

Turismo y vivienda en Canarias: ¿Amigos o enemigos?

Por qué restringir el alquiler vacacional
no resolverá la crisis habitacional

Autores

Daniel Fernández Méndez

Felipe Bosch Cardoso

Iván Raja Parra

Gonzalo Melián Marrero

Resumen ejecutivo

Este informe analiza la relación entre el turismo y el acceso a la vivienda en las Islas Canarias, cuestionando la pertinencia de la nueva Ley de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas (en adelante, Ley de vivienda vacacional). El proyecto parte de la premisa de que el turismo ejerce presión sobre la oferta de viviendas residenciales y, por ende, encarece los precios. Sin embargo, a lo largo del estudio identificamos que las causas principales del incremento del coste de la vivienda obedecen, sobre todo, a la limitada construcción de nuevos inmuebles y a barreras normativas que frenan la expansión del suelo urbanizable.

1- Contexto y planteamiento del problema

Según el gobierno canario, el alquiler vacacional ha impulsado el encarecimiento de la vivienda, lo que limita el acceso de los residentes locales. Por ello, la nueva Ley de vivienda vacacional pretende reconducir parte de estos inmuebles al mercado residencial mediante restricciones a su uso turístico, y así moderar los precios.

2- Limitaciones de la oferta de vivienda

El informe desvela que la construcción de viviendas en Canarias ha sido insuficiente, con solo un 0,7% de incremento entre 2020 y 2023, para satisfacer la demanda de los nuevos hogares. Esto se agrava por las trabas burocráticas y las políticas de contención urbanística, que impiden que el mercado responda naturalmente a las necesidades habitacionales, con un ritmo acorde con la demanda.

3- Impacto real del alquiler turístico en los precios

El análisis empírico muestra una correlación débil entre la expansión del alquiler vacacional y el incremento de los precios inmobiliarios en la mayoría de municipios canarios, pese al continuo crecimiento de este tipo de alojamiento. De hecho, la mayor concentración de viviendas turísticas se observa en zonas específicas de baja densidad poblacional y tradicional vocación turística.

4- Seguridad jurídica y desplazamiento hacia el alquiler vacacional

Las leyes de alquiler residencial, aunque protegen a los inquilinos, han creado un efecto colateral: muchos propietarios temen no poder recuperar sus pisos en caso de impagos, lo que les empuja al mercado turístico, donde tienen más control.

5- Prosperidad, turismo y vivienda

El turismo, pilar fundamental de la economía canaria, puede coexistir con el acceso a la vivienda si se facilita la construcción de suficientes inmuebles. La economía colaborativa ha transformado el sector, al permitir que pequeños propietarios participen de los beneficios turísticos tradicionalmente reservados a las grandes cadenas hoteleras e incluso compitan con ellas.

Recomendación general

La Ley de vivienda vacacional requiere una reevaluación, ya que difícilmente contendrá los precios mientras persista el problema fundamental: la escasez de viviendas causada por restricciones normativas y burocráticas.

Para equilibrar oferta y demanda, la solución más efectiva pasa por agilizar la construcción, aumentar la disponibilidad de suelo apto para edificar e incrementar las densidades de vivienda en los núcleos urbanos más poblados, en lugar de limitar la actividad turística.

Primera parte

Introducción

La relación entre turismo y derecho a la vivienda en las Islas Canarias es una relación de amor-odio. Por un lado, existe una conciencia de que sin el turismo la economía de las Islas recibiría un golpe del que, posiblemente, nunca se recuperaría. Por otro lado, la expansión del turismo podría estar dificultando, cuando no directamente impidiendo, el acceso a la vivienda de la población local. Ante este dilema, el gobierno de Canarias ha tomado cartas en el asunto y se ha propuesto aprobar una ley que ordene y restrinja el alquiler vacacional en las áreas residenciales del archipiélago.

El legislador, al redactar la Ley de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas (en adelante, Ley de vivienda vacacional), parte de ciertos supuestos sobre la situación actual del mercado de vivienda en Canarias y su relación con la actividad turística. Este estudio analizará si dichos supuestos, asumidos como ciertos por el legislador, se ajustan a la realidad.

Segunda parte

El espíritu de la Ley de vivienda vacacional

La acción legislativa tiene como origen una molestia legítima que la población canaria reivindica en diferentes foros: la accesibilidad a la vivienda se ha deteriorado en los últimos años.

Por otro lado, el legislador entiende, correctamente, que el turismo es una actividad económica que puede utilizar como *input* productivo los mismos “servicios de habitación” de las viviendas que habitualmente se utilizan como residencia de la población canaria. Es decir, se entiende que existen diferentes actividades que compiten por el mismo bien, y, como es habitual cuando existe concurrencia sobre una misma cosa, su precio sube, dejando fuera a algunos de los potenciales demandantes del bien.

En la exposición de motivos, el legislador muestra cómo se ha expandido el alquiler vacacional en Canarias en los últimos años, lo que podría haber reducido significativamente la oferta de vivienda disponible para uso residencial.

El legislador, al vincular casi en exclusiva el crecimiento de precios como causa del turismo vacacional se propone, por tanto, regularlo, restringiéndolo en ocasiones de forma muy agresiva y sometiéndolo a férreos controles que tienen como fin redirigir la oferta de vivienda desde los usos turísticos hacia usos residenciales. Con esta redirección de la oferta se espera que el precio, tanto del alquiler como de la compraventa, se modere o incluso disminuya y, por tanto, la accesibilidad de los canarios a la vivienda mejore.

Por tanto, el legislador atribuye, de forma prácticamente exclusiva, los problemas de acceso a la vivienda de los residentes a la competencia que el sector de la vivienda vacacional establece con ellos.

Tercera parte

Omisiones del Proyecto de Ley

Si bien el legislador parte de un marco teórico sólido a la hora de presentar su propuesta, este marco es insuficiente. En esta sección mostraremos las omisiones del marco teórico que manejan las autoridades canarias, omisiones que provocan, a nuestro juicio, una redacción muy deficiente de la Ley en trámite que podría provocar graves efectos económicos que analizaremos en la sección 5.

3.1 El eslabón perdido: la oferta de vivienda

En la correcta formulación del problema de la vivienda en Canarias que realiza el legislador echamos en falta un análisis más pormenorizado de la función de la oferta de vivienda.

Si bien es completamente cierto que nuevas fuentes de demanda en el mercado de la vivienda, como pueden ser el turismo u otras actividades económicas y comerciales, impulsan al alza el precio de los inmuebles, no es menos cierto que todo mercado siempre tiene dos patas. Ante un crecimiento de la demanda que incremente los precios, lo normal es que la oferta reaccione incrementando la construcción de nueva vivienda.

3.1.1 Precios de la vivienda en Canarias vs España

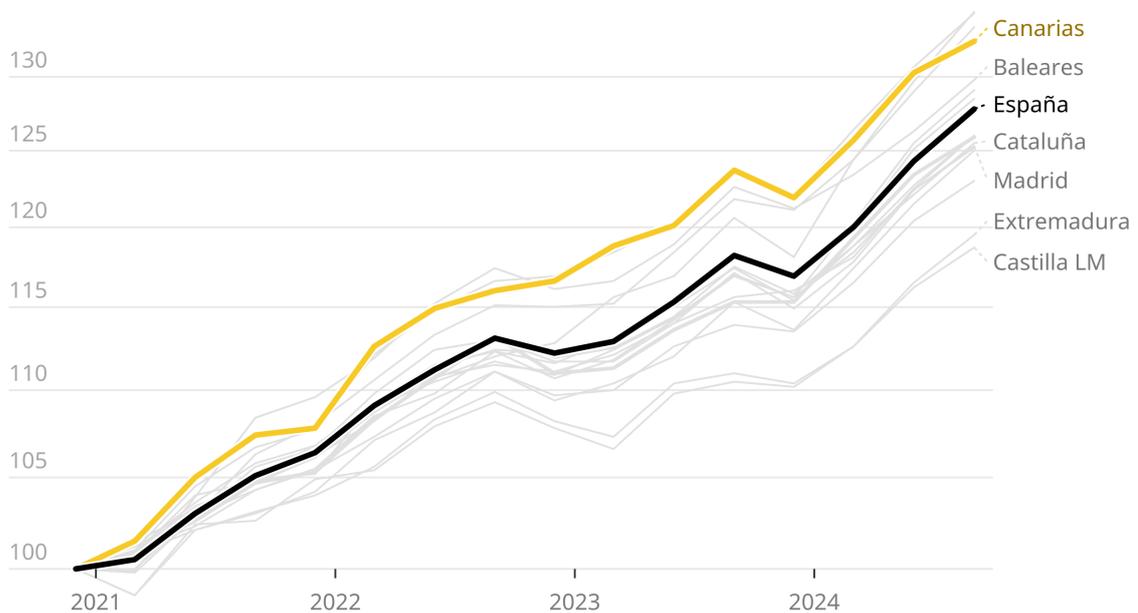
Empecemos analizando si la señal de precios ha llegado a los oferentes de nueva vivienda. En el gráfico 1 podemos ver cómo los precios de la vivienda en Canarias han crecido muy por encima de la media nacional desde el año 2020.

Gráfico 1

El precio de la vivienda crece en Canarias por encima del precio en el resto de España desde 2020

Precio vivienda en España por Comunidades Autónomas

— España — Canarias



Diciembre 2020 = 100. Escala log

Gráfico: Centro Ruth Richardson (Universidad de las Hespérides) • Fuente: INE

Gráfico 2

En Canarias los precios de la vivienda crecen por encima de la media española y por encima del IPC

Cambio en el precio de la vivienda en España entre diciembre de 2020 y septiembre 2024

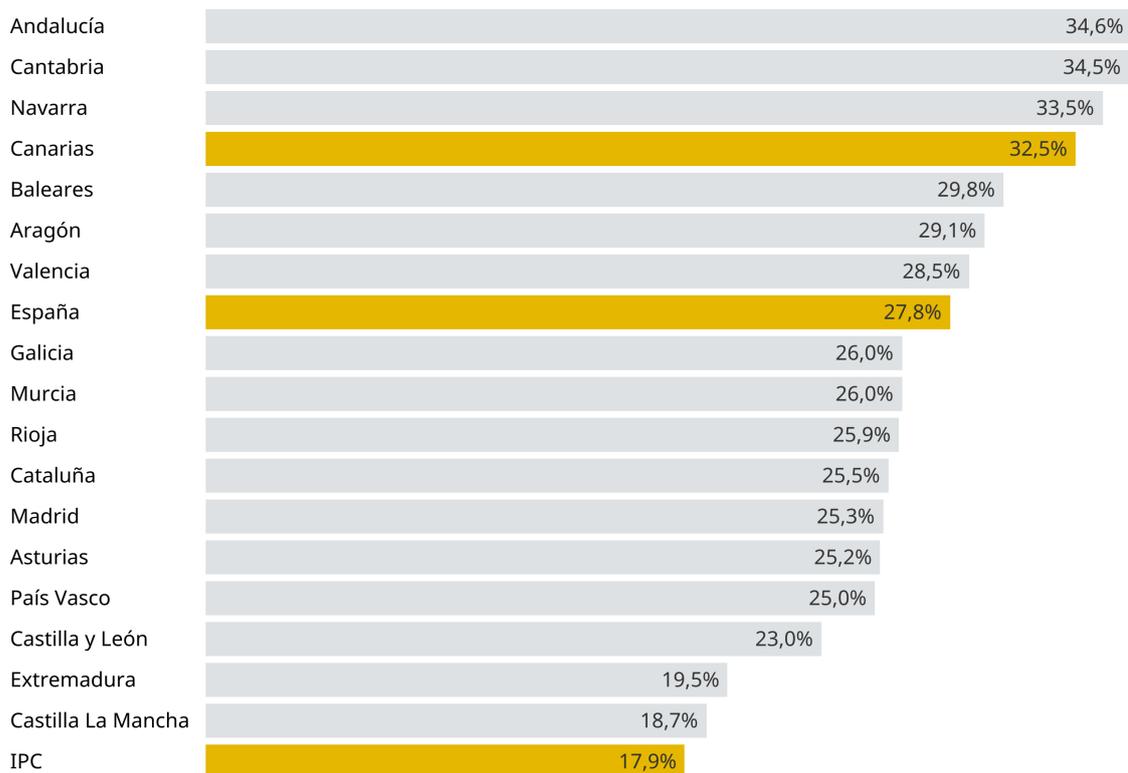


Gráfico: Centro Ruth Richardson (Universidad de las Hespérides) • Fuente: INE

Estos datos corroboran que la ciudadanía tiene, efectivamente, una queja y petición legítima a sus autoridades. Pero sigamos explorando el problema. Si existe una señal de precio, ¿por qué la oferta no reacciona con nueva vivienda disponible?

3.1.2 Oferta de nueva vivienda en Canarias

A pesar de la creciente demanda, la oferta de viviendas en Canarias apenas se ha incrementado en los últimos años. Con un raquítico 0,7% de aumento entre 2020 y 2023 (un 0,23% anual), Canarias se encuentra entre las regiones con menor dinamismo en la construcción de viviendas de toda España.

Gráfico 3

Canarias es la tercera CCAA con menor incremento en el *stock* de vivienda de España

Viviendas nuevas sobre el stock de vivienda total (2020-2023)

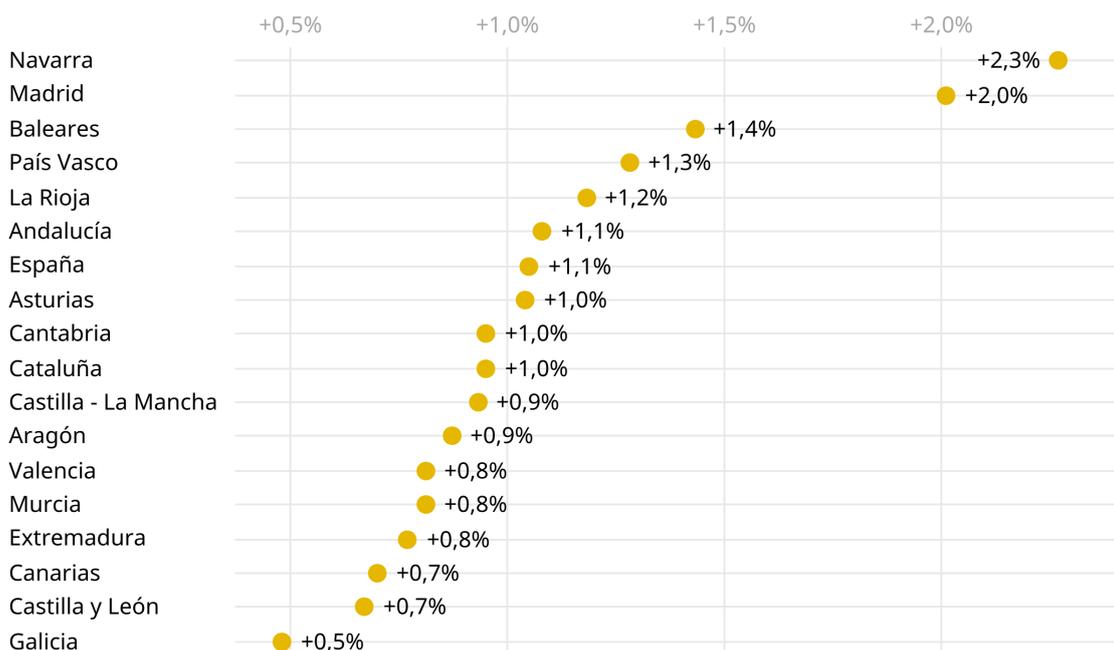


Gráfico: Centro Ruth Richardson (Universidad de las Hespérides) • Fuente: INE; Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible; Observatorio de Vivienda y Suelo

Cabe preguntarse cuál es la razón por la que, a pesar del crecimiento en los precios, la oferta de vivienda no reacciona incrementando a su vez la construcción. Es posible que el legislador esté interpretando este asunto como un fallo de mercado. Si estuviéramos realmente ante un fallo de mercado¹, tendría sentido que el legislador tomase la iniciativa con leyes como esta u otras que pudieran complementar a la primera y ayudasen a solventar el problema.

Resulta paradójico que, mientras el legislador identifica un déficit de 7.000 viviendas anuales en el preámbulo de la Ley, sea el propio poder político quien obstaculice la construcción de nuevas viviendas. Esta contradicción se refleja en sus propias palabras:

¹ Conceptualmente, empero, más bien cabría catalogar esta situación de “inelasticidad de la oferta”.

La reposición del parque de viviendas con destino residencial permanente exigiría la clasificación de más de 500 hectáreas de suelo urbanizable con tal destino, acompañada de los oportunos procesos de cesión, equidistribución y urbanización, procesos todos ellos tradicionalmente complicados y lentos, y, además, tal clasificación ex novo iría en contra de los criterios de ordenación territorial establecidos en la legislación vigente que promueven, entre otros, la contención de la extensión urbana².

Es decir, el poder político reconoce que la lentitud burocrática en el proceso de modificación de la clase de suelo es lo que está frenando la oferta de nueva vivienda. Por otro lado, pretende, explícitamente, evitar la extensión de las ciudades y obvia la posibilidad del incremento del parque de viviendas por otras vías como la densificación urbana.

En consecuencia, no estaríamos ante un fallo de mercado, sino frente a un problema generado por la regulación urbana y territorial, que dificulta el aumento del *stock* de viviendas.

3.1.3 Disponibilidad de suelo apto para edificar (oferta de suelo)

Bien podría argumentarse que, a pesar de la poca disposición de la administración para agilizar la concesión de permisos y licencias, lo cierto sea que no existe suelo disponible para construir nuevas viviendas.

Este hecho se refleja en el Gráfico 4, que muestra la situación en Las Palmas de Gran Canaria, el municipio más poblado del archipiélago, donde debido a restricciones regulatorias, solo el 33% del suelo está consolidado y es apto para edificar (suelo urbano consolidado + áreas de desarrollo consolidadas). Sin embargo, esto no significa que este porcentaje esté disponible para nuevas construcciones, ya que la mayor parte de este suelo ya está edificado.

La edificabilidad no puede incrementarse más allá de lo permitido por el planeamiento urbano, lo que implica que no se puede construir más de lo que ya existe. Dentro de este porcentaje, solo pueden edificarse parcelas que estén vacantes o que puedan ser reedificadas o rehabilitadas (en caso de que los inmuebles estén protegidos), siempre y cuando las construcciones existentes hayan quedado en desuso.

²

Proyecto de Ley de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas, página 6.

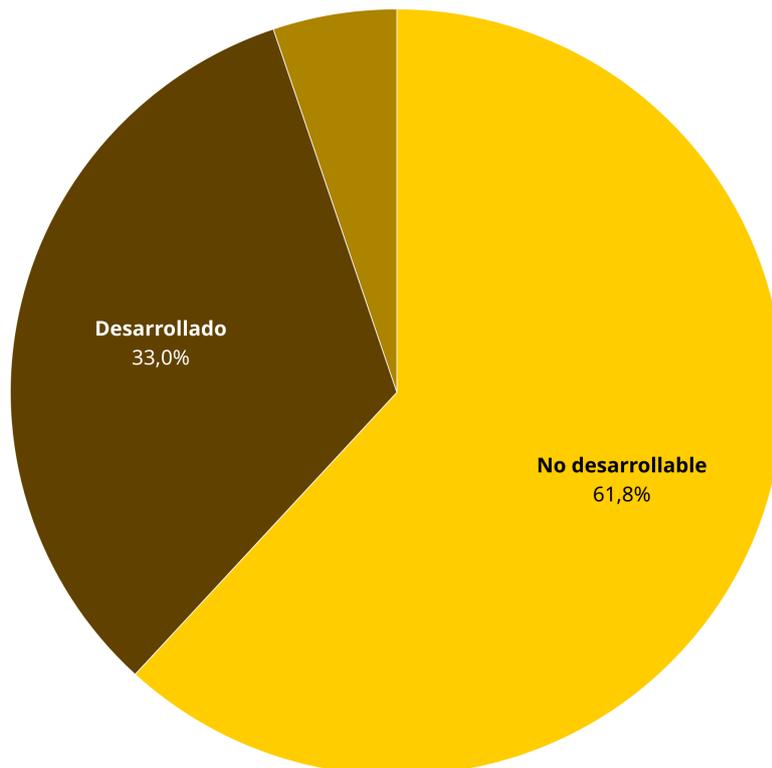
Por otro lado, solo el 5,2% del suelo total corresponde a áreas pendientes de desarrollo, lo que significa que no se puede construir en ellas hasta que no se complete la urbanización previa. Además, el 61,8% del suelo está clasificado como no urbanizable. Entre ambos, tenemos que el 67% del suelo del municipio no puede ser edificado en la actualidad.

Gráfico 4

El 67% del suelo de Las Palmas de Gran Canaria está vetado a la construcción de vivienda

Tipología del suelo en las Palmas de Gran Canaria

■ No desarrollable (61,8%) ■ Desarrollado (33,0%) ■ Pendiente de desarrollo (5,2%)



Suelo desarrollado consiste en el suelo urbano consolidado y en áreas de desarrollo consolidadas.

Suelo pendiente de desarrollo es suelo que no se puede edificar sin que se urbanice conforme al planeamiento.

Suelo no desarrollable no se puede edificar sin que haya un cambio previo en el planeamiento.

Gráfico: Centro Ruth Richardson (Universidad de las Hespérides) • Fuente: Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria (Plan de Acción de las Palmas de Gran Canaria); Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.

Por otro lado, si analizamos nuevamente el municipio de Las Palmas de Gran Canaria, que es donde se encuentra el núcleo urbano con mayor población del archipiélago, nos damos cuenta de que la densidad urbana (medida en viviendas por hectárea) es, en su mayoría, baja. Como vemos en el gráfico 6, el 60,3% del área urbana tiene una densidad baja, el 14,6% una densidad media-baja y el 9,2% una densidad media. Tan solo el 16% del área urbana tiene una densidad alta. No obstante, lo que se clasifica como alta densidad sería considerado como densidad baja si lo comparamos con las áreas urbanas de las ciudades más densas del planeta.

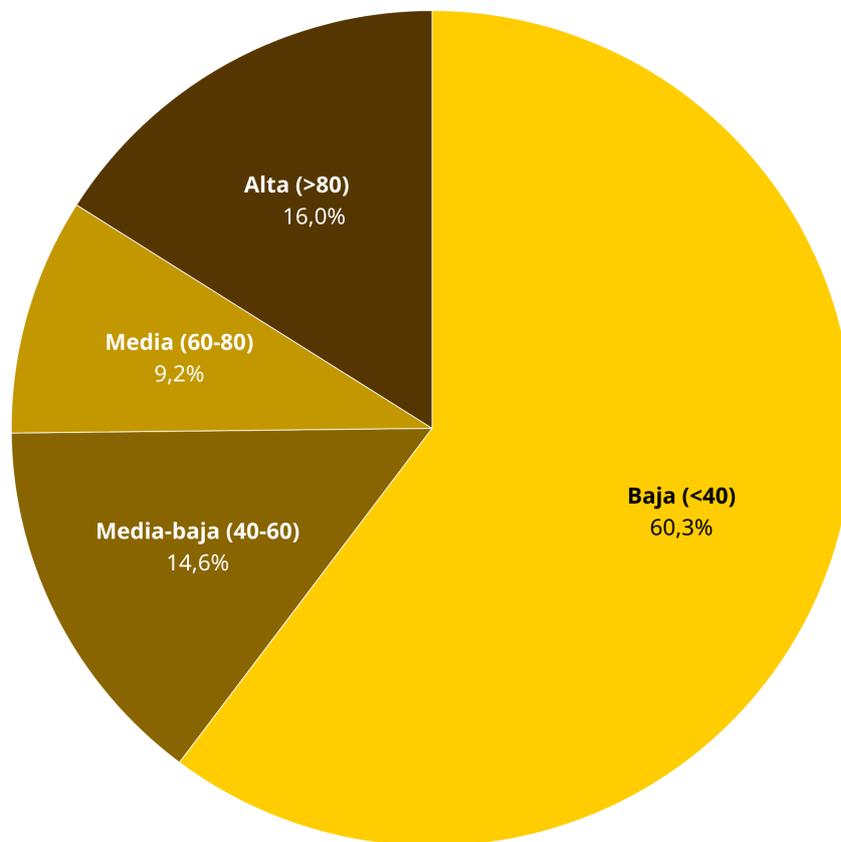
Por esta razón, el incremento de la oferta de vivienda no solo puede venir por el incremento de suelo urbanizable que, aunque la cantidad de suelo disponible es muy elevada, según el legislador iría en contra de los criterios de ordenación territorial establecidos en la legislación vigente. También podría incrementarse la oferta de vivienda por la vía del aumento de la densidad urbana, sin necesidad de incrementar ex novo el suelo urbanizable. Sin embargo, esta posibilidad también tropezaría de frente, una vez más, con las regulaciones del sistema creadas por los poderes públicos, dado que este incremento de densidades solo se podría realizar modificando el planeamiento urbano y los procesos de estas modificaciones demandan varios años.

Gráfico 6

La densidad urbana en Las Palmas de Gran Canaria es muy baja

Viviendas por hectárea en Las Palmas de Gran Canaria

■ **Baja (<40)** (60,3%) ■ **Media-baja (40-60)** (14,6%) ■ **Media (60-80)** (9,2%) ■ **Alta (>80)** (16,0%)



Densidad poblacional en el área urbana de Las Palmas de Gran Canarias

Gráfico: Centro Ruth Richardson (Universidad de las Hespérides) • Fuente: Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria (Plan de Acción de las Palmas de Gran Canaria).

3.2 La creación de hogares

Ya hemos visto que la oferta de nueva vivienda en Canarias es muy escasa y, además, está restringida por las autoridades. Pero bien podría ocurrir que la restricción estuviese justificada dado un posible estancamiento de la población canaria.

3.2.1 Nuevos hogares y nueva vivienda

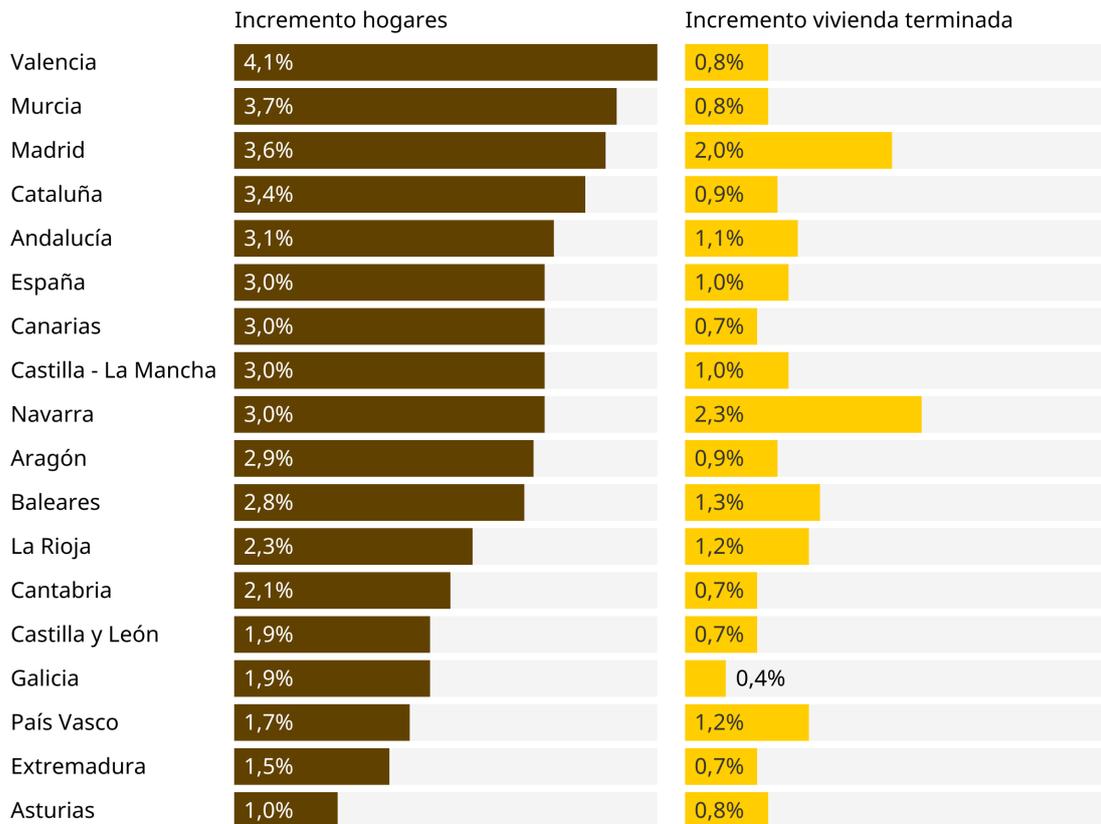
Resulta llamativo que en el Proyecto de Ley, al analizar el incremento de los precios de la vivienda, se ponga el foco en el turismo como causa principal, pero se ignore el papel fundamental de la demanda residencial y su relación con la oferta. El preámbulo del texto dedica apenas espacio a este factor crucial antes de abordar el impacto del turismo en el desbalance entre oferta y demanda.

No se puede obviar que Canarias también se ha visto afectada por el aumento de la población residente en España, debido principalmente a la inmigración. El incremento de hogares en las Islas es similar al promedio nacional, a pesar de que la construcción de nuevas viviendas en Canarias se encuentra muy por debajo de la media del país.

Gráfico 7

Canarias es una de las CCAA con mayor desbalance entre el crecimiento de los hogares y de las viviendas

Crecimiento en el stock de hogares y de vivienda entre 2021 y 2023



Incremento hogares = Δ Hogares (2021/2023) / Stock total hogares 2020

Incremento vivienda = Δ Vivienda (2021/2023) / Stock total vivienda 2020

Gráfico: Centro Ruth Richardson (Universidad de las Hespérides) • Fuente: INE; Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible; Observatorio de Vivienda y Suelo

3.2.2 Viviendas construidas por hogar creado

Otra forma de ver el enorme desbalance existente en Canarias entre la creación de hogares y la construcción de vivienda es mediante la tasa de viviendas construidas por hogar creado. Si esta tasa es superior a uno, significa que se crean más viviendas que hogares y, si es menor, significa que hay un déficit habitacional, ya que se crean menos viviendas que hogares³. Pues bien, en España todas las comunidades autónomas menos una se encuentran en déficit habitacional, siendo Canarias la comunidad con mayor déficit habitacional de España.

Gráfico 8

Canarias tiene el mayor déficit habitacional de España

Viviendas construidas por hogar creado (2021-2023)

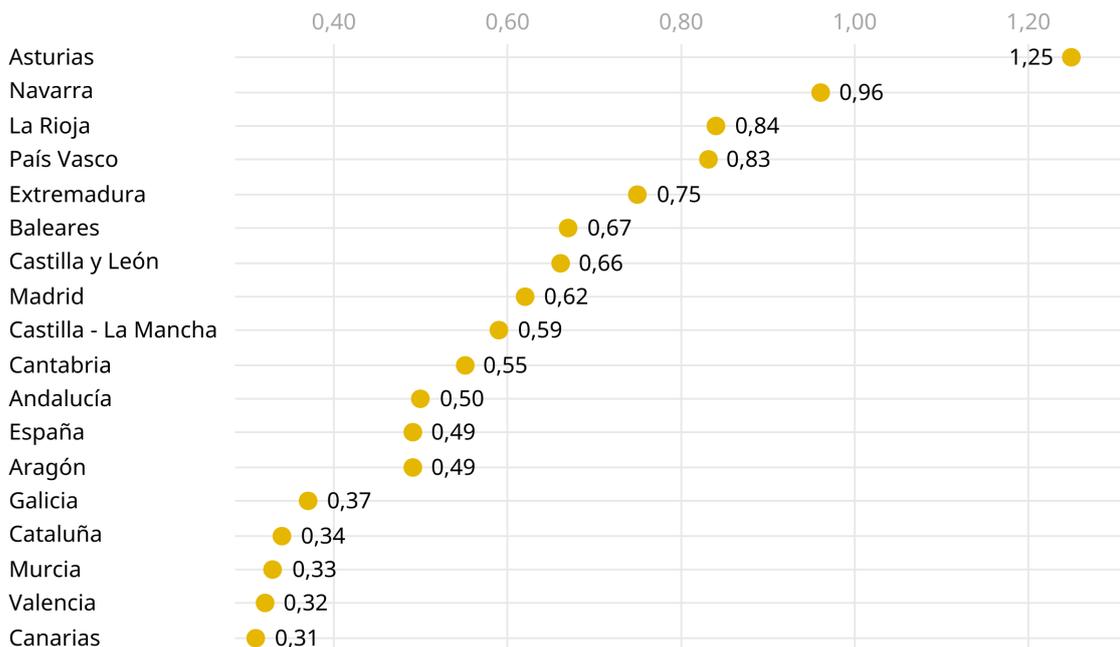


Gráfico: Centro Ruth Richardson (Universidad de las Hespérides) • Fuente: INE; Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible; Observatorio de Vivienda y Suelo

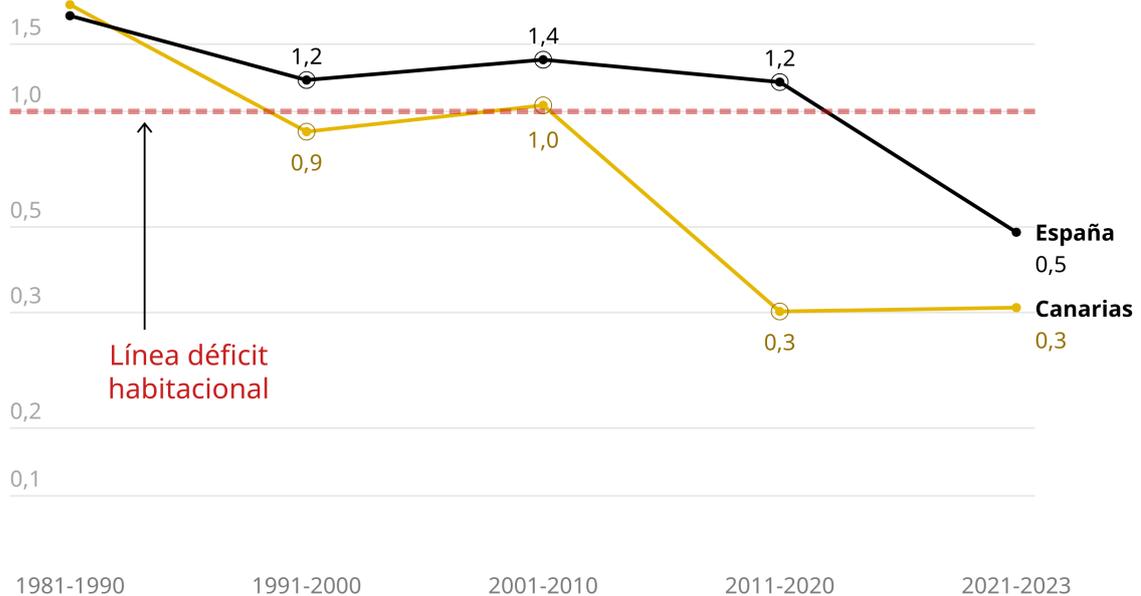
³ Esto no significa que una tasa mayor a 1 implique que no exista un déficit habitacional, ya que algunas personas podrían demandar dos viviendas para contar con una segunda residencia.

A pesar de todo, alguien podría argumentar que la falta de construcción de vivienda con relación a los hogares creados es un problema muy reciente que no estaba presente antes de 2020. Esta posibilidad puede ser cierta para otras comunidades autónomas, pero desde luego no lo es para Canarias. Canarias sufre un déficit crónico de vivienda desde hace décadas.

Gráfico 9

En Canarias históricamente se construye muy por debajo de las necesidades de la población

Nueva vivienda por hogar creado (1981-2023)



La línea de déficit poblacional marca el lugar en el que la construcción de vivienda y la creación de nuevos hogares se igualan. Un número superior a 1 implica una creación de vivienda por encima de la creación de hogares. Un número inferior a 1 implica una creación de vivienda por debajo de la creación de hogares.

Escala log

Gráfico: Centro Ruth Richardson (Universidad de las Hespérides) • Fuente: INE; Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible; Observatorio de Vivienda y Suelo

Por tanto, todo indica que el déficit habitacional de Canarias sería un problema incluso si el turismo no desviara una sola vivienda desde el uso residencial al turístico.

3.3 El tercero en discordia: el turismo

A pesar de la patente escasez de vivienda en Canarias con relación al incremento de la población que reside en el archipiélago, el legislador ha decidido poner el énfasis, casi en exclusiva, en el alojamiento turístico.

3.3.1 Vivienda turística en Canarias

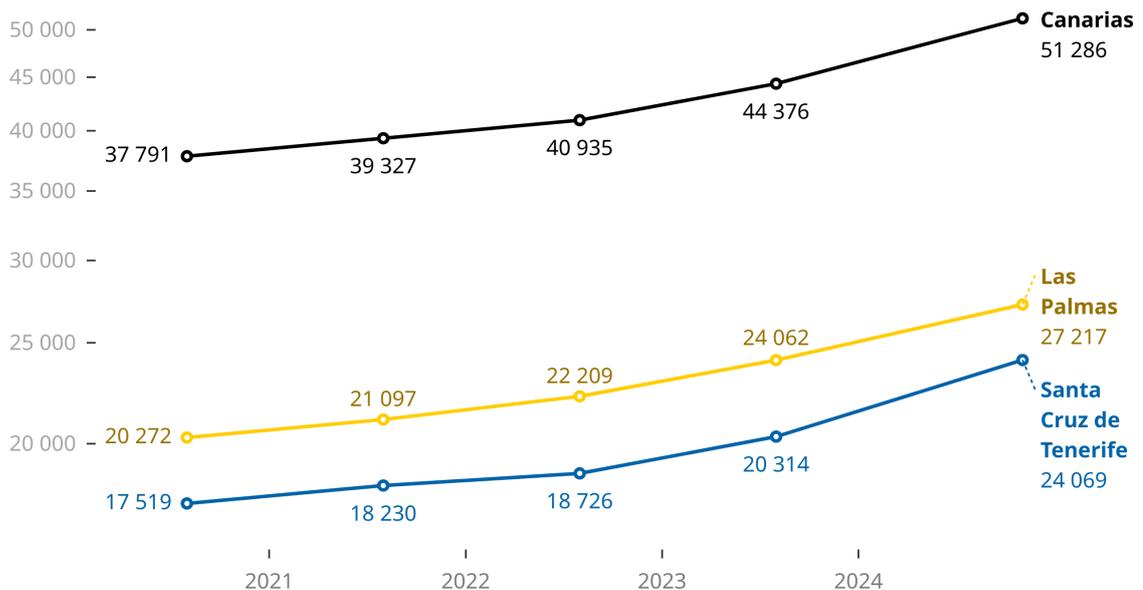
El Proyecto de Ley parte de un supuesto correcto y es que el alojamiento turístico compite con los usos residenciales de la vivienda, por lo que un incremento en el número de alojamientos turísticos podría incrementar la demanda de vivienda y, con ello, provocar una subida en su precio.

La alarma del legislador parece estar justificada cuando constatamos que la cantidad de vivienda en alquiler turístico ha crecido un 35% solo entre los años 2020 y 2024.

Gráfico 10

El **Boom** de la vivienda turística en Canarias

Vivienda turística en Canarias entre 2020 y 2024



Evolución del número de viviendas turísticas Canarias
Escala logarítmica

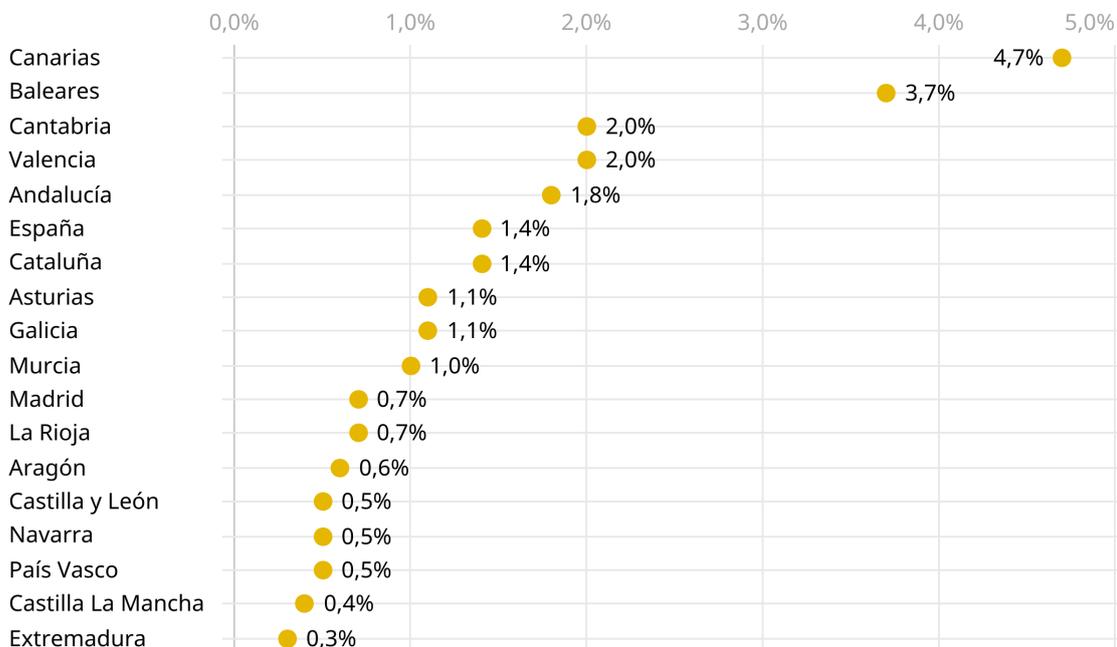
Gráfico: Centro Ruth Richardson (Universidad de Las Hespérides) • Fuente: INE

Además, el porcentaje de vivienda turística sobre el parque total de vivienda es mayor en Canarias que en ninguna otra comunidad autónoma de España⁴.

Gráfico 11

Canarias es la CCAA con mayor cantidad de vivienda turística de España

Apartamentos turísticos en España por CCAA (% sobre el total viviendas)



Datos de noviembre del año 2024

Gráfico: Centro Ruth Richardson (Universidad de las Hespérides) • Fuente: INE

Por tanto, el alquiler turístico podría ejercer una influencia en el precio de la vivienda en las Islas Canarias. En esta situación podría estar justificada la emisión de una Ley de vivienda vacacional de Canarias, por tanto, se hace imperativo investigar de forma empírica si este es el caso.

⁴ A pesar de ello, es posible que gran parte de esta vivienda turística no haya cambiado de uso residencial a turística como sugiere el legislador, sino que originalmente estuviese situada en suelo urbano turístico.

3.3.2 Vivienda turística y precio de la vivienda

En consecuencia, para que la restricción de alquileres turísticos sea justificable debería partir de un supuesto que, además de ser plausible, fuese empíricamente verificable y es en este punto donde el legislador menos pruebas aporta.

Ante el silencio del legislador en la exposición de motivos del Proyecto de Ley, nosotros nos hacemos la siguiente pregunta: ¿hasta qué punto es relevante el alquiler turístico en la escalada de precios de la vivienda en Canarias?

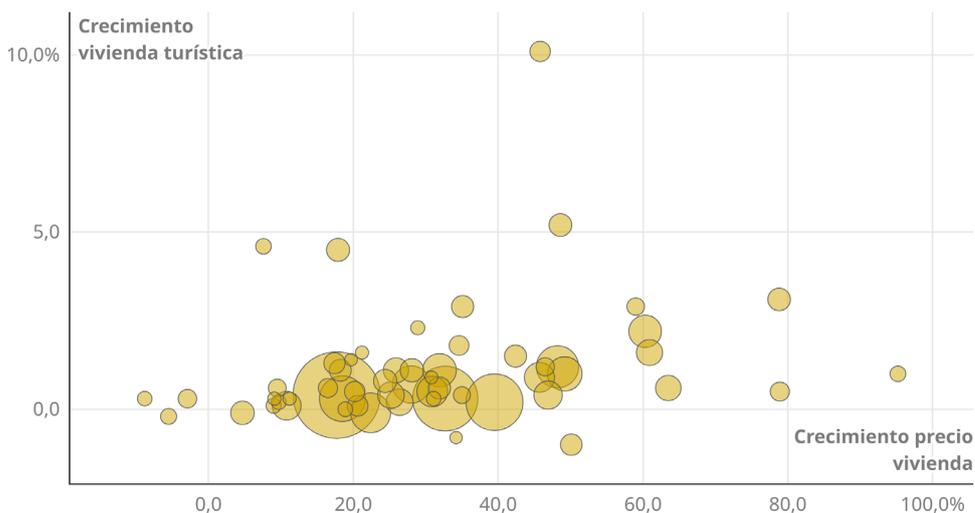
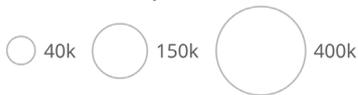
El gráfico 12 relaciona el crecimiento en la vivienda turística por municipio con el crecimiento del precio de la vivienda en ese mismo municipio. Ambos indicadores miden el cambio entre 2020 y 2024.

Gráfico 12

El aumento en los precios de la vivienda tiene una relación muy débil con la vivienda turística en Canarias

Crecimiento vivienda turística y precios de la vivienda (2020-24) en Canarias por municipio

Tamaño municipio



Eje Y: Crecimiento en el porcentaje de vivienda turística sobre vivienda total entre el año 2020 y el 2024

Eje X: Crecimiento en el precio de la vivienda

Existen datos para 57 de los 88 municipios existentes en Canarias

Gráfico: Centro Ruth Richardson (Universidad de las Hespérides) • Fuente: INE; ISTAC

La relación entre un alto porcentaje de vivienda turística en un municipio y el incremento en el precio de la vivienda es, en el mejor de los casos, una relación muy débil. La práctica totalidad de municipios de Canarias muestran una incidencia nula del alojamiento turístico en el crecimiento en el precio de la vivienda.

Si hacemos *zoom* en los diez municipios con mayor población del archipiélago, vemos cómo la relación entre crecimiento de la vivienda turística y el crecimiento en el precio de la vivienda también es prácticamente nula.

Tabla 1

El turismo no explica el crecimiento de precio de la vivienda en Canarias

Relación entre precios de la vivienda y aumento de vivienda turística (2020-2024)

		Aumento precio vivienda	Nueva vivienda turística
1	Las Palmas de Gran Canaria	17,7%	0,43%
2	Santa Cruz de Tenerife	32,7%	0,29%
3	San Cristóbal de La Laguna	39,5%	0,21%
4	Telde	18,5%	0,30%
5	Arona	48,2%	1,21%
6	Santa Lucía de Tirajana	22,4%	-0,11%
7	Arrecife	28,0%	0,67%
8	Granadilla de Abona	49,2%	1,02%
9	San Bartolomé de Tirajana	31,9%	1,14%
10	Adeje	60,3%	2,18%

Cambio en el precio y en el porcentaje de vivienda turística (sobre el total del parque de vivienda) en los 10 municipios más poblados de Canarias

Tabla: Centro Ruth Richardson (Universidad de las Hespérides) • Fuente: Idealista; INE

Por tanto, y con los datos en la mano, se hace muy difícil justificar una ley restrictiva del alquiler vacacional en las Islas Canarias cuando la incidencia del turismo en el precio de la vivienda es, en el mejor de los casos, testimonial.

3.3.3 Vivienda y turismo: ¿necesariamente competencia?

Ya hemos comentado que el legislador introduce un supuesto válido sobre la relación entre vivienda y turismo, aunque dicha relación sea irrelevante para la mayor parte de municipios en Canarias. La competencia entre residencia y turismo por el uso de la vivienda solo se materializa cuando la oferta de nuevas viviendas no puede satisfacer las necesidades de ambos sectores.

El legislador, en el preámbulo, parece indicar que la relación entre turismo y residencia no solo es de competencia, sino que el turismo está canibalizando por completo los usos residenciales debido a su mayor valor añadido y a la incapacidad de la oferta para cubrir ambas demandas. Esta sería la razón principal para justificar la restricción del uso de viviendas turísticas.

Sin embargo, esta afirmación no se sustenta en datos concretos. El legislador se limita a mencionar un déficit habitacional anual de 7.000 viviendas y la existencia de 60.000 viviendas turísticas, sin explicar cómo llega a la conclusión de que el turismo es el principal responsable de esta situación, y que se necesitarían veinte años de construcción de vivienda para cubrir esta cifra⁵.

¿Puede el sector de la construcción canario suplir el déficit de 7.000 viviendas anual que existe según el legislador? La respuesta es un claro y rotundo “sí”, tal y como podemos ver en el gráfico 13.

⁵ Ver Ley de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas, página 7.

Gráfico 13

El sector de la construcción canario tiene capacidad para atender el déficit habitacional

Viviendas terminadas en las Islas Canarias desde el año 1991 hasta 2023

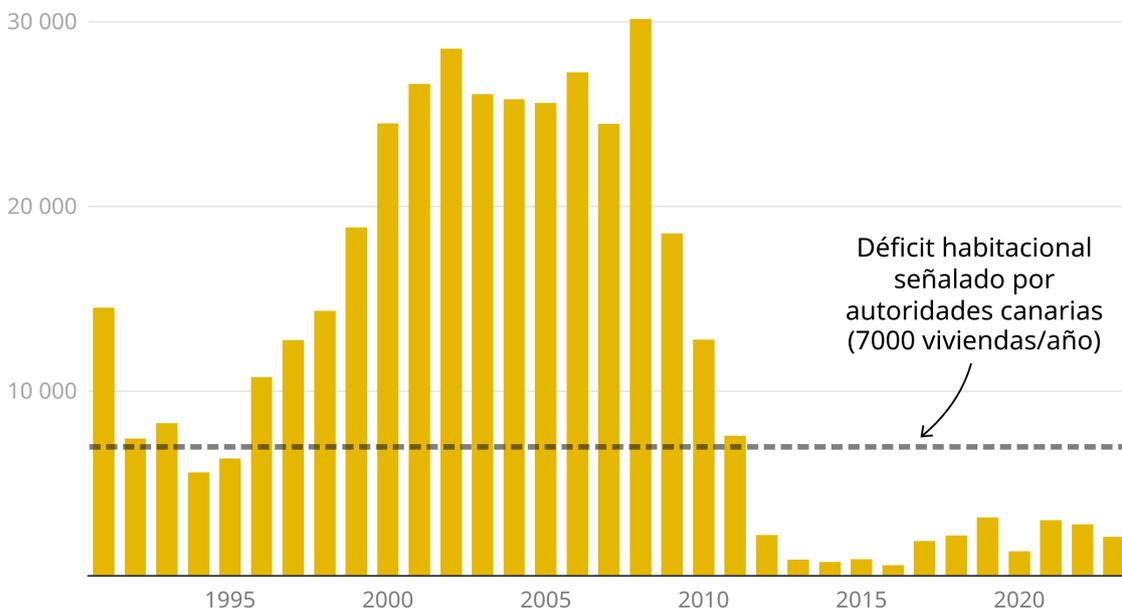


Gráfico: Centro Ruth Richardson (Universidad de las Hespérides) • Fuente: INE; ISTAC

Si la oferta de nueva vivienda puede atender tanto al sector residencial como al sector turístico, entonces no cabe hablar de expulsión del residencial por el turístico. Se hace necesario introducir el tercer elemento en la ecuación: el poder político. Es que en lugar de una expulsión del sector de la construcción por el mercado, parece existir una restricción impuesta por las autoridades. Como se ha señalado anteriormente, este último busca evitar la expansión y densificación urbana, lo que limita el desarrollo del sector.

3.3.4 Vivienda residencial y turismo: ¿sustitutos o complementarios?

Uno de los supuestos que realiza el legislador es la expulsión del sector residencial por parte del creciente sector turístico. Ya hemos visto que esta expulsión solo

puede ocurrir allí donde no hay construcción suficiente. Pero podría suceder que, en ausencia de construcción suficiente, limitar la demanda turística pudiese ser una buena medida (al menos hasta que la construcción incremente las viviendas entregadas).

Sin embargo, lo cierto es que los lugares donde viven mayoritariamente los canarios y los lugares donde se instalan nuevas viviendas turísticas no son los mismos. Por ejemplo, entre los diez municipios más poblados de las Islas, solo tres tienen un porcentaje de vivienda turística sobre la vivienda total relevante (y solo dos de ellos tienen un porcentaje superior al 10%)⁶.

Tabla 2

Los municipios de Canarias más poblados suelen tener poca vivienda turística

Proporción de vivienda turística sobre el parque de vivienda total de los 10 municipios más poblados de Canarias.

		Población	% Viviendas turísticas
1	Las Palmas de Gran Canaria	380 436	1,66%
2	Santa Cruz de Tenerife	209 194	1,10%
3	San Cristóbal de La Laguna	160 258	1,01%
4	Telde	102 867	1,07%
5	Arona	86 624	8,26%
6	Santa Lucía de Tirajana	77 098	1,06%
7	Arrecife	68 169	2,40%
8	Granadilla de Abona	57 143	5,65%
9	San Bartolomé de Tirajana	54 116	11,82%
10	Adeje	50 549	15,73%

Tabla: Centro Ruth Richardson (Universidad de las Hespérides) • Fuente: INE; ISTAC

⁶ Estos dos municipios, San Bartolomé de Tirajana y Adeje, cuentan con una gran cantidad de inmuebles clasificados desde su concepción como de uso turístico, lo que implica que posiblemente es muy limitado el número de viviendas cuyo uso originario era residencial y ahora es turístico. Además, en estos municipios suele suceder el fenómeno inverso: el uso de inmuebles destinados al turismo como residencia habitual.

Por otro lado, los municipios con mayor porcentaje de vivienda turística suelen ser municipios pequeños con clara vocación turística y escasa población.

Tabla 3

Los municipios de Canarias con más vivienda turística suelen tener una población muy reducida

Población total en los 10 municipios con mayor porcentaje de vivienda turística en Canarias

		% Viviendas turísticas	Población
1	Yaiza	24,1%	17 040
2	La Oliva	23,7%	29 693
3	Teguise	16,7%	22 703
4	Adeje	15,7%	50 549
5	Haría	15,6%	5 263
6	Tijarafe	13,3%	2 507
7	Antigua	13,0%	12 972
8	Tinajo	12,7%	6 434
9	Tías	12,6%	20 628
10	Hermigua	12,2%	1 775

Tabla: Centro Ruth Richardson (Universidad de las Hespérides) • Fuente: INE; ISTAC

Es fundamental subrayar que los residentes canarios no suelen elegir estas zonas turísticas como lugar de residencia habitual, pues en su gran mayoría priorizan asentarse en urbes más grandes, con mayor disponibilidad de servicios.

Estos datos vienen corroborados por el Observatorio turístico de Canarias. En su informe sobre la sostenibilidad del turismo en Canarias (2022) afirma que el 89,1% de las pernoctaciones ocurren en el 1,7% del territorio⁷.

⁷ Ver Hernández-Martín y otros (2022)

Por tanto, no parece que el alojamiento turístico y la vivienda residencial sean sustitutos. De hecho, y ante el innegable ingreso que proporciona el turismo a la economía canaria, más bien podría decirse que la relación entre sendos mercados es complementaria. Muchos canarios pueden permitirse viviendas en las ciudades no turísticas porque tienen ingresos que provienen del turismo. En este sentido, la relación entre vivienda residencial y vivienda turística podría decirse que es casi simbiótica.

Cuarta parte

Seguridad jurídica y fragmentación del mercado

La falta de seguridad jurídica en el mercado del alquiler en Canarias ha transformado la manera en que los propietarios gestionan sus inmuebles. En lugar de apostar por el alquiler de larga duración, un número creciente de propietarios ha optado por el alquiler de corta estancia, vacacional y habitacional, evitando así los riesgos asociados a la creciente regulación y a las dificultades para recuperar sus viviendas en caso de impago. Esta tendencia no es casualidad: responde a modificaciones legislativas que han reforzado la protección del inquilino, limitando la capacidad de los propietarios para garantizar el cumplimiento de los contratos y la recuperación de sus activos.

Como cualquier otro agente en el mercado, los propietarios deben evaluar múltiples factores al decidir qué hacer con su propiedad. Entre ellos se encuentran los costes de mantenimiento, las obligaciones fiscales y administrativas, así como la necesidad de obtener una rentabilidad que justifique su inversión. En este contexto, la elección entre el alquiler de larga duración, el de corta estancia, por habitaciones y el vacacional depende, en gran medida, de los incentivos que ofrece el marco regulatorio. Durante años, el alquiler de larga estancia se consideró la opción más estable, al implicar menos riesgos de desperfectos, menor necesidad de supervisión y una relativa seguridad en la ocupación a medio y largo plazo.

Sin embargo, las reformas normativas implementadas en la última década han modificado estos incentivos, reduciendo la seguridad de los arrendadores y generando una tendencia clara hacia el alquiler vacacional y habitacional en detrimento del de larga duración. Paradójicamente, las medidas impulsadas para mejorar el acceso a la vivienda

han terminado incentivando su salida del mercado residencial, contribuyendo a agravar la situación que intentaban corregir.

4.1 Evolución legislativa del alquiler

La reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) en 2013 (Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas) introdujo medidas que flexibilizaron el mercado del alquiler y proporcionaron mayores garantías a los propietarios. Se redujo la duración mínima obligatoria de los contratos a tres años, se habilitó el desahucio exprés y se priorizó el acuerdo entre las partes. Estas modificaciones incentivaron la oferta de vivienda en alquiler, al generar un entorno de mayor seguridad jurídica para los arrendadores.

Sin embargo, la reforma de 2019 (Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler) revirtió gran parte de estos cambios, estableciendo nuevas restricciones para los propietarios. La duración de los contratos se amplió de tres a cinco años (siete si el arrendador era una empresa), se limitó la cantidad de garantías adicionales a dos meses de fianza, los gastos de gestión pasaron a ser responsabilidad del propietario en caso de que este fuera una persona jurídica y los procesos de desahucio se endurecieron, permitiendo retrasos de hasta cuatro meses en casos de vulnerabilidad.

La Ley por el derecho a la vivienda de 2023 (Ley 12/2023, de 24 de mayo) endureció aún más las restricciones sobre el alquiler. Se estableció un control de precios en zonas tensionadas, limitando los aumentos al 3% anual y, a partir de 2025, vinculándose a un índice de referencia propio. Además, los gastos de gestión inmobiliaria y formalización del contrato corren a cargo del arrendador, independientemente de su naturaleza jurídica. En estas zonas, los grandes tenedores deben justificar objetivamente la recuperación de la vivienda, ya sea para uso propio, familiar o venta, lo que reduce aún más la oferta de alquiler.

Este marco normativo ha generado una creciente incertidumbre entre los propietarios, reduciendo los incentivos para mantener sus viviendas en el mercado del alquiler de larga duración. En consecuencia, una parte de los arrendadores ha optado por migrar al alquiler de corta estancia, vacacional y habitacional, donde la regulación es distinta y los riesgos percibidos son notablemente menores.

4.2 Desahucios y cambio de estrategia

La tendencia a la baja en los desahucios es uno de los reflejos más evidentes del cambio en la estrategia de los propietarios, así como de las consecuencias directas de la evolución normativa.

Gráfico 14

Los desahucios en Canarias han caído en picado en los últimos años

Desahucios en Canarias (2013-2023)

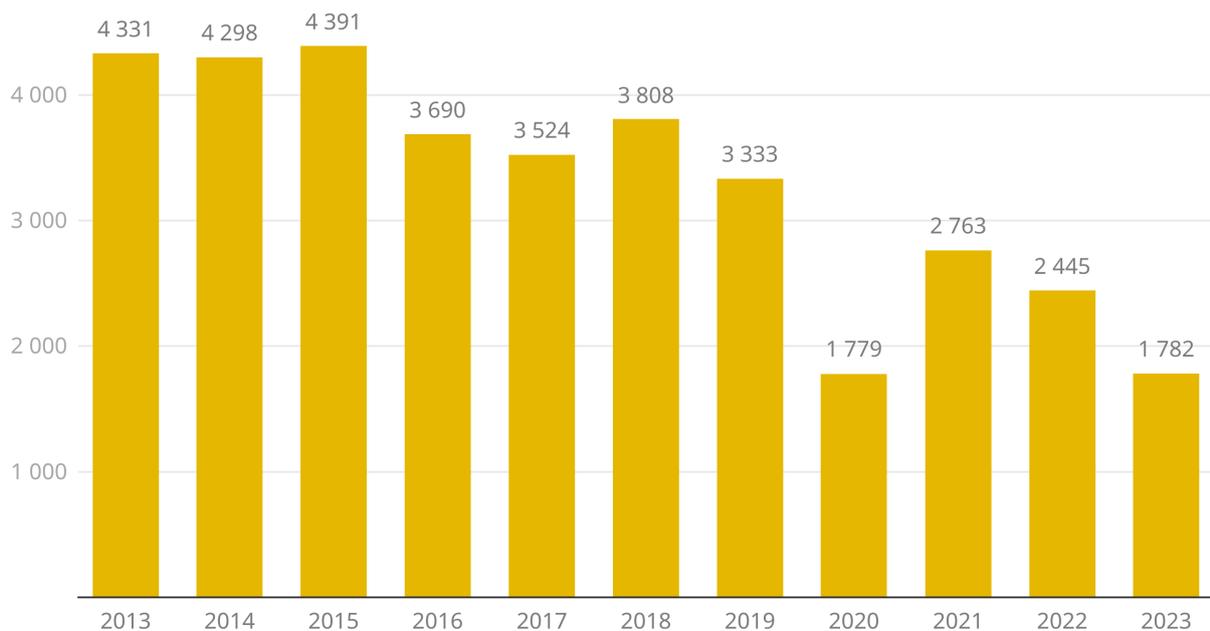


Gráfico: Centro Ruth Richardson (Universidad de las Hespérides) • Fuente: CGPJ, epdata

Como muestra el gráfico 14, el número de desahucios se ha reducido de manera significativa en los últimos años, con una caída especialmente pronunciada a partir de 2019, coincidiendo con la reforma de la LAU y el refuerzo de la protección al inquilino. La comparación entre 2019 y 2023 muestra una reducción cercana al 50%.

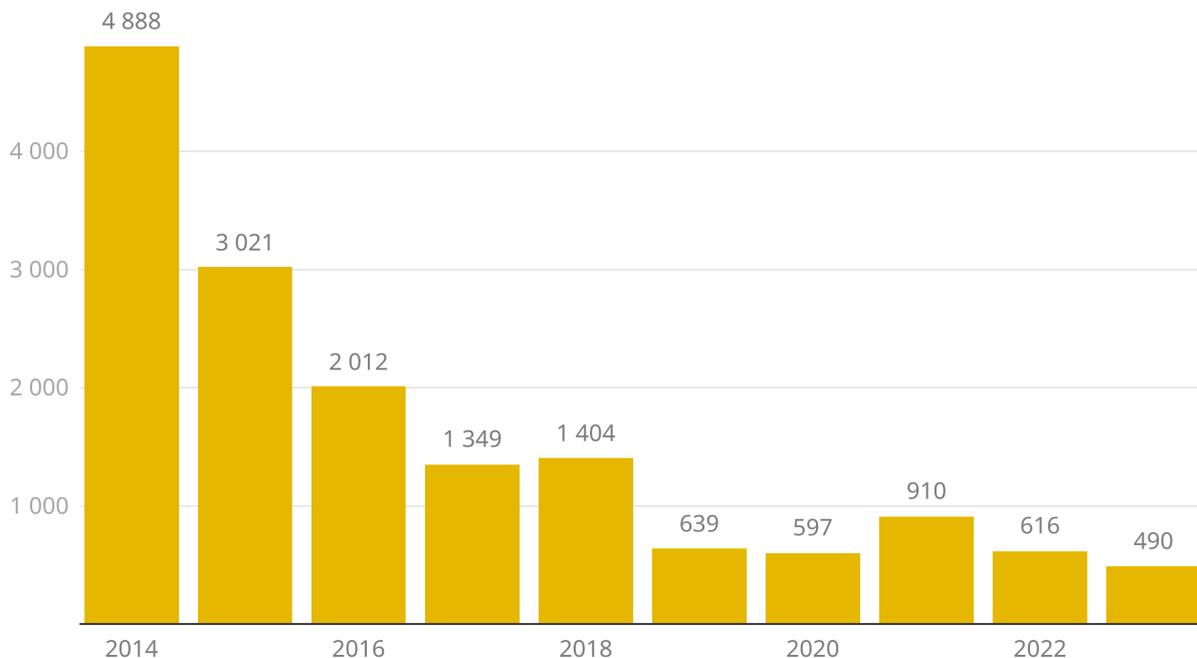
Sin embargo, esta disminución no implica necesariamente una reducción en los impagos, sino que responde a un cambio en el comportamiento de los propietarios, quienes

han optado por no arrendar sus inmuebles ante las crecientes dificultades para recuperar la posesión en caso de conflicto. En este sentido, el marco regulatorio no solo ha restringido los desahucios, sino que ha actuado como un factor disuasorio para la permanencia de viviendas en el mercado de alquiler de larga duración, incentivando indirectamente su traslado hacia el alquiler vacacional.

Gráfico 15

El mercado hipotecario no explica la caída en los desahucios

Ejecuciones hipotecarias en Canarias (2014-2023)



Si bien el concepto de desahucio incluye tanto a inquilinos como a propietarios afectados por ejecuciones hipotecarias, la evolución de ambos procesos ha sido distinta. Desde 2019, las ejecuciones hipotecarias han mostrado una variación mínima, sin seguir la tendencia descendente observada en los desahucios. Esto sugiere que la reducción de los desahucios no responde a una mejora en la situación económica de los inquilinos, sino a un cambio en la estrategia de los propietarios ante un entorno regulatorio más

restrictivo, que dificulta llevar a cabo dichos desahucios.

La creciente inseguridad jurídica en el alquiler ha llevado a muchos propietarios a reconsiderar la viabilidad del arrendamiento de larga duración. Ante las dificultades para recuperar su vivienda en caso de impago y las limitaciones impuestas a la gestión de sus inmuebles, una parte significativa de los arrendadores ha optado por no ofrecer sus propiedades en alquiler o por trasladarlas al mercado del alquiler vacacional y habitacional, donde los riesgos percibidos son menores.

5. Prosperidad, turismo y vivienda

Dice el dicho popular que si tienes una gallina que pone huevos de oro no es una buena idea sacrificarla para hacer un caldo. Los países y regiones prósperas son lugares que atraen población de otras latitudes. Es cierto que la llegada de nueva población puede tensionar el mercado inmobiliario, pero si las autoridades limitan de forma arbitraria la construcción y el suelo disponible, cualquier actividad económica, sea el turismo u otra, provocará problemas de acceso a la vivienda. Canarias es un lugar próspero gracias, en gran medida, al turismo, pero se demoniza al turismo por generar presión sobre la vivienda residencial.

La alternativa sería permitir que la industria de la construcción se expanda todo lo que la demanda de vivienda permita, con independencia de si es con un objeto residencial o con un objeto turístico. Una mayor construcción beneficiaría a todos los interesados, desde las propias industrias involucradas en la construcción como también sus clientes, gracias a precios más reducidos. Como hemos visto, este aumento de la construcción puede venir tanto por la cantidad de suelo vacante para ser clasificado como urbanizable y ser transformado posteriormente o por un incremento de las densidades en el planeamiento en los núcleos urbanos más poblados y con mayor demanda.

5.1 El turismo como quintaesencia del capitalismo popular

Una tradicional queja con el sistema económico capitalista ha sido la tendencia a la concentración que en algunas ocasiones y en algunas industrias se impone debido a las economías de escala. Sin embargo, y gracias a la emergencia de la economía colaborativa que han propiciado las nuevas tecnologías, la posibilidad de fragmentar la prestación de servicios es cada vez más una realidad. El mercado turístico es uno de los que más se ha visto beneficiado de estas dinámicas, permitiendo que pequeños propietarios

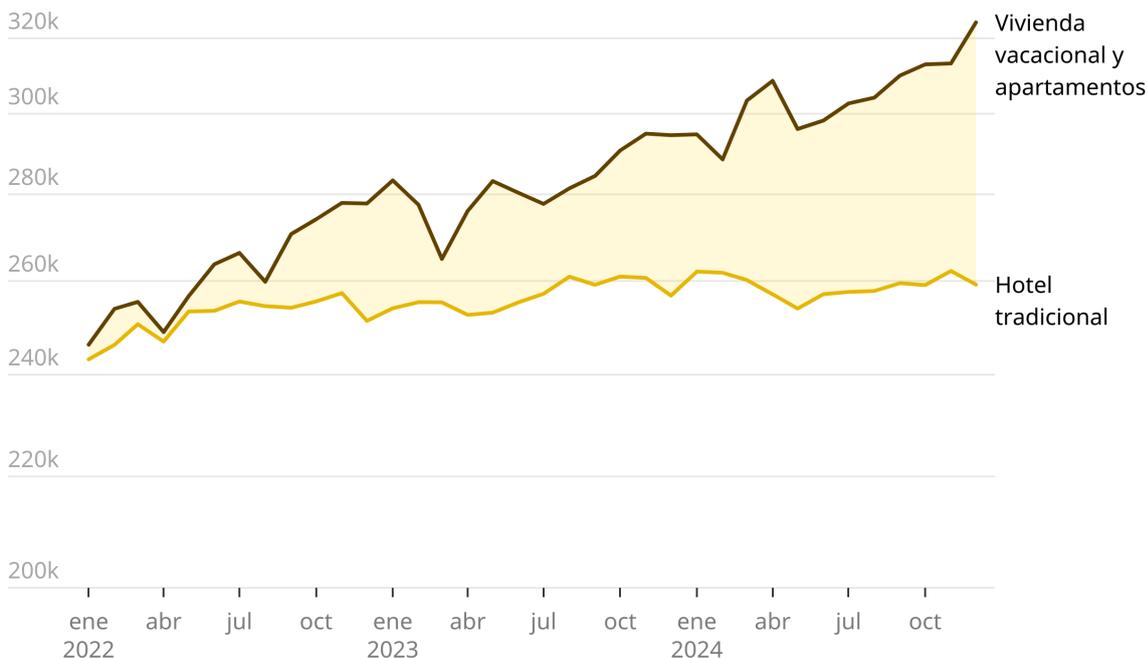
puedan competir con grandes cadenas hoteleras a la hora de atraer clientes, una buena muestra de lo que entendemos como capitalismo popular. La concentración de capital no es, necesariamente, una ventaja en el sector turístico del siglo XXI.

Canarias no ha sido, ni mucho menos, ajena a esta dinámica internacional y, actualmente el mercado no hotelero ya ofrece más camas que el tradicional mercado hotelero.

Gráfico 16

La economía colaborativa se impone en el sector turístico en Canarias

Plazas turísticas ofertadas en Canarias (2022-2024)



Escala logarítmica

Gráfico: Centro Ruth Richardson (Universidad de las Hespérides) • Fuente: ISTAC

Actualmente, la mayor parte de propietarios de vivienda de alquiler vacacional son pequeños propietarios. Según datos del Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas, el 89% de tenedores de vivienda turística son pequeños propietarios que tienen cuatro o menos viviendas, mientras que solo un 6% pertenece a grandes propietarios (Marrero, Alonso y Galindo, 2024)⁸.

⁸ Ver el informe "Una aproximación económica a la realidad económica de la vivienda vacacional" (2024)

Esta atomización de la propiedad turística provoca que los beneficios del turismo no se expandan a la población únicamente por la vía laboral, sino también por la vía de los ingresos del capital.

5.2 La Ley podría destruir el capitalismo popular

El turismo es, en la Canarias del siglo XXI, un motor económico inclusivo. Los pequeños propietarios ya pueden competir, en igualdad de condiciones, e incluso a veces con ventaja, con las grandes cadenas hoteleras. El turista, gracias a la vivienda turística, gana en diversidad de opciones y oferta turística y los residentes ganan en forma de mayores ingresos, tanto los provenientes del trabajo como los que se quedan en manos de pequeños propietarios. Los potenciales efectos adversos en forma de mayores precios por la vivienda podrían convertirse en ventajas toda vez que se estimulan industrias adyacentes como la construcción.

Aun así, el legislador canario se ha propuesto destruir este bucle de creación de valor, atribuyendo al turismo un peso excesivo en la crisis de la vivienda y pasando por alto —o subestimando— la verdadera causa del encarecimiento: su propia inacción y, en ocasiones, la obstrucción directa a la construcción de nuevas viviendas. Esto se refleja en la dilación de los plazos para urbanizar suelos aptos, las trabas para edificar en suelos consolidados, la negativa a clasificar nuevos terrenos urbanizables y las restricciones del planeamiento vigente, que impiden la densificación de los principales núcleos urbanos del archipiélago.

Por ello, este informe recomienda que se descarte esta Ley, ya que no solo resulta inútil para abordar la crisis de vivienda en Canarias, sino que también podría causar un grave perjuicio a la actividad económica del archipiélago.

Conclusión

1- La Ley de vivienda vacacional no resuelve el problema principal

La normativa se basa en la premisa de que la vivienda vacacional es la causante directa del encarecimiento de la vivienda en Canarias. Sin embargo, este informe muestra que existe un déficit estructural de vivienda debido a la dificultad para aumentar la oferta, más que por la competencia entre alquiler residencial y turístico.

2- Las restricciones a la construcción agravan la escasez de viviendas

La escasez de vivienda en Canarias se debe a la combinación de políticas de contención del suelo, trabas burocráticas y un planeamiento urbano que impide la densificación. Estas restricciones dificultan la construcción de nuevas viviendas y generan un déficit habitacional crónico que no se soluciona limitando el alquiler turístico.

3- El impacto del turismo en los precios de la vivienda es limitado

Aunque haya áreas puntuales donde la vivienda turística pueda ejercer cierta presión alcista sobre los precios, en la mayoría de los municipios de Canarias la correlación es insignificante. El verdadero factor determinante es la incapacidad de aumentar la oferta de vivienda a un ritmo acorde con la demanda.

4- La restricción del alquiler vacacional podría dañar la economía local

El turismo es una fuente de prosperidad y empleo en Canarias, y la modalidad de alquiler vacacional ha permitido a pequeños propietarios beneficiarse directamente de este sector. Limitarla de forma agresiva pondría en riesgo un modelo de capitalismo popular que reparte los beneficios turísticos de forma más amplia.

5- Necesidad de repensar la estrategia regulatoria

En lugar de legislar de forma restrictiva el uso turístico de viviendas, proponemos reducir las barreras a la construcción y mejorar la seguridad jurídica en el alquiler residencial. Así, se lograría un equilibrio sostenible entre la demanda turística y la protección del derecho a la vivienda.

El turismo y la vivienda pueden ser compatibles si existe voluntad política para impulsar la construcción de nuevos inmuebles y fortalecer la seguridad jurídica en los alquileres de larga duración. De lo contrario, se corre el riesgo de aprobar una Ley que, al centrarse casi exclusivamente en restringir el alquiler vacacional, no solo será ineficaz para abordar la escasez de vivienda asequible, sino que también pondrá en peligro la principal fuente de ingresos de las Islas.



hesperides.edu.es