Canarias incrementará en un 16,7% sus habitantes en los próximos 15 años. En este sentido, se estima que la población en el año 2033 aumente en 363.949 personas, alcanzando la cifra de 2.541.104. El incremento del saldo migratorio exterior impulsará este crecimiento y demandará, a su vez, un mayor número de viviendas.

Gráfico 34. Proyecciones del incremento de población en Canarias

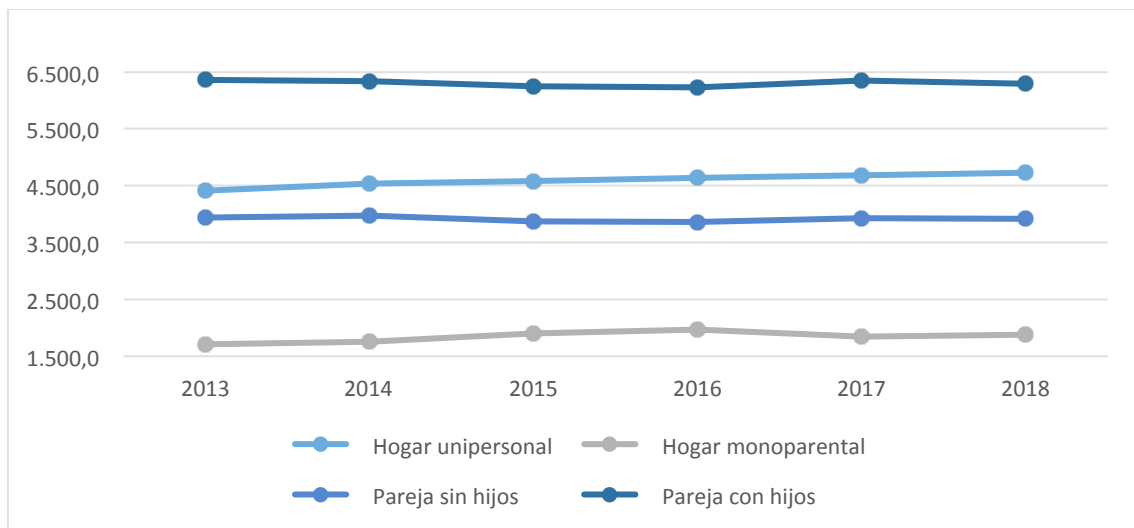


Fuente: INE (2018)

7.1.2 Factores socio-culturales

Los hogares unipersonales y monoparentales se han incrementado desde 2013 en un 7,06% y 7,07%, respectivamente, lo cual se traduce en una reducción en el número de individuos que componen un hogar y en un aumento de la demanda de viviendas.

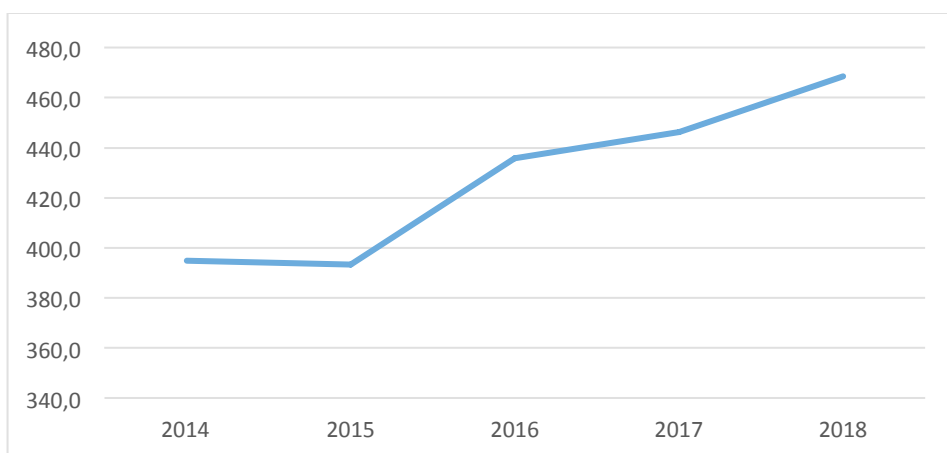
Gráfico 35. Evolución de la composición familiar en el hogar en Canarias



Fuente: INE (2018)

Así mismo, existe una tendencia positiva de la demanda cualificada con mayor poder adquisitivo. Desde el 2014 la población con estudios superiores aumentó en un 18,67% y el ingreso medio de la población con estudios de enseñanza superior ascendió en 2018 a 1.481€.

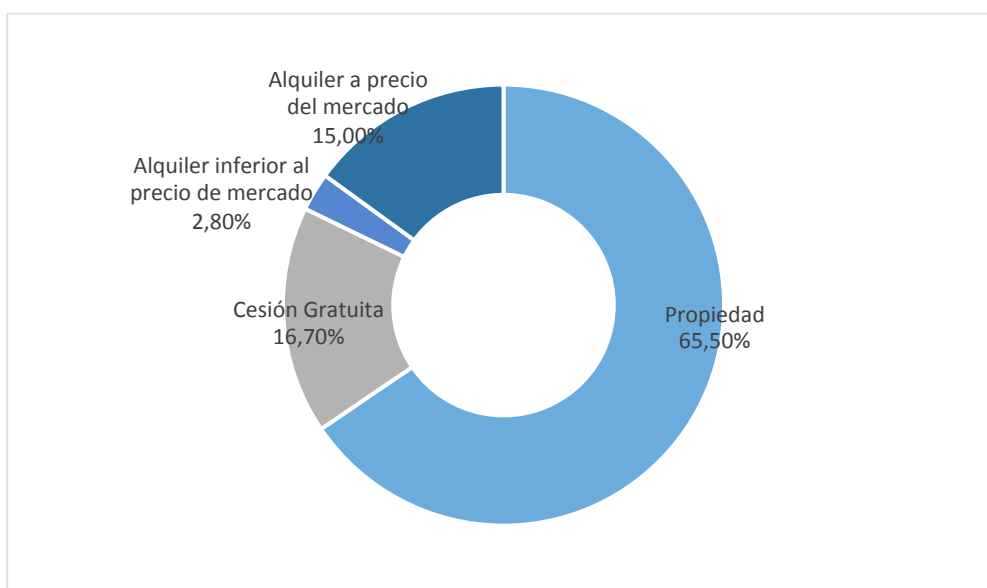
Gráfico 36. Evolución educación superior en Canarias



Fuente: INE (2018)

A su vez, se aprecia un aumento de la relevancia del alquiler frente a la vivienda en propiedad, representando actualmente el 19,5% del total de hogares. La vivienda en propiedad ha ralentizado su tendencia positiva en el último lustro con un crecimiento negativo desde el año 2014, acentuado por la nueva ley hipotecaria, la necesidad de ahorro previo y el encarecimiento de los créditos inmobiliarios. En cambio, el régimen de alquiler experimentó en el 2015 la mayor variación interanual de la década (+24%). Canarias es la sexta Comunidad Autónoma en porcentaje de hogares en régimen de alquiler, solo precedida por las Islas Baleares, Cataluña, Melilla, Madrid y Ceuta.

Gráfico 37. Hogares por régimen de tenencia 2018



FUENTE: INE, Encuesta Continua de Hogares (2018)

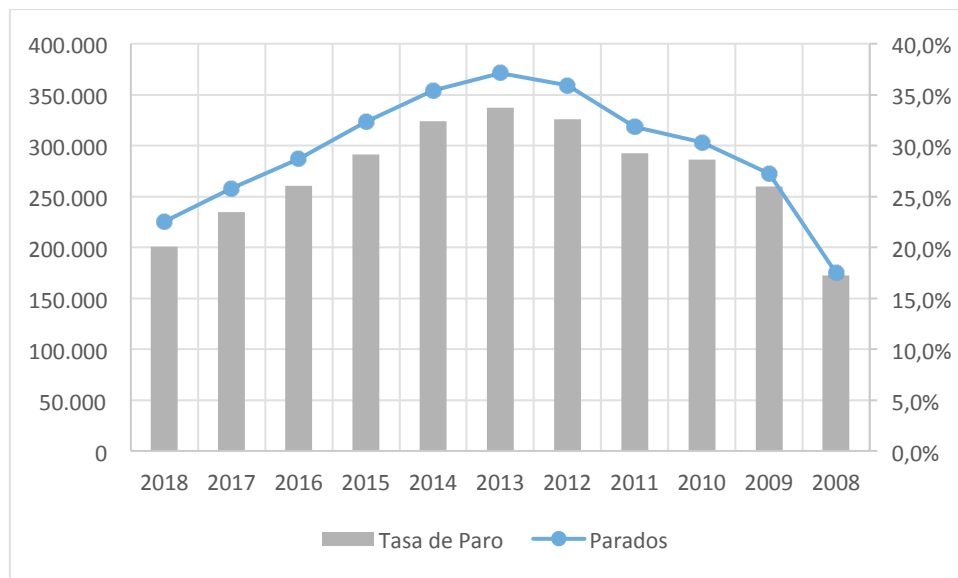
7.1.3 Factores económicos

A continuación, se realizará un breve análisis de los factores económicos de la demanda: evolución del paro, tasa del paro, PIB y nivel de renta.

El número total de parados en Canarias en 2018 fue de 225.330 personas, lo que supone una reducción del 12,6% respecto al año anterior y un -28,7% respecto a 2008.

El precio del alquiler ha experimentado un crecimiento lineal parejo al decrecimiento del paro, fruto del crecimiento económico de los últimos años. La tasa de paro en 2018 (20,1%), la segunda más baja de la década, y al aumento interanual del salario bruto en las islas (+1,8%), la cifra más elevada desde 2018, posicionan a estos indicadores como factores determinantes del desplazamiento al alza de la demanda.

Gráfico 38. Evolución del nº de parados y tasa de paro en Canarias



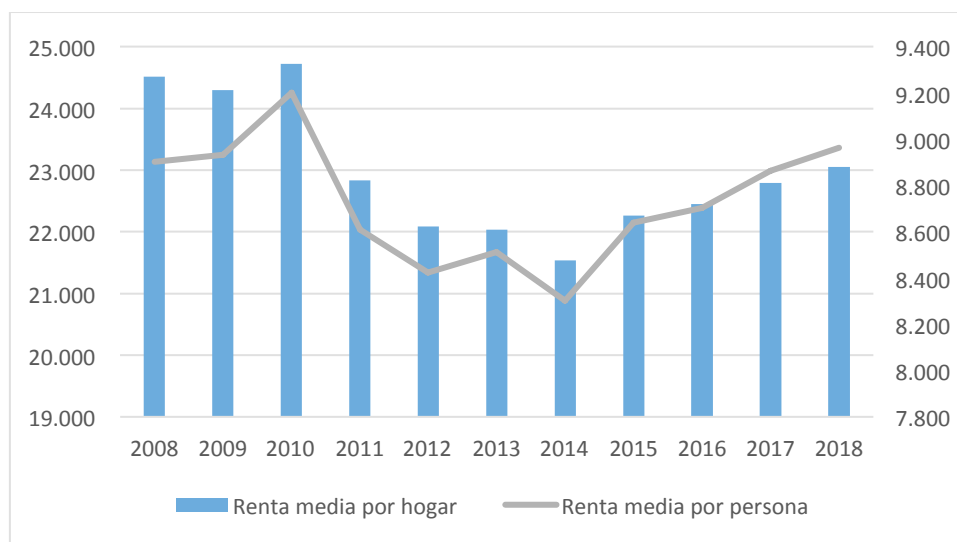
FUENTE: ISTAC (2018)

El Producto interior bruto (PIB) generado por la economía canaria registró un crecimiento interanual del 1,84% en el primer trimestre de 2019 en comparación con el mismo periodo del año anterior, mientras que en España creció en un 2,37%. El BBVA, en su informe de previsión de crecimiento sobre la economía del archipiélago, pronóstico un crecimiento económico para el 2019 del 2,4% y cierta ralentización durante el 2020, estimándose un crecimiento del 1,8%. Lo que se traduce en una previsión de creación de 47.000 empleos durante los próximos dos años.

Según datos del ISTAC, la renta media anual por persona en Canarias ascendió en 2018 a 8.964€ anuales, mientras que la renta media anual de los hogares aumentó hasta los 23.048€,

convirtiéndose en el mejor dato desde 2010. Por lo que los canarios recuperan el nivel de renta de hace una década.

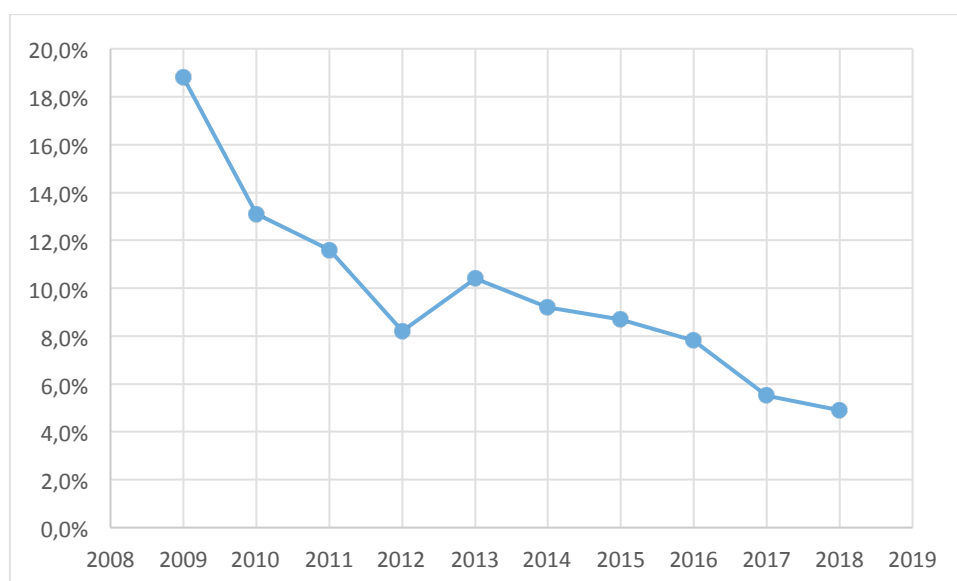
Gráfico 39. Evolución de la renta media por persona y hogar en Canarias



FUENTE: INE, Encuesta Continua de Hogares (2018)

Sin embargo, la tasa de ahorro de los hogares ha disminuido hasta mínimos históricos. La disminución de la tasa de ahorro en un 0,6% en 2018 llevó a esta variable hasta el 4,9% de la renta disponible, una de las más bajas de las economías de nuestro entorno. Por lo que de 100 euros que ingresa una familia, ahorraría 4,9€.

Gráfico 40. Evolución de la tasa de ahorro de las familias



FUENTE: Banco de España, (2018)

7.2 Factores de oferta

7.2.1 Parque de viviendas y stock de viviendas nuevas

Según datos de 2018 del Ministerio de Fomento, se estima un parque de viviendas en Canarias de 1.053.241 viviendas, registrando un débil ritmo de crecimiento desde 2013 (+0,73%). El parque de viviendas en Canarias está mayoritariamente compuesto por viviendas principales, las cuales representan el 82,12% frente a las viviendas secundarias que suponen el 17,88% del total del parque.

Tabla 5. Evolución del parque de viviendas en Canarias

Canarias	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Var 13-17
Total	1.045.619	1.046.356	1.047.307	1.047.838	1.049.945	1.053.241	0,73%
Principales	834.001	840.011	833.415	843.821	854.627	864.929	3,71%
No Principales	211.618	206.345	213.892	204.017	195.318	188.312	-11,01%

Así mismo, se estima un stock de viviendas nuevas sin vender en Canarias a 31 de diciembre de 2018 de 29.237 viviendas, representando el 6.36% del stock nacional. El stock acumulado de viviendas disminuyó en todas las comunidades autónomas en 2018 a excepción de Canarias, Ceuta y Melilla.

Por último, en relación al número de viviendas vacías por islas, el último censo de población y viviendas de 2011 registró un total de 138.262 viviendas vacías en Canarias, representando el 13.28% del total de viviendas del archipiélago.

7.2.2 Marco normativo del alquiler residencial

Actualmente existe una falta de seguridad jurídica en torno al alquiler residencial, dañando la estabilidad del mercado del alquiler en España. La incertidumbre provocar la retirada del mercado del alquiler de numerosas viviendas y, por tanto, la subida del precio del mismo por la disminución de oferta y crecimiento de demanda.

En concreto, el decreto de medidas urgentes de vivienda y alquiler aprobado por el consejo de ministros el 1 de marzo, incorpora las siguientes novedades:

- Creación de un índice de alquileres que servirá de soporte a medidas de política discal.
- Límite de subidas al IPC.
- Recargo del IBI a viviendas vacías.
- Duración del alquiler de 3 a 5 años para personas físicas o 7 años si el propietario es persona jurídica.

- Solo se podrá recuperar el inmueble si lo incluye de forma expresa en el contrato.
- El preaviso del inquilino aumenta de 1 a dos meses.
- Límite a la fianza, máximo dos mensualidades adicionales.
- Limitación o condicionamiento de pisos turísticos con 3/5 partes de conformidad.

7.3 Resumen de las principales variables

A continuación, y a modo resumen, se analizará el comportamiento de las curvas de variación interanual de los factores de oferta y demanda, respecto a la variación del precio del alquiler en Canarias.

Oferta

- Parque de viviendas canarias 2018: 1.053.241
- Viviendas principales: 864.929 (82,12%)
- Viviendas no Principales: 188.312 (17,88)
- Viviendas vacacionales publicadas 2018: 32.832
- % Viviendas Vacacionales en el Parque de Viviendas: 3,12%
- Viviendas vacías 2011*: 138.262

Demanda

- Población 2018: 2.127.685 – Var 2008-2018 (+2,49%)
 - Extranjera: 260.191 (87,77%) - Var 2008-2018 (-4,21%)
 - Española: 1.867.494 (12,23%) - Var 2008-2018 (+4,21%)
- Estudios superiores: 468.500 (25,21%) - Var 2014-2018 (+18,57%)
- Nivel de renta 2018: 23.048€ - Var 2014-2018 (+7,01%)
- Tasa de ahorro de los hogares 2018: 4,9% - Var 2009 – 2018 (-74%)
- Población activa 2018: 1.122.490 (60,41%) – Var 2008-2018 (+10,6%)
- Parados: 225.330 (12,12%) – Var 2008-2018 (+28,7%)
- Viviendas principales en propiedad 2018: 65,50% - Var 2010-2018 (-5,21%)
- Viviendas principales en alquiler 2018: 19,50% - Var 2010-2018 (+9,55%)
- Número de hogares: 843.600
 - Hogar unipersonal: 200.200 Var 2013-2018 +7,06%
 - Hogar monoparental: 98.400 Var 2013-2018 +7,07%

En la gráfica inferior se muestra a modo resumen el comportamiento de la variación interanual de los principales factores de oferta y demanda en Canarias, respecto a la variación del precio del alquiler.

- El precio del alquiler residencial: Desde el año 2014 muestra una variación anual positiva, alcanzando su máximo en 2017 con un aumento del 19,2%. Sin embargo, y tal como se apuntaba anteriormente, la subida interanual del precio del alquiler se suaviza durante el 2018 con un incremento del 11,5%.
- El número de parados: Muestra un comportamiento inversamente proporcional, con una variación interanual negativa desde 2014 de entre el -4,6% y 12,6%.
- Número de personas activas ocupadas: inicia un incremento interanual positivo en 2014 que se mantiene hasta 2018 con un incremento del 6,6%.
- Tasa de Paro: inicia un crecimiento negativo en 2014, inversamente proporcional al aumento del precio del alquiler, con unas tasas decrecientes que alcanzan su máximo en 2018 (-14,5%).
- PIB: Su crecimiento positivo se inicia en 2014, el mismo año que el inicio del cambio de tendencia en los precios del alquiler vacacional. Junto con el empleo y la disminución del paro, los citados factores se posicionan como determinantes en el desplazamiento al alza de la demanda.

Gráfico 41. Variación interanual de los principales factores del mercado de alquiler

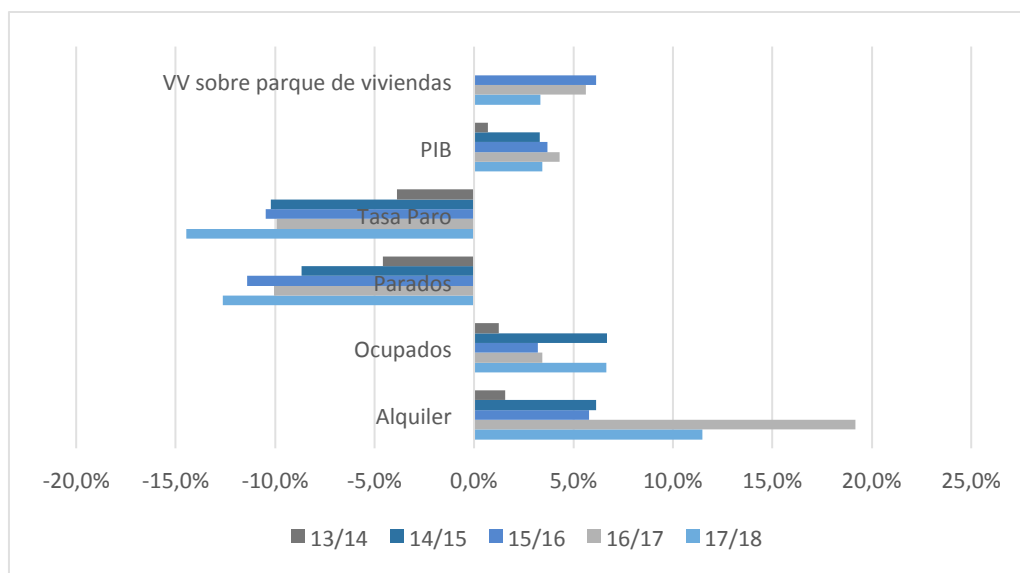


Tabla 6. Variación interanual de los principales factores del mercado de alquiler

Canarias	Alquiler	Ocupados	Parados	Tasa Paro	PIB	VV sobre parque de viviendas
17/18	11,5%	6,6%	-12,6%	-14,5%	3,4%	3,3%
16/17	19,2%	3,4%	-10,0%	-9,9%	4,3%	5,6%
15/16	5,8%	3,2%	-11,4%	-10,5%	3,7%	6,1%
14/15	6,2%	6,7%	-8,7%	-10,2%	3,3%	--
13/14	1,6%	1,3%	-4,6%	-3,9%	0,7%	--
12/13	-1,5%	-1,9%	3,4%	3,5%	-0,6%	--
11/12	-4,4%	-3,3%	12,9%	11,3%	-3,0%	--
10/11	-6,8%	1,6%	5,0%	2,4%	-0,5%	--
09/10	1,4%	-2,3%	11,3%	10,0%	1,4%	--
08/09	-12,2%	-7,7%	55,6%	50,9%	-4,4%	--

8. Conclusiones

El presente estudio ha tratado de aportar conocimiento acerca del peso actual de las viviendas vacacionales en la planta alojativa de Canarias, así como de los principales factores de oferta y demanda que afectan en la actualidad al precio del alquiler residencial en las islas.

El aumento del precio del alquiler residencial ha sido objeto de debate durante los últimos meses, siendo este imputado en gran medida al aumento de la oferta de viviendas de uso turístico. En particular, le han sido atribuidas de forma reiterada dos externalidades asociadas a su actividad: La limitación del acceso a la vivienda por parte de la población residente y el impacto directo que ejerce la disminución de la oferta de vivienda en el aumento del precio del alquiler. Así mismo, ha surgido la duda de si el marco regulatorio actual, desarrollado por las autoridades locales, realmente es efectivo. De hecho, existen quejas e incertidumbre en diversos sectores. Los hoteleros culpan a esta modalidad de competencia desleal al evadir el pago de ciertos impuestos y tasas, así como otras regulaciones como la de seguridad. A los residentes locales les inquieta el número de turistas en áreas residenciales. Y las autoridades locales les preocupa la disminución de la oferta de alquileres residenciales en áreas con gran demanda de alquileres vacacionales.

Sin embargo, esta modalidad resta incertidumbre a propietarios de viviendas residenciales que ven en las viviendas vacacionales la opción ideal para aumentar sus garantías y obtener un mayor retorno de la inversión. Así mismo, satisface a un segmento de demanda desabastecido, el cual busca una mayor flexibilidad, independencia y autenticidad. En este sentido, muestra un mayor interés por descubrir el destino, generando, por ende, un mayor gasto en las islas. De hecho, 1/3 del total del gasto lo realizan en las inmediaciones de la vivienda (Homeaway,

2018). A su vez, los clientes que demandan esta modalidad alojativa son los más formados del mercado, realizan estancias más largas (12,37 días) e invierten el tiempo que pasarían disfrutando de las instalaciones de hoteles o apartamentos en descubrir el destino (ISTAC, 2019b). Por último, en relación a la distribución espacial de las viviendas vacacionales, en líneas generales, sigue los mismos patrones que la de la oferta hotelera. A su vez, es destacable que el desarrollo de este tipo de alojamientos se haya realizado, en muchos casos, en municipios con escasa oferta turística y donde el turismo no es la actividad principal. En este sentido, la oferta de vivienda vacacionales ha surgido como elemento dinamizador de núcleos no turísticos, promoviendo la descentralización de la oferta alojativa.

Diversas investigaciones han analizado la dirección y magnitud de los impactos que el auge del alquiler vacacional ha ocasionado en el alquiler residencial. En este sentido, encontramos tres grandes líneas de investigación. Por un lado, se encuentran aquellos estudios que analizaron el impacto de las viviendas vacacionales en el precio del alquiler residencial (Ayoub et al., 2019; Segú, 2018; Barron et al., 2017; Horn y Merante, 2017; Levendis y Dicle, 2016), por otro lado, los que evaluaron los efectos de su influencia en el precio de la vivienda (Barron et al., 2017; Sheppard y Udell, 2018) y, en tercer lugar, las investigaciones versadas en la influencia que ejerce en los ingresos de los establecimientos turísticos (Zervas et al., 2017; Coyle y Yeung, 2016).

En líneas generales, tanto en los informes técnicos como en las investigaciones académicas, existe consenso en torno al papel de las viviendas vacacionales como un factor más, entre otros muchos a tener en cuenta, que no resulta determinante y exclusivo a la hora de explicar el precio del alquiler residencial. De hecho, la Comisión Nacional del Mercado de la Competencia (CNMC, 2018), concluyó en su estudio sobre la regulación de las viviendas de uso turístico en España que "no existe evidencia de una relación directa y exclusiva entre la oferta de viviendas turísticas y el precio de las viviendas". Si bien es uno de los factores explicativos, no es el único y determinante. Así mismo, Ayoub et al. (2019), concluyeron que las viviendas vacacionales publicadas en la plataforma Airbnb no incrementan de forma sistemática el precio de los alquileres residenciales. En concreto, los resultados revelaron que el incremento de un punto en la densidad de las viviendas vacacionales de Airbnb, solo incrementarían el alquiler residencial de tres de las ocho ciudades analizadas. Esto es, Lyon (0.38%), Montpellier (0.39%) y París (0.52%).

A su vez, el análisis de correlación de los precios revela que no existe una asociación significativa entre el precio del alquiler residencial y el de la vivienda vacacional y sólo se

aprecia una relación fuerte y positiva entre el ADR Hotelero y Extrahotelero. En particular, el ADR extrahotelero muestra una mayor asociación lineal positiva, a medida que aumenta el precio del ADR extrahotelero también aumenta el del alquiler residencial. Sin embargo, las fluctuaciones de precio de las viviendas vacacionales y del alquiler residencial no están correlacionadas.

Actualmente no existen investigaciones que analicen la influencia de los principales determinantes de oferta y demanda de forma conjunta y que midan cuantitativamente la dirección y magnitud de los impactos. Uno de los principales escollos a los que se enfrentan los investigadores y profesionales del sector es la escasa información oficial sobre este fenómeno turístico. Por ello, se recomienda el desarrollo de bases de datos oficiales acerca del alquiler vacacional, las cuales se integren dentro de los institutos de estadística nacionales y regionales, y que permitan cuantificar el número de viviendas, analizar la evolución de los precios y conocer las características de la demanda.

Por último, los resultados del estudio ponen de relieve la disparidad en los criterios administrativos existentes y la necesidad de homogeneizar criterios administrativos y anclar la autorización de las viviendas vacacionales al inmueble y no al explotador. Así mismo, el auge de las diferentes tipologías de establecimientos en las principales plataformas bajo el paraguas de las viviendas vacacionales, hacen necesaria una mayor claridad, diferenciación e independencia de esta modalidad alojativa.