



EL TURISMO DE CANARIAS: UN MULTI MODELO A REVISIÓN



economistas
Colegio Oficial de Las Palmas

**INFORME:
EL TURISMO DE CANARIAS:
UN MULTI MODELO A REVISIÓN**

Abril de 2024

Dirección y coordinación

Rosa Rodríguez Díaz

Equipo de trabajo

Maria Isabel Dieppa Betancort

Gloria Ruiz Suárez

Jorge Christian Pérez González

Lucía Juiz Lorenzo

ISBN

978-84-09-60775-4

Diseño y maquetación

Iván Marrero López. Distinto Creatividad

Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

www.economistaslaspalmas.org

colegiolaspalmas@economistas.org

C/ Pedro Díaz, 13

35001 Las Palmas de Gran Canaria

Tel: 928 31 15 24





Índice

0.	PRÓLOGO DEL DECANO	5
1.	RESUMEN EJECUTIVO	7
2.	INTRODUCCIÓN	24
3.	ASPECTOS FUNDAMENTALES DEL INFORME	27
3.1.	CONTEXTO ACTUAL Y REGULACIÓN	28
3.2.	OBJETIVO DEL INFORME	43
3.3.	NOTAS METODOLÓGICAS	43
4.	POBLACIÓN EN LOS MUNICIPIOS TURÍSTICOS	54
4.1.	POBLACIÓN RESIDENTE EN LOS MUNICIPIOS TURÍSTICOS	55
4.2.	POBLACIÓN RESIDENTE EN LOS MICRODESTINOS TURÍSTICOS	62
5.	OFERTA TURÍSTICA	71
5.1.	ESTABLECIMIENTOS ABIERTOS	72
5.2.	PLAZAS TURÍSTICAS HOTELERAS Y EXTRAHOTELERAS	80
5.3.	VIVIENDAS VACACIONALES	90
5.4.	TRANSFORMACIÓN DE LA OFERTA Y ESTRATEGIA TURÍSTICA	114
6.	MAGNITUDES ECONÓMICAS Y DE GESTIÓN	130
6.1.	NÚMERO DE TURISTAS	131
6.2.	INDICADORES DE OCUPACIÓN, ESTANCIAS MEDIAS Y PERNOCTACIONES	145
6.3.	ÍNDICE DE SATISFACCIÓN DE LOS TURISTAS	162
6.4.	INGRESOS TURÍSTICOS	169
6.5.	GASTO DE TURISTAS	182
6.6.	PRODUCTO INTERIOR BRUTO TURÍSTICO	196

7.	NORMATIVAS DE LA VIVIENDA VACACIONAL	207
7.1	REGULACIÓN DE LA VIVIENDA VACACIONAL	208
7.2	NORMATIVA EN CANARIAS	210
7.3	NORMATIVA EN OTRAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS	215
	ANEXO	227
A.1	DESCRIPCIÓN DE LA FICHA	228
A.2	FICHA DE MUNICIPIOS	229
A.2.1	MUNICIPIO DE ADEJE	229
A.2.2	MUNICIPIO DE ANTIGUA	231
A.2.3	MUNICIPIO DE ARONA	233
A.2.4	MUNICIPIO DE GUÍA ISORA	235
A.2.5	MUNICIPIO DE LA OLIVA	237
A.2.6	MUNICIPIO DE MOGÁN	239
A.2.7	MUNICIPIO DE PÁJARA	241
A.2.8	MUNICIPIO DE PUERTO DE LA CRUZ	243
A.2.9	MUNICIPIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA	245
A.2.10	MUNICIPIO DE SANTIAGO DEL TEIDE	247
A.2.11	MUNICIPIO DE TEGUISE	249
A.2.12	MUNICIPIO DE TÍAS	251
A.2.13	MUNICIPIO DE YAIZA	253

0. PRÓLOGO DEL DECANO



Es una satisfacción personal el poder presentar este tercer informe realizado por el Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas, titulado *El turismo de Canarias: un multimodelo a revisión*, un informe extenso e independiente, realizado con los medios propios de la corporación que presido.

Hemos contado con el apoyo incondicional de la Junta de Gobierno, con el esfuerzo de muchos profesionales que han intervenido en su elaboración y con la coordinación y dirección de nuestra economista de referencia, Rosa Rodríguez Díaz, con el más alto rigor científico, académico y profesional.

Analizar la principal industria es complejo, pues es un sector muy cambiante en el tiempo y no existe un solo modelo turístico en Canarias, sino que cada isla ha ido implementando y desarrollando su propia estrategia dentro de la Marca Canarias, logrando, como indica el título del informe, un multimodelo.

No se trata de cuestionar el turismo, sino de ofrecer un análisis riguroso, sin sesgos políticos ni empresariales, sobre la situación actual del sector en nuestra región y su evolución en el tiempo, los distintos modelos desarrollados en cada isla y, sobre todo, queremos ofrecer datos para iniciar un proceso de reflexión sobre dónde estamos y hacia dónde podemos continuar.

La reflexión en sí debe ser el motor del pensamiento social y económico y no debe ser cuestionado por la oportunidad del momento, ni debe entenderse como un enfrentamiento de unos contra otros, más bien lo contrario. Creemos que, de manera sosegada, debería ser un punto de debate para llegar a acuerdos entre todos, para alcanzar un bien común. El Colegio de Economistas de Las Palmas no está ni estará en el debate político, pero creemos que sí debe estar, y estará, para ser referente en la aportación de análisis objetivos sobre las cuestiones económicas de nuestra región.

La situación es compleja en algunos núcleos turísticos, en los que se comparten usos: el sector hotelero, el extrahotelero (entendido como apartamentos, viviendas vacaciones, villas, etc.), los servicios conexos (restaurantes, ocio, transporte, sanidad, vigilancia,...), la incipiente residencialización producida por la salida masiva de los apartamentos extrahoteleros, la alta necesidad de viviendas y el elevado precio en algunas zonas. Compartir la demanda turística con la residencial es un aspecto muy complejo de gestionar en el que todos los interlocutores sociales coinciden, pero debe existir un consenso sobre las reglas del juego por el bien de nuestra principal fuente de ingresos.

Y por ello, para tomar buenas decisiones, los datos sobre los que se parten deben ser fiables y razonables, lo que no ha ocurrido con la base de datos de la vivienda vacacional de la que dispone el Gobierno de Canarias, que debe ser depurada y verificada para tener unos datos fiables y ciertos, controlando e inspeccionando este segmento turístico, con el fin de que se cumplan las leyes de las que nos dotamos.

Por ello, ponemos a disposición de la sociedad canaria este estudio, el cual por su amplitud requiere un análisis sereno y continuado, para que los responsables políticos tengan herramientas útiles para el desarrollo de su labor en la toma de decisiones estratégicas en la materia de turismo.

Espero y deseo que disfruten de su lectura tanto como nosotros hemos disfrutado en su realización.

¡¡Un abrazo y seguimos a por el cuarto estudio!!

Alcibiades Trancho Lemes

Decano del Ilustre Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

1. RESUMEN EJECUTIVO


1. RESUMEN EJECUTIVO

En el informe *“El turismo de Canarias: un multi modelo a revisión”* se realiza un profundo análisis del sector turístico con especial atención al conjunto de la oferta alojativa tradicional y su evolución en el tiempo, centrandó nuestro interés particular en dilucidar qué destinos han tomado los apartamentos extrahoteleros que han desaparecido de la oferta turística general y oficial de las islas -contraviniendo las normas canarias, por el escaso o nulo control de su cumplimiento-. Ahondamos en la dimensión de este hecho y de su incidencia en el conjunto de la oferta alojativa de Canarias en general y, específicamente, en cada isla, que, además, se encuentra en íntima conexión con el desarrollo creciente de otra tipología de oferta alojativa, como es el fenómeno de las viviendas vacacionales.

Asimismo, estudiamos las distintas magnitudes vinculadas a la gestión del sector turístico, tales como número de turistas, indicadores de ocupación, estancias medias, pernóctaciones e índice de satisfacción. También, profundizamos en el análisis de variables netamente económicas: ingresos y gastos de los turistas, y producto interior bruto; y hacemos un repaso de las distintas normativas reguladoras directa o tangencialmente del turismo, así como de aquellas que rigen en materia de vivienda vacacional en las distintas comunidades autónomas con gran implantación del turismo.

Del análisis se concluye que existen disfunciones entre la realidad y las disposiciones normativas que hacen que, recurrentemente, se propicien debates en relación con los problemas que surgen y permanecen en el tiempo. Con el agravante de que sólo se toma conciencia cuando el deterioro es más que evidente, momento en el cual los agentes económicos y sociales, los particulares afectados y las administraciones públicas se dan cuenta de que hay que ponerles solución.

Parece que, solo llegado este momento crítico, es cuando se hacen propuestas para abordar el problema, pero, en la mayoría de los casos, se llega tarde debido a una falta de planificación previa y de unos objetivos claros a cumplir y, tal vez, forzados por intereses económicos y de competencia, que prevalecen antes que el interés general de Canarias. No obstante, se utilizan múltiples argumentos justificativos marginales para avalar decisiones administrativas, entre los que se encuentra un hipotético y, en modo alguno demostrado, desplazamiento de viviendas residenciales al uso turístico y el perjuicio que ello origina al acceso a la vivienda habitual a precios asequibles.



Por otra parte, se manifiesta en el informe justificativo de la futura “Ley del uso turístico de viviendas” que la proliferación masiva de viviendas vacacionales “se ha desarrollado en dirección contraria a la limitación radical del crecimiento de la planta destinada al alojamiento turístico reglado en las Islas Canarias, el proceso denominado moratoria turística, que desde el año 2001 ha recibido diversos impulsos y que se pretendía situar durante gran parte de su vigencia en un crecimiento cero de la planta alojativa, lo que pone de manifiesto la incongruencia de la mencionada regulación de mínimos que no estableció límite ni cuantitativo ni cualitativo alguno para la implantación de viviendas vacacionales”. Afirmación que no se sustenta, toda vez que en Canarias han desaparecido, en **14** años, **93.929** plazas extrahoteleras y el conjunto de las plazas alojativas tradicionales (hoteleras y extrahoteleras) se ha reducido en un **16%**, las que neteadas con el aumento de plazas de viviendas vacacionales, supondría un aumento del **26%** del conjunto de la oferta del archipiélago -concentradas básicamente en la isla de Tenerife-, mientras que el turismo ha aumentado en **13** años un **55,4%**, ascendiendo éste al **60%** en las **5** islas más pobladas.

En este contexto, surgen muchas dudas en cuanto a la disposición de la información necesaria, suficiente y certera para tomar decisiones de calado, toda vez que en el desarrollo de este informe nos hemos encontrado con que las fuentes de información INE e ISTAC aportan muchos datos del sector turístico en general, pero, también con dificultades, al no disponer, en algunas variables, de datos homogéneos, completos y evolutivos, así como en periodos temporales coincidentes, fundamentalmente, en lo que se refiere a las viviendas vacacionales.

En la misma línea, en cuanto a las viviendas vacacionales se refiere, existe un vacío de información, a la que, desde 2020, da cobertura, en cierta medida, el Instituto Nacional de Estadísticas (INE), en cumplimiento de la petición realizada por la Comisión Europea a todos los estados miembros, dada la importancia y magnitud que este tipo de unidades alojativas está adquiriendo en Europa. Se trata de una estadística experimental que recoge los datos en las principales webs de alojamientos turísticos y no en fuentes oficiales, de la que se coligen **188.355** plazas de viviendas. Los datos que arroja esta estadística, además, no coinciden -por diferencias significativas a nivel islas- con los de la base de datos del Gobierno de Canarias -**194.585** plazas-, la que, por otra parte, no se encuentra suficientemente depurada, observándose deficiencias, que impiden verificar con exactitud la existencia de muchas de las viviendas vacacionales y/o plazas, siendo, la propia Consejería de Turismo y Empleo, la que se contradice, al cuantificarlas en **168.611**. -cifra claramente inferior a la anterior- en el informe elaborado para la consulta pública previa a la ordenación mediante norma con rango de Ley del uso turístico de viviendas. En atención a estas limitaciones, nos cuestionamos la certeza de los datos oficiales de islas y provincias,


que, sin embargo, no impiden sacar unas conclusiones aproximadas acerca de esta tipología de oferta alojativa.

Además, no es fácil asimilar que se pretenda dictar otra normativa más, cuando ya hay al menos **13** normativas, entre canarias y nacionales, algunas de aplicación exclusiva al turismo y otras que de alguna forma afectan a éste, así como las específicas de vivienda y su gestión, de aplicación particularmente a la vivienda vacacional. Ante este panorama en lugar de modificar y, en su caso, simplificar las normativas y/o refundirlas, se pretende aprobar otra adicional que parece ir fundamentalmente destinada a limitar el crecimiento de la vivienda de uso turístico. Entre tanto, el problema actual que viene originado por la propia administración autonómica que dicta normas y no las hace cumplir, se agudizará aún más, pues, paradójicamente, aprobará otra nueva norma, sobre la que ni siquiera va a tener capacidad para su control y, en consecuencia, lo que previsiblemente ocurra es que prolifere el ejercicio ilegal de la actividad que pretende regular.

A pesar de las múltiples dificultades encontradas en el desarrollo del informe, en cuanto a la localización de datos y a su tratamiento, hemos entresacado, por su relevancia, las conclusiones principales y singulares que reflejamos a continuación:

CONCLUSIONES PRINCIPALES

1. En **2022**, el **53%** de la **población residente en microdestinos turísticos** es extranjera, superando el **50%** los municipios de Adeje (**72,5%**), Antigua (**64,7%**), Arona (**59,9%**), Santiago del Teide (**58,7%**), Tías (**56,6%**), la Oliva (**54,1%**), Yaiza (**52,4%**) y Mogán (**50,1%**). En **11** años, la población residente en los microdestinos turísticos se ha reducido en **19.119** habitantes -mayormente extranjeros-, esto es, un **9,8%** menos, situación que nos induce a concluir una cierta consolidación de los residentes y la necesidad de que los ayuntamientos hagan un esfuerzo de depuración de los padrones municipales, a fin de verificar la efectiva residencia habitual de su propietario.


- 
2. En un periodo de **14** años se reduce a casi la mitad la **oferta alojativa extrahotelera** (**592** establecimientos menos), lo que se traduce, en términos de **plazas**, en una llamativa disminución calculada en **93.929** unidades, esto es, un **46,9%** menos. En este contexto, la provincia de **Las Palmas** pierde **74.231** plazas extrahoteleras, soportando **Gran Canaria** la mayor pérdida (**-42.206**). El número de plazas extrahoteleras en el conjunto de **municipios turísticos** desciende en **86.915**, siendo el municipio más afectado, con diferencia, **San Bartolomé de Tirajana** que pierde **33.214**, seguido de Tías (**-8.952**) y Mogán (**-8.445**).


 3. Tras la depuración de la base de datos del Gobierno de Canarias, se estima que son **12.588** las viviendas vacacionales ubicadas en apartamentos -de un total de **28.296** desaparecidos-, esto es, un **44,4%**. Mientras que de los **15.708** apartamentos restantes se desconoce su destino. Tal vez el Gobierno de Canarias debería estar más preocupado por este tipo de oferta que por la de vivienda vacacional.

 4. Además, esas **12.588** viviendas ubicadas en apartamentos representan el **51,7%** del conjunto de viviendas vacacionales localizadas en los municipios turísticos. En concreto, en **6** de los **13** municipios turísticos se localiza el **85,4%** de las plazas de vivienda vacacional ubicadas en apartamentos.

 5. No se entiende como la Consejería de Turismo, a lo largo de los años, ha permitido registrar como viviendas vacacionales un gran número de apartamentos extrahoteleros, contraviniendo las normativas que la propia administración autonómica ha propuesto y se han aprobado en el Parlamento de Canarias, eludiendo cualquier tipo de control posterior al objeto de velar por su cumplimiento. Es la propia dejación administrativa la que ha conducido a la situación actual.

 6. El **63,8%** de las **viviendas vacacionales** se localiza en los **13** municipios turísticos y Las Palmas de Gran Canaria.


- 
7. El **83,4%** de las viviendas vacacionales ubicadas en los municipios turísticos -según la base de datos del Gobierno de Canarias ya corregida aplicando el coeficiente de error determinado en este informe- se **localizan en microdestinos turísticos**. Por ello, **en modo alguno cabe catalogar como tensionados a los municipios turísticos -microdestinos-, ni a las zonas turísticas de Las Palmas de Gran Canaria** -cuya representatividad sobre su parque de viviendas es exigua-.
-
8. El **83.5%** de las denominadas viviendas vacaciones por el Gobierno de Canarias son apartamentos y villas, por lo que el Ejecutivo debería hacer un esfuerzo para depurar su base de datos antes de tomar ninguna decisión.
-
9. La isla de **Tenerife** acapara en un **98,6%** el exceso de viviendas vacacionales en el conjunto de los municipios turísticos y Las Palmas de Gran Canaria -**25.550**- sobre el decremento de la oferta extrahotelera, esto es, ha incrementado su oferta en **25.193** unidades alojativas en **14** años (**2009-2023**). Asimismo, por islas, es **Tenerife** la que acumula el **53,8%** del aumento de la oferta total de Canarias -al comparar los datos de vivienda vacacionales del Gobierno de Canarias ya corregidos con el diferencial de plazas tradicionales (hotelera y extrahoteleras)-, con **60.414** plazas más, seguida de **Lanzarote** con **17.266 (15,4%)**, **Fuerteventura** con **14.419 (12,8%)** y **Gran Canaria** con **14.003 (12,5%)**.
-
10. En el conjunto de Canarias no se colige que las viviendas vacacionales -las cuales se colocan en el mercado a precios más elevados, por tratarse de una oferta turística ubicada, mayormente, en los núcleos turísticos- afecten a la oferta residencial, ni son la causa del incremento de los precios de alquiler y de venta, dada, además, su escasa representatividad en el cómputo global del parque de viviendas. Se trata de un concepto de oferta turística al alza, por el alto valor que le dan los visitantes y, por tanto, se deberían analizar los datos disponibles -que presentan muchos sesgos- con mayor profundidad al objeto de que las decisiones a adoptar sean acordes con la realidad turística de todas y cada una de las islas a nivel individual, así como con las demandas cambiantes de los turistas.
-

- 
11. El sector turístico genera cerca del **40%** del empleo de Canarias, por lo que el problema de vivienda en los municipios turísticos o en sus proximidades, viene de la necesidad de disponer de viviendas para las personas que allí trabajan, fuera de los núcleos turísticos a precios razonables y, por tanto, esto no puede ser motivo para socavar la oferta de vivienda vacacional.

 12. Las administraciones competentes en la materia deberían velar por el cumplimiento de la Ley en lo que a la gestión unitaria de la explotación se refiere. Tal vez lo que habría de regularse sería la forma en que se tienen que relacionar los propietarios, y además dotar de unas herramientas mínimas que permitan una gestión conjunta de los complejos de apartamentos y su comercialización centralizada, sin que se encuentren perjudicados los propietarios minoritarios. También estos últimos deben concienciarse de que para poder tener un destino de calidad, hay que unificar la imagen y, modernizarse y rehabilitar, debiendo el gobierno de Canarias establecer una línea de ayudas a tal fin.


 13. No parece lógico que se pretenda restringir edificios o complejos de uso turístico dedicados exclusivamente a la vivienda vacacional, pues se trataría de una oferta mucho más fácil de ordenar y controlar para mejorar la calidad y la imagen del destino. Además, dadas las trabas administrativas, los propietarios, tal vez, no decidan invertir en otra tipología de vivienda al encontrarse desprotegidos por las normas vigentes.

 14. No hacen falta más leyes que no se cumplan ante la incapacidad de control por parte del gobierno de Canarias a lo largo del tiempo, antes bien habría que refundir y simplificar leyes y decidir por qué modelo de turismo se quiere apostar en las distintas islas. En definitiva, lo que se requiere es ordenar el turismo y reforzar la inspección.

- 
15. Con relación a los alojamientos turísticos tradicionales -apartamentos y hoteles-, se conocen con bastante precisión los datos de alojamientos turísticos, pernoctaciones, ocupación e ingresos y gastos medios por turista, entre otros, sin embargo, nos encontramos, al respecto, con que en lo que se refiere a las viviendas vacacionales existe una carencia de información significativa para poder realizar una evaluación certera de su situación. Y tal vez sea esta una de las cuestiones a abordar por el gobierno autonómico.

CONCLUSIONES SINGULARES


1. En **2022**, el **53%** de la **población residente en microdestinos turísticos** es extranjera, superando el **50%** los municipios de Adeje (**72,5%**), Antigua (**64,7%**), Arona (**59,9%**), Santiago del Teide (**58,7%**), Tías (**56,6%**), la Oliva (**54,1%**), Yaiza (**52,4%**) y Mogán (**50,1%**). En **11** años la población residente en los microdestinos turísticos ha pasado de **194.848** personas a **175.729**, reduciéndose en **19.119** habitantes, esto es, un **9,8%** menos, situación que nos induce a concluir una cierta consolidación de los residentes.
-
2. En un periodo de **14** años se reduce a casi la mitad la **oferta alojativa extra-hotelerera** (**592** establecimientos menos) y se pierden **31** hoteles, aunque estos aumentan su número de plazas. Asimismo, en términos de **plazas**, en **2023**, se constata que se ha producido una llamativa disminución en los establecimientos extrahoteleros, calculada en **93.929** unidades, esto es, un **46,9%** menos, soportando **Gran Canaria** la mayor pérdida (**-42.206**). Caída que no es compensada por el aumento de las plazas hoteleras (**+23.308**), lo que implica una pérdida total de plazas de **70.621**, esto es, un **16,3%** menos.
-
3. La provincia de **Las Palmas** pierde **74.231** plazas extrahoteleras y un conjunto de **51.181** de la **oferta tradicional de plazas alojativas (hoteleras y extrahoteleras)**, de las que **32.735** corresponden a **Gran Canaria** y la de **Santa Cruz de Tenerife** pierde **19.698** apartamentos, y un conjunto de **19.440** plazas alojativas tradicionales, de las que **14.031** corresponden a **Tenerife**. El número de plazas extrahoteleras en el conjunto de **municipios turísticos** desciende en **86.915**, siendo el municipio más afectado, con diferencia, **San Bartolomé de Tirajana** que pierde **33.214**, seguido de Tías (**-8.952**) y Mogán (**-8.445**).
-



4. En lo que a las **viviendas vacacionales y turísticas** se refiere, en septiembre de **2023**, según datos de la Consejería de Turismo y Empleo del **Gobierno de Canarias**, hay **46.808**, El **grueso de ellas**, el **63,8%**, **se localiza en los 13 municipios turísticos y Las Palmas de Gran Canaria**, en la que la vivienda vacacional tiene un escaso peso **-2,2%**- sobre su parque de viviendas. No obstante, tras un profundo análisis de esta base de datos se concluye que hay un porcentaje de error del entorno de un **6,2%**, cuya aplicación a la cifra global las reduciría a unas **43.906** viviendas.

5. En el contexto de los **13** municipios turísticos y Las Palmas de Gran Canaria se puede observar cómo la **perdida de apartamentos**, **28.296** en el periodo **2009-2023**, finalmente, deriva, en parte, en su conversión a viviendas vacacionales, en concreto, de **12.588** apartamentos (**44,5%** sobre el total), mientras, que, las **15.708** unidades extrahoteleras restantes desaparecidas (**55,5%**), se desconoce su destino.

6. Asimismo, en el contexto de los **13** municipios turísticos, se concluye, que, de las **24.331 viviendas vacacionales** acreditadas como tales, tras depurar los errores de la base de datos del Gobierno de Canarias, son **12.588**, las **viviendas vacacionales ubicadas en apartamentos**, esto es, un **51,7%** del total, mientras que **11.743**, es decir, el **48,3%**, se encuentran dentro de los municipios turísticos, pero no en apartamentos. La mayor parte de las que se encuentran en apartamentos se localizan en los municipios de **Arona -2.991-**, **Adeje -2.337-** y **San Bartolomé de Tirajana -2.280-** seguidos de **La Oliva -1.141-**, **Tías -1.096-** y **Mogán -909-**. Es decir, en **6** de los **13** municipios turísticos se localiza el **85,4%** de las viviendas vacacionales ubicadas en apartamentos.




7. A pesar de contravenir las normas canarias en materia turística, las viviendas vacacionales se han ubicado, como se ha indicado, en apartamentos turísticos (**51,7%** de las ubicadas en los municipios turísticos) o en edificios residenciales donde tal vez no tuvieran cabida, lo que evidencia un **laxitud, dejación y permisividad** de la administración autonómica, toda vez que figuran oficialmente en su base de datos. Por otra parte, existe mucha incertidumbre sobre el destino de los **15.708** apartamentos y plazas extrahoteleras perdidas -no dedicadas a viviendas vacacionales-, a nuestro juicio, por falta de información en tiempo real e insuficientemente filtrada para poder conocer con exactitud la situación en que se encuentran. A esto hay que añadir el escaso o nulo control que el Gobierno de Canarias ha ejercitado sobre las mismas, por lo que, actualmente, bien pudieran estar sumidas en la economía sumergida o alquiladas como si de viviendas residenciales se tratara a través de portales inmobiliarios. Consideramos al respecto que el Gobierno de Canarias debería estar más preocupado por este tipo de oferta que por las de vivienda vacacional.

8. Las **viviendas vacacionales ubicadas en los municipios turísticos** según el Gobierno de Canarias, y corregidas aplicando el coeficiente de error, ascienden a **24.331**. De éstas, **20.289 (83,4%)** se encuentran en los **microdestinos**, mientras que **4.042 (16,6%)** se encuentran fuera. Esta situación nos lleva a concluir que se trata de una oferta alojativa más y, por tanto, alejada del concepto de vivienda residencial, por lo que no resulta congruente catalogarlos como zonas tensionadas, toda vez que se ubican en zonas destinadas al desarrollo de la actividad turística.

9. En lo que se refiere a los **precios**, es cierto que, tanto en compraventa como en alquiler, en los microdestinos turísticos, son elevados, en lógica concordancia con el interés de las administraciones y empresarios de Canarias de conseguir un destino turístico de calidad.

10. En el conjunto de Canarias no se colige que las **viviendas vacacionales** -las cuales se colocan en el mercado a precios más elevados por tratarse de una oferta turística- afecten a la **oferta residencial**, ni son la causa del **incremento** de los **precios de alquiler** y de **venta**, dada su **escasa representatividad** en el cómputo global del parque de viviendas. Además de requerir un trato diferenciado por isla.

11. Por otra parte, el que se pueda encuadrar a un **municipio turístico dentro de la calificación de tensionado**, tiene más que ver con el hecho de que no se disponga de viviendas para las personas que trabajan en los mismos, fuera de los núcleos turísticos a precios razonables y, por tanto, esto no puede ser motivo para socavar la oferta de vivienda vacacional.
-
12. **Al comparar los datos de vivienda vacacionales del Gobierno de Canarias ya corregidos con el diferencial de plazas extrahoteleras (2009-2023)** en el conjunto de los municipios turísticos y Las Palmas de Gran Canaria, se comprueba que la isla de **Tenerife** acapara en un **98,6%** el exceso de viviendas vacacionales **-25.550-** sobre el decremento de la oferta extrahotelera, esto es, ha incrementado su oferta en **25.193** unidades alojativas. **Gran Canaria** disminuye su oferta en **8.467** unidades alojativas (**-33,1%**), siendo, con diferencia, el municipio de **San Bartolomé de Tirajana** el más afectado, al perder **21.166** unidades (**-82,8%**).
-
13. Tras la agregación de las **plazas de vivienda vacacional corregidas en contraste con el diferencial de plazas extrahoteleras y hoteleras** desde **2009 a 2023 (14 años)**, concluimos que el aumento de las plazas de toda la oferta alojativa de Canarias ha sido de **112.247** unidades, correspondiendo a la provincia de **Las Palmas 45.688**, esto es, un **40,7%** y, a la de **Santa Cruz de Tenerife, 66.558**, que representan el **59,3%** del total. Por islas, es **Tenerife** la que acapara el **53,8%** del aumento de la oferta, con **60.414** plazas más, Le sigue **Lanzarote** con **17.266 (15,4%)**, **Fuerteventura** con **14.419 (12,8%)** y **Gran Canaria** con **14.003 (12,5%)**. En el resto de las islas la variación de la oferta alojativa pesa muy poco.
-
14. La **oferta turística tradicional** desciende un **16% (2009-2023)**, mientras que los turistas (principales y secundarios en las **5** islas más pobladas) crecen del entorno del **60% (2010-2023)**, sin embargo, las pernoctaciones en este tipo de establecimientos aumentan solo un **13% (2009-2023)**, por el **claro desplazamiento de turistas a otras ofertas alojativas** -que no son registradas a efectos de disponer de datos estadísticos-, como es el caso de la vivienda vacacional, si bien, hay que tener presente que, aunque hay un mayor número de turistas, la estancia media se ha reducido.
-




15. El **turismo**, de **2010 a 2017**, crece en **5** de las islas analizadas (Tenerife, Gran Canaria, Lanzarote y Fuerteventura) del entorno del **60%**, no obstante, el crecimiento de las islas es dispar: **La Palma** un **141,3%**, **Lanzarote** un **63,1%**, **Fuerteventura** un **58,1%**, **Tenerife** lo hace en un **55,7%** y **Gran Canaria** en un **56,4%**. De **2017 a 2023 Tenerife** sube un **6,3%** y **Lanzarote** un **1%**. El resto de las islas desciende: **La Palma** en un **42,7%**, **Gran Canaria** en un **5,4%** y **Fuerteventura** en un **0,4%**. En el cómputo global, en este último periodo, se detecta una pérdida de turistas en Canarias de **7.246**, aunque con comportamientos dispares por islas, lo que evidencia que al cierre de **2023** aún no se alcanzan las cifras de **2017** que fue el mejor año turístico.

16. De **2017 a 2023** hay una pérdida de turistas en el conjunto de las islas analizadas de **7.426** turistas, que viene determinada, fundamentalmente, por el menor número de visitantes en **Gran Canaria (-246.894)**, **La Palma (-174.281)** -que tras la pandemia y la erupción del volcán no se termina de recuperar- y **Fuerteventura (-10.399)**. Solo aumentan **Tenerife**, con **391.231** turistas más, y **Lanzarote** que lo hace en **32.917**.

17. **Canarias**, junto con **Cataluña**, son las únicas comunidades autónomas que **descienden en número de turistas**. El archipiélago, básicamente, mantiene su peso en el cómputo nacional, al pasar de representar el **16,3%** del total de **turistas internacionales del país** en **2010**, al **16,4%** en **2023** -ocupando en ambos años el tercer puesto-, tras haber representado el **17,4%** en **2017**, esto es, la segunda posición del país, lugar que ostentó también de **2014 a 2016**.

18. Al multiplicar los **16.706.543** turistas (principales y secundarios en las 5 islas más pobladas) de **2023** por la estancia media del conjunto de los establecimientos tradicionales de **7,1** días de ese mismo año, resulta un número de pernoctaciones de **118.616.455**. Cifra que muestra un diferencial con los **95.711.755** de pernoctaciones registradas en la oferta tradicional (hoteles y apartamentos), de **22.904.700** -un **19,3%** sobre el total-, lo que indica que del entorno de **3.226.014** turistas se alojan en unidades alojativas diferentes a la tradicionales.



19. Las **estancias medias** en el conjunto de los hoteles y apartamentos de Canarias se reducen de **2009 a 2023 en 1 día**, manteniéndose en la tercera posición **Gran Canaria**, justo en la media regional, mientras que **Fuerteventura** y **Lanzarote** lideran el ranking, aunque la primera de ellas es la segunda que más pierde, esto es, **-1,3 días**. **Tenerife** ocupa el cuarto lugar, seguida de **La Gomera** -la más que pierde días de estancia, **-1,5-**, **La Palma** -la que menos días de estancias pierde, **-0,7-** y **El Hierro** -la única que aumenta en estancia media, **+0,4-**.

20. Entre **2009 y 2023** se produce una subida considerable de la **ocupación de las plazas alojativas** al pasar de un promedio en **Canarias** del **53,5%** al **72,2%**, esto es, **18,7** puntos porcentuales más. Aumento que se debe al alza tanto de la hotelera como de la extrahotelera. Estos avances en la ocupación tienen su origen no solo en el crecimiento del número de turistas sino también en el descenso de la oferta alojativa. En ambos supuestos solo tienen ocupaciones por encima de la media **Tenerife** y **Lanzarote**.

21. El **índice de satisfacción de los turistas** para el conjunto de Canarias se sitúa en **2023** (media enero-octubre) en una puntuación de **8,83**, destacando las islas de **La Palma (9,01)** y **Lanzarote (8,99)** por encima de este nivel, seguidas de **Tenerife (8,83)**, **Gran Canaria (8,76)** y **Fuerteventura (8,72)**. La satisfacción de los turistas ha bajado en todas las islas desde **2021** -año en que fue la más alta-, a excepción de **La Palma** y **Lanzarote**, que si la aumentaron. Aunque la valoración es alta en todos los tipos de alojamiento -con ligeras diferencias-, destacan las viviendas vacacionales (**8,78**) con la mayor puntuación si atendemos al promedio **2018-2023**, no obstante, en **2023**, la mayor puntuación la obtienen los apartamentos (**8,87**), seguidos de las viviendas vacacionales (**8,83**) y en último lugar se sitúan los hoteles (**8,79**).

22. La evolución de la **tarifa media diaria** presenta una **tendencia creciente desde 2009**, en **ambos tipos de establecimientos tradicionales**, que deriva en un incremento para los **hoteles** del **82,5%** hasta **2023** y de un **101,1%** para los **apartamentos**, los cuales casi duplican su cifra. Así estos últimos, en **2009** ingresaban de **media diaria 37,8€** para subir hasta los **76€** en **2023** por apartamento ocupado, lo que salda una **diferencia de 38,2€**. Los **hoteles**, con un aumento más moderado en términos porcentuales, crecieron por encima de los apartamentos en **términos monetarios**, al haber **pasado de 65,8€ en 2009 a 120,2€ en 2023**, lo que supone un diferencial de **54,3€** más de ingresos al día. No obstante, de **2017 a 2019** crecen solo un **3%** y un **6,4%**, respectivamente, para operar un alza más significativa de **2019 a 2023**, ya que en solo **4 años** escalan un **25,9%** los hoteles y un **26,2%** los apartamentos.

23. Al contrastar los **precios de las 4 islas con mayor desarrollo del sector turístico**, tomando como referencia la isla de **Gran Canaria**, que es la que tiene, tanto en **2009** como en **2023**, el precio más elevado en **hoteles** se observa que la misma va perdiendo peso en favor de **Lanzarote**, pues de un diferencial del **19,2%** en **2009** pasa a otro de **5,3%** en **2023** y, en menor medida, con relación a **Tenerife** que pasa de un **4,2%** a un **3,1%**. En cambio, el diferencial con **Fuerteventura**, que es, de las **4**, la que menos aumenta su precio en términos relativos, pasa del **0,9%** en **2009** al **20,4%** en **2023**.

24. En lo que se refiere a los **apartamentos**, mantenemos las comparativas igualmente con **Gran Canaria**, pues en **2009** tenía casi el mismo precio que **Tenerife**, con un diferencial de la primera sobre la segunda de **-0,3%**, si bien, se incrementa en **2023** al **-2,3%**, mostrándose nuevamente una pérdida de peso de **Gran Canaria** en el precio, situación que se agudiza con respecto a **Lanzarote** cuyo diferencial en **2009** fue un **7,5%** y, en **2023**, un **1%**. **Fuerteventura** incrementa su diferencial con **Gran Canaria** al pasar de un **15,4%** en **2009** a un **19%** en **2023**. No obstante, lo anterior, es **Fuerteventura** la que mayor peso pierde en el conjunto de las **4 islas** analizadas.

25. Al comparar los **principales municipios turísticos** y los **capitalinos** de **Canarias**, destacan, en **2023** respecto a **2009**, las **subidas** en los **ingresos de los hoteles** de **5** municipios turísticos, muy **por encima de la media** de aumento del conjunto de los municipios calculada en un **82,5%**. Tal es el caso de **Yaiza** con un **160,5%** más, **Adeje** con un **+110,5%**, **Mogán** con **+102,7%**, **Tías** con un **94%** y **San Bartolomé de Tirajana** con **+92,4%**. Teniendo en cuenta que hay municipios que suben muy poco, destaca **Antigua** como único que desciende y lo hace en un **7,3%**.


26. En el **contexto extrahotelero**, los **incrementos más pronunciados** se encuentran en **San Sebastián de La Gomera** con una subida en los ingresos de los apartamentos ocupados del **191,7%**, le siguen **Yaiza** con **178,7%**, **Adeje** con **135%**, **Santiago del Teide** con **119,1%** y **Mogán** con **116,9%**. De esta manera el **ranking** queda en **2023** liderado por **San Sebastián de la Gomera** con un ingreso de **111,7€**, **Yaiza** con **92,7€**, **Mogán** con **81,7€**, **Arona** con **80,4€** y **Adeje** con **80,1€**. Por el contrario, en la **cola** se sitúan **Antigua** con **44,2€**, **Puerto de la Cruz** con **47,1€**, **Valverde** con **48,5€**, **Santa Cruz de La Palma** con **50,3€** y **Las Palmas de Gran Canaria** con **60,6€**.

27. El **gasto medio por turista** -esto es, la media de lo que gasta un turista en su estancia- en **Canarias**, en **2023 (3T)**, se sitúa en **1.382,7€**, **413€** más que los **970€** de **2010**, lo que supone un **incremento** del **42,5%**. En este año, **Gran Canaria** cuenta con la cifra más elevada, al alcanzar el importe de **1.445€**, seguida de **Fuerteventura** con **1.395,5€**, **Tenerife**, a continuación, con **1.362,8€**, **Lanzarote** con **1.328€** y finalmente, **La Palma** con **1.236€**. En **2010** la isla con mayor gasto fue **Gran Canaria**, con una cuantía de **1.023,6€**, seguida de **Tenerife**, con **992,4€**. No obstante, las islas que más crecen -y además por encima de la media de crecimiento del archipiélago del **42,5%**- en el periodo **2010-2023 (3T)** son **Lanzarote** que lo hace en un **54%** y **Fuerteventura** en un **48,3%**. En tercer lugar, se encuentra **Gran Canaria** con un **41,2%**, a la que le siguen **Tenerife** con un **37,3%** y **La Palma** con un **31%**.

28. El **mayor impulso del gasto** en el conjunto de **Canarias** se produjo entre **2010** y **2017**, al registrar un avance del **15,1%** pero con un **aumento muy inferior del IPC general** cuantificado en el **5,7%**, diferencia que devuelve **9,4** puntos. Sin embargo, entre **2017** y **2023**, a pesar de que el **gasto medio total** experimenta un mayor crecimiento, el **23,8%**, el Índice de precios presionan con mayor fuerza, al cifrarse su aumento en un **17,5%**, devolviendo un **gasto real menor**, cuantificado en un diferencial de **6,4** puntos por encima. Esta situación se evidencia aún más si se tienen en cuenta los precios de **restaurantes y hoteles** que **suben un 21,3%**, por lo que el **gasto real** quedaría en una subida de **2,6** puntos, evidenciando en estos últimos años que **no se gasta más mediante un consumo mayor, sino que el conjunto del gasto se ha encarecido al subir el IPC en mayor medida. En consecuencia, en los últimos 6 años el gasto medio por turista solo sube en términos reales un 6,4% y el de restaurantes y hoteles un 2,6%.**

29. Con respecto a los **principales municipios receptores de turismo** se destacan aquellos que lideran el ranking, en **2023**, como **Adeje**, con un **desembolso medio por parte de sus visitantes** de **1.566,5€**, **San Bartolomé de Tirajana** le sigue con **1.557,9€**, a continuación, **Mogán** con **1.535,1€**, **Yaiza** con **1.499,6€** y **Pájara** con **1.474,3€**, destinos cuyas posiciones permanecen inalteradas respecto a **2018**, a la vez que todos se sitúan por encima de la **media de Canarias** de **1.382,76€**, junto con **La Oliva**, que en quinto lugar, cuenta con un gasto medio de **1.402,4€**, desplazando a **Santiago del Teide** que ocupaba esta posición en **2018**.

30. **Canarias** es la **única región** que recibe en **2023 (3T)** **menos turistas internacionales** que en **2017**, **729.422** por debajo, **junto con Cataluña** que se salda con un descenso de **113.801** visitantes, panorama que pone de manifiesto en el caso de **Canarias** que, a pesar de la menor entrada de turistas, estos gastan más. Sin embargo, **esta circunstancia no repercute significativamente en el gasto total real -que solo crece 2,1 puntos** (el peor dato después de Cataluña)- **debido a la menor entrada de turistas.**



31. Del análisis realizado, se concluye que la evolución de **Cataluña** en cuanto al **gasto por turista** se refiere fue el más negativo de las **comunidades autónomas con elevada influencia del turismo**, seguida de **Canarias**. Ambas se distancian del resto de comunidades, por un lado, en términos de **entradas de turistas internacionales**, que parecen haber **elegido otros destinos dentro del territorio nacional**, como la **Comunidad Valenciana** y **Madrid** y, por otro, desde la perspectiva del **gasto de los visitantes**, al observarse un **descenso en términos reales en Cataluña** y un leve avance en **Canarias**, comunidad en la que entre **2017** y **2023** el Índice General de Precios ha tirado del **gasto real total (+2,1 puntos)** y del **gasto por turista en restaurantes y hoteles** (de **+1,6** a **+2,6** puntos, según la fuente de los datos).

32. A partir del estallido de la crisis, entre **2007** y **2022** el **PIB** de Canarias avanza en estos **15 años** un **18,3%**, la mitad que, en los cinco años anteriores, de **2002** a **2007**, a la vez que los precios sobrepasan esta cifra al llegar al **24,3%**, circunstancia que devuelve un **saldo negativo** de **5,9** puntos. En consecuencia, en los últimos **20** años, la **economía canaria solo crece en los cinco primeros años y experimenta un retroceso en los últimos 15 en términos reales**, en los que no incrementa la producción sino los precios. De **2007** a **2017**, en cambio, la **economía canaria** en su conjunto crece un **6,7%**, mientras que el **PIB turístico** aumenta un **20,8%**, frente a una variación del **IPC de Canarias** del **10,4%**, evidenciando a lo largo del periodo objeto de análisis que el **turismo va incrementando su participación en el PIB total de Canarias**, volviendo a los niveles del **35%** que representaba en **2002** y presentando un crecimiento real de **10,4** puntos.

2. INTRODUCCIÓN




2. INTRODUCCIÓN

El **turismo**, como sector fundamental de Canarias, ha pasado por diferentes momentos a lo largo de su historia, viéndose afectado de forma particular en situaciones de crisis, como la económica-financiera de **2008** y, fundamentalmente, la más reciente, originada por la pandemia de **2020**. En este sector destaca una ocupación mínima del territorio en relación con su aportación al PIB de Canarias y la apuesta de las administraciones públicas por su ordenación y su contribución para incrementar la calidad y atacar la obsolescencia del destino mediante planes de rehabilitación y modernización, la mayoría de las veces, más como intención que como concreción real por falta de controles administrativos adecuados. Además, es de resaltar que la oferta alojativa del sector se ha ido modificando en el tiempo de forma dispar en las distintas islas, hecho que es fundamental reconocer al tomar decisiones administrativas, pues el tratamiento a dar a cada una de ellas no puede ser uniforme.

Existen disfunciones entre la realidad y las disposiciones normativas que hacen, que, recurrentemente, se propicien debates en relación con los problemas que surgen y permanecen en el tiempo, de los que, sin embargo, solo se toma conciencia cuando el deterioro es tan evidente que los agentes económicos y sociales, los particulares afectados y las administraciones públicas se dan cuenta de que hay que ponerles solución. Parece que solo llegado este momento crítico es cuando se hacen propuestas para abordar el problema, pero, en la mayoría de los casos, se llega tarde debido a una falta de planificación previa y de unos objetivos claros a cumplir y, tal vez, forzados por intereses económicos y de competencia, que prevalecen antes que el interés general de Canarias. No obstante, se utilizan múltiples argumentos justificativos marginales para avalar decisiones administrativas, entre los que se encuentra un hipotético desplazamiento de viviendas residenciales al uso turístico y el perjuicio que ello origina al acceso a la vivienda habitual a precios asequibles.

Dada la relevancia del sector turístico en el archipiélago, cuya oferta alojativa ha ido evolucionando a lo largo del periodo objeto de estudio, dando cabida, desde un tiempo no muy lejano hasta la actualidad, a la vivienda vacacional, profundizamos en el presente informe en el análisis de las distintas tipologías de alojamientos, especialmente en los núcleos turísticos (microdestinos), centrandó nuestro interés particular en dilucidar que destino han tomado los apartamentos extrahoteleros que han desaparecido de la oferta turística general y oficial de las islas -contraviniendo las normas canarias,



por el escaso o nulo control de su cumplimiento-, ahondando en la dimensión de este hecho y de su incidencia en el conjunto de la oferta alojativa de Canarias en general y, específicamente, en cada isla. En este punto es relevante mencionar el hecho de que hemos tenido que depurar los datos de vivienda vacacional contenidos en la base de datos del Gobierno de Canarias y consideramos que debido a los errores en ella detectados hemos tenido dificultades a la hora de extraer las conclusiones de este informe, que, sin embargo, no las invalida, en términos generales, en su interpretación.

Además, analizamos las distintas magnitudes vinculadas a la gestión del sector turístico, tales como número de turistas, indicadores de ocupación, estancias medias, pernoctaciones e índice de satisfacción. Asimismo, profundizamos en el análisis de variables netamente económicas: ingresos y gastos de los turistas, y producto interior bruto; y hacemos un repaso de las distintas normativas reguladoras directa o tangencialmente del turismo, así como de aquellas que rigen en materia de vivienda vacacional en las distintas comunidades autónomas con gran implantación del turismo.

Los distintos análisis efectuados, en virtud de los datos disponibles, se realizan a nivel de Canarias en su conjunto, por islas y municipios, fundamentalmente, los turísticos. A medida que más se profundiza en ellos, se observa, que, no todas las islas presentan un mismo comportamiento, tanto en su oferta que difiere bastante de unas a otras, como en el comportamiento de las distintas variables económicas y de gestión, hecho que, entendemos, ha de tenerse muy en cuenta a la hora de tomar decisiones de calado.

Asimismo, valoramos que las distintas normativas de aplicación, a nuestro juicio, excesivas, tras su aprobación, no se aplican como se debiera, denotándose una falta de control administrativo que ha conducido a un deterioro de la imagen de Canarias por falta de estrategias globales y particulares, por islas y municipios, que debería revertirse, tal vez dando un nuevo impulso a la ordenación de la planta alojativa y demás ofertas turísticas, a la rehabilitación y modernización de las unidades alojativas y del destino en su integridad, y a su comercialización conjunta, fundamentalmente, de los alojamientos en manos de pequeños propietarios, fomentando, entre otras cuestiones, ayudas públicas en aras a la mejora del destino. Más que normas nuevas, lo que hace falta es refundir, actualizar y aplicar las existentes.

Por último, el Informe, cuyos datos son oficiales y objetivos, es fruto de un profundo análisis que ha durado meses y, cuyas conclusiones, esperamos sean examinadas detenidamente por los distintos interesados y sin prejuicios previos, pues, el fin del Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas es que pueda servir para ayudar a tomar decisiones acertadas y que contribuyan al bien general de las islas y especialmente de sus ciudadanos.

3. ASPECTOS FUNDAMENTALES DEL INFORME

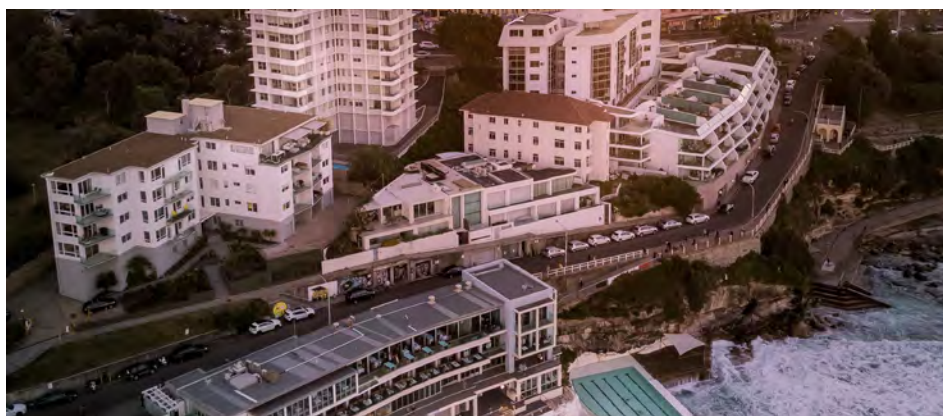


3. ASPECTOS FUNDAMENTALES DEL INFORME

3.1. CONTEXTO ACTUAL Y REGULACIÓN

El **turismo**, como ya se ha señalado y los datos indican, es un sector fundamental de Canarias que ha pasado por diferentes momentos a lo largo de su historia, denotándose como significativas, de forma particular, las situaciones de crisis, como la económica-financiera de **2008** y, más recientemente, la pandemia de **2020**. Asimismo, es destacable que la oferta turística ha evolucionado a lo largo del tiempo y de forma diferente según las islas. **Tenerife**, se caracterizó, desde un principio, por tener una mayor oferta hotelera, mientras que el resto de las islas tenían un gran componente de oferta extrahotelera, fundamentalmente, **Gran Canaria**, seguida de **Lanzarote**, **La Gomera**, y **La Palma**. Con el tiempo, y acorde a los datos analizados, estas últimas han ido modificando su oferta hacia los hoteles, aunque siguen manteniendo, en **2023**, un mayor número de complejos extrahoteleros que de hoteles. Pero, además, recientemente se muestra una tendencia creciente a la oferta de vivienda vacacional, tanto en pueblos y ciudades, como en los municipios turísticos. Asimismo, también hay una inclinación cada vez mayor al intercambio de casas para hacer turismo, que ha convertido a Canarias en la quinta región española más demandada.

Para preservar Canarias como destino turístico y ordenar la oferta alojativa, existen diferentes normativas, tal vez en exceso, ajenas a la realidad objetiva, por lo que en algunos casos no se han llegado aplicar en su integridad debido a las dificultades inherentes a su cumplimiento, así como por la falta de control real. Las disfunciones entre la realidad y las disposiciones normativas hacen que recurrentemente se pongan de actualidad debates con relación a problemas que surgen y permanecen en el tiempo, que, sin embargo, no lleva a la concienciación hasta que el deterioro es tan evidente que los agentes económicos y sociales, los particulares afectados y las administraciones públicas se dan cuenta de que hay que ponerle solución. Parece, que, solo llegado este momento crítico, es cuando se hacen propuestas para abordar el problema, en el que no se profundiza lo suficiente, pero, en la mayoría de los casos, se llega tarde debido a una falta de planificación previa y de unos objetivos claros a cumplir.



Es un hecho evidente que, en número de establecimientos abiertos, se pierden extrahoteleros tras la crisis de **2008** y hasta el año previo de la pandemia **2019**. Rebasada la pandemia se vuelven a perder **368** establecimientos extrahoteleros, lo que hace una pérdida total de **607** hasta mayo de **2023**, si bien se recuperan algunos al cierre de **2023**, pues, este descenso se sitúa finalmente en **592** complejos, un **48,1%** menos, al pasar de **1.230** plazas a **638**. Esto es, no figuran como abiertos prácticamente la mitad de los establecimientos extrahoteleros preexistentes en **2009**. En el mismo periodo también se produce una pérdida de **39** hoteles a mayo de **2023**, pasando de **607** a **568**, desde **2009** a mayo de **2023**, cifra que se reducen a final de ese año, al descender finalmente en **31**, esto es, un **5,1%** menos, manteniéndose abiertos, por tanto, **576** hoteles. En suma, en un periodo de **14** años se pierden **592** complejos extrahoteleros y **31** hoteles.

En contraste con estos datos, en cuanto a las plazas alojativas se refiere, aunque al cierre de **2023**, respecto a **2009**, hay un menor número de hoteles, estos incrementan su capacidad en **23.308** plazas -esto es un **10%** más-, al pasar de **233.485** plazas hoteleras a **256.793** en **2023**. Sin embargo, la llamativa disminución de plazas en los establecimientos extrahoteleros -**93.929** unidades, un **46,9%** menos- no es compensada en modo alguno por el aumento de las hoteleras, lo que implica una pérdida total de plazas de **70.621** en **14** años, esto es, un **16,3%** menos. De la disminución de las plazas extrahoteleras, **Gran Canaria** es la que soporta una mayor pérdida, en concreto, **42.206** plazas menos, seguida de **Lanzarote** con **-16.649**, **Tenerife** con **-15.688** y **Fuerteventura** con **-15.376**. La provincia de **Las Palmas** pierde **74.231** plazas extrahoteleras y un conjunto de **51.181** hoteleras y extrahoteleras, de las que **32.735** corresponden a **Gran Canaria** y la de **Santa Cruz de Tenerife** pierde **19.698** extrahoteleras, y un conjunto de **19.440** plazas hoteleras y extrahoteleras, de las que **14.031** corresponden a **Tenerife** -ver cuadro siguiente-.

ISLAS/PROVINCIAS	Variación plazas extrahoteleras	Variación plazas hoteleras	Variación total hotelera + extrahotelera
Lanzarote	-16.649	7.553	-9.096
Fuerteventura	-15.376	6.026	-9.350
Gran Canaria	-42.206	9.471	-32.735
Las Palmas	-74.231	23.050	-51.181
El Hierro	-16	-39	-55
La Gomera	-1.488	-317	-1.805
La Palma	-2.506	-1.043	-3.549
Tenerife	-15.688	1.657	-14.031
Sta. Cruz de Tenerife	-19.698	258	-19.440
TOTAL	-93.929	23.308	-70.621

La cuestión es que existe mucha incertidumbre sobre el destino de estas plazas extrahoteleras pérdidas desde **2009**, a nuestro juicio, por falta de información en tiempo real e insuficientemente filtrada para conocer con exactitud la situación en que se encuentran. A esto hay que añadir la latente desidia administrativa que ha favorecido un escaso control sobre las mismas, pues, en la actualidad, en las diferentes edificaciones no se conoce en qué medida las plazas se han destinado a residencias habituales o al alquiler vacacional, situación que en ambos supuestos están fuera de lo que marcan las normas, sin que a priori ninguna administración haya intervenido al respecto. Del estudio se concluye que existen plazas extrahoteleras fuera de control.


Tal vez, la situación descrita tenga su origen en los inicios del turismo en masa en la década de la sesenta en el siglo XX. En ese momento para dar impulso al sector se hicieron complejos de apartamento sujetos al régimen de propiedad horizontal, donde había muchos pequeños propietarios que básicamente utilizaban su apartamento, bungalow y villa como segunda residencia en determinadas épocas del año, dedicando el resto del tiempo a la explotación turística. No obstante, con el tiempo se han ido destinando a vivienda habitual o, en su caso, a arrendamientos a personas para su uso particular -en ambos casos se residencializan- y/o su explotación como viviendas vacacionales. Derivando en este escenario, en parte, por el hipotético abusivo trato de las empresas explotadoras a los propietarios, que, recurrentemente se han quejado de las exiguas cantidades que perciben, insuficientes incluso para la cobertura de los gastos que han de soportar -afrentar las derramas, pagar el IBI,

la basura o la comunidad-, frente a los mayores ingresos que efectivamente podrían obtener si las alquilaran por su cuenta.

La residencialización viene a conculcar lo dispuesto en la referida Ley 2/2013, que fija la obligación a ejercer la actividad turística en los complejos de apartamentos, así como a desarrollarla en una unidad de explotación, lo cual impide al propietario la gestión comercial por su cuenta. Esta ley aclara que la residencialización es aquella situación en que los propietarios se reservan para su uso particular el inmueble por un período superior a seis meses al año. No obstante, con la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias determina en la Disposición transitoria séptima en relación a los usos residenciales en zonas turísticas, que las personas que residían en esos complejos antes de ese año y lo probaran como derecho consolidado podrían seguir haciéndolo, no así si se produce un cambio de propietarios. En concreto, se expresa en los siguientes términos: *"1. Los usos residenciales ya existentes el 1 de enero de 2017 en parcelas calificadas de uso turístico en el momento en que la ordenación urbanística haya ejecutado la especialización de usos en las zonas turísticas a que se refiere el artículo 25 de esta ley, se consideran compatibles, quedando en situación legal de consolidación, sin que sea aplicable la declaración de incumplimiento del uso efectivo en aplicación del supuesto de cambio de uso no autorizado al que se refiere la legislación turística. 2. No obstante, la situación legal de consolidación a que se refiere el apartado anterior se limita única y exclusivamente a la continuidad de los usos residenciales existentes, quedando prohibidos los nuevos usos residenciales, así como el cambio de dicho uso a cualquier otro diferente del uso turístico asignado por el planeamiento, cuando ello afecte al principio de unidad de explotación fijado en la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias".*

Existen quejas por las distintas partes implicadas en el problema de la residencialización, pues las unidades alojativas extrahoteleras que se han ido destinando a uso residencial, conlleva en muchos casos el uso mixto de los complejos turísticos, lo cual, a su vez, origina conflictos de convivencia -las necesidades y horarios de ambos usos a menudo se contraponen y se estorban- y un deterioro del enclave turístico. Además, las necesidades son diferentes según su uso, pues los turistas buscan zonas de diversión, entretenimiento y ocio, mientras que los residentes aspiran a tener equipamientos e infraestructuras definitivas de las ciudades (educativos, sanitarios, etc.).

Ante esta situación, los empresarios del turismo luchan por evitar la coexistencia del uso residencial con el turístico fuera de los casos en los que la Ley lo permite actualmente. Por otra parte, tratan de impedir que se residencialicen más unida-




des alojativas y defienden la prevalencia de su naturaleza mercantil y turística sobre cualquier otro fin. Asimismo, recalcan que el uso de los alojamientos extrahoteleros debe ser el que prevé las normativas de turismo y en modo alguno han ser considerados viviendas vacacionales que no son. Defienden esta tesis, además, porque las obligaciones legales y de mantenimiento para un establecimiento turístico son muy superiores, lo que a menudo supone una carga económica que los residentes no están dispuestos a soportar, lo que contribuye al deterioro de los complejos.

En el lado contrario, nos encontramos con zonas que son residenciales y que los propietarios de algunas de las viviendas ahí ubicadas han decidido convertirlas en viviendas de uso turístico. En este punto, cabe señalar que, en el plano nacional, la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas modificó la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), e introdujo en su artículo 5, relativo a los arrendamientos excluidos del ámbito de aplicación de dicha ley una nueva letra e) que exceptúa de forma expresa este tipo de viviendas. Indica explícitamente que *“la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística”*.

No obstante, existen actualmente diferentes preceptos normativos que matizan en cierta forma el ejercicio de alquiler de vivienda vacacional, así como jurisprudencia sobre esta materia. Por ejemplo, el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, introduce un nuevo apartado en el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal que dispone que el acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de esta actividad, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Debe destacarse que la interpretación del citado artículo es motivo de discrepancia, pues no está claro si la intención del legislador ha sido la de limitar o condicionar el ejercicio de la actividad o, por el contrario, la de permitir su prohibición. Esta cuestión debe ser resuelta para arrojar luz al asunto.


Por otra parte, finalizando el año 2023, el Tribunal Supremo dictó varias sentencias en las que avala el veto a las viviendas vacacionales en aquellas comunidades de propietarios cuyos estatutos prohíben expresamente la utilización de las viviendas para ejercer una actividad económica, considerando como tal el alquiler de viviendas para uso turístico. El Alto Tribunal señala que este tipo de limitación estatutaria ha de ser clara, precisa y expresa. Además, aclara que en los casos examinados en



dichas sentencias no se está aplicando la regulación de la mencionada Ley de Propiedad Horizontal, por lo que la interpretación del artículo anterior que explique si la limitación de la actividad de vivienda turística en los estatutos aprobada por tres quintas partes y no por mayoría puede ser una prohibición como tal, sigue siendo dudosa. No obstante, la reciente sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 6 de Las Palmas de Gran Canaria defiende el voto unánime en las comunidades de vecinos para impedir dedicar la vivienda a vacaciones a partir de esta sentencia, si bien, respeta el derecho de los propietarios que ya ejercieran esta actividad con anterioridad.

A nivel nacional, en las comunidades con gran implantación del sector turístico existe preocupación por la regulación de las viviendas vacacionales. No obstante, en términos generales coexisten leyes reguladoras del turismo en su conjunto y decretos que las desarrollan, al igual que actualmente en Canarias. Del análisis realizado se observa una regulación tendente a dar cobertura a este tipo de oferta turística dentro de unos parámetros razonables que permitan respetar las zonas residenciales y la actividad turísticas. Pero, en ninguna de las normativas analizadas cabe concluir que la intención fuera frenar de forma drástica el crecimiento de la vivienda vacacional, dejando normalmente su decisión a los ayuntamientos. Las normas más restrictivas las encontramos en Cataluña que pretendió que se otorgaran máximo de 10 licencias de pisos turísticos por cada 100 habitantes, cuestión que no aprobó su parlamento, dejando esta decisión, como en otras comunidades, en manos de los ayuntamientos. Curiosamente, es la comunidad catalana la que más ha perdido peso turístico en el contexto nacional, siendo la comunidad canaria, la segunda que pierde peso en términos de turistas, pernoctaciones y gasto total real respecto a **2017**.

Es destacable el hecho de que El Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, fija en su Anexo 2 los "datos mínimos a incluir en Declaración Responsable para el inicio de la actividad", atendiendo a lo dispuesto en el artículo 13.2. Además añade en el punto 3 que *"una vez presentada la declaración responsable de inicio de actividad, el Cabildo Insular inscribirá de oficio en un plazo máximo de quince días hábiles, la información sobre la actividad de explotación de la vivienda vacacional, en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias, de conformidad con lo establecido en su normativa reguladora"*. La realidad es que, a pesar de contravenir las normas canarias en materia turística, las viviendas vacacionales se han ubicado en apartamentos turísticos o en edificios residenciales donde tal vez no tuvieran cabida, lo que evidencia un laxitud, dejación y permisividad de la administración autonómica.



En el informe emitido por la Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias para la consulta pública previa relativa a la ordenación, mediante norma con rango de Ley del uso turístico de viviendas, aparte de los problemas justificativos de la iniciativa de gentrificación, turistificación y turismofobia señala, como uno de los relevantes que debe abordar la nueva normativa, la proliferación de viviendas vacacionales que *“se ha desarrollado en dirección contraria a la limitación radical del crecimiento de la planta destinada al alojamiento turístico reglado en las Islas Canarias, el proceso denominado moratoria turística, que desde el año 2001 ha recibido diversos impulsos y que se pretendía situar durante gran parte de su vigencia en un crecimiento cero de la planta alojativa, lo que pone de manifiesto la incongruencia de la mencionada regulación de mínimos que no estableció límite ni cuantitativo ni cualitativo alguno para la implantación de viviendas vacacionales”*. Afirmación que no se sustenta, toda vez que en Canarias han desaparecido, en **14** años, **93.929** plazas extrahoteleras y el conjunto de las plazas alojativas tradicionales (hoteleras y extrahoteleras) se ha reducido en un **16%**, las que neteadas con el aumento de plazas de viviendas vacacionales, supondría un aumento del **26%** del conjunto de la oferta del archipiélago -concentradas básicamente en la isla de Tenerife, mientras que el turismo ha aumentado en **13** años un **55,4%**, ascendiendo éste al **60%** en las **5** islas más pobladas.

En atención a las limitaciones observadas con relación a las fuentes de información relativas a las viviendas vacacionales comentadas posteriormente en el epígrafe 3.3, apartado *“Aclaraciones metodológicas”*, concluimos que la información sobre el número de viviendas vacacionales es bastante discutible y, por tanto, hemos de cuestionarnos la certeza de los datos oficiales de islas y provincias que figuran en el cuadro siguiente. En este cuadro se reflejan los datos oficiales en las columnas (1) y (2), calculando en la columna (3) por proyección del dato total de plazas que figuran en la base de datos de vivienda vacacional de la Consejería de Turismo y Empleo, las que corresponderían a cada isla y provincia, si tomamos el total de **168.611** -que representan el **86,6%** de las que se deducen de la base de datos, esto es, un **13,4%** menos- que aparecen en el informe justificativo de la Ley que se pretende aprobar. Al entresacar una media del total de viviendas vacacionales según tomemos los datos del INE y los que maneja el Gobierno de Canarias nos da una media de **181.064** que se encuentra más próxima al total del INE. No obstante, los datos del INE y del Gobierno de Canarias difieren en cuanto al número de viviendas vacacionales y plazas por islas, fundamentalmente las de **Tenerife** y **Gran Canaria** donde el Gobierno indica que tienen unas **10.000** plazas más que el INE en cada una de ellas.

Plazas de vivienda vacacional	Plazas VV INE Dic 23 (1)	Plazas VV GOBCAN sept. 23 (2)	Plazas VV GOBCAN s/Informe Ley (3)	Plazas VV INE - GOBCAN (1) - (2)	Plazas VV INE - GOBCAN s/Informe Ley (1) - (3)
Lanzarote	33.364	28.505	24.700	4.859	8.664
Fuerteventura	26.727	25.614	22.195	1.113	4.532
Gran Canaria	39.223	49.483	42.878	-10.260	-3.655
Las Palmas	99.314	103.602	89.773	-4.288	9.541
El Hierro	1.976	1.824	1.581	152	395
La Gomera	3.253	3.723	3.226	-470	27
La Palma	7.142	6.614	5.731	528	1.411
Tenerife	68.313	78.822	68.301	-10.509	12
Sta. Cruz de Tenerife	80.684	90.983	78.838	-10.299	1.846
TOTAL	179.998	194.585	168.611	-14.587	11.387

Del cuadro anterior se desprende que las cifras del INE, de la base de datos del Gobierno de Canarias y de esta base auto rectificada en el informe justificativo de la futura Ley de vivienda vacacional no coinciden presentando variaciones significativas entre islas y en el total. Cuestión que afianza la percepción de que los datos no son confiables.

A los efectos de conocer qué ha ocurrido con la oferta turística total de canarias -hoteles, extrahotelera y de viviendas vacacionales- en términos de plazas analizamos la evolución, en primer lugar de la extrahotelera, que se ha reducido a lo largo del periodo **2009-2023** y comparamos estos datos con las plazas de vivienda vacacional que aporta el Gobierno de Canarias a **2023** -que como veremos con posterioridad tienen un coeficiente de error que las reduce-. Para este análisis partimos de la base de que en **2009** no existían viviendas vacacionales, pues no se dispone de datos al respecto.

GOBCAN - INE	V. Vacacional	Plazas VV	Dif plazas extrahoteleras 2023-2009	Plazas VV- extrahoteleras	% peso de plazas sobre el total
Lanzarote	6.329	28.505	-16.649	11.856	12%
Fuerteventura	6.243	25.614	-15.376	10.238	10%
Gran Canaria	11.735	49.483	-42.206	7.277	7%
Las Palmas	24.307	103.602	-74.231	29.371	29%
El Hierro	522	1.824	-16	1.808	2%
La Gomera	1.095	3.723	-1.488	2.235	2%
La Palma	1.751	6.614	-2.506	4.108	4%
Tenerife	19.133	78.822	-15.688	63.134	63%
Sta. Cruz de Tenerife	22.501	90.983	-19.698	71.285	71%
TOTAL	46.808	194.585	-93.929	100.656	

Del cuadro anterior se concluye que la pérdida de plazas extrahoteleras, **-93.929**, son compensadas en parte por las plazas de viviendas vacacionales, **194.585**, por lo que la oferta alojativa aumenta en **100.656** plazas de **2009** a **2023** -14 años-, de las que **63.134**, esto es un **63%** del total incremento de la oferta, corresponden a **Tenerife**, **11.856** -+12%- a **Lanzarote** y **10.238** -+10%- a **Fuerteventura**, mientras que en **Gran Canaria** solo crece la oferta en **7.277** plazas -+7%-. El resto de las islas representa un **8%** sobre la total subida de la oferta en Canarias.

La oferta turística tradicional desciende un **16%** (**2009-2023**), mientras que los turistas crecen del entorno del **60%** (**2010-2023**), sin embargo, las pernoctaciones en este tipo de establecimientos se reducen en un **13%** (**2009-2023**), por el claro desplazamiento de turistas a otras ofertas alojativas -que no son registradas a efectos de disponer de datos estadísticos-, como es el caso de la vivienda vacacional, si bien hay que tener presente que, aunque hay un mayor número de turistas, la estancia media se ha reducido.

Al incluir en la comparativa anterior el diferencial de plazas hoteleras de **2009** a **2023** -ver cuadro siguiente-, se observa nuevamente que la isla de Tenerife es la que alcanza un incremento en el conjunto de la oferta alojativa superior al resto de las islas con alto componente turístico, en concreto, **64.791** plazas más, lo que la lleva a representar el **52,3%** del aumento total de Canarias. La isla de **Gran Canaria**, por su parte, solo aumenta su oferta en **16.748** plazas -el **13,5%** del aumento del conjunto de la oferta alojativa de las islas-, cifra similar a la de **Fuerteventura**, que

lo hace en **16.264** plazas -con un peso sobre la subida de la oferta del **13,1%**- y, algo por encima, se coloca **Lanzarote** con **19.409** plazas -su peso sobre el total se sitúa en un **15,7%**.

GOBCAN - INE	Plazas VV	Dif plazas extrahoteleras	Dif plazas hoteleras	Total dif plazas	% Peso/total dif. plazas
Lanzarote	28.505	-16.649	7.553	19.409	15,7%
Fuerteventura	25.614	-15.376	6.026	16.264	13,1%
Gran Canaria	49.483	-42.206	9.471	16.748	13,5%
Las Palmas	103.602	-74.231	23.050	52.421	42,3%
El Hierro	1.824	-16	-39	1.769	1,4%
La Gomera	3.723	-1.488	-317	1.918	1,5%
La Palma	6.614	-2.506	-1.043	3.065	2,5%
Tenerife	78.822	-15.688	1.657	64.791	52,3%
Sta. Cruz de Tenerife	90.983	-19.698	258	71.543	57,7%
TOTAL	194.585	-93.929	23.308	123.964	100%

Por su parte, el conjunto de los municipios turísticos de las **4 islas** con mayor implantación del sector representa el **55,5%** del total de las viviendas vacacionales en Canarias y si añadimos Las Palmas de Gran Canaria, con **3.868** viviendas, el porcentaje sube hasta un **63,8%**. En términos de plazas estos coeficientes se sitúan en un **54,2%** y **62%**, respectivamente. Con relación a estos municipios -ver cuadro siguiente-, en términos de plazas alojativas, consideramos las **120.708** de viviendas vacacionales registradas hasta septiembre de **2023** y el diferencial de plazas extrahoteleras **2009-2023**, cifrado en **87.461** plazas menos desde **2009**. Al contrastar estas dos magnitudes se concluye que en **14** años la oferta alojativa aumenta en **33.247** unidades. El grueso de este incremento se localiza en la isla de **Tenerife** al representar el **83,2%** del total, esto es **+27.646** unidades. A esta le siguen la isla de **Fuerteventura** con un peso del **18,9%** (**+6.466**) y **Lanzarote** con un **19,4%** (**+5.769**). Mientras tanto, a pesar de haber aumentado **Las Palmas de Gran Canaria** su oferta en **14.779** plazas, la isla de **Gran Canaria** presenta un descenso de **6.466** unidades, lo que supone un **-19,4%**. Por tanto, consideramos que el tratamiento a cada isla no puede ser el mismo.

MUNICIPIOS	V. Vacacional	Plazas VV	Dif plazas extrahoteleras 2023-2009	Plazas VV- extrahoteleras	% peso diferencia de plazas
Adeje	3.483	14.917	-3.963	10.954	32,9%
Arona	4.362	15.998	-5.057	10.941	32,9%
Guía de Isora	522	2.124	0	2.124	6,4%
Puerto de la Cruz	1.280	4.410	-2.886	1.524	4,6%
Santiago del Teide	1.051	4.045	-1.942	2.103	6,3%
TENERIFE	10.698	41.494	-13.848	27.646	83,2%
Las Palmas de Gran Canaria	3.868	15.322	-546	14.776	44,4%
Mogán	2.007	7.630	-8.445	-815	-2,5%
San Bartolomé de Tirajana	3.111	12.787	-33.214	-20.427	-61,4%
GRAN CANARIA	8.986	35.739	-42.205	-6.466	-19,4%
Antigua	987	4.233	-3.896	337	1,0%
La Oliva	3.291	13.739	-5.652	8.087	24,3%
Pájara	1.014	3.530	-5.656	-2.126	-6,4%
FUERTEVENTURA	5.292	21.502	-15.204	6.298	18,9%
Teguise	1.315	5.854	-6.121	-267	-0,8%
Tías	1.601	6.966	-8.952	-1.986	-6,0%
Yaiza	1.926	9.153	-1.131	8.022	24,1%
LANZAROTE	4.842	21.973	-16.204	5.769	17,4%
Total turísticos y Las Palmas GC	29.818	120.708	-87.461	33.247	100%


Tras un profundo análisis de la base de datos del Gobierno de Canarias se detecta un porcentaje de error del **-6,2%** en el conjunto de municipios turísticos y diferenciado para cada uno de ellos y Las Palmas de Gran Canaria. Respecto a las viviendas vacacionales y plazas inherentes a las mismas, registradas en el Gobierno de Canarias, se observa, cómo al comparar los datos ya corregidos con el diferencial de plazas extrahoteleras, la isla de **Tenerife** acapara en un **98,6%** el exceso de viviendas vacacionales sobre el decremento de la oferta extrahotelera, esto es, ha incrementado su oferta en **25.193** unidades alojativas. **Gran Canaria** disminuye su oferta en **8.467** unidades alojativas (**-33,1%**), siendo, con diferencia, el municipio de **San Bartolomé de Tirajana** el más afectado, al perder **21.166** unidades (**-82,8%**), seguido de **Mogán** que cae en **1.219** plazas (**4,8%**). **Fuerteventura** gana peso al subir en **4.746** plazas (**+18,6%**), pero, por el municipio de **La Oliva**, que acrecienta su oferta en **7.135** unidades, frente al municipio de **Pájara** que pierde **2.370** unidades (**-9,3%**). **Lanzarote** presenta una situación similar a la de **Fuerteventura**, al ganar en su conjunto peso con **4.078** plazas más (**+16%**), por el aumento de **Yaiza** que se sitúa en **6.858** unidades (**26,8%**), por contra a las **2.130** plazas perdidas (**-8,3%**) en el municipio de **Tías**.

En el conjunto de los municipios turísticos y Las Palmas de Gran Canaria -ver cuadro siguiente-, al contrastar la pérdida de unidades alojativas extrahoteleras entre **2009 y 2023 (-87.461)**, con el número de plazas de viviendas vacacionales en **2023 (+113.011)**, se concluye que el exceso de plazas alojativa es de **25.550** unidades, que, además, se ha generado en un periodo de **14** años, lo cual, dados los buenos datos del turismo podemos calificarlo de un exceso más que moderado.

MUNICIPIOS	Coefficiente sin datos	V. Vacacional x coeficiente corrector	Plazas VV x coeficiente corrector	Dif plazas extrahoteleras 2023-2009	Plazas VV -extrahoteleras	% peso diferencia de plazas
Adeje	12,4%	3.051	13.067	-3.963	9.104	35,6%
Arona	1,3%	4.307	15.796	-5.057	10.739	42,0%
Guía de Isora	8,2%	479	1.949	0	1.949	7,6%
Puerto de la Cruz	3,8%	1.231	4.241	-2.886	1.355	5,3%
Santiago del Teide	1,4%	1.036	3.987	-1.942	2.045	8,0%
TENERIFE	5,6%	10.104	39.041	-13.848	25.193	98,6%
Las Palmas de Gran Canaria	5,6%	3.651	14.464	-546	13.918	54,5%
Mogán	5,3%	1.901	7.226	-8.445	-1.219	-4,8%
San Bartolomé de Tirajana	5,8%	2.931	12.048	-33.214	-21.166	-82,8%
GRAN CANARIA	5,5%	8.483	33.738	-42.205	-8.467	-33,1%
Antigua	8,4%	904	3.877	-3.896	-19	-0,1%
La Oliva	6,9%	3.063	12.787	-5.652	7.135	27,9%
Pájara	6,9%	944	3.286	-5.656	-2.370	-9,3%
FUERTEVENTURA	7,2%	4.911	19.950	-15.204	4.746	18,6%
Teguise	6,5%	1.229	5.471	-6.121	-650	-2,5%
Tías	2,1%	1.568	6.822	-8.952	-2.130	-8,3%
Yaiza	12,7%	1.681	7.989	-1.131	6.858	26,8%
LANZAROTE	7,5%	4.478	20.282	-16.204	4.078	16%
Total turísticos y Las Palmas GC	6,2%	27.976	113.011	-87.461	25.550	100%

En el cuadro siguiente se puede contemplar cómo la pérdida de unidades alojativas extrahoteleras en el periodo **2009-2023**, finalmente, deriva, en parte, en su conversión a viviendas vacacionales, en concreto, de **12.588** apartamentos, mientras que, las **15.708** unidades extrahoteleras restantes desaparecidas, se desconoce a qué se dedican, bien pudieran estar sumidas en la economía sumergida o alquiladas como si de viviendas residenciales se tratara a través de portales inmobiliarios. Consideramos al respecto que el Gobierno de Canarias debería estar más preocupado por este tipo de oferta que por la de vivienda vacacional.

MUNICIPIOS	Diferencia apartamentos 2023-2009	VV en apartamentos	Diferencia extrahoteleros - VV en apartamentos
Adeje	-1.212	2.337	1.125
Arona	-1.749	2.991	1.242
Guía de Isora		84	84
Puerto de la Cruz	-1.104	305	-799
Santiago del Teide	-663	780	117
TENERIFE	-4.728	6.497	1.769
Las Palmas de Gran Canaria	-220		-220
Mogán	-2.452	909	-1.543
San Bartolomé de Tirajana	-9.618	2.280	-7.338
GRAN CANARIA	-12.290	3.189	-9.101
Antigua	-1.315	145	-1.170
La Oliva	-1.712	1.141	-571
Pájara	-2.190	298	-1.892
FUERTEVENTURA	-5.217	1.584	-3.633
Teguise	-2.209	204	-2.005
Tías	-3.312	1.096	-2.216
Yaiza	-540	18	-522
LANZAROTE	-6.061	1.318	-4.743
Total turísticos y Las Palmas GC	-28.296	12.588	-15.708



Se presupone que la futura normativa será más restrictiva y dificultará la posibilidad de los pequeños propietarios a ejercer una actividad comercial de vivienda vacacional, así como a los propietarios de edificios dedicados a tal fin, aludiendo a una turistificación de barrios residenciales y a un incremento en los precios que obstaculiza a las personas que optan por un alquiler de larga duración a encontrar vivienda. Sin embargo, el incremento intensivo de estos requisitos puede traer consecuencias contrarias, como un incremento de la oferta ilegal de este tipo de vivienda, una reducción de la oferta turística o un incremento de los precios de otros alojamientos. Además, con argumentos que difícilmente se sostienen si atendemos a datos reales sobre la cantidad de viviendas vacías existentes en Canarias, del entorno de las 200.000 unidades, así como de las 30.000 viviendas nuevas sin vender, frente a una demanda en el registro de viviendas del Gobierno de Canarias de 35.000 familias y una pasividad continuada en el tiempo en lo que la construcción de vivienda de protección se refiere.

Una cuestión de suma importancia a considerar, y que rara vez entra en el juego de las controversias comentadas, es que para atender a los requerimientos normativos en materia de turismo en Canarias hay que consultar al menos a 4 leyes y 4 decretos: Ley 7/1995 de 6 de abril de Ordenación del Turismo de Canarias; Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, comúnmente conocida como “moratoria turística canaria”; Ley 2/2013 de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias; Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias; Decreto 226/2017, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se establece el régimen jurídico para el desarrollo de las actividades de turismo activo; Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias; y, Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos. Asimismo, y respecto a la vivienda turística habría que acudir a 1 decreto de Canarias y 4 normativas de ámbito nacional, en concreto 3 leyes y 1 decreto ley: Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad (Canarias); Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda; Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal; Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y su modificación por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas; y, Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.



En suma, hay al menos 13 normativas, entre canarias y nacionales, algunas de aplicación exclusiva de turismo y otras que de alguna forma afectan a éste, así como las específicas de vivienda y su gestión, de aplicación particularmente a la vivienda vacacional. Ante este panorama en lugar de modificar y, en su caso, simplificar las normativas y/o refundirlas, se pretende aprobar otra adicional que parece ir fundamentalmente destinada a limitar el crecimiento de la vivienda turística. Entre tanto, el problema actual que viene originado por la propia administración autonómica que dicta normas y no las hace cumplir, se agudizará aún más, pues, paradójicamente, aprobará otra nueva norma, sobre la que ni siquiera va a tener capacidad para su control y, en consecuencia, lo que previsiblemente ocurra es que proliferen el ejercicio ilegal de la actividad que pretende regular.

3.2. OBJETIVO DEL INFORME

Dada la relevancia del sector turístico de Canarias, cuya oferta alojativa ha ido evolucionando en el tiempo, dando cabida actualmente a la vivienda vacacional, profundizamos en el análisis de las distintas tipologías de alojamientos, centrando nuestro interés particular en dilucidar, frente al candente debate sobre las dificultades de acceso a la vivienda -en concordancia con lo ya concluido en el informe "Población versus vivienda en Canarias. Un reto pendiente", presentado el pasado mes de diciembre-, si éste tiene su origen en un hipotético desplazamiento de viviendas residenciales al uso turístico. Estudiamos, por otra parte, la evidente ubicación de un significativo número de viviendas vacacionales en alojamientos extrahoteleros -contraviniendo las normas canarias- ahondando en la dimensión de este hecho y su incidencia en el conjunto de la oferta alojativa.

3.3. NOTAS METODOLÓGICAS

ÁMBITO TEMPORAL:

El trabajo, iniciado en septiembre de **2023** ha sido laborioso, fundamentalmente, por el profundo análisis realizado sobre las viviendas vacacionales. Además desde esa fecha y hasta su culminación se han tomado datos de distintas fuentes, que, en muchos casos, abarcaban periodos temporales distintos, amén de su necesaria actualización a medida que se iban renovando los disponibles en las fuentes consultadas. No obstante, el lector podrá encontrarse con datos recientes, aunque tal vez algo más lejanos en el tiempo¹, que, sin embargo, consideramos no afectan a las conclusiones del presente informe.

El ámbito temporal del presente estudio viene determinado por la comparativa entre los datos más antiguos publicados, que datan de **2009** con relación a las variables turísticas hasta el dato más actualizado a año completo, que es **2023**. No obstante, respecto a determinadas variables, o a sus desagregaciones, especialmente en el ámbito municipal, no se publican todos los años comprendidos en este espacio temporal debido en algunos casos a cambios en las metodologías aplicadas por los institutos de estadística, INE e ISTAC, que impiden comparar unos años con otros.

¹ En el sector turístico las distintas fuentes de información actualizan constantemente los datos, por lo que es posible que alguno correspondiente al año 2023 no se encuentra actualizado al cierre, pero se ha considerado que no afecta a las conclusiones del informe

Los periodos analizados comprenden principalmente los siguientes:

- **Periodo global 2009-2023**, en la mayoría de las variables turísticas por ser **2009** el dato más antiguo publicado como se ha mencionado, además de permitir la comparativa de la situación con posterioridad a la crisis de **2008**.
- **Periodo 2023-2017**: comparativa entre el momento actual y **2017** año en que se produjo récord histórico de turistas en Canarias y a nivel nacional. Con este mismo fin se analizan los **subperiodos 2009-2017 y 2017-2023** para analizar el antes y el después.
- **Periodo 2023-2019**: evolución desde el año anterior a la crisis del Covid de **2020** cuando se desploma el sector turístico. Del mismo modo se tendrá en cuenta el subperiodo **2009-2019** para el análisis de la situación anterior a la citada crisis.
- **Periodo 2011-2022**: para la evolución de la población en los municipios turísticos, al ser **2011** la fecha del anterior censo de población y viviendas.
- **Periodo agosto 2020-agosto de 2023**: que corresponden a los datos publicados por la estadística experimental del INE en materia de viviendas turísticas o vacacionales.
- **2022-2002**: para el análisis del PIB en los últimos **20** años.
- **Otros periodos**: que abarcarán desde el dato más antiguo hasta el más actual debido a que no se dispone en todas las fuentes consultadas del mismo ámbito temporal.

ÁMBITO GEOGRÁFICO:

El ámbito geográfico abarca los siguientes niveles de desagregación, atendiendo a los datos disponibles a través de las distintas fuentes consultadas:

- Comunidad Autónoma de Canarias: Es el ámbito geográfico de referencia del presente informe, no obstante, se desagregan los datos a nivel provincial, insular y municipal dependiendo de su disponibilidad en las fuentes consultadas.
- Nacional: Se establecen comparativas con respecto a las distintas comunidades autónomas del país, así como a las medias nacionales atendiendo a las diversas variables analizadas, a fin de establecer la posición en la que se encuentra Canarias en el contexto nacional. Si bien, en ocasiones y, según su relevancia, se contrastan los datos nacionales con los provinciales

ACLARACIONES METODOLÓGICAS:

En el desarrollo de este informe nos hemos encontrado con que las fuentes de información INE e ISTAC aportan muchos datos del sector turístico en general, pero, también con dificultades, al no disponer, en algunas variables, de datos homogéneos, completos y evolutivos, así como en periodos temporales coincidentes, fundamentalmente, en lo que se refiere a las viviendas vacacionales. Es por ello que, en este apartado, hacemos mención a las principales limitaciones con que nos hemos encontrado en esta materia:

1. El informe que se presenta se comenzó a elaborar a mediados de **2023**, por lo que hemos tenido que ir actualizando los datos a medida que hemos ido profundizando en las distintas variables analizadas. Al finalizar el informe, sigue habiendo datos anteriores al cierre de **2023**, en unos casos, porque no afecta de forma significativa a nuestras conclusiones y, en otros, porque son los últimos datos disponibles en las distintas fuentes consultadas.



2. Existe un vacío de información respecto a la vivienda vacacional, a la que desde **2020** da cobertura, en cierta medida, el **Instituto Nacional de Estadísticas (INE)**, en cumplimiento de la petición realizada por la Comisión Europea a todos los estados miembros, dada la importancia y magnitud que este tipo de unidades alojativas está adquiriendo en Europa. Por ello, en este informe, se profundiza también en los datos de la **estadística experimental del INE** cuyo comienzo se remonta al año **2020**, que, aunque no abarca un periodo lo suficientemente amplio para observar su correcta evolución, permite al menos estudiar los movimientos de los últimos años. Esta estadística experimental recoge los datos en las **principales webs de alojamientos turísticos y no en fuentes oficiales**.

3. Se ha profundizado en el análisis de la base de datos de viviendas vacacionales de la Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Respecto a ella hemos de señalar que el proceso de la recogida de datos para la determinación de las viviendas vacacionales que se encuentran en complejos turísticos no ha sido fácil, por lo que a continuación detallamos los pasos seguidos:

- Se determina si se encuentran en los **microdestinos turísticos**: En primera instancia se busca la dirección de la vivienda vacacional en el Sistema de Información Territorial de Canarias a través del IDE (Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias del Gobierno de Canarias) que se localiza en la web de Grafcan (link: <https://visor.grafcan.es/>).

Posteriormente se accede a la Cartografía Estadística del ISTAC en este enlace en la que aparecen delimitados los microdestinos turísticos, para filtrar si las viviendas están o no dentro de estas zonas. A través de la vista aérea que genera este sistema se observa si las viviendas están localizadas dentro de los complejos.

Del mismo modo este sistema detecta los complejos turísticos en las diferentes zonas por medio de iconos o mediante la introducción del nombre en el buscador.

- Debido a que no siempre se tiene la certeza de que se trate de un complejo turístico mediante la vista aérea de Grafcan, **se comprueba a través de Google maps**, que permite visualizar los complejos desde el nivel de calle en la que se encuentran hasta la vista aérea.
- Si no se localizara en ninguno de los anteriores recursos, se procede a buscar el nombre del establecimiento y/o el número de licencia en el **buscador de Google**.

- Si aun así no apareciera, en ocasiones se utilizó la web de mapas del **portal inmobiliario Idealista**.
- Códigos empleados en las tablas resumen:
 - “SI”: para referir las viviendas vacacionales ubicadas en complejos turísticos, entendidos estos como un grupo de unidades pertenecientes a un mismo edificio o establecimiento extrahotelero compuesto por bungalows o dúplex.
 - “No”: se consideran aquí los siguientes tipos de alojamientos:
 - Villas, que incluyen a su vez villas y chalets.
 - Dúplex sin piscina de aspecto residencial.
 - Viviendas de aspecto residencial.
 - Fincas.
 - Viviendas de aspecto rural.
 - Hostales y hoteles.
 - “No se localiza”: Se engloban en esta opción las viviendas vacacionales que se encuentran en la base de datos de la Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias, cuyas direcciones no aparecen ni en Grafcan, ni en Google de manera exacta. Además, se añaden en este punto, las viviendas sobre las que han surgido dudas relativas a la localización o su calificación como complejo turístico o residencial, rigiéndonos de esta manera por el principio de prudencia que otorgue mayor rigor a los resultados obtenidos.

4. Con relación a las viviendas vacacionales, señalamos a continuación las limitaciones que se han detectado en las distintas bases de datos y plataformas consultadas:


- Se observan múltiples **errores en las direcciones de la base de datos de la Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias**, que ha ralentizado el proceso al intentar localizar las viviendas. En este sentido en un municipio se pueden detectar direcciones de viviendas que son de otro municipio según Grafcan y Google maps.
- **Mala calidad de la base de datos**, de la que se han tenido que reescribir todas las direcciones, puesto que los acentos y la “ñ” aparece con símbolos.

- **Google no es preciso en ocasiones**, por lo que la dirección introducida en su buscador no siempre la sitúa en el número exacto de la calle, teniendo que localizarlo mediante rastreo y en muchas ocasiones no se encuentra el número.
- En los distintos recursos utilizados, a veces **no se encontraban determinados números** de calles que sí están recogidos en la base de datos.
- En el listado pueden aparecer, a modo de ejemplo, **dos villas vacacionales** con distinto nº de ID, que en el mapa es **una sola villa y dirección**. Se repite esto varias veces en el caso de las villas.
- Se detecta en **Grafcan una misma dirección en dos lugares diferentes**.
- Hay números de calles que **no están en Grafcan y sí en Google Maps**.
- A veces **Grafcan localiza una misma dirección en un punto y Google en otro**.
- Al buscar ciertas direcciones en **Google Maps**, nos **encontramos con impedimentos visuales** como pueden ser grandes vehículos, gran cantidad de árboles o mala calidad de la imagen **en el momento de la captura** del tipo de vivienda que queremos determinar.

FUENTES DE LOS DATOS:

Los datos utilizados en el desarrollo de este trabajo provienen de fuentes oficiales españolas y europeas. Estas son las siguientes:

- Instituto Nacional de Estadística (INE):
 - Padrón Continuo.
 - Encuesta Continua de Hogares.
 - Censo de Población y Vivienda.
 - Vivienda vacacional. Estadística experimental realizada por el Instituto Nacional de Estadística (INE) basada en los datos recogidos en las principales webs de alojamientos turístico para dar respuesta a la falta de datos relativo a las viviendas que dicha institución denomina turísticas.

- 
- Encuestas del INE de Ocupación en Alojamientos Turísticos (establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos, campings, alojamientos de turismo rural y albergues) que dan respuesta al Reglamento (CE) nº 692/2011 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 6 de julio de 2011 que exige remitir por parte de los titulares de los alojamientos turísticos la información mensual a EUROSTAT (Oficina Europea Estadística).
 - Estadística de movimientos turísticos en frontera, Frontur.
 - Encuesta de Gasto Turístico, Egatur.
 - Contabilidad Regional de España Exceltur - Informes Impactur.
-

- Instituto Canario de Estadísticas (ISTAC):

- Explotación del Padrón Municipal.
 - Encuesta de alojamientos turísticos.
 - Estadística de movimientos turísticos en frontera de Canarias, Frontur Canarias.
 - Índice de satisfacción de los turistas.
 - Encuesta de Gasto Turístico.
-

- Google maps:

- Delimitación de los microdestinos turísticos.
-

- Grafcan:

- Delimitación de los microdestinos turísticos.
-

- Cabildo de Gran Canaria, Cabildo de Tenerife, Cabildo de El Hierro, Cabildo de Fuerteventura, Cabildo de La Palma:
 - Establecimientos turísticos.

- Plan General de Ordenación del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

- Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias:
 - Registro de Viviendas vacacionales.

- Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

- Ley 3/2023, de 6 de marzo, por la que se modifica parcialmente la Ley 4-2017 del suelo y de los espacios naturales protegidos de canarias.

- Ley 15/2018, de 7 de junio, de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunitat Valenciana.

- Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas.

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

- Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.

- Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears.

- Ley 2/2012, de 8 de mayo, de ampliación temporal de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, en cuanto a los límites que establece al otorgamiento de las autorizaciones turísticas.

- Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía.

- Ley 14/2009, de 30 de diciembre, por la que se modifica la Ley 7/1995, de 6 de abril, de ordenación del turismo de Canarias.

- Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, comúnmente conocida como "moratoria turística canaria".

- Ley 13/2002, de 21 de junio, del turismo de Cataluña.


- Ley 5/1999, de 15 de marzo, de modificación de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.

- Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid.

- La Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.

- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

- Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

- 
- Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

 - Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, que unifica los decretos vigentes hasta ese momento relativos al alojamiento turístico (Valencia).

 - Decreto 75/2020, de 4 de agosto, de turismo de Cataluña.

 - Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos (Andalucía).


 - Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.

 - Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística; de regulación de órganos asesores, de coordinación y de cooperación del Gobierno de las Illes Balears, y de regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos.

 - Decreto 226/2017, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se establece el régimen jurídico para el desarrollo de las actividades de turismo activo (Reglamento).

 - Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.

 - Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.

- 
- Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos (Andalucía).
-
- Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad.

REUNIONES Y CONTACTOS CON ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y AGENTES ECONÓMICOS Y SOCIALES:

Con el fin de obtener su visión y opinión, se han mantenido diversas reuniones con **administraciones públicas** y con los **distintos agentes económicos y colectivos** implicados en el **sector turístico** y en el devenir de las **viviendas vacacionales**. Asimismo, se ha mantenido un constante contacto con administraciones, organismos independientes y **especialistas** en la materia con el fin de recabar datos y, en su caso, aclaraciones sobre los mismos.

4. POBLACIÓN EN LOS MUNICIPIOS TURÍSTICOS



4. POBLACIÓN EN LOS MUNICIPIOS TURÍSTICOS

4.1 POBLACIÓN RESIDENTE EN LOS MUNICIPIOS TURÍSTICOS

La **población de los principales municipios turísticos**, que son los que integran las Asociación de Municipios Turísticos de Canarias -**13** en total-, asciende en **2022** a **391.795 habitantes**, lo que representa el **18%** del **total de las islas** -, porcentaje similar al existente en **2011** que se situó en el **17,6%**, como se observa en el cuadro 4.1.1. De estos, **182.218 son canarios**, un **46,5%**, **46.330 nacidos en el resto del territorio nacional**, un **11,8%** y **163.247 son extranjeros**, representando un **41,7%**. En **2011**, los canarios acaparaban un porcentaje ligeramente por debajo al de **2022**, el **45,9%**, los del resto del país permanecen prácticamente en similar proporción, al alcanzar un **11,6%** y los extranjeros abarcaban cerca de un punto por encima, esto es, el **42,5%**.



Población TOTAL 2022

Municipios Turísticos	Nacidos en Canarias	Nacidos en el resto de España	Nacidos en el Extranjero	Total
Adeje	16.876	5.377	27.017	49.270
Antigua	5.150	1.687	6.103	12.940
Arona	33.588	8.750	40.644	82.982
Guía de Isora	13.930	1.245	6.536	21.711
La Oliva	9.551	4.746	13.648	27.945
Mogán	11.118	1.323	7.890	20.331
Pájara	8.345	3.612	8.794	20.751
Puerto de la Cruz	19.110	3.580	7.659	30.349
San Bartolomé de Tirajana	30.672	5.046	17.218	52.936
Santiago del Teide	5.398	672	5.092	11.162
Teguise	13.834	3.925	5.652	23.411
Tías	9.250	2.739	9.094	21.083
Yaiza	5.396	3.628	7.900	16.924
Total municipios turísticos	182.218	46.330	163.247	391.795
Canarias	1.545.899	186.509	445.293	2.177.701
% Municipios turísticos sobre total Canarias	11,8%	24,8%	36,7%	18,0%

Población TOTAL 2011

Municipios Turísticos	Nacidos en Canarias	Nacidos en el resto de España	Nacidos en el Extranjero	Total
Adeje	15.129	5.314	24.691	45.134
Antigua	4.507	1.383	4.710	10.600
Arona	30.844	9.229	35.266	75.339
Guía de Isora	13.961	959	5.476	20.396
La Oliva	8.492	3.925	10.536	22.953
Mogán	10.757	1.260	11.459	23.476
Pájara	7.513	3.786	9.266	20.565
Puerto de la Cruz	20.441	3.398	8.978	32.817
San Bartolomé de Tirajana	30.276	4.983	19.354	54.613
Santiago del Teide	5.072	427	6.775	12.274
Teguise	12.149	3.099	5.540	20.788
Tías	8.206	2.480	9.416	20.102
Yaiza	4.398	3.040	7.433	14.871
Total municipios turísticos	171.745	43.283	158.900	373.928
Canarias	1.562.575	171.570	392.624	2.126.769
% Municipios turísticos sobre total Canarias	11,0%	25,2%	40,5%	17,6%

% Peso de la población según lugar de nacimiento 2022

Municipios Turísticos	Nacidos en Canarias	Nacidos en el resto de España	Nacidos en el Extranjero	Total
Adeje	34,3%	10,9%	54,8%	100%
Antigua	39,8%	13,0%	47,2%	100%
Arona	40,5%	10,5%	49,0%	100%
Guía de Isora	64,2%	5,7%	30,1%	100%
La Oliva	34,2%	17,0%	48,8%	100%
Mogán	54,7%	6,5%	38,8%	100%
Pájara	40,2%	17,4%	42,4%	100%
Puerto de la Cruz	63,0%	11,8%	25,2%	100%
San Bartolomé de Tirajana	57,9%	9,5%	32,5%	100%
Santiago del Teide	48,4%	6,0%	45,6%	100%
Teguise	59,1%	16,8%	24,1%	100%
Tías	43,9%	13,0%	43,1%	100%
Yaiza	31,9%	21,4%	46,7%	100%
Total municipios turísticos	46,5%	11,8%	41,7%	100%
Canarias	71,0%	8,6%	20,4%	100%

% Peso de la población según lugar de nacimiento 2011

Municipios Turísticos	Nacidos en Canarias	Nacidos en el resto de España	Nacidos en el Extranjero	Total
Adeje	33,5%	11,8%	54,7%	100%
Antigua	42,5%	13,0%	44,4%	100%
Arona	40,9%	12,2%	46,8%	100%
Guía de Isora	68,4%	4,7%	26,8%	100%
La Oliva	37,0%	17,1%	45,9%	100%
Mogán	45,8%	5,4%	48,8%	100%
Pájara	36,5%	18,4%	45,1%	100%
Puerto de la Cruz	62,3%	10,4%	27,4%	100%
San Bartolomé de Tirajana	55,4%	9,1%	35,4%	100%
Santiago del Teide	41,3%	3,5%	55,2%	100%
Teguise	58,4%	14,9%	26,6%	100%
Tías	40,8%	12,3%	46,8%	100%
Yaiza	29,6%	20,4%	50,0%	100%
Total municipios turísticos	45,9%	11,6%	42,5%	100%
Canarias	73,5%	8,1%	18,5%	100%

Cuadro 4.1.1.: Población total en los municipios turísticos según lugar de nacimiento 2022-2011

Fuente: ISTAC - Padrón Municipal

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Los tres grupos que figuran en el cuadro 4.1.1 referidos a la **población según lugar de nacimiento**, muestran un montante de personas sobre el total residentes en los municipios turísticos que difiere del peso de cada uno de ellos a nivel regional. En el **conjunto de Canarias**, en **2022**, el **71%** corresponde a la población canaria, un **8,6%** a los nacidos en el resto del país y un **20,4%** a los extranjeros, mientras que en los **municipios turísticos** se muestra la **casi paridad de la población canaria con la extranjera**. Asimismo, la suma de la **población extranjera y peninsular** residentes en estos municipios representa el **53,5%** de la población, frente a la población nacida en el archipiélago que supone el **46,5%**.

En esta línea, en **6** de los **13 municipios turísticos**, incluso la **población extranjera supera a la canaria** con cuotas que se acercan al **50%** sobre el total de la población, o la **sobrepasan**, tal es el caso de **Adeje**, donde el **54,8%** de sus habitantes son **extranjeros**, un **34,3%** son canarios y un **10,9%** de península -ver cuadro 4.1.1 y gráfico 4.1.1-. **Arona** se posiciona en segundo lugar con un **49%** de residentes **extranjeros**, **40,5%** canarios y un **10,5%** de españoles de otras regiones, **La Oliva** le sigue, con un **48,8%** de **extranjeros**, un **34,2%** de canarios y un **17%** de peninsulares, **Antigua** con **47,2%** de **extranjeros**, **39,8%** de canarios y un **13%** del resto de España. **Yaiza**, que se encuentra en el quinto lugar con el mayor número de extranjeros que acaparan el **46,7%**, es además el **municipio turístico con el menor número de habitantes canarios** y el **mayor de población procedente de la península**, un **31,9%** y un **21,4%** respectivamente. Finalmente, en este grupo, está **Pájara** con un **42,4%** de **extranjeros**, un **40,2%** de canarios y un **17,4%** de peninsulares.

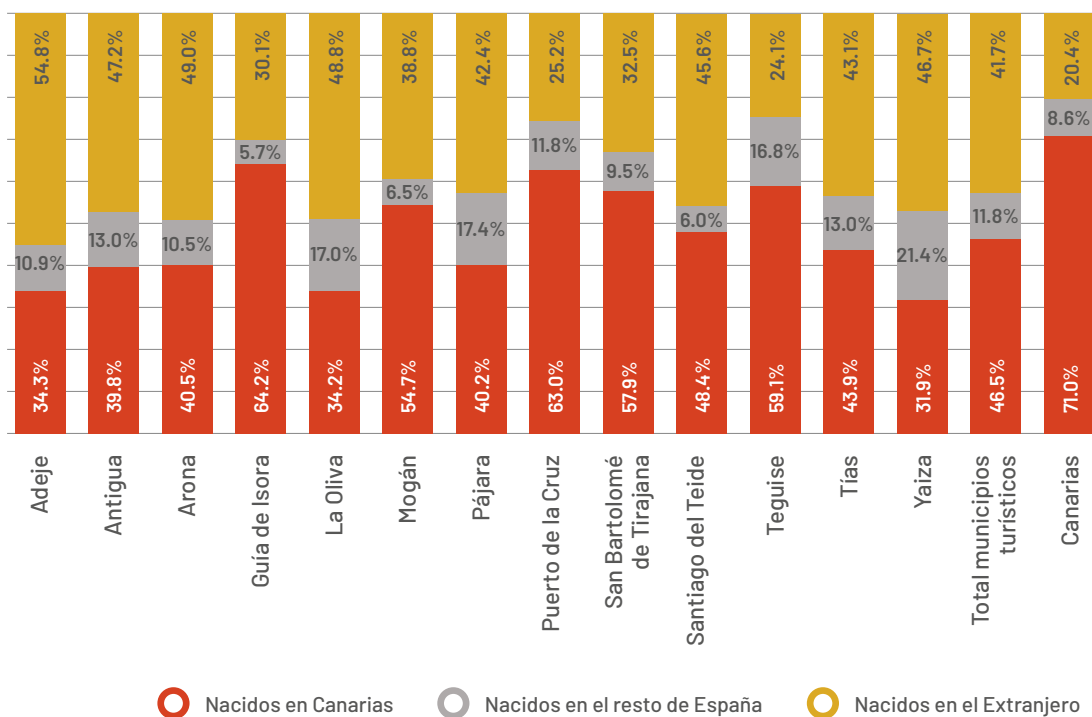


Gráfico 4.1.1: Peso de según lugar de nacimiento en la población total en los municipios turísticos 2022

Fuente: ISTAC - Padrón Municipal

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

En el lado contrario, los municipios en los que la **población extranjera es inferior a la canaria**, se encuentran **Santiago del Teide** y **Tías**, los cuales tienen **proporciones muy similares en ambos colectivos**, con un **45,6%** de extranjeros y un **48,4%** de canarios en el caso del primero, y un **43,1%** de extranjeros y un **43,9%** de canarios en el segundo. El municipio de **Tegui**, por su parte, **lidera con el menor número de extranjeros**, pues representan un **24,1%**, frente a los canarios que suponen el **59,1%**, aunque el porcentaje de **peninsulares es uno de los más elevados** al alcanzar el **16,8%**, a continuación destaca el **Puerto de la Cruz** con un **25,2%** de extranjeros, **63%** de canarios y **11,8%** de población peninsular, **Guía de Isora** que con un **30,1%** de extranjeros, aglutina al **mayor número de canarios** de todos los municipios turísticos con el **64,2%** y el **menor de los procedentes del resto de España**, un **5,7%**. Por último, se encuadran en este grupo los municipios grancanarios de **San Bartolomé de Tirajana** con un **32,5%** de residentes extranjeros, **57,9%** canarios y **9,5%** de península, y **Mogán** con un **38,8%** de extranjeros, un **54,7%** de canarios y un **6,5%** de habitantes nacidos en territorio peninsular.

Con todo lo anterior y desde la perspectiva regional, del **total de extranjeros residentes en el archipiélago en 2022**, el **36,7%** vive en alguno de los municipios turísticos, porcentaje que **ha disminuido respecto a 2011** cuando acaparaban el **40,5%**, el **24,8%** del total de los **nacidos en península**, por su parte reside en estos municipios y en relación con el total de los **canarios**, el **11,8%** -ver cuadro 4.1.1-.



% Variación 2022-2011

Municipios Turísticos	Nacidos en Canarias	Nacidos en el resto de España	Nacidos en el Extranjero	Total
Adeje	11,5%	1,2%	9,4%	9,2%
Antigua	14,3%	22,0%	29,6%	22,1%
Arona	8,9%	-5,2%	15,2%	10,1%
Guía de Isora	-0,2%	29,8%	19,4%	6,4%
La Oliva	12,5%	20,9%	29,5%	21,7%
Mogán	3,4%	5,0%	-31,1%	-13,4%
Pájara	11,1%	-4,6%	-5,1%	0,9%
Puerto de la Cruz	-6,5%	5,4%	-14,7%	-7,5%
San Bartolomé de Tirajana	1,3%	1,3%	-11,0%	-3,1%
Santiago del Teide	6,4%	57,4%	-24,8%	-9,1%
Teguise	13,9%	26,7%	2,0%	12,6%
Tías	12,7%	10,4%	-3,4%	4,9%
Yaiza	22,7%	19,3%	6,3%	13,8%
Total municipios turísticos	6,1%	7,0%	2,7%	4,8%
Canarias	-1,1%	8,7%	13,4%	2,4%

Diferencia en número

Municipios Turísticos	Nacidos en Canarias	Nacidos en el resto de España	Nacidos en el Extranjero	Total
Adeje	1.747	63	2.326	4.136
Antigua	643	304	1.393	2.340
Arona	2.744	-479	5.378	7.643
Guía de Isora	-31	286	1.060	1.315
La Oliva	1.059	821	3.112	4.992
Mogán	361	63	-3.569	-3.145
Pájara	832	-174	-472	186
Puerto de la Cruz	-1.331	182	-1.319	-2.468
San Bartolomé de Tirajana	396	63	-2.136	-1.677
Santiago del Teide	326	245	-1.683	-1.112
Teguise	1.685	826	112	2.623
Tías	1.044	259	-322	981
Yaiza	998	588	467	2.053
Total municipios turísticos	10.473	3.047	4.347	17.867
Canarias	-16.676	14.939	52.669	50.932

Cuadro 4.1.2: % Variación de la población total en los municipios turísticos según lugar de nacimiento 2022-2011

Fuente: ISTAC - Padrón Municipal

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

El **crecimiento poblacional en estos municipios sobrepasa el experimentado en la región** - ver cuadro 4.1.2-, al aumentar un **4,8%**, tasa que duplica la regional del **2,4%**. No obstante, es de resaltar que los **habitantes canarios que residen** en estos municipios **crecen** un **6,1%**, mientras que **caen** en el conjunto de la **región** un **1,1%**. Asimismo, la **población extranjera crece** en estos municipios en **menor medida**, un **2,7%**, **frente** al **13,4%** de **aumento** en la **región**, y la **población** nacida en el **resto del ámbito nacional crece** un **7%**, ligeramente por debajo del **8,7%** operado en el **archipiélago**.

Estos datos evidencian que el grueso del **aumento de extranjeros residentes en Canarias** en el periodo **2011-2022** se han asentado en otros **municipios distintos a los tradicionalmente turísticos**. Es decir, de los **52.669** extranjeros que se incorporaron a ser residentes en Canarias, solo **4.347** se establecieron en zonas turísticas, lo que representa un **8,3%** sobre el incremento total. Sin embargo, los nacidos en Canarias descienden en **16.676** personas en todo el archipiélago, mientras en los destinos turísticos estos incrementan al desplazarse a ellos **10.473** personas, lo que viene derivado de un aumento en el empleo del sector turísticos. En referencia a los nacidos en península en el periodo objeto de análisis se produjo un incremento global de **14.939** personas, **3.047** de los cuales residen en estos municipios -ver cuadro 4.1.2-.

La **población total** de las **áreas turísticas** ha **descendido** en **4** de estos **municipios** entre **2011** y **2022**, cuyo origen tiene como denominador común en todos ellos el **descenso de población extranjera**, como en el caso de **Mogán** con una significativa **bajada** del **13,4%** que deriva del importante **descenso** del **31,1%** en la **población extranjera**. De igual manera, **Santiago del Teide**, disminuye un **9,1%** debido a la disminución del **24,8%** de los extranjeros, aún a pesar del incremento del **57,4%** de los habitantes procedentes de península y del **6,4%** de los canarios. Los habitantes del **Puerto de la Cruz** descienden en un **7,5%**, originado por la bajada del **14,7%** de los extranjeros y del **6,5%** de los canarios, mientras **San Bartolomé de Tirajana** lo hace en un **3,1%** por los extranjeros que bajan un **11%**. En términos absolutos, **Mogán** y **Puerto de la Cruz** registran la **mayor reducción de habitantes** con **3.145** y **2.468** personas menos, respectivamente, fundada, en el caso de **Mogán**, en la población extranjera y, en **Puerto de la Cruz**, en esta y en la canaria a partes iguales.

En el otro lado de la balanza, los que **tiran del aumento de la población** son en primer lugar, **Antigua** y **La Oliva** que experimentan, sobre el total residentes, crecimientos del **22,1%** y del **21,7%**, respectivamente, registrándose la cifra más alta de extranjeros en **La Oliva**, al subir **3.112** habitantes -un **29,5%**-, mientras en **Antigua** aumentó en **1.393** personas, esto es, un **29,6%** más, porcentaje más elevado en el conjunto de los municipios turísticos. Ambos municipios también crecen de forma destacada en población peninsular, un **22%** **Antigua** y un **20,9%** **La Oliva**, y en población local, con un **14,3%** **Antigua** y un **12,5%** **La Oliva**.

Por detrás, se encuentran **Yaiza**, cuyo crecimiento poblacional del **13,8%** se debe a los **nacidos en Canarias** con un **22,7%**, el más pronunciado de entre todos, y de la población procedente del resto de España con un **19,3%**, mientras los **extranjeros** solo avanzan en un **6,3%**. **Teguise** que crece un **12,6%**, lo hace especialmente por la población peninsular, un **26,7%** más, y de manera más moderada **Arona** aumenta un **10,1%**, **Adeje** un **9,2%**, **Guía de Isora** un **6,4%**, **Tías** un **4,9%** y **Pájara** un escaso **0,9%**. Si se atiende al **número de habitantes**, **Arona** con **7.643** más, **La Oliva** con **4.992**, con **mayoría de extranjeros en ambos casos**, y **Adeje** con **4.136**, son los que encabezan el crecimiento poblacional.

En fase de finalización del trabajo, se conoce la población de **2023** -ver cuadro 4.1.3-. No obstante, dado que la incidencia sobre el año **2022** en el conjunto de Canarias no es relevante en el estudio que estamos realizando, consideramos válidas las conclusiones a las que estamos llegando. Pero, si es destacable el hecho de que los municipios que más aumentan su población en valores absolutos son **Arona (2.267** personas más), **La Oliva (+1.154)**, **San Bartolomé de Tirajana (+976)** y **Santiago del Teide (+810)** y que, en términos relativos, los crecimientos mayores se operan en este último municipio (**+7,3%**), **Antigua (+4,5%)** y **La Oliva (+4,1%)**. Por su parte, el municipio de **Las Palmas de Gran Canaria** que destaca por tener un importante número de viviendas vacacionales disminuye su población al pasar de **278.797** a **378.027**, esto es, **770** personas menos.

Municipios turísticos	Población 2023	Población 2022	% Variación 2023-2022	Diferencia en nº 2023-2022
Adeje	50.167	49.270	1,8%	897
Antigua	13.523	12.940	4,5%	583
Arona	85.249	82.982	2,7%	2.267
Guía de Isora	22.301	21.711	2,7%	590
La Oliva	29.099	27.945	4,1%	1.154
Mogán	20.845	20.331	2,5%	514
Pájara	21.271	20.751	2,5%	520
Puerto de la Cruz	30.849	30.349	1,6%	500
San Bartolomé de Tirajana	53.912	52.936	1,8%	976
Santiago del Teide	11.972	11.162	7,3%	810
Teguise	23.881	23.411	2,0%	470
Tías	21.433	21.083	1,7%	350
Yaiza	17.415	16.924	2,9%	491
Total municipios turísticos	401.917	391.795	2,6%	10.122
Total Canarias	2.202.048	2.177.701	1,1%	24.347

Cuadro 4.1.3: Población total en los municipios turísticos según lugar de nacimiento 2022-2011

Fuente: ISTAC - Padrón Municipal

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

4.2. POBLACIÓN RESIDENTE EN LOS MICRODESTINOS TURÍSTICOS


Los microdestinos son áreas que cuentan con una mayor concentración de establecimientos de actividades turísticas y que presentan cierta homogeneidad en la antigüedad y las características de los establecimientos, y se encuentran ubicados en los distintos municipios turísticos de Canarias.

El análisis de la población en los microdestinos turísticos tiene por objeto determinar de forma aproximada cómo ha evolucionado en el tiempo el número de **personas cuya residencia habitual se encuentra en zonas netamente turísticas**, teniendo en cuenta que muchas de ellas se encuentran en **establecimientos extrahoteleros**. Esta situación, a priori, va en contra de lo establecido por la legislación vigente en esta materia, al obligar a que el uso de estos establecimientos sea exclusivamente turístico y no residencial, a la vez que deben ser gestionados en **unidad de explotación**, lo que habitualmente se ha llevado a cabo por terceros, impidiendo además que pueda **hacerse de forma particular como vivienda vacacional**.

No obstante, hemos de señalar que, en la búsqueda de datos, no se ha podido acceder a la información relativa a los habitantes residentes en apartamentos en zonas turísticas de forma precisa, si bien, del análisis de la población residente en los microdestinos, hemos podido extraer alguna conclusión, como se verá más adelante.

Como se refleja en el cuadro 4.2.1, la **población residente en los microdestinos turísticos** asciende a **175.729 personas** en **2022**, lo que supone el **8,1%** sobre el total de la población canaria, y el **44,9%** sobre los **habitantes totales de los municipios turísticos**, cantidad que disminuye respecto a **2011**, en que la población de estas zonas se situó en **194.848** personas, representando, en ese entonces, el **9,2%** del total regional y el **52,1%** del total de municipios turísticos.

Para profundizar en este análisis es preciso remontarnos a los inicios del turismo en masa a principios de la década de los sesenta en el siglo XX, cuando para dar impulso al sector se hicieron complejos de apartamento sujetos al régimen de propiedad horizontal, donde habían muchos pequeños propietarios que básicamente utilizaban su apartamento, bungalow y villa como segunda residencia, determinadas épocas del año, dedicando el resto del tiempo a la explotación turísticas, a viviendas principales (demanda no turística), a arrendamientos a personas para su uso particular, entre otros.



Con el paso del tiempo, y la evolución en las tendencias de los turistas, se desvirtúa el fin de los alojamientos extrahoteleros, comenzando un proceso de **residencia-lización** de las zonas turísticas que perjudicaba a Canarias como destino turístico de calidad. La Ley turística de **2/2013**, de 29 de mayo, de **renovación y modernización turística**, precisamente pretende reconducir esta situación con el objetivo de que en las áreas turísticas prevalezca en los alojamientos la naturaleza mercantil y turística sobre cualquier otro fin, debiendo, por tanto, quien tenga en propiedad un alojamiento en suelo turístico y/o mixto con licencia turística en el caso de los establecimientos extrahoteleros, alquilarlo a través de un gestor turístico, como se ha indicado, no pudiendo hacerlo de forma directa.

La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL) establece en su artículo 15 que “toda persona que viva en España está obligada a inscribirse en el Padrón del municipio en el que resida habitualmente. Quien viva en varios municipios deberá inscribirse únicamente en el que habite durante más tiempo al año (...)”. Cada Comunidad Autónoma cuenta con su normativa y procedimientos específicos, pero la obligación de inscripción y actualización de la residencia habitual es común para todos los ciudadanos nacionales y extranjeros. Los trámites para llevar a cabo este procedimiento son relativamente sencillos, pudiendo hacerse por vía telemática o presencial y aportando documentos como: la hoja padronal, documentación acreditativa de la identidad y documentación acreditativa del domicilio. Por tanto, uno está obligado a inscribirse en el padrón y a cambiar el mismo tantas veces como cambie su residencia habitual. Haciendo especial mención a los extranjeros no comunitarios sin autorización de residencia permanente, cabe mencionar, que su inscripción está sujeta a renovación periódica cada dos años, pudiendo acordarse la caducidad de la inscripción si dicha renovación no se lleva a cabo.

Resulta evidente, por tanto, que **históricamente han residido personas en estas zonas**, cuya representatividad abarca casi la mitad de la población de los municipios en los que se encuentran y que la **obligatoriedad de no residir en establecimientos de uso turístico** fijada en la mencionada **Ley 2/2013**, de renovación y modernización turística, **apenas tuvo consecuencias**, dado que la población de estas áreas -ver cuadro 4.2.1- desciende solo en **19.119** personas entre **2011** y **2022**, un **9,8%** menos, mientras en el conjunto de municipios turísticos se eleva en **4,8%**, esto es, en **17.867** personas más, y en la región en un **2,4%**.

Municipios turísticos con microdestinos	2022			2011			Diferencias 2022-2011		
	Población total municipios turísticos 2022	Población microdestinos 2022	% Población en microdestinos sobre el total población 2022	Población total municipios turísticos 2011	Población microdestinos 2011	% Población en microdestinos sobre el total población 2011	% Variación 2022-2011 población microdestinos	Diferencia en nº 2022-2011 microdestinos	Diferencia en el peso de la población en microdestinos sobre total población 2022-2011
Adeje	49.270	20.400	41,4%	45.134	38.481	85,3%	-47,0%	-18.081	-43,9%
Antigua	12.940	7.902	61,1%	10.600	6.000	56,6%	31,7%	1.902	4,5%
Arona	82.982	26.692	32,2%	75.339	29.381	39,0%	-9,2%	-2.689	-6,8%
Guía de Isora	21.711			20.396					0,0%
La Oliva	27.945	19.687	70,4%	22.953	16.040	69,9%	22,7%	3.647	0,6%
Mogán	20.331	8.127	40,0%	23.476	10.319	44,0%	-21,2%	-2.192	-4,0%
Pájara	20.751	16.193	78,0%	20.565	16.222	78,9%	-0,2%	-29	-0,8%
Puerto de la Cruz	30.349	21.172	69,8%	32.817	23.153	70,6%	-8,6%	-1.981	-0,8%
San Bartolomé de Tirajana	52.936	14.984	28,3%	54.613	16.181	29,6%	-7,4%	-1.197	-1,3%
Santiago del Teide	11.162	6.952	62,3%	12.274	8.303	67,6%	-16,3%	-1.351	-5,4%
Teguise	23.411	8.949	38,2%	20.788	7.629	36,7%	17,3%	1.320	1,5%
Tías	21.083	11.319	53,7%	20.102	11.387	56,6%	-0,6%	-68	-0,0%
Yaiza	16.924	13.352	78,9%	14.871	11.752	79,0%	13,6%	1.600	-0,1%
Total microdestinos		175.729			194.848		-9,8%	-19.119	
Total municipios turísticos	391.795		44,9%	373.928		52,1%	4,8%	17.867	-7,3%
Canarias	2.177.701		8,1%	2.126.769		9,2%	2,4%	50.932	-1,1%

Cuadro 4.2.1: Población de los microdestinos en los municipios turísticos 2022-2011

Fuente: ISTAC - Padrón Municipal - GRAFCAN: delimitación de los microdestinos

Nota. En Guía de Isora no se considera ninguna zona como microdestino acorde a Grafcan

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Es necesario añadir que el **descenso de la población** de estas áreas viene de la mano **mayoritariamente** de los **extranjeros** -ver cuadro 4.2.2-, ya que **redujeron su presencia en 19.303 personas**, un **17,2% menos** respecto a **2011**, y los provenientes del resto de España que lo hicieron en **1.492**, un **5,2% menos**, si bien los **nacidos en Canarias crecieron**, pero de manera **muy poco significativa** en **1.676** personas, un **3,1% más**.

Población en microdestinos en los municipios turísticos	% Variación 2022-2011			Total	Población en microdestinos en los municipios turísticos	Diferencia en nº 2022-2011			Total
	Nacidos en Canarias	Nacidos en el resto de España	Nacidos en el Extranjero			Nacidos en Canarias	Nacidos en el resto de España	Nacidos en el Extranjero	
Adeje	-39,9%	-51,2%	-47,8%	-47,0%	Adeje	-2.286	-2.266	-13.529	-18.081
Antigua	46,2%	20,7%	30,9%	31,7%	Antigua	472	222	1.208	1.902
Arona	2,2%	-20,7%	-10,7%	-9,2%	Arona	156	-931	-1.914	-2.689
La Oliva	16,3%	16,7%	28,6%	22,7%	La Oliva	753	521	2.373	3.647
Mogán	-4,7%	-1,3%	-33,1%	-21,2%	Mogán	-171	-8	-2.013	-2.192
Pájara	14,5%	-8,1%	-6,1%	-0,2%	Pájara	721	-268	-482	-29
Puerto de la Cruz	-7,3%	5,1%	-15,9%	-8,6%	Puerto de la Cruz	-953	138	-1.166	-1.981
San Bartolomé de Tirajana	12,2%	3,3%	-20,1%	-7,4%	San Bartolomé de Tirajana	604	65	-1.866	-1.197
Santiago del Teide	12,5%	52,4%	-30,5%	-16,3%	Santiago del Teide	263	175	-1.789	-1.351
Teguise	44,9%	20,4%	-0,2%	17,3%	Teguise	913	415	-8	1.320
Tías	14,5%	-0,5%	-6,9%	-0,6%	Tías	418	-8	-478	-68
Yaiza	33,7%	16,3%	5,4%	13,6%	Yaiza	786	453	361	1.600
Total microdestinos	3,1%	-5,2%	-17,2%	-9,8%	Total microdestinos	1.676	-1.492	-19.303	-19.119
Total municipios turísticos	6,1%	7,0%	2,7%	4,8%	Total municipios turísticos	10.473	3.047	4.347	17.867
Canarias	-1,1%	8,7%	13,4%	2,4%	Canarias	-16.676	14.939	52.669	50.932

Cuadro 4.2.2: Variación de la población en microdestinos en los municipios turísticos según lugar de nacimiento 2022-2011

Fuente: ISTAC - Padrón Municipal - GRAFCAN: delimitación de los microdestinos

Nota. En Guía de Isora no se considera ninguna zona como microdestino acorde a Grafcan

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

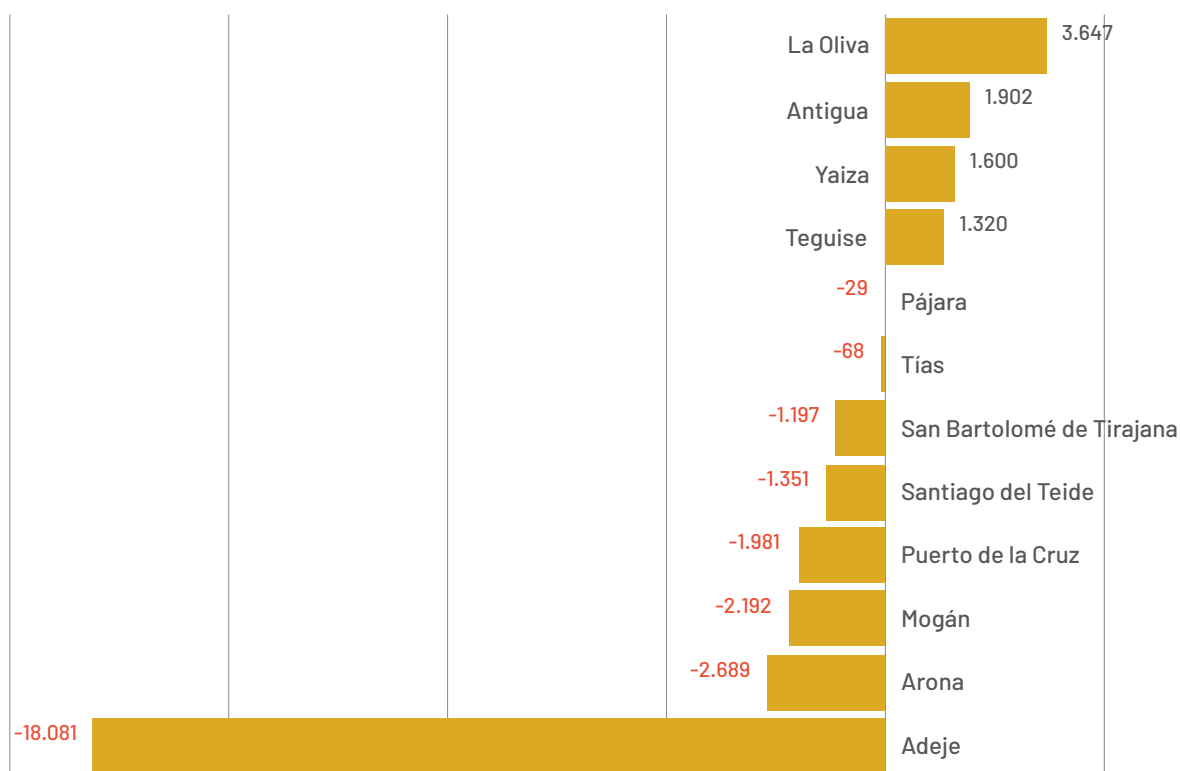


Gráfico 4.2.1: Ranking de la diferencia en nº de población de los microdestinos en los municipios turísticos 2022-2011

Fuente: ISTAC - Padrón Municipal - GRAFCAN: delimitación de los microdestinos

Nota. En Guía de Isora no se considera ninguna zona como microdestino acorde a Grafcan

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

En relación con los municipios, los **únicos que elevan su número de habitantes en los microdestinos turísticos** son **La Oliva** con un aumento de **3.647** personas, un **22,7%** más que respecto a **2011** y **Antigua** en **1.902** personas, un **31,7%**, debido principalmente al mayor número de **personas extranjeras** que se asientan en ellos, mientras **Yaiza**, por su parte, que aumenta en **1.600** y **Teguise** en **1.320**, se debe a la primacía de los residentes canarios. En el lado contrario, **Adeje** acapara la **mayor cuota de caída de estas zonas**, con **18.081** personas menos, **Arona** con **2.689** menos, **Mogán** con **2.192**, **Puerto de la Cruz** con **1.981** y **San Bartolomé de Tirajana** con **1.197**, todos ellos motivado por la bajada de extranjeros. No obstante, en el **Puerto de la Cruz** el descenso de la población canaria también es relevante, y en el caso de **San Bartolomé de Tirajana** que con una caída de extranjeros del **20,1% (1.866 menos)** se ve compensada en cierta medida por el aumento del **12,2%** de canarios (**604 más**) -ver cuadro 4.2.2 y gráfico 4.2.1-.

Microdestinos turísticos	Microdestinos turísticos 2022			Microdestinos turísticos 2011			Diferencia en el peso de cada grupo 2022-2011		
	Nacidos en Canarias	Nacidos en el resto de España	Nacidos en el Extranjero	Nacidos en Canarias	Nacidos en el resto de España	Nacidos en el Extranjero	Nacidos en Canarias	Nacidos en el resto de España	Nacidos en el Extranjero
Adeje	16,9%	10,6%	72,5%	14,9%	11,5%	73,6%	2,0%	-0,9%	-1,1%
Antigua	18,9%	16,4%	64,7%	17,0%	17,9%	65,1%	1,9%	-1,5%	-0,4%
Arona	26,7%	13,3%	59,9%	23,8%	15,3%	61,0%	3,0%	-1,9%	-1,0%
La Oliva	27,3%	18,5%	54,1%	28,9%	19,5%	51,7%	-1,5%	-1,0%	2,5%
Mogán	42,7%	7,2%	50,1%	35,3%	5,7%	59,0%	7,4%	1,5%	-8,9%
Pájara	35,1%	18,7%	46,2%	30,6%	20,3%	49,1%	4,5%	-1,6%	-2,9%
Puerto de la Cruz	57,5%	13,4%	29,1%	56,7%	11,6%	31,7%	0,8%	1,7%	-2,5%
San Bartolomé de Tirajana	37,0%	13,4%	49,5%	30,6%	12,1%	57,4%	6,5%	1,4%	-7,9%
Santiago del Teide	34,0%	7,3%	58,7%	25,3%	4,0%	70,7%	8,7%	3,3%	-12,0%
Tegüise	32,9%	27,4%	39,7%	26,7%	26,7%	46,6%	6,3%	0,7%	-7,0%
Tías	29,2%	14,2%	56,6%	25,4%	14,2%	60,4%	3,8%	0,0%	-3,9%
Yaiza	23,4%	24,2%	52,4%	19,8%	23,7%	56,5%	3,5%	0,6%	-4,1%
Total microdestinos turísticos	31,9%	15,3%	52,8%	27,9%	14,6%	57,5%	4,0%	0,7%	-4,7%

Cuadro 4.2.3: Peso según lugar de nacimiento -Población de microdestinos en los municipios turísticos 2022-2011

Fuente: ISTAC - Padrón Municipal - GRAFCAN: delimitación de los microdestinos

Nota. En Guía de Isora no se considera ninguna zona como microdestino acorde a Grafcan

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

En 2022, Adeje (72,5%), Antigua (64,7%), Arona (59,9%), Santiago del Teide (58,7%), Tías (56,6%), la Oliva (54,1%), Yaiza (52,4%) y Mogán (50,1%) son los municipios que superan el 50% en población extranjera residentes en microdestinos turísticos.

Con referencia al **peso de cada grupo de población** según su lugar de nacimiento, es de resaltar que **todos los microdestinos turísticos experimentan bajadas** en lo que a los **extranjeros se refiere** entre 2011 y 2022, a **excepción** de en **La Oliva**, que lo aumenta en **2,5** puntos porcentuales, dándose el caso opuesto en el **grupo de los canarios**, que ganan peso en todos los microdestinos, **salvo en La Oliva**. Los peninsulares, por su parte, disminuyen en 5 municipios y aumentan en 7 -ver cuadro 4.2.3-. Aun así, en 2022 continúan siendo los **extranjeros los residentes mayoritarios** con un **52,8%**, frente al **57,5%** de 2011, seguido de los **canarios que representan el 31,9%**, frente al **27,9%** de 2011 y, finalmente, los del **resto de España**, que alcanzan un **15,3%**, frente al **14,6%** de 2011.

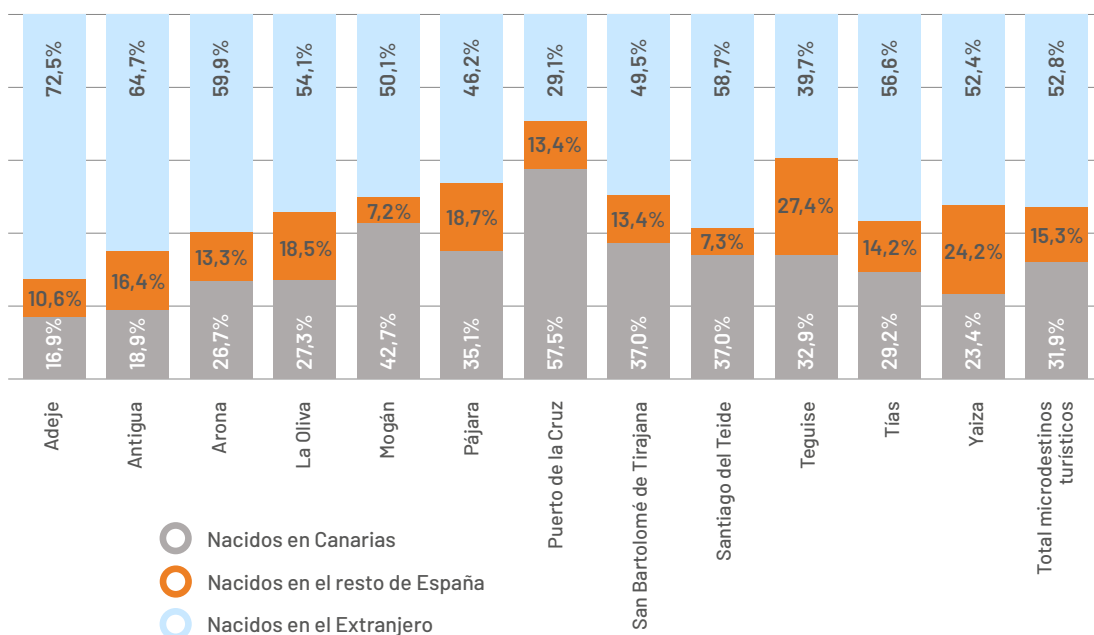


Gráfico 4.2.2: Peso según lugar de nacimiento - Población de microdestinos en los municipios turísticos 2022

Fuente: ISTAC - Padrón Municipal - GRAFCAN: delimitación de los microdestinos

Nota. En Guía de Isora no se considera ninguna zona como microdestino acorde a Grafcan

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Solo hay un **microdestino** en el que la **población canaria supera a la extranjera** tanto en **2011** como en **2022**, caso del **Puerto de la Cruz** con un **57,5%** frente al **29,1%** de extranjeros, a la vez que en **8** de los **12** analizados, los **extranjeros suponen más de la mitad de los residentes** -ver cuadro 4.2.3 y gráfico 4.2.2-, con cuotas altamente significativas en los microdestinos de **Adeje** con un **72,5%** de extranjeros, **Antigua** con un **64,7%**, **Arona** con un **59,9%**, **Santiago del Teide** con un **58,7%** y **Tías** con un **56,6%**.

Al **Puerto de la Cruz** le siguen con **mayor peso** de **canarios**, **Mogán** con el **42,7%**, **San Bartolomé de Tirajana** con el **37%**, **Pájara** con un **35,1%**, **Santiago del Teide** con **34%** y **Teguise** con **32,9%**, lo que representa menos de un tercio del resto de los grupos de población según procedencia. En referencia a la porción de personas **nacidas en el resto del territorio nacional**, los **microdestinos de los municipios lanzaroteños de Teguisé y Yaiza son los que abarcan más población peninsular**, con un **27,4%** y un **24,2%**, respectivamente: Por debajo de estos y más alejados destacan las áreas turísticas mayoreras de **Pájara**, con un **18,7%**, y **La Oliva** con un **18,5%**, dando muestra de la preferencia de los españoles no canarios de asentarse en las islas orientales.

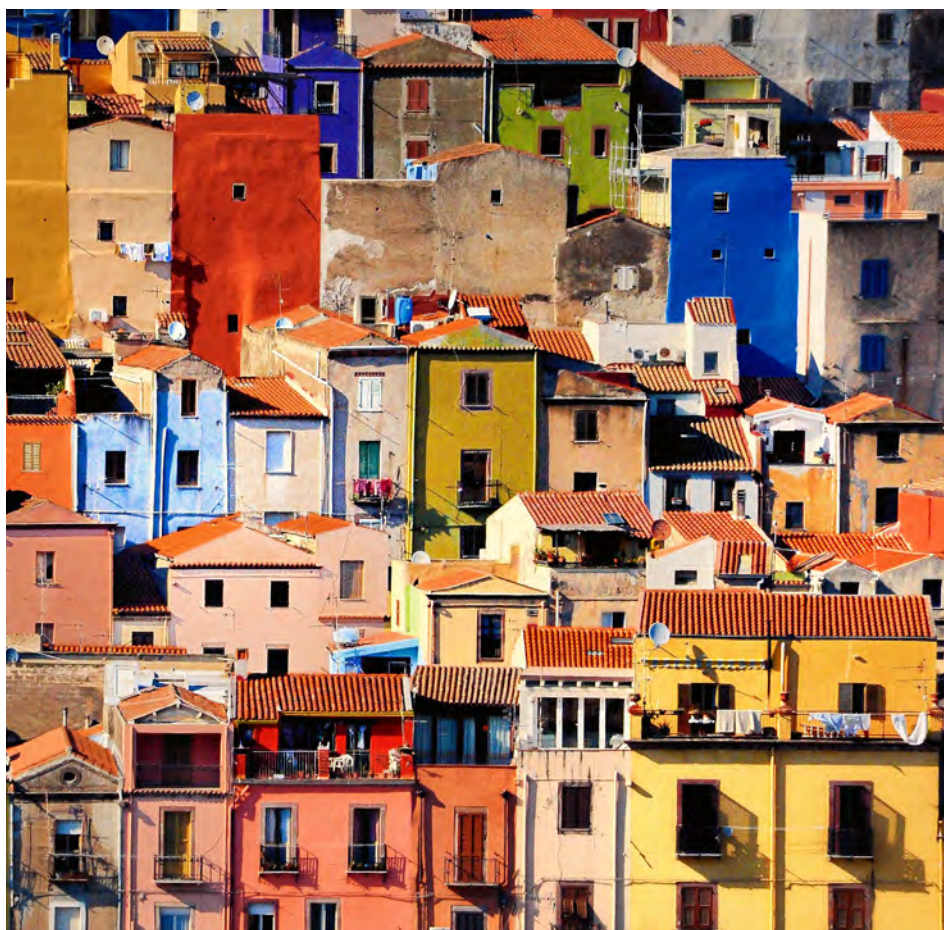
Microdestinos turísticos por municipio	Canarias	Resto de España	Resto del mundo	Canarias	Resto de España	Resto del mundo	Total población	% total
Adeje	3.445	2.158	14.797	16,89%	10,58%	72,53%	20.400	100,00%
Callao Salvaje	535	310	1.697	21,05%	12,20%	66,76%	2.542	100,00%
Costa Adeje	392	198	1.925	15,59%	7,87%	76,54%	2.515	100,00%
Costa Adeje - El Beril	2	5	33	5,00%	12,50%	82,50%	40	100,00%
Costa Adeje - Playas de Fañabé	145	79	409	22,91%	12,48%	64,61%	633	100,00%
Costa Adeje - Playas del Duque	193	159	747	17,56%	14,47%	67,97%	1.099	100,00%
Costa Adeje - San Eugenio	399	233	2.332	13,46%	7,86%	78,68%	2.964	100,00%
Costa Adeje - Torviscas	1.086	686	4.898	16,28%	10,28%	73,43%	6.670	100,00%
La Caleta	130	48	288	27,90%	10,30%	61,80%	466	100,00%
Playa Paraíso	496	415	2.105	16,45%	13,76%	69,79%	3.016	100,00%
Suerío Azul	67	25	363	14,73%	5,49%	79,78%	455	100,00%
Antigua	1.493	1.293	5.116	18,89%	16,36%	64,74%	7.902	100,00%
El Castillo	1.493	1.293	5.116	18,89%	16,36%	64,74%	7.902	100,00%
Arona	7.136	3.562	15.994	26,73%	13,34%	59,92%	26.692	100,00%
Costa del Silencio	1.610	865	4.321	23,69%	12,73%	63,58%	6.796	100,00%
Playa de las Américas (Arona)	796	491	2.682	20,06%	12,37%	67,57%	3.969	100,00%
Los Cristianos	4.730	2.206	8.991	29,70%	13,85%	56,45%	15.927	100,00%
La Oliva	5.381	3.646	10.660	27,33%	18,52%	54,15%	19.687	100,00%
Corralejo	4.746	3.397	9.864	26,36%	18,86%	54,78%	18.007	100,00%
El Cotillo	635	249	796	37,80%	14,82%	47,38%	1.680	100,00%
Mogán	3.471	585	4.071	42,71%	7,20%	50,09%	8.127	100,00%
Baitío	130	48	184	35,91%	13,26%	50,83%	362	100,00%
La Playa de Tauro	39	2	3	88,64%	4,55%	6,82%	44	100,00%
La Playa del Cura	213	51	390	32,57%	7,80%	59,63%	654	100,00%
La Verga (Anfi del Mar)	7	1	4	58,33%	8,33%	33,33%	12	100,00%
Patalavaca	34	16	75	27,20%	12,80%	60,00%	125	100,00%
Platero	4	2	35	9,76%	4,88%	85,37%	41	100,00%
Playa de Mogán	404	47	190	63,03%	7,33%	29,64%	641	100,00%
Puerto Rico	1.046	261	2.613	26,68%	6,66%	66,66%	3.920	100,00%
Taurito	22	27	78	17,32%	21,26%	61,42%	127	100,00%
Aquamarina	0	2	11	0,00%	15,38%	84,62%	13	100,00%
Arguineguín	1.572	128	488	71,85%	5,85%	22,30%	2.188	100,00%
Pájara	5.680	3.033	7.480	35,08%	18,73%	46,19%	16.193	100,00%
Solana Matorral	361	294	791	24,97%	20,33%	54,70%	1.446	100,00%
Costa Calma	1.351	1.096	3.157	24,11%	19,56%	56,33%	5.604	100,00%
Esquinzo	142	146	709	14,24%	14,64%	71,11%	997	100,00%
Morro Jable	3.826	1.497	2.823	46,97%	18,38%	34,66%	8.146	100,00%
Puerto de la Cruz	12.176	2.829	6.167	57,51%	13,36%	29,13%	21.172	100,00%
El Botánico	145	60	178	37,86%	15,67%	46,48%	383	100,00%
El Tope	712	289	658	42,92%	17,42%	39,66%	1.659	100,00%
Guacimara	115	41	84	47,92%	17,08%	35,00%	240	100,00%
La Paz	419	204	599	34,29%	16,69%	49,02%	1.222	100,00%
Puerto de la Cruz	7.273	1.595	3.375	59,41%	13,03%	27,57%	12.243	100,00%
Punta Brava	1.181	61	140	85,46%	4,41%	10,13%	1.382	100,00%
San Fernando	469	190	414	43,71%	17,71%	38,58%	1.073	100,00%
San Antonio - El Esquión	1.495	281	531	64,80%	12,18%	23,02%	2.307	100,00%
Santísimo - Las Águilas	187	56	103	54,05%	16,18%	29,77%	346	100,00%
Taoro - Malpaís	180	52	85	56,78%	16,40%	26,81%	317	100,00%
San Bartolomé de Tirajana	5.549	2.015	7.420	37,03%	13,45%	49,52%	14.984	100,00%
Bahía Feliz	82	42	89	38,50%	19,72%	41,78%	213	100,00%
Campo Internacional	1.048	351	1.226	39,92%	13,37%	46,70%	2.625	100,00%
Las Meloneras	371	92	342	46,09%	11,43%	42,48%	805	100,00%
Maspalomas	81	4	8	87,10%	4,30%	8,60%	93	100,00%
Playa del Águila	176	43	279	35,34%	8,63%	56,02%	498	100,00%
Playa del Inglés	1.623	778	3.473	27,63%	13,24%	59,12%	5.874	100,00%
San Agustín	689	235	825	39,39%	13,44%	47,17%	1.749	100,00%
Sonnenland	1.479	470	1.178	47,30%	15,03%	37,67%	3.127	100,00%
Santiago del Teide	2.362	509	4.081	33,98%	7,32%	58,70%	6.952	100,00%
Acantilados de los Gigantes	312	72	1.066	21,52%	4,97%	73,52%	1.450	100,00%
Puerto de Santiago	2.050	437	3.015	37,26%	7,94%	54,80%	5.502	100,00%
Tegüise	2.947	2.453	3.549	32,93%	27,41%	39,66%	8.949	100,00%
Costa Tegüise	2.947	2.453	3.549	32,93%	27,41%	39,66%	8.949	100,00%
Tías	3.310	1.608	6.401	29,24%	14,21%	56,55%	11.319	100,00%
Puerto del Carmen	3.310	1.608	6.401	29,24%	14,21%	56,55%	11.319	100,00%
Yaiza	3.118	3.237	6.997	23,35%	24,24%	52,40%	13.352	100,00%
Puerto Calero	94	136	283	18,32%	26,51%	55,17%	513	100,00%
Playa Blanca	3.024	3.101	6.714	23,55%	24,15%	52,29%	12.839	100,00%

Cuadro 4.2.4: Población de microdestinos por áreas en los municipios turísticos 2022

Fuente: ISTAC - Padrón Municipal - GRAFCAN: delimitación de los microdestinos

Nota: En Guía de Isora no se considera ninguna zona como microdestino acorde a Grafcan

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas



Para finalizar este epígrafe, analizamos los datos de **hogares en los municipios turísticos y su tamaño en contraste con su población** descargados del censo de población y vivienda **2021** del INE. En el cuadro 4.2.5 hay que tener en cuenta que el número de hogares total de Canarias difiere del expuesto en el estudio de vivienda realizado por el Colegio de Economistas de Las Palmas y presentado en diciembre de **2023**, puesto que, en este último, se utilizó la Encuesta Continua de Hogares que arrojaba una cifra de **861.100**. Del mismo se deduce que el tamaño medio del conjunto de los municipios turísticos es de **2,5** personas -inferior a los **2,6** habitantes del conjunto de Canarias- y que el número de hogares representa el **19%** de **Canarias**, cifrándose en **155.776**, en los que habitan **391.795** personas, esto es el **18%** del total población de Canarias.

Municipio turístico	Hogares Censo 2021 INE	Tamaño medio de los hogares - Censo 2021 INE	Población 2022 - Padrón Municipal	Población microdestinos 2022	% población microdestinos/ población total Municipios
Adeje	19.314	2,5	49.270	20.400	41,4%
Antigua	5.372	2,3	12.940	7.902	61,1%
Arona	33.223	2,4	82.982	26.692	32,2%
Guía de Isora	8.047	2,6	21.711		
Mogán	8.118	2,5	20.331	8.127	40,0%
Oliva, La	11.087	2,4	27.945	19.687	70,4%
Pájara	8.083	2,5	20.751	16.193	78,0%
Puerto de la Cruz	13.132	2,2	30.349	21.172	69,8%
San Bartolomé de Tirajana	22.312	2,3	52.936	14.984	28,3%
Santiago del Teide	4.338	2,5	11.162	6.952	62,3%
Teguise	8.438	2,6	23.411	8.949	38,2%
Tías	7.881	2,5	21.083	11.319	53,7%
Yaiza	6.431	2,6	16.924	13.352	78,9%
Total municipios turísticos	155.776	2,5	391.795	175.729	44,9%
Total Canarias	820.343	2,6	2.177.701		
% en municipios turísticos sobre total Canarias	19,00%		18,00%		

Cuadro 4.2.5: Hogares en los municipios turísticos, su tamaño y su población

Fuente: INE. Censo de Población y Vivienda 2021

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

5. OFERTA TURÍSTICA




5. OFERTA TURÍSTICA

5.1. ESTABLECIMIENTOS ABIERTOS

En este bloque dedicado a la oferta turística de Canarias, analizamos el periodo **2009-2023**, pues los datos más antiguos disponibles en el ISTAC corresponden a **2009** y los más actuales al cierre de **2023**. No obstante, con respecto al año **2023**, último objeto de análisis, hemos de indicar que, al iniciar el presente informe y durante el desarrollo del mismo, no había datos disponibles hasta el 31 de diciembre, por lo que el estudio evolutivo de la oferta alojativa -hotelera y extrahotelera- en este epígrafe, mayormente -con excepciones-, se ha realizado hasta mayo del citado año. No obstante, al final del epígrafe actualizamos las conclusiones al cierre de **2023**, al igual que complementamos esta información con un detalle por islas y municipios en el epígrafe 5.4, en el que analizamos en mayor profundidad el conjunto de la oferta turística de Canarias, incluyendo las viviendas vacacionales.

El número de **establecimientos totales abiertos en Canarias** alcanzó en **2009** los **1.837**, mientras que en **mayo de 2023** se **sitúan** en **1.191**, lo que supone una **diferencia de 646** establecimientos menos, esto es, un **descenso del 35,2%** en **13,5** años. En este periodo, el **ritmo de caída** ha sido **continuado y constante** entre los años **2009** y **2020**, año, este último, en el que se produjo el cierre generalizado debido a la crisis de la pandemia, que provocó que dejaran de ejercer su actividad el **56,8%** de los establecimientos turísticos respecto a **2019**, como se aprecia en el cuadro 5.1.1 y gráfico 5.1.1.

La **caída más acusada** se localiza en los **establecimientos extrahoteleros**, pues de los que permanecían abiertos en el archipiélago en **2009**, un total de **1.230**, solo quedan **623** en **mayo de 2023**, es decir, **607** menos, lo que salda una **caída del 49,3%**. No obstante, el grueso de la caída, un **37,1%** se produce en el periodo **2019-mayo de 2023**, momento en el que se pierden **368 complejos** -en **3,5** años-, frente a la pérdida de **239** en el periodo **2009-2019**. Es decir, de la pérdida total del **49,3%**, el **19,4%** -comparativamente con **2009**- se produce en los **10 primeros años**, mientras que el **29,9%** -contrastando **mayo de 2023** con **2009**- desaparece en los últimos **3,5 años** -ver cuadro 5.1.1 y gráfico 5.1.1-.



Por su parte, los **establecimientos hoteleros, descienden en menor cuantía**, pues de los **607** establecimientos abiertos en **2009**, quedan en **mayo de 2023** unos **568**, lo que implica contar con **39** menos, esto es, caen un **6,4%**. Si bien, los datos indican que entre **2009** y **2019** se produjo un **crecimiento** de un **0,66%**, pero que al contrastar **mayo de 2023** con **2019** se aprecia una desaparición de **43** establecimientos, lo que porcentualmente representa una pérdida sobre **2019** de un **7,1%**.

El **comportamiento de los establecimientos hoteleros y extrahoteleros ha sido dispar hasta 2019** -justo antes de la crisis del coronavirus de **2020**-, ya que a diferencia de los **extrahoteleros que presentaban una tendencia descendente** hasta ese año, los **hoteleros por el contrario crecían**, a excepción de **2015** que cayeron un **0,5%** y en **2018** un **4,6%**. De esta forma, pasaron de **607** en **2009** a **611** en **2019**, logrando su máximo en **2014** con **630**.

Los **extrahoteleros**, sin embargo, no paran de bajar desde **2009**, **perdiendo 26** complejos en **2010**, **11** en **2011**, **14** en **2013**, **16** en **2014** y **10** en **2019**, es decir, **67** complejos desaparecen en estos **4 años**. No obstante, destaca por el importante nivel de caída -fuera de **2020**, año de la pandemia- el año **2018**, donde **se pierden** en un año **142** establecimientos, esto es un **12,4%** sobre el año anterior. En **2020** dejan de estar abiertos **592** establecimientos.

Con la **crisis de la pandemia** en **2020**, la clausura abarcó a **318 establecimientos hoteleros** respecto a **2019** y a **592 extrahoteleros** -esto es, un **52%** y un **59,7%**, respectivamente, sobre el año anterior-, y a pesar de que se **procedió a abrir** entre **2021** y **2023**, **275 hoteleros** y **224 extrahoteleros**, **no logró ser suficiente** para recuperar los niveles prepandemia, ni tampoco los niveles de ningún año entre **2009** y **2019**.

Años	Nº de establecimientos abiertos			% Variación respecto al año anterior			Diferencia en nº respecto al año anterior			% de cada tipo en cada año	
	HOTELEROS	EXTRAHOTELEROS	TOTAL	HOTELEROS	EXTRAHOTELEROS	TOTAL	HOTELEROS	EXTRAHOTELEROS	TOTAL	HOTELEROS	EXTRAHOTELEROS
2009	607	1.230	1.837							33,0%	67,0%
2010	609	1.204	1.813	0,3%	-2,1%	-1,3%	2	-26	-24	33,6%	66,4%
2011	614	1.193	1.807	0,8%	-0,9%	-0,3%	5	-11	-6	34,0%	66,0%
2012	616	1.188	1.804	0,3%	-0,4%	-0,2%	2	-5	-3	34,1%	65,9%
2013	625	1.174	1.799	1,5%	-1,2%	-0,3%	9	-14	-5	34,7%	65,3%
2014	630	1.158	1.788	0,8%	-1,4%	-0,6%	5	-16	-11	35,2%	64,8%
2015	627	1.155	1.782	-0,5%	-0,3%	-0,3%	-3	-3	-6	35,2%	64,8%
2016	629	1.151	1.780	0,3%	-0,3%	-0,1%	2	-4	-2	35,3%	64,7%
2017	629	1.143	1.772	0,0%	-0,7%	-0,4%	0	-8	-8	35,5%	64,5%
2018	600	1.001	1.601	-4,6%	-12,4%	-9,7%	-29	-142	-171	37,5%	62,5%
2019	611	991	1.602	1,8%	-1,0%	0,1%	11	-10	1	38,1%	61,9%
2020	293	399	692	-52,0%	-59,7%	-56,8%	-318	-592	-910	42,3%	57,7%
2021	372	406	778	27,0%	1,8%	12,4%	79	7	86	47,8%	52,2%
2022	552	547	1.099	48,4%	34,7%	41,3%	180	141	321	50,2%	49,8%
2023 (mayo)	568	623	1.191	2,9%	13,9%	8,4%	16	76	92	47,7%	52,3%
Variación 2023 (mayo)-2009				-6,4%	-49,3%	-35,2%	-39	-607	-646	14,6%	-14,6%

Cuadro 5.1.1: Número de establecimientos abiertos por tipo - Canarias 2009-2023

Fuente: ISTAC - Encuestas de alojamientos turísticos

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

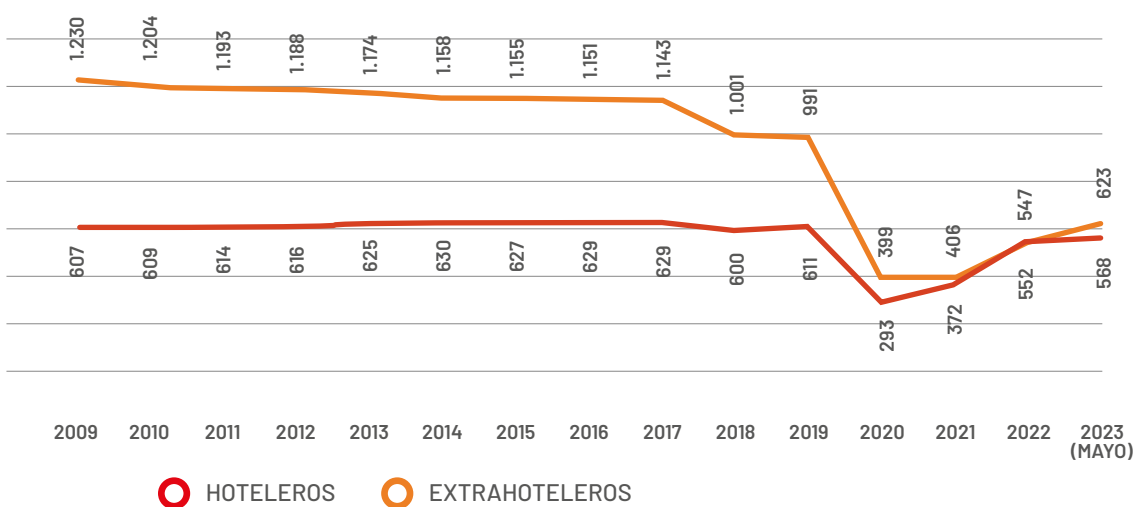


Gráfico 5.1.1: Evolución del número de establecimientos turísticos por tipo - Canarias 2023 (mayo)-2009

Fuente: ISTAC - Encuestas de alojamientos turísticos

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

De lo anterior se concluye que en la **oferta turística de Canarias** se ha producido un importante cambio, pues de estar basada **históricamente en una oferta mayoritaria de establecimientos extrahoteleros**, estos se han ido reduciendo sensiblemente entre **2009 y mayo de 2023** en favor de los establecimientos hoteleros, de tal manera que en **mayo de 2023** se encuentran prácticamente equiparadas, teniendo incluso en **2022** mayor presencia los hoteleros, aunque, estos, en **mayo de 2023**, vuelven a estar ligeramente por debajo.

En concreto, en **2009**, como se indicó anteriormente -ver cuadro 5.1.1 y gráfico 5.1.1-, habían **607 hoteles** y **1.230 complejos de apartamentos**, con una proporción sobre la totalidad de los establecimientos turísticos del **33%** y **67%** respectivamente, para, en **2023**, situarse en unos niveles similares. con una oferta de **568 hoteles**, un **47,7%** sobre el **total**, frente a **623 apartamentos**, que representan un **52,3%**.

En este sentido, **todas las islas siguen esta misma línea**, a excepción de la isla de **Tenerife** que, tanto en **2009** como al cierre de **2023** -datos actualizados-, basa su **oferta principalmente en hoteles**, isla a la que se le une, en menor medida, **Fuerteventura** desde el año **2013** y hasta **diciembre de 2023**, que ha ido marcando su estrategia **hacia una oferta hotelera** en detrimento de la **extrahotelera** como se observa en los cuadros 5.1.2 (con datos a diciembre de **2023**) y 5.1.3 (con datos a mayo de **2023**), así como en el gráfico 5.1.2.

	2009		2023		Diferencia 2023-2009	
	Complejos	Hoteles	Complejos	Hoteles	Complejos	Hoteles
Lanzarote	210	62	118	76	-92	14
Fuerteventura	86	78	39	95	-47	17
Gran Canaria	454	153	258	165	-196	12
Las Palmas	750	293	415	336	-335	43
Tenerife	200	239	109	199	-91	-40
TOTAL	950	532	524	535	-426	3

Cuadro 5.1.2: Número de establecimientos abiertos por tipo - Islas de más peso turístico 2009-2023

Fuente: ISTAC - Encuestas de alojamientos turísticos

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

No obstante lo anterior -ver cuadro 5.1.3 con datos a mayo de **2023**-, es de destacar que las islas que tienen más peso en el sector turístico -**Gran Canaria, Tenerife, Lanzarote y Fuerteventura**, que resaltamos en el cuadro 5.1.2-, disminuyen en su conjunto **451** establecimientos, esto es un **30,4%**, siendo **Gran Canaria** la isla que más pierde oferta extrahotelera -**209** unidades-, pues es la isla que en **2009** tenía un mayor número de este tipo de establecimientos. En suma, en el conjunto de estas islas el descenso de **2009 a mayo de 2023** proviene del número de establecimientos extrahoteleros, excepto en **Tenerife**, que, además, sorprende al disminuir en **45** hoteles -ver cuadro 5.1.2-. A pesar de esta evolución, como se verá más adelante, el número de plazas turísticas incrementa en el conjunto de las islas.

HOTELERO

Año	EL HIERRO	FUERTEVENTURA	GRAN CANARIA	LA GOMERA	LA PALMA	LANZAROTE	TENERIFE	CANARIAS
2009	14	78	153	32	29	62	239	607
2010	14	79	155	31	28	64	237	609
2011	14	81	160	30	28	65	236	614
2012	14	82	160	31	28	66	234	616
2013	13	85	163	30	28	67	239	625
2014	13	85	163	30	27	69	243	630
2015	13	83	164	30	28	72	238	627
2016	13	85	163	30	27	74	237	629
2017	12	86	166	30	27	74	234	629
2018	9	83	154	30	21	73	229	600
2019	9	87	161	30	21	73	230	611
2020	5	41	84	12	9	38	104	293
2021	8	54	116	10	12	49	124	372
2022	10	89	159	12	15	73	194	552
2023 mayo	11	94	161	15	16	77	194	568
% Variación mayo 2023-2009	-21,4%	20,5%	5,2%	-53,1%	-44,8%	24,2%	-18,8%	-6,4%
Diferencia en nº mayo 2023-2009	-3	16	8	-17	-13	15	-45	-39

EXTRAHOTELERO

Año	EL HIERRO	FUERTEVENTURA	GRAN CANARIA	LA GOMERA	LA PALMA	LANZAROTE	TENERIFE	CANARIAS
2009	21	86	454	158	101	210	200	1.230
2010	21	83	444	158	99	204	196	1.204
2011	21	84	435	160	98	202	193	1.193
2012	21	85	430	160	98	202	193	1.188
2013	19	82	429	159	97	199	189	1.174
2014	20	81	422	160	97	193	186	1.158
2015	20	79	424	159	97	191	186	1.155
2016	20	77	424	158	97	189	186	1.151
2017	20	75	423	155	97	188	184	1.143
2018	19	58	386	154	77	149	159	1.001
2019	19	57	381	153	77	147	158	991
2020	10	24	141	54	31	70	70	399
2021	13	28	145	34	32	83	71	406
2022	17	37	212	37	31	113	100	547
2023 mayo	22	37	245	59	37	115	108	623
% Variación mayo 2023-2009	4,8%	-57,0%	-46,0%	-62,7%	-63,4%	-45,2%	-46,0%	-49,3%
Diferencia en nº mayo 2023-2009	1	-49	-209	-99	-64	-95	-92	-607

Cuadro 5.1.3: Evolución del número de establecimientos turístico por tipo y por islas 2023 (mayo)-2009

Fuente: ISTAC - Encuestas de alojamientos turísticos

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

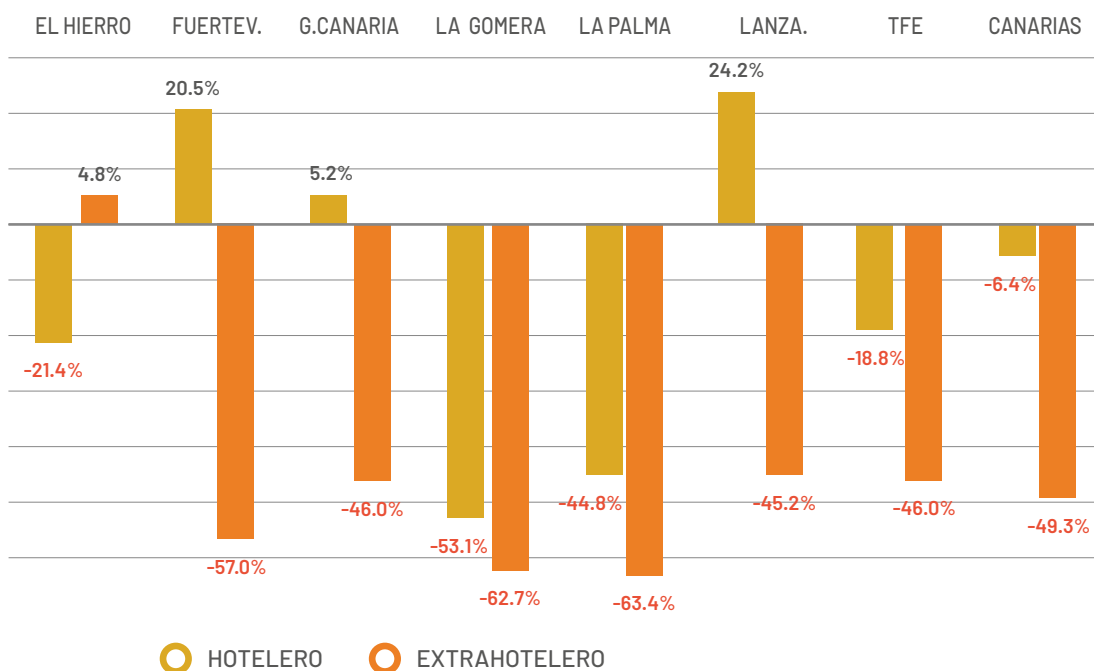


Gráfico: 5.1.2: % Variación de los establecimientos por tipo 2009 -2023 (mayo)

Fuente: ISTAC - Encuestas de alojamientos turísticos

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Los **establecimientos extrahoteleros** -ver cuadro 5.1.3 y gráfico 5.1.2- **disminuyen en todas las islas, salvo en El Hierro, que aumenta en 1** este tipo de complejos, esto es, un **4,8%**. Por islas, el orden de mayor a menor caída porcentual, entre **2009** y mayo de **2023**, es: **La Palma** con un descenso del **63,4%**, **La Gomera** con un **62,7%**, **Fuerteventura** con un **57%**, **Gran Canaria** y **Tenerife** con un **46%** cada una y, **Lanzarote** con un **45,2%**. En términos absolutos, **Gran Canaria** cierra en este tiempo **209** establecimientos, **La Gomera** la considerable cifra de **99**, **Lanzarote 95**, **Tenerife 92**, **La Palma 64**, **Fuerteventura 49** y **El Hierro** que, como se ha indicado, aumenta en **1**.

En cuanto a los **establecimientos hoteleros**, **Lanzarote**, **Fuerteventura** y **Gran Canaria** **amplían su número**, con aumentos del **24,2%**, **20,5%** y **5,2%**, respectivamente, entre **2009** y **mayo de 2023**. Este tipo de establecimientos, en **La Gomera**, **disminuyen de forma destacable** en un **53,1%**, en **La Palma** lo hacen en un **44,8%**, en **El Hierro** un **21,4%** y en **Tenerife** un **18,8%**. Con relación al número, **Fuerteventura** abre **16** hoteles, **Lanzarote 15**, **Gran Canaria 8**, a la par que **Tenerife** cierra **45**, **La Gomera 17**, **La Palma 13** y **El Hierro 3** - ver cuadro 5.1.3 y gráfico 5.1.2-.

En el cuadro 5.1.4 se actualizan los datos de **2023** al cierre. En éste, se observa, cómo se recuperan algo respecto al mes de mayo la oferta extrahotelera y la hotelera. Sin embargo, sigue siendo significativo el número de establecimientos extrahoteleros que desaparecen en un periodo de **14** años, al pasar de **1.230** en **2009** a **638** en **2023**, esto es, **592** complejos menos. También se pierden **31** hoteles en este mismo periodo al pasar de **607** a **576** en ese mismo periodo de tiempo. Es la provincia de **Las Palmas** la que pierde más complejos de apartamentos (**-335**), si bien aumenta sus hoteles en (**+43**), mientras que la de **Santa Cruz de Tenerife** pierde más hoteles (**-74**), reduciendo los complejos en menor medida (**-257**), no obstante, ha de tenerse en cuenta que en la provincia occidental, la isla de Tenerife que es la que más pesa, ha basado su oferta mayormente en los hoteles.

	2009		2023		Diferencia 2023-2009	
	Complejos	Hoteles	Complejos	Hoteles	Complejos	Hoteles
Lanzarote	210	62	118	76	-92	14
Fuerteventura	86	78	39	95	-47	17
Gran Canaria	454	153	258	165	-196	12
Las Palmas	750	293	415	336	-335	43
El Hierro	21	14	21	11	0	-3
La Gomera	158	32	56	14	-102	-18
La Palma	101	29	37	16	-64	-13
Tenerife	200	239	109	199	-91	-40
Sta. Cruz de Tenerife	480	314	223	240	-257	-74
TOTAL	1.230	607	638	576	-592	-31

Cuadro 5.1.4: Evolución del número de establecimientos turístico por tipo y por islas 2009-2023

Fuente: ISTAC - Encuestas de alojamientos turísticos

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

En el cuadro 5.1.5 se refleja cómo se ha modificado la oferta hotelera y extrahotelera en los municipios turísticos en el periodo **2009-2023**, observándose como la oferta extrahotelera desciende en todos, mientras que la hotelera desciende en **Arona, Guía de Isora y Puerto de la Cruz**. El municipio que más complejos extrahoteleros pierde es **San Bartolomé de Tirajana**. En su conjunto, pierden **391** complejos extrahoteleros y **23** hoteles. **Las Palmas de Gran Canaria** -la que mencionamos por su relevancia en viviendas vacacionales-, por su parte, pierde **7** complejos de apartamentos y ningún hotel.

Municipios turísticos	2009		2023		Diferencia 2023-2009	
	Complejos	Hoteles	Complejos	Hoteles	Complejos	Hoteles
Adeje	49	62	29	62	-20	0
Antigua	18	11	9	15	-9	4
Arona	77	40	45	35	-32	-5
Guía de Isora		5		3	0	-2
La Oliva	37	14	12	25	-25	11
Mogán	113	30	64	37	-49	7
Pájara	30	41	18	44	-12	3
Puerto de la Cruz	29	61	19	43	-10	-18
San Bartolomé de Tirajana	323	67	183	72	-140	5
Santiago del Teide	15	6	6	8	-9	2
Teguise	36	13	18	19	-18	6
Tías	142	14	83	23	-59	9
Yaiza	23	26	15	27	-8	1
Total turísticos	892	390	501	413	-391	23

Cuadro 5.1.5: Evolución del número de establecimientos turístico por tipo y por municipios turísticos 2009-2023

Fuente: ISTAC - Encuestas de alojamientos turísticos
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

5.2. PLAZAS TURÍSTICAS HOTELERAS Y EXTRAHOTELERAS

Al igual que en el epígrafe 5.1, en éste, analizamos el periodo **2009-2023**, pues los datos más antiguos disponibles en el ISTAC corresponden a **2009** y los más actuales al cierre de **2023**. No obstante, con respecto al año **2023**, último objeto de análisis, hemos de indicar que, al iniciar el presente informe y durante el desarrollo del mismo, no había datos disponibles hasta el 31 de diciembre, por lo que el estudio evolutivo del número de plazas -hoteleras y extrahoteleras- en este epígrafe, mayormente -con excepciones-, se ha realizado hasta mayo del citado año. No obstante, al final del epígrafe actualizamos las conclusiones al cierre de **2023**, al igual que complementamos esta información con un detalle por islas y municipios en el epígrafe 5.4, en el que analizamos en mayor profundidad el conjunto de la oferta turística de Canarias, incluyendo las viviendas vacacionales.

La oferta de los establecimientos turísticos ha operado **una disminución en el número de plazas** entre **2009** y **mayo de 2023** en Canarias -ver cuadro 5.2.1- y gráfico 5.2.1-, al haber **perdido** un total de **77.187**, lo que implica un diferencial del **17,8%**, al pasar de **433.629 plazas** en **2009** a **356.442** en **2023**. Hasta **2019**, **las tasas interanuales fueron descendentes**, salvo en **2012** y **2019** en las que aumentaron un **0,3%** y **0,4%**, respectivamente. El **desplome** de **2020 se materializó en la disminución** del **51,9%**, para comenzar a vislumbrarse a continuación una recuperación gradual que comienza en **2021**, con un **incremento** del **24,4%**, del **47,7%** en **2022** y, de manera **leve**, un **2%** en **mayo de 2023**.

Destaca el hecho de que son los **establecimientos extrahoteleros** los que **reducen su capacidad de alojamiento en mayor medida**, al pasar de **2009** con **200.144** plazas a **103.843** en **mayo de 2023**, lo que evidencia una **pérdida** de **96.301** plazas, y una **caída** del **48,1%**. Por el contrario, los **establecimientos hoteleros incrementan su capacidad alojativa en 19.114 plazas**, al haber contado en **2009** con **233.485** y subir hasta las **252.599** en **2023**, un **8,2% más**. Consecuentemente, existe un **menor número de hoteles**, pero con **mayor capacidad alojativa**.

Según refleja el cuadro 5.2.1, en **2009** los hoteles representaban el **53,8%** de las plazas turísticas y los establecimientos extrahoteleros el **46,2%**, no obstante, desde ese mismo momento comienzan a perder peso paulatinamente hasta invertirse estos porcentajes, de tal manera que, en **mayo de 2023**, el peso de las plazas alojativas hoteleras fue del **70,9%** y el de las extrahoteleras el **29,1%** y, sin embargo, una oferta alojativa en su conjunto inferior.

Años	Nº de Plazas			% Variación respecto al año anterior			Diferencia en nº respecto al año anterior			% de cada tipo en cada año	
	Plazas HOTELERAS	Plazas EXTRAHOTELERAS	TOTAL	HOTELERAS	EXTRAHOTELERAS	TOTAL	HOTELERAS	EXTRAHOTELERAS	TOTAL	HOTELERAS	EXTRAHOTELERAS
2009	233.485	200.144	433.629							53,8%	46,2%
2010	235.800	195.849	431.649	1,0%	-2,1%	-0,5%	2.315	-4.295	-1.980	54,6%	45,4%
2011	237.612	193.430	431.042	0,8%	-1,2%	-0,1%	1.812	-2.419	-607	55,1%	44,9%
2012	237.669	194.470	432.139	0,0%	0,5%	0,3%	57	1.040	1.097	55,0%	45,0%
2013	241.311	186.263	427.574	1,5%	-4,2%	-1,1%	3.642	-8.207	-4.565	56,4%	43,6%
2014	245.403	179.614	425.017	1,7%	-3,6%	-0,6%	4.092	-6.649	-2.557	57,7%	42,3%
2015	245.451	172.110	417.561	0,0%	-4,2%	-1,8%	48	-7.504	-7.456	58,8%	41,2%
2016	247.070	169.503	416.573	0,7%	-1,5%	-0,2%	1.619	-2.607	-988	59,3%	40,7%
2017	247.159	167.768	414.927	0,0%	-1,0%	-0,4%	89	-1.735	-1.646	59,6%	40,4%
2018	245.963	147.448	393.411	-0,5%	-12,1%	-5,2%	-1.196	-20.320	-21.516	62,5%	37,5%
2019	251.013	144.003	395.016	2,1%	-2,3%	0,4%	5.050	-3.445	1.605	63,5%	36,5%
2020	126.743	63.349	190.092	-49,5%	-56,0%	-51,9%	-124.270	-80.654	-204.924	66,7%	33,3%
2021	166.850	69.697	236.547	31,6%	10,0%	24,4%	40.107	6.348	46.455	70,5%	29,5%
2022	251.308	98.042	349.350	50,6%	40,7%	47,7%	84.458	28.345	112.803	71,9%	28,1%
2023 (mayo)	252.599	103.843	356.442	0,5%	5,9%	2,0%	1.291	5.801	7.092	70,9%	29,1%
Variación 2023 (mayo) -2009				8,2%	-48,1%	-17,8%	19.114	-96.301	-77.187	17,0%	-17,0%
Variación 2019-2009				7,5%	-28,1%	-8,9%	17.528	-56.141	-38.613		
Variación 2019-2023 (mayo)				0,6%	-27,9%	-9,8%	1.586	-40.160	-38.574		

Cuadro 5.2.1: Número de plazas turísticas por tipo de establecimiento Canarias 2023 (mayo) - 2009

Fuente: ISTAC - Encuestas de alojamientos turísticos
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

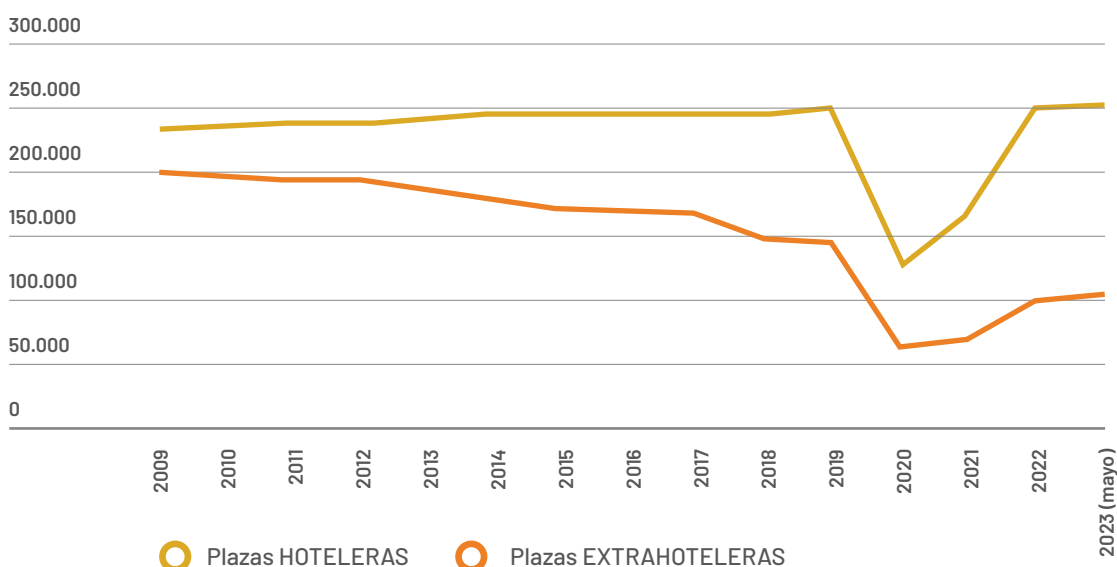


Gráfico 5.2.1: Evolución del número de plazas por tipo de establecimiento Canarias 2023 (mayo) - 2009

Fuente: ISTAC - Encuestas de alojamientos turísticos
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

La pérdida de plazas **extrahoteleras** es paulatina desde **2009**, manifestando un ligero repunte solo en **2012** -ver cuadro 5.2.1-. No obstante, resulta llamativo el año **2018**, pues caen las plazas extrahoteleras respecto a **2017** en **20.320** unidades -el **36,2%** de la caída total tiene lugar entre **2009** y **2019**-, manifestándose como la mayor caída desde el año **2009**. Es significativo el hecho de que la pérdida total de plazas desde **2009** a **2019**, que fue de **56.141**, no fue compensada, en modo alguno, con las **17.528** plazas hoteleras creadas.

En **2019** siguen cayendo y la pérdida en **2020** -crisis de la pandemia- fue de **80.654** plazas, que no se recuperan en su totalidad en **mayo de 2023**, pues en **2019** había **144.003** plazas frente a las **103.843** que se mantenían en mayo de **2023** -tras el COVID se perdieron, por tanto, **40.160 plazas extrahoteleras**-. En definitiva, la caída total de plazas extrahoteleras en **14** años ha sido de **96.301** plazas (**-48,1%**) frente a un incremento de plazas hotelera de **19.114**, (**8,19%**), lo que implica una **pérdida neta de plazas turísticas de 77.187 plazas totales** en toda Canarias.

Como se desprende del párrafo anterior las plazas extrahoteleras han sufrido una caída importante en el periodo objeto de estudio. No obstante, centrándonos en lo ocurrido en la pandemia y posteriormente se pone de manifiesto como el conjunto de los establecimientos turísticos -hoteleros y extrahoteleros- se ven afectados al perder, en **2020**, **204.924 plazas** respecto al año anterior, un **51,9%** menos, de las cuales **124.270** son **hoteleras**, un **49,5%** menos y, **80.654**, como ya se ha indicado, extrahoteleras, esto es un **56%** inferior. En los años posteriores, entre **2021** y **mayo de 2023**, los incrementos registrados propiciaron la **recuperación de 125.856 plazas hoteleras**, cantidad que **superó la caída de la pandemia**, y de **40.494 extrahoteleras**, cantidad que **dista mucho** de las **80.654 pérdidas** con la crisis de **2020**, lo que deja un **déficit**, en solo **3 años**, de **40.160 plazas** necesarias para **recuperar** los niveles de **2019**.

Esto último corrobora la **clara tendencia del archipiélago hacia una oferta basada en el alojamiento en hoteles** en detrimento de los **apartamentos**. No obstante, en el cómputo global, como ya se ha indicado, se **contabilizan 77.187 plazas menos** que en **2009**. Esta situación parece evidenciar que **otra clase de alojamiento distinto** a los analizados en estos dos epígrafes **está acaparando una mayor demanda**, a tenor de las cifras de entrada de turistas, las cuales reflejan que en **2022** han **visitado Canarias 4 millones más de personas** que en **2010** (dato más antiguo publicado por el ISTAC). Esto es, se ha pasado de una entrada de **10.432.067** turistas en **2010** a **14.617.413** en **2022**.

Con afán de dar respuesta a esta cuestión, se profundiza en este informe, en la evolución de las viviendas vacacionales, así como en la aplicación de la normativa en referencia a los requisitos exigidos a partir de 2013 para la comercialización y gestión de los complejos de apartamentos como una unidad de explotación y, sin embargo, se ha demostrado con el paso del tiempo que, dentro de los establecimientos extrahoteleros, algunas unidades se destinan al uso residencial y otros al vacacional. Situación que no contribuye a una oferta turística clara, coherente y de calidad.

HOTELERO	EL HIERRO	FUERTEVENTURA	GRAN CANARIA	LA GOMERA	LA PALMA	LANZAROTE	TENERIFE	CANARIAS
2009	339	45.001	58.812	1.970	4.266	35.436	87.661	233.485
2010	350	44.733	61.087	1.938	4.249	37.185	86.259	235.800
2011	350	44.798	62.357	1.916	4.247	36.871	87.073	237.612
2012	350	44.262	62.808	2.014	4.249	37.199	86.787	237.669
2013	320	45.684	62.686	1.991	4.248	37.958	88.426	241.311
2014	320	45.590	63.723	1.972	4.135	39.832	89.833	245.403
2015	320	44.008	65.360	1.972	4.077	41.652	88.061	245.451
2016	320	45.188	65.449	1.972	4.325	42.203	87.614	247.070
2017	305	45.657	65.933	1.972	4.486	42.031	86.775	247.159
2018	255	44.945	65.460	1.954	4.186	42.588	86.575	245.963
2019	252	47.564	65.842	1.976	4.494	42.307	88.579	251.013
2020	164	23.768	34.291	1.185	1.852	20.995	44.487	126.743
2021	243	31.803	46.740	1.591	2.433	27.249	56.791	166.850
2022	312	49.309	65.951	1.621	3.242	41.371	89.503	251.308
2023 mayo	325	50.834	65.971	1.679	3.129	42.851	87.810	252.599
% Variación mayo 2023-2009	-4,1%	13,0%	12,2%	-14,8%	-26,7%	20,9%	0,2%	8,2%
Diferencia en número mayo 2023-2009	-14	5.833	7.159	-291	-1.137	7.415	149	19.114

EXTRAHOTELERO	EL HIERRO	FUERTEVENTURA	GRAN CANARIA	LA GOMERA	LA PALMA	LANZAROTE	TENERIFE	CANARIAS
2009	478	24.030	78.074	3.402	4.220	38.035	51.906	200.144
2010	485	23.461	75.265	3.406	4.199	37.118	51.915	195.849
2011	485	23.695	72.900	3.445	4.130	36.786	51.989	193.430
2012	498	23.705	72.497	3.451	4.108	37.073	53.137	194.470
2013	480	21.032	69.694	3.385	4.058	35.627	51.987	186.263
2014	489	20.145	68.353	3.344	3.901	32.251	51.131	179.614
2015	496	17.423	66.539	3.260	3.649	30.691	50.052	172.110
2016	498	17.279	65.259	3.150	3.493	30.351	49.474	169.503
2017	500	16.591	64.788	3.113	3.423	30.635	48.718	167.768
2018	491	13.304	58.038	3.073	3.046	24.574	44.923	147.448
2019	493	12.672	57.148	3.065	3.045	24.016	43.565	144.003
2020	231	5.872	20.364	1.572	1.277	11.919	22.114	63.349
2021	339	6.651	20.015	1.579	1.549	13.899	25.665	69.697
2022	405	8.522	30.934	1.651	1.697	20.640	34.193	98.042
2023 mayo	473	8.471	34.345	1.966	1.460	21.045	36.083	103.843
% Variación mayo 2023-2009	-1,0%	-64,7%	-56,0%	-42,2%	-65,4%	-44,7%	-30,5%	-48,1%
Diferencia en número mayo 2023-2009	-5	-15.559	-43.729	-1.436	-2.760	-16.990	-15.823	-96.301

Cuadro 5.2.2: Evolución del número de plazas por tipo establecimientos turísticos y por islas 2023 (mayo) - 2009

Fuente: ISTAC - Encuestas de alojamientos turísticos

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

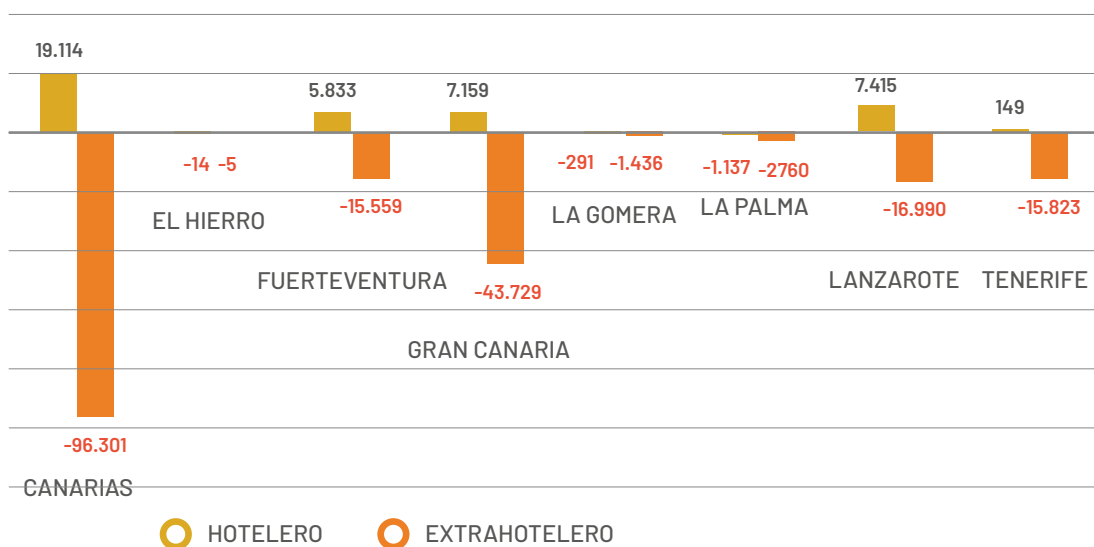


Gráfico 5.2.2: Diferencia en número de plazas por tipo de establecimiento e islas 2022-2009

Fuente: ISTAC - Encuestas de alojamientos turísticos
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

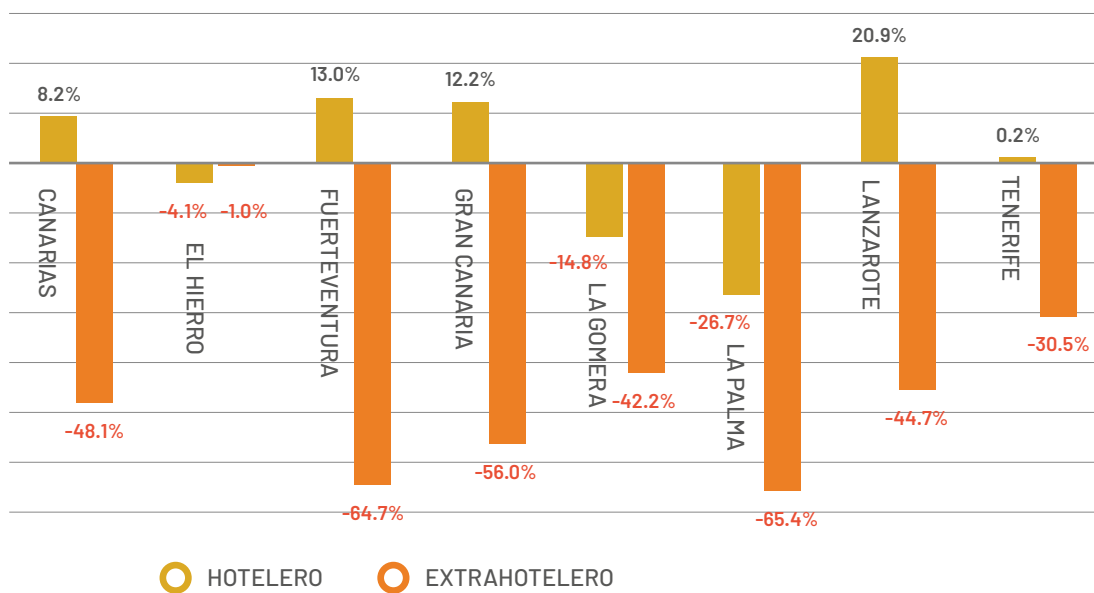


Gráfico 5.2.3: %Variación plazas por tipo de establecimiento e islas 2022-2009

Fuente: ISTAC - Encuesta de alojamientos turísticos
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Del avance hacia la **oferta hotelera**, dan buena muestra las **islas** de forma individual, pues en **2009, Gran Canaria, Lanzarote, La Gomera y el Hierro** contaban, tal como se desprende del cuadro 5.2.2, con **mayor número de plazas extrahotelera**, a la vez que **Tenerife, Fuerteventura y La Palma** ofertaban **más en hoteles**. Posteriormente, en **mayo de 2023**, a estas tres últimas islas, se le suman **Gran Canaria y Lanzarote**, quedando únicamente con **mayoría extrahotelera La Gomera y El Hierro**,

Del cuadro 5.2.2 y gráficos 5.2.2 y 5.2.3 se concluye una **disminución de las plazas hoteleras**, entre **2009 y 2023**, en **La Palma**, que baja un **26,7%**, perdiendo **1.137** plazas, en **La Gomera** que lo hace en un **14,8%**, con **291** plazas menos y **El Hierro** en un **4,1%** que pierde **14**. En sentido contrario, los **aumentos se producen en Lanzarote** que gana un **20,9%** de plazas hoteleras, que se **materializan en 7.415 más**, a continuación, **Fuerteventura** que crece un **13%** con **5.833** añadidas, **Gran Canaria** que las incrementa en un **12,2%**, lo que suma **7.159** nuevas plazas, y **Tenerife** un **0,2%**, con **149** más en su oferta hotelera. En definitiva, es la **provincia de Las Palmas la que aumenta la oferta hotelera**.

Por la parte de los **establecimientos extrahoteleros** entre **2009 y mayo de 2023** -ver cuadro 5.2.2 y gráficos 5.2.2 y 5.2.3-, la **tendencia descendente** se extiende al **conjunto de las islas**, siendo **destacables** las bajadas registradas en **La Palma** que bajan un **65,4%** con **2.760** plazas menos, le sigue **Fuerteventura** que cae un **64,7%** con pérdida de **15.559** plazas, **Gran Canaria** baja un **56%** con **43.729** plazas menos, **La Gomera** un **42,2%** con **1.436** menos, **Lanzarote** un **44,7%** con **16.990** menos, **Tenerife** un **30,5%** con **15.823** plazas menos y **El Hierro** un **1%** descendiendo en **5** sus plazas.

Tras el análisis de los datos de la Comunidad Autónoma y por islas en el cuadro 5.2.3 se profundiza en la variación en el número de plazas en el periodo objeto de estudio **-2009 a mayo 2023-** en los principales municipios turísticos. No obstante, los datos agregados a nivel municipal no coinciden exactamente con los que figuran en el cuadro 5.2.5 y gráfico 5.2.2. La razón de ello radica en cambios en la metodología del ISTAC en **2007 y 2012** para establecimientos extrahoteleros y en **2010** para establecimientos. Si bien, la diferencia total es prácticamente imperceptible **-77.187 menos** según el cuadro 5.2.3 y **77.212 menos** si nos atenemos al dato del cuadro 5.2.5.

Aclaradas las diferencias por cambios de metodología en el ISTAC, del cuadro 5.2.5 se desprende que, de **2009 a mayo de 2023**, la **mayoría de los municipios del archipiélago desciende el número de plazas extrahoteleras**, con la **salvedad** del grupo que componen **"resto de Tenerife"** -al que pertenecen los municipios con menos incidencia de turismo-, que las aumentan en **519**. **El Pinar de El Hierro** desciende en

35 y el Resto de **La Gomera** en **2**. Los **descensos más acusados** se localizan en **San Bartolomé de Tirajana**, con la pérdida de **34.071** plazas de apartamentos, **Tías** con **9.409**, **Mogán** con **9.096**, **Tegüise** con **6.005**, **Pájara** con **5.738**, **La Oliva** con **5.660**, **Arona** con **5.252**, **Antigua** con **3.989**, **Adeje** con **3.909** y **Puerto de la Cruz** con **2.886**.

Diferencia en nº de plazas 2023 (a mayo) -2009


Municipios con establecimientos turísticos	HOTELERO	Municipios con establecimientos turísticos	EXTRAHOTELERO	Municipios con establecimientos turísticos	SALDO NETO TOTAL DE PLAZAS
La Oliva	3.747	Resto de Tenerife	519	Guía de Isora	963
Mogán	3.478	El Pinar de El Hierro	35	Resto de Gran Canaria	401
Tías	3.325	Resto de La Gomera	2	Resto de Tenerife	295
Tegüise	3.072	Santa Cruz de La Palma	-2	Las Palmas de Gran Canaria	292
Antigua	2.977	Frontera	-18	Arrecife	242
San Bartolomé de Tirajana	2.425	Valverde	-22	San Miguel de Abona	205
San Miguel de Abona	2.227	Alajeró	-42	El Pinar de El Hierro	35
Arona	1.691	Tazacorte	-98	San Cristóbal de La Laguna	13
Guía de Isora	963	El Paso	-104	Valverde	-26
Santiago del Teide	895	Fuencaliente de La Palma	-104	Alajeró	-42
Pájara	864	San Sebastián de La Gomera	-195	Frontera	-43
Las Palmas de Gran Canaria	854	Haría	-300	Vallehermoso	-60
Yaiza	595	Granadilla de Abona	-345	Santa Cruz de La Palma	-89
Resto de Gran Canaria	401	Las Palmas de Gran Canaria	-562	Tazacorte	-98
Arrecife	242	Los Llanos de Aridane	-843	Resto de La Palma	-102
Breña Baja	150	Yaiza	-1.131	El Paso	-104
San Cristóbal de La Laguna	13	Valle Gran Rey	-1.201	Puerto del Rosario	-114
Valverde	-4	Breña Baja	-1.737	Resto de La Gomera	-115
Frontera	-25	Santiago del Teide	-1.942	Fuencaliente de La Palma	-130
Fuencaliente de La Palma	-26	San Miguel de Abona	-2.022	Santa Cruz de Tenerife	-172
San Sebastián de La Gomera	-43	Puerto de la Cruz	-2.886	San Sebastián de La Gomera	-238
Vallehermoso	-60	Adeje	-3.909	Haría	-300
Valle Gran Rey	-71	Antigua	-3.989	Yaiza	-536
Santa Cruz de La Palma	-87	Arona	-5.252	Granadilla de Abona	-684
Resto de La Palma	-102	La Oliva	-5.660	Antigua	-1.012
Puerto del Rosario	-114	Pájara	-5.738	Santiago del Teide	-1.047
Resto de La Gomera	-117	Tegüise	-6.005	Valle Gran Rey	-1.272
Santa Cruz de Tenerife	-172	Mogán	-9.096	Breña Baja	-1.587
Resto de Tenerife	-224	Tías	-9.409	Tuineje	-1.641
Granadilla de Abona	-339	San Bartolomé de Tirajana	-34.071	La Oliva	-1.913
Los Llanos de Aridane	-1.072	TOTAL	-96.127	Los Llanos de Aridane	-1.915
Adeje	-1.352			Tegüise	-2.933
Tuineje	-1.641			Arona	-3.561
Puerto de la Cruz	-3.555			Pájara	-4.874
Total real datos Canarias	18.915			Adeje	-5.261
				Mogán	-5.618
				Tías	-6.084
				Puerto de la Cruz	-6.441
				San Bartolomé de Tirajana	-31.646
				TOTAL	-77.212

Cuadro 5.2.5: Saldo neto de plazas y ranking de la diferencia en el número de plazas 2023 (mayo) - 2009 por principales municipios canarios con establecimientos turísticos y tipo de establecimiento

Fuente: ISTAC - Encuestas de alojamientos turísticos

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Nota: Existen diferencias con los totales respecto a las tablas anteriores, debido a cambios en la metodología del ISTAC en 2007 y 2012 para establecimientos extrahoteleros y de 2010 para establecimientos hoteleros a niveles más desagregados como el municipal



Con relación a las **plazas en hoteles**, los **incrementos significativos** se registran en **La Oliva** con **3.747** nuevas plazas, **Mogán** con **3.478**, **Tías** con **3.325**, **Teguise** con **3.072**, **Antigua** con **2.977**, **San Bartolomé de Tirajana** con **2.425**, **San Miguel de Abona** con **2.227** y **Arona** con **1.691**. De forma contraria, **destaca por encima de todos, la pérdida** de **3.555** plazas del municipio **Puerto de la Cruz**, enclave tradicional del turismo en la isla de **Tenerife**, a mayor distancia le sigue **Tuineje** con una bajada de **1.641** plazas, **Adeje** con **1.352** y **Los Llanos de Aridane** con **1.072**.

Estas variaciones en el ámbito **hotelero y extrahotelero**, arrojan un saldo negativo **en el conjunto de la oferta alojativa** de la mayoría de los municipios del archipiélago, siendo el **más acusado** y a gran distancia de los siguientes, el registrado en **San Bartolomé de Tirajana** con **la pérdida de 31.646** plazas en total. Le siguen por debajo, el **Puerto de la Cruz** con **6.441** plazas menos, **Tías** con **6.084**, **Mogán** con **5.618**, **Adeje** con **5.261**, **Pájara** con **4.874**, **Arona** con **3.561** y **Teguise** con **2.933**, son los más destacados. En el otro extremo, **únicamente experimentan incrementos**, **Guía de Isora** con **963** plazas nuevas respecto a **2009**, el resto de **Gran Canaria** con **401**, el resto de **Tenerife** con **295**, **Las Palmas de Gran Canaria** con **292**, **Arrecife** con **242**, **San Miguel de Abona** con **205**, **El Pinar de El Hierro** con **35** y finalmente, **San Cristóbal de La Laguna** con **13**.

En el cuadro 5.2.6 se actualizan los datos de plazas extrahoteleras y hoteleras por municipios al cierre de **2023**. Como se desprende del mismo, el número de plazas extrahoteleras en el conjunto de las islas desciende en **93.929**, siendo la isla más afectada, con diferencia, **Gran Canaria** que pierde **42.206** plazas. Las plazas hoteleras crecen en **23.308** unidades, siendo la provincia de **Las Palmas** la que acapara el grueso del aumento, esto es, **23.050** plazas más, destacando en esta provincia, ligeramente por encima de las otras, **Gran Canaria**.

	2009		2023		Diferencia 2023-2009	
	Plazas Apar.	Plazas Hot.	Plazas Apar.	Plazas Hot.	Plazas Apar.	Plazas Hot.
Lanzarote	38.035	35.436	21.386	42.989	-16.649	7.553
Fuerteventura	24.030	45.001	8.654	51.027	-15.376	6.026
Gran Canaria	78.074	58.812	35.868	68.283	-42.206	9.471
Las Palmas	140.139	139.249	65.908	162.299	-74.231	23.050
El Hierro	478	339	462	300	-16	-39
La Gomera	3.402	1.970	1.914	1.653	-1.488	-317
La Palma	4.220	4.266	1.714	3.223	-2.506	-1.043
Tenerife	51.906	87.661	36.218	89.318	-15.688	1.657
Sta. Cruz de Tenerife	60.006	94.236	40.308	94.494	-19.698	258
TOTAL	200.145	233.485	106.216	256.793	-93.929	23.308

Cuadro 5.2.6: Evolución del número de plazas por tipo de establecimiento y por islas 2009-2023

Fuente: ISTAC - Encuestas de alojamientos turísticos

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas



En suma, tal como se deduce del cuadro 5.2.7, tanto la provincia de **Las Palmas (-51.181)** como la de **Santa Cruz de Tenerife (-19.440)** pierden oferta alojativa global, cifrada en el conjunto de Canarias en un total de **-70.621** plazas. Es la isla de **Gran Canaria** la que más pierde, **-32.735**, seguida de **Tenerife -14.031**, sin embargo sigue siendo esta última la que sigue liderando la oferta en **2023** al disponer de un total de **125.536** plazas, frente a las **104.151** de **Gran Canaria**.

	2009	2023	Dif. 2009-2023
Lanzarote	73.471	64.375	-9.096
Fuerteventura	69.031	59.681	-9.350
Gran Canaria	136.886	104.151	-32.735
Las Palmas	279.388	228.207	-51.181
El Hierro	817	762	-55
La Gomera	5.372	3.567	-1.805
La Palma	8.486	4.937	-3.549
Tenerife	139.567	125.536	-14.031
Sta. Cruz de Tenerife	154.242	134.802	-19.440
TOTAL	433.630	363.009	-70.621

Cuadro 5.2.7: Evolución del número de plazas totales de Canarias por islas 2009-2023

Fuente: ISTAC - Encuestas de alojamientos turísticos
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

En el cuadro 5.2.8 se actualizan los datos de **2023** al cierre. Es éste, se observa, cómo el número de plazas extrahoteleras en el conjunto de municipios turísticos desciende en **86.915**, siendo el municipio más afectado, con diferencia, **San Bartolomé de Tirajana** que pierde **33.214**, seguido de **Tías (-8.952)** y **Mogán (-8.445)**. En cambio, todos los municipios ganan plazas hoteleras, salvo **Adeje** en el que caen en **1.064** y **Puerto de La Cruz** que lo hacen en **2.954**. Los que más suben en plazas hoteleras son **Mogán (+4.540)** y **La Oliva (+4.038)**, seguidos de **Tías (+3.708)** y **San Bartolomé de Tirajana (+3.587)**. **Las Palmas de Gran Canaria** -la que mencionamos por su relevancia en viviendas vacacionales-, por su parte, pierde **546** plazas de apartamentos y gana **949** plazas de hotel.

Municipios turísticos	2009		2023		Diferencia 2023-2009	
	Plazas Apar.	Plazas Hot.	Plazas Apar.	Plazas Hot.	Plazas Apar.	Plazas Hot.
Adeje	14.919	36.010	10.956	34.946	-3.963	-1.064
Antigua	6.565	5.454	2.669	8.379	-3.896	2.925
Arona	22.314	18.109	17.257	20.218	-5.057	2.109
Guía de Isora		2.613		3.695		1.082
La Oliva	7.263	7.092	1.611	11.130	-5.652	4.038
Mogán	19.179	12.654	10.734	17.194	-8.445	4.540
Pájara	10.030	28.972	4.374	29.809	-5.656	837
Puerto de la Cruz	7.233	17.816	4.347	14.862	-2.886	-2.954
San Bartolomé de Tirajana	57.566	39.329	24.352	42.916	-33.214	3.587
Santiago del Teide	3.602	3.622	1.660	4.696	-1.942	1.074
Teguise	10.199	7.757	4.078	10.656	-6.121	2.899
Tías	22.109	8.367	13.157	12.075	-8.952	3.708
Yaiza	5.218	16.666	4.087	17.207	-1.131	541
Total turísticos	186.197	204.461	99.282	227.783	-86.915	23.322


Cuadro 5.2.8: Evolución del número de plazas por tipo de establecimiento y por municipios turísticos 2009-2023

Fuente: ISTAC - Encuestas de alojamientos turísticos

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

5.3. VIVIENDAS VACACIONALES

En este epígrafe se engloban las **viviendas vacacionales y las turísticas**. La diferencia entre una y otra radica en que **las turísticas** son las que cuentan con la calificación de uso turístico destinado en exclusiva a este sector y con fines comerciales. Las estancias pueden oscilar de periodos cortos a meses o años, al contrario que las **vacacionales**, que, no tienen la calificación de uso turístico y sus propietarios tienen la opción de alquilarlas unos meses al año y residir en ellas el resto o bien alquilarla de forma habitual durante todo el año. En concreto, las viviendas vacacionales quedan definidas en el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias como sigue: "las viviendas, que amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato y reuniendo los requisitos previstos en este Reglamento, son comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística, para ser cedidas temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento vacacional y a cambio de un precio". Además, señala como "canales de oferta turística: las agencias de viajes, centrales de reserva y otras empresas de intermediación y organización de servicios turísticos, incluidos los canales de intermediación virtuales; páginas webs de promoción, publicidad, reserva o alquiler; y publicidad realizada por cualquier medio de comunicación".



Al objeto de clarificar el concepto de **vivienda vacacional** hay que acudir a la definición que hace de la vivienda el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad. En su artículo 1 indica que *“se entiende por vivienda, a los efectos de este Decreto, toda edificación destinada a morada o habitación de personas físicas de forma permanente o por temporada, sea o no de nueva construcción, ya sea libre o protegida, que, cumpliendo las condiciones establecidas en el presente Decreto, disponga de cédula de habitabilidad, si es vivienda libre, o de calificación definitiva, si es vivienda protegida”*. Y en su artículo 2.2 señala que *“deberán cumplir las condiciones de habitabilidad contenidas en el anexo I del presente Decreto todas las edificaciones de nueva construcción destinadas a vivienda, así como las creadas a partir de la ampliación, modificación, reforma o rehabilitación de construcciones previamente existentes”*.

Es importante tener presente esta definición de vivienda, dado que no se debe confundir con un apartamento, el cual, como hospedaje extrahotelero, tiene otro tipo de conceptualización, que en modo alguno puede hacer pensar que estas tipologías son equivalentes o sustitutivas. No obstante, en el desarrollo de este trabajo se ha detectado que muchos de los complejos de apartamentos de zonas turísticas tienen muchas unidades ofertadas erróneamente como viviendas vacacionales, a la par que la Consejería de Turismo del Gobierno de Canarias ha permitido su anotación en el registro a pesar de estar incumpliendo de forma clara la normativa turística vigente. En suma, la vivienda vacacional no es un apartamento turístico, pero, sin embargo, se encuentra incluida en el mismo CNE que estos.

Ambas categorías, **viviendas vacacionales y las turísticas**, se **analizan de forma conjunta**, dado que, por un lado, a pesar de la diferencia señalada, el fin último de ambas es coincidente y, por el otro, porque en el cómputo total de Canarias, la inmensa mayoría de las que están en funcionamiento son vacacionales, en concreto **46.486**, un **99,3%** sobre el total, que asciende a **46.808** unidades -ver cuadro 5.3.1-, y tan solo **222** son turísticas, el **0,7%**. Estos datos que emanan de la Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias, y datan de septiembre de **2023**, son los que se analizarán en este epígrafe, dado que, tras varios intentos realizados a fin de obtener más información, sin respuesta alguna por la referida Consejería, se demuestra que no existen datos evolutivos, ni actualizados, así como tampoco debidamente depurados. Esta situación supone un hándicap que impide extraer conclusiones determinantes acerca de las tan debatidas viviendas vacacionales, al menos en los últimos tres meses.

Por otra parte, una vez analizada en profundidad la base de datos de viviendas vacacionales del Gobierno de Canarias hemos encontrado muchas dificultades por imprecisiones e incorrección de datos que hemos plasmado en el epígrafe 3.3, subapartado “notas metodológicas”. Plantear aquí las limitaciones que tiene el Excel del Gobierno de Canarias que representa las viviendas vacacionales que se han registrado en Canarias. Dadas las dificultades que plantea la base de datos del Gobierno de Canarias en ocasiones se han tenido que tratar los datos de forma manual para poder extraer conclusiones significativas.

Al vacío de información existente en el entorno nacional y europeo respecto a la vivienda vacacional, da cierta cobertura el **INE**, en cumplimiento de la petición realizada por la Comisión Europea a todos los estados miembros, dada la importancia y magnitud que este tipo de unidades alojativas está adquiriendo en Europa. Para complementar este análisis, se profundiza también en los **datos de la estadística experimental del INE** en esta materia, cuyo comienzo se remonta al año **2020**, que, aunque no abarca un periodo lo suficientemente amplio para observar su correcta evolución, permite al menos estudiar los movimientos de los últimos años.

Como se desprende del cuadro 5.3.1 y del gráfico 5.3.1, en **Canarias**, en **septiembre de 2023**, según datos de la **Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias**, hay **46.808 viviendas vacacionales y turísticas**, de las cuales **22.501** están ubicadas en la provincia de **Santa Cruz de Tenerife**, representando en términos de peso porcentual el **48,1%** sobre el total y **24.307** en la de **Las Palmas**, que suponen el **51,9%**.

Provincia - Islas	Vacacionales y Turísticas	% Vacacionales y Turísticas
Las Palmas	24.307	51,9%
Fuerteventura	6.243	13,3%
Gran Canaria	11.735	25,1%
Lanzarote	6.329	13,5%
Santa Cruz De Tenerife	22.501	48,1%
El Hierro	522	1,1%
La Gomera	1.095	2,3%
La Palma	1.751	3,7%
Tenerife	19.133	40,9%
Canarias	46.808	100%

Cuadro 5.3.1: Viviendas vacacionales y turísticas en funcionamiento 2023 (septiembre)

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

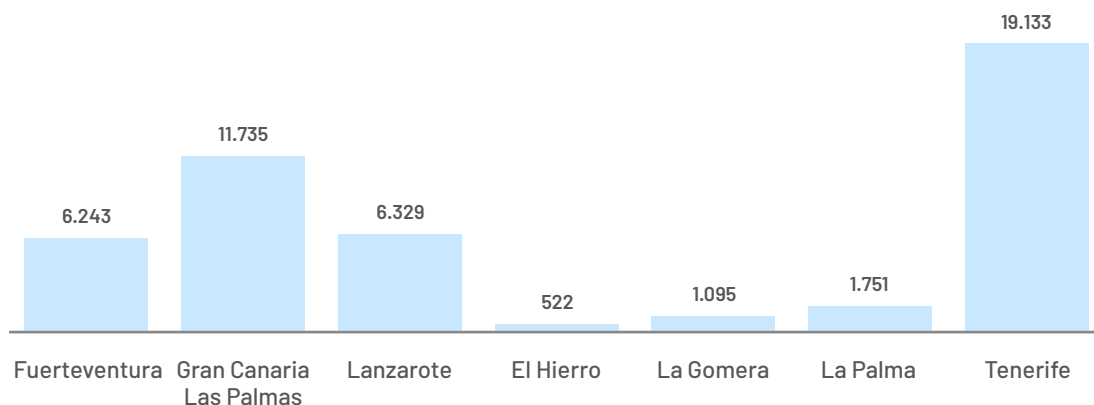


Gráfico 5.3.1: Viviendas vacacionales y turísticas en funcionamiento a septiembre de 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Por islas, es **Tenerife** la que **acapara el mayor número de establecimientos**, alcanzando la cifra de **19.133**, un **40,9% sobre el total del archipiélago**, le sigue **Gran Canaria** muy por debajo **Gran Canaria** con **11.735**, esto es un peso del **25,1%** sobre el total Canarias, a continuación, **Lanzarote** con **6.329**, esto es, un **13,5%**, **Fuerteventura** con **6.243**, un **13,3%**, **La Palma** con **1.751**, un **3,7%**, **La Gomera** con **1.095**, un **2,3%**, y finalmente **El Hierro**, con **522**, un **1,1%** -ver cuadro 5.3.1 y gráfico 5.3.1-.

En el ámbito territorial local -ver cuadro 5.3.2-, los **88 municipios** de las islas **disponen de viviendas vacacionales**, de los cuales los **diez primeros acaparan el 56,9% del total regional** y lo conforman **7 municipios turísticos**, las dos capitales más pobladas y un tercero distinto a estas categorías -**Granadilla de Abona**-. De esta manera, **Arona**, ocupa un **primer destacado lugar**, al contar con **4.403** unidades, un **9,4%** sobre el global regional, en segundo lugar, **Las Palmas de Gran Canaria** con **3.868** -mayormente en Puerto Canteras y Vegueta-, un **8,3%**, **Adeje** el tercer lugar con **3.483** un **7,4%**, le siguen **la Oliva** con **3.292**, un **7%**, **San Bartolomé de Tirajana** con **3.111**, un **6,6%**, **Mogán** con **2.005**, un **4,3%**, **Yaiza** con **1.928**, un **4,1%**, **Tías** con **1.601**, un **3,4%**, **Granadilla de Abona** con **1.485**, un **3,2%** y **Santa Cruz de Tenerife** con **1.437**, un **3,1%**.

De las **46.808** viviendas vacacionales de Canarias, **25.994**, esto es el **55,5%** se ubican en municipios turísticos, a los que sumadas las del municipio de Las Palmas de Gran Canaria pasan a representar el **63,8%** del total, esto es. **29.862** viviendas. No obstante, tras un análisis profundo de la base de datos del Gobierno de Canarias, se concluye que en el conjunto de estos municipios, hay un porcentaje de error estimado en un **6,2%**, lo que nos lleva a un número inferior de viviendas vacacionales calculado en **28.017** unidades. Si extrapolamos este margen de error al resto de los municipios, el número de viviendas vacacionales de Canarias se reduce a unas **43.912** viviendas, mostrando, por tanto, un dato inferior al publicado por el Gobierno.




Viviendas Vacacionales y Turísticas	Municipios - viviendas vacacionales y turísticas en funcionamiento	Viviendas Vacacionales y Turísticas	% sobre el total Vacacionales y Turísticas	Municipios turísticos según la Asociación de Municipios Turísticos de Canarias
1	Arona	4.403	9,4%	Turístico
2	Las Palmas de Gran Canaria	3.868	8,3%	
3	Adeje	3.483	7,4%	Turístico
4	La Oliva	3.292	7,0%	Turístico
5	San Bartolomé de Tirajana	3.111	6,6%	Turístico
6	Mogán	2.005	4,3%	Turístico
7	Yaiza	1.928	4,1%	Turístico
8	Tías	1.601	3,4%	Turístico
9	Granadilla de Abona	1.485	3,2%	
10	Santa Cruz Tenerife	1.437	3,1%	
11	Teguise	1.315	2,8%	Turístico
12	Puerto de La Cruz	1.280	2,7%	Turístico
13	Santiago del Teide	1.051	2,2%	Turístico
14	Pájara	1.014	2,2%	Turístico
15	Antigua	989	2,1%	Turístico
16	San Miguel de Abona	899	1,9%	
17	San Cristóbal de La Laguna	770	1,6%	
18	Arrecife	615	1,3%	
19	Puerto del Rosario	569	1,2%	
20	Icod de Los Vinos	524	1,1%	
21	Guía Isora	522	1,1%	Turístico
22	Valle Gran Rey	515	1,1%	
23	Arico	512	1,1%	
24	Telde	511	1,1%	
25	Los Llanos de Aridane	483	1,0%	
26	Haría	402	0,9%	
27	Agüimes	366	0,8%	
28	Tuineje	349	0,7%	
29	Santa Lucía de Tirajana	334	0,7%	
30	Güímar	312	0,7%	
31	Santa Úrsula	293	0,6%	
32	Tacoronte	291	0,6%	
33	San Bartolomé	269	0,6%	
34	Agate	264	0,6%	
35	El Rosario	260	0,6%	
36	Sin especificar	236	0,5%	
37	Gáldar	218	0,5%	
38	La Orotava	208	0,4%	
39	El Paso	203	0,4%	
40	San Sebastián de La Gomera	201	0,4%	
41	Tinajo	200	0,4%	
42	Santa Cruz de La Palma	192	0,4%	
43	Tazacorte	190	0,4%	
44	Valverde	186	0,4%	

45	Frontera	176	0,4%
46	Candelaria	170	0,4%
47	Tijarafe	165	0,4%
48	Los Realejos	149	0,3%
49	La Matanza de Acentejo	147	0,3%
50	El Pinar de El Hierro	140	0,3%
51	Arucas	139	0,3%
52	Hermigua	136	0,3%
53	Garachico	133	0,3%
54	Breña Baja	121	0,3%
55	Ingenio	115	0,2%
56	Santa Brígida	112	0,2%
57	La Aldea de San Nicolás	109	0,2%
58	Vega San Mateo	103	0,2%
59	Los Silos	95	0,2%
60	Valsequillo de Gran Canaria	93	0,2%
61	El Sauzal	93	0,2%
62	Vallehermoso	93	0,2%
63	Alajeró	91	0,2%
64	Villa de Mazo	88	0,2%
65	Moya	87	0,2%
66	Tejeda	81	0,2%
67	Fuencaliente de La Palma	77	0,2%
68	Teror	70	0,1%
69	Santa María de Guía de GC	63	0,1%
70	Puntagorda	62	0,1%
71	Agulo	60	0,1%
72	Buenavista del Norte	55	0,1%
73	La Guancha	54	0,1%
74	Puntallana	54	0,1%
75	Tegueste	53	0,1%
76	Fasnia	45	0,1%
77	El Tanque	44	0,1%
78	Breña Alta	43	0,1%
79	Arafo	40	0,1%
80	San Juan de La Rambla	38	0,1%
81	Garafía	37	0,1%
82	La Victoria de Acentejo	37	0,1%
83	Vilaflor de Chasna	36	0,1%
84	Valleseco	32	0,1%
85	Betancuria	30	0,1%
86	Firgas	26	0,1%
87	Artenara	25	0,1%
88	San Andrés y Sauces	18	0,0%
89	Barlovento	17	0,0%
Canarias		46.808	100%
Total municipios turísticos		25.994	55,5%

Cuadro 5.3.2: Viviendas vacacionales y turísticas en funcionamiento por municipios de Canarias 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas



De las **46.808 viviendas vacacionales** de Canarias, **25.994** se ubican, como se ha señalado, en municipios turísticos, lo que representa un **55,5%** sobre el total -ver cuadro 5.3.2-. El **15,1%** en las **capitales de las islas** -esto es, **7.068**- y el **29,4%** -esto es, **13.746**- en el **resto de los municipios**, porcentajes que **difieren significativamente respecto a los datos en cada una de las provincias e islas**, a la vez que se muestran **diferencias importantes de una provincia a otra**. Tal es así que, en la provincia de **Las Palmas**, el **peso** de las vacacionales **sobre el total de esta provincia** en los **municipios turísticos** y **capitalinos** es significativamente **superior a la media regional**, con una cuota del **62,8%** y el **20,8%**, respectivamente.

El **origen de estas cifras en la provincia de Las Palmas** -ver cuadro 5.3.3- en relación con el número de **viviendas en las capitales** de las islas, proviene de **Gran Canaria**, en la que su capital, **Las Palmas de Gran Canaria** acapara **33%** -fundamentalmente, en **Vegueta** y **Puerto Canteras**- del total de viviendas vacacionales de la isla, a la vez que las localizadas en territorios turísticos llegan al **43,6%** y en el resto al **23,4%**, lo que muestra un **mayor peso del resto de zonas de la isla respecto a las considerados turísticos**. La **elevada cuota en los municipios turísticos de la provincia**, por su parte, se debe a que al **peso de Gran Canaria hay que sumarle las elevadas cifras de las islas de Fuerteventura**, un **84,8%** respecto al total de esta isla, y a **Lanzarote** con un **76,5%**, teniendo ambas pocas viviendas en sus respectivas capitales, así como en el resto.

Por su parte, en **Santa Cruz de Tenerife no llega a la mitad en los turísticos**, un **47,7%**, con **alta representatividad del resto de municipios** un **43,3%**, muy por encima del **16,5%** de Las Palmas, y **baja en los capitalinos**, que alcanza el **9%**. Sin embargo, los municipios turísticos de **Tenerife** son los que más viviendas vacacionales tienen, en su conjunto, **10.739**, esto es el **56,1%** de las viviendas de la isla, frente a las **5.118** que hay en la isla de **Gran Canaria**, en la que representan el **43,6%** -ver cuadro 5.3.3-.

Estos datos se analizan conjuntamente con la oferta hotelera y extrahotelera en el siguiente epígrafe para poder conocer con exactitud cuál es la oferta total de unidades alojativas ofertadas a los turistas.

Provincias - Tipo de municipio	Viviendas Vacacionales y Turísticas	% sobre el total en cada PROVINCIA	% sobre el total REGIONAL
Total Las Palmas	24.307	100,0%	51,9%
CAPITALINO	5.052	20,8%	10,8%
MUNICIPIO TURÍSTICO	15.255	62,8%	32,6%
RESTO	4.000	16,5%	8,5%
Total Santa Cruz de Tenerife	22.501	100,0%	48,1%
CAPITALINO	2.016	9,0%	4,3%
MUNICIPIO TURÍSTICO	10.739	47,7%	22,9%
RESTO	9.746	43,3%	20,8%
Total Canarias	46.808	100,0%	100,0%
CAPITALINO	7.068	15,1%	15,1%
MUNICIPIO TURÍSTICO	25.994	55,5%	55,5%
RESTO	13.746	29,4%	29,4%

Islas - Tipo de municipio	Viviendas Vacacionales y Turísticas	% sobre el total en cada ISLA	% sobre el total REGIONAL
El Hierro	522	100,0%	1,1%
CAPITALINO	186	35,6%	0,4%
RESTO	336	64,4%	0,7%
Fuerteventura	6.243	100,0%	13,3%
CAPITALINO	571	9,1%	1,2%
MUNICIPIO TURÍSTICO	5.293	84,8%	11,3%
RESTO	379	6,1%	0,8%
Gran Canaria	11.735	100,0%	25,1%
CAPITALINO	3.867	33,0%	8,3%
MUNICIPIO TURÍSTICO	5.118	43,6%	10,9%
RESTO	2.750	23,4%	5,9%
La Gomera	1.095	100,0%	2,3%
CAPITALINO	201	18,4%	0,4%
RESTO	894	81,6%	1,9%
La Palma	1.751	100,0%	3,7%
CAPITALINO	192	11,0%	0,4%
RESTO	1.559	89,0%	3,3%
Lanzarote	6.329	100,0%	13,5%
CAPITALINO	614	9,7%	1,3%
MUNICIPIO TURÍSTICO	4.844	76,5%	10,3%
RESTO	871	13,8%	1,9%
Tenerife	19.133	100,0%	40,9%
CAPITALINO	1.437	7,5%	3,1%
MUNICIPIO TURÍSTICO	10.739	56,1%	22,9%
RESTO	6.957	36,4%	14,9%

Cuadro 5.3.3: Viviendas vacacionales y turísticas en funcionamiento por tipo de municipio de Canarias 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

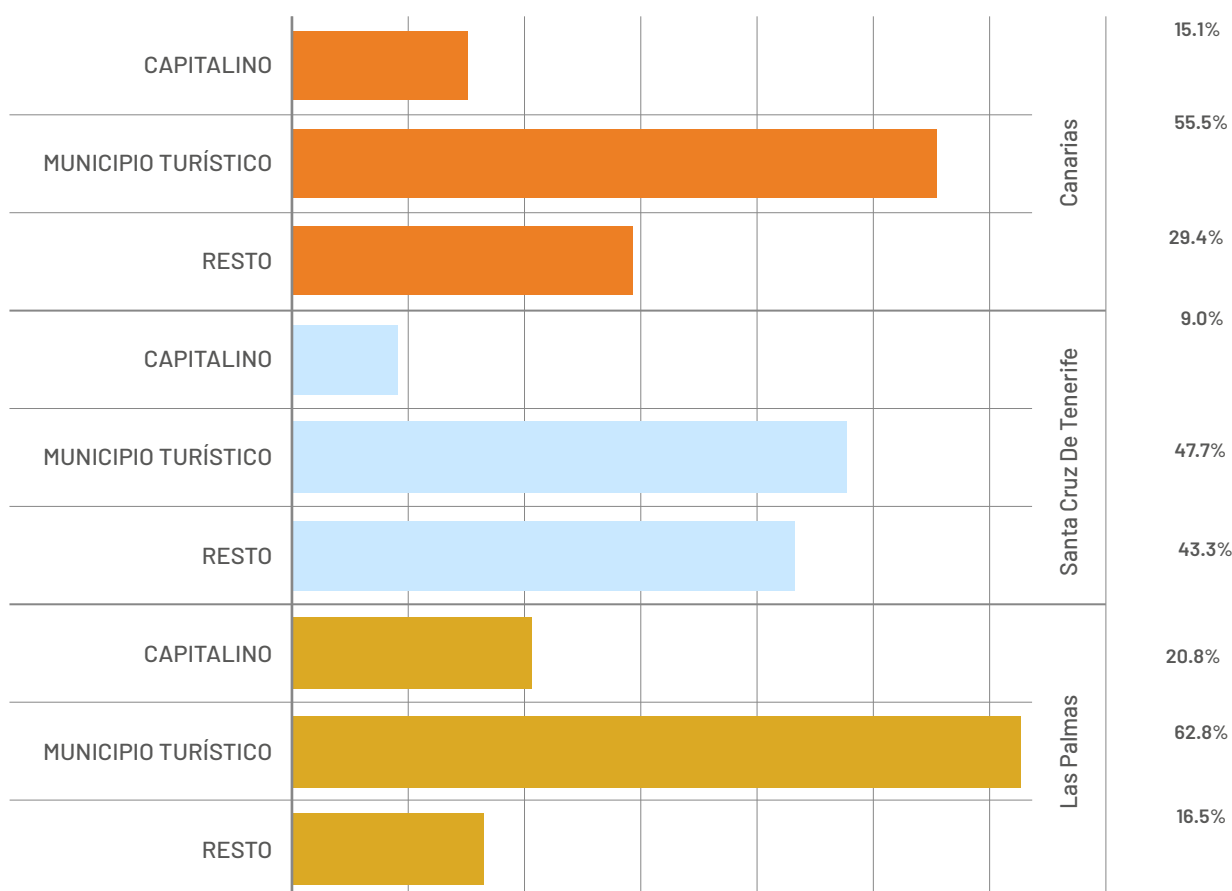



Gráfico: 5.3.2: Viviendas vacacionales y turísticas en funcionamiento por tipo de municipio de Provincias de Canarias 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

En cuanto a **Santa Cruz de Tenerife** –ver cuadro 5.3.3–, con **importante peso de viviendas vacacionales en el resto de los municipios**, la situación deriva en primer lugar, de que **la isla de Tenerife tiene municipios tradicionalmente calificados como turísticos**, que tienen mucho peso en el cómputo global de la provincia, cuya cuota asciende al **56,1%** en esta isla. En segundo lugar, cuenta con **gran peso el resto de los municipios**, un **36,4%** en **Tenerife**, un **81,6%** en **La Gomera** y un **64,4%** en **El Hierro**, acompañado, por último, de **menores cuotas en las capitales**, un **7,5%** en **Tenerife**, **La Gomera** un **18,4%** de su total y **El Hierro** un **35,6%**, todo lo cual devuelve un **alto número de viviendas vacacionales en zonas diferentes a las turísticas y no capitalinas**.




Por otra parte, y fruto de otras fuentes de obtención de datos, es de resaltar que la información recogida a continuación, se basa en una **estadística experimental** realizada por el Instituto Nacional de Estadística (**INE**), que recoge los datos en las **principales webs de alojamientos turísticos** y **no en fuentes oficiales**, para dar **respuesta a la falta de datos** relativo a las **viviendas** que dicha institución denomina **turísticas**.

La metodología utilizada por el INE en las Encuestas de Ocupación en Alojamientos Turísticos (establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos, campings, alojamientos de turismo rural y albergues) recogidas en la parte hotelera y extra-hotelera en los epígrafes anteriores de este informe, dan respuesta al **Reglamento (CE) nº 692/2011 del Parlamento Europeo y del Consejo**, de 6 de julio de **2011**. Este reglamento exige remitir, por parte de los titulares de los alojamientos turísticos, la información mensual a EUROSTAT (Oficina Europea Estadística), de las siguientes categorías de la CNAE (Clasificación Nacional de Actividades Económicas):

- CNAE 55.1: Hoteles y alojamientos similares.
- CNAE 55.2: Alojamientos turísticos y otros alojamientos de corta estancia.
- CNAE 55.3: Campings y aparcamientos para caravanas.

Resulta llamativo el hecho de que en la **CNAE 55.2 -Alojamientos turísticos y otros alojamientos de corta estancia-** se encuentran **incluidas** también las denominadas **viviendas de uso turístico**; de las que **hasta el desarrollo de esta estadística experimental del INE** no se disponía de ningún dato. Esta **problemática era común** en la mayoría de los **países europeos** y, por ello, **Eurostat** tuvo la iniciativa y comenzó en **2020** una **experiencia piloto** con **cuatro de las principales plataformas de alojamiento turístico** para obtener esta información.

Debido a **la importancia que está adquiriendo este tipo de turismo**, que ha crecido de forma considerable en los últimos años, dando lugar incluso a cambios en la idiosincrasia de ciudades y núcleos poblacionales, la **Secretaría de Estadísticas de Turismo, Ciencia y Tecnología** se planteó en **2019** llevar a cabo una **estimación de este tipo de viviendas**. La primera medida fue **contactar** con los responsables en materia turística de **cada comunidad autónoma**, para recabar esta información, pero la **respuesta no fue del todo satisfactoria**, ya que **algunas de las comunidades no disponían de un directorio de vivienda turística** y **otras lo tenían desactualizado**.



Por otro lado, la **Subdirección General de Estadísticas de Turismo, Ciencia y Tecnología del INE** comenzó a **desarrollar programas de web scraping** que **extraían la información** de alojamientos turísticos de las **principales plataformas de alojamiento turístico**. El **buen resultado** de este ejercicio conllevó, como ya se ha indicado, el **desarrollo de una estadística experimental basada en esta técnica**.

El **web scraping** o raspado web, es una **técnica utilizada mediante programas de software** para **extraer información de sitios web**. Usualmente, estos programas **simulan la navegación de un humano** ya sea utilizando el protocolo HTTP manualmente, o incrustando un navegador en una aplicación.

Por tanto, las **cifras expuestas en el presente apartado están basadas** en los datos recogidos en las **principales webs de alojamientos turísticos** y **no en fuentes oficiales, se acercan a las facilitadas por la Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias** expuestas anteriormente. No obstante, las cifras del INE están por debajo en número en **Gran Canaria, Tenerife, El Hierro y La Gomera**, y por encima en **Lanzarote, Fuerteventura y La Palma**, si bien las oficiales datan de **septiembre de 2023** y las últimas del INE de **febrero de 2023**.

Aclarada la procedencia de los datos, para el **INE** -según mes y año de la recogida de datos-el número de **viviendas vacacionales en Canarias** -ver cuadro 5.3.4 y gráfico 5.3.3-, ha experimentado un **crecimiento del 12,9%**, al pasar de **37.791** en **agosto de 2020** a **44.376** en el **mismo mes del año 2023**, diferencial que incorpora **6.585 viviendas nuevas a la oferta de este tipo de alojamiento**. Cifra que se aproxima a la disponible en la Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias, al mostrar una diferencia de **2.432** menos sobre las **46.808** oficiales de las islas.

Año y mes de los datos	EL HIERRO	FUERTEVENTURA	GRAN CANARIA	LA GOMERA	LA PALMA	LANZAROTE	TENERIFE	CANARIAS
2020 M08	455	5.013	8.983	904	2.003	6.276	14.157	37.791
2021 M02	442	5.108	8.926	934	2.009	6.428	14.008	37.855
2021 M08	442	5.453	8.944	928	2.168	6.700	14.692	39.327
2022 M02	458	5.490	8.935	915	1.900	6.670	14.400	38.768
2022 M08	503	6.053	9.330	907	1.796	6.826	15.520	40.935
2023 M02	494	6.318	9.617	915	1.879	7.226	16.202	42.651
2023 M08	494	6.594	10.008	921	1.900	7.460	16.999	44.376
% Variación 2023M8-2020M8	8,6%	31,5%	11,4%	1,9%	-5,1%	18,9%	20,1%	17,4%
Diferencia en nº 2023M8-2020M8	39	1.581	1.025	17	-103	1.184	2.842	6.585

Cuadro 5.3.4: Viviendas turísticas por islas agosto de 2020 a agosto de 2023

Fuente: INE - Estadística experimental. Medición del número de viviendas turísticas en España
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

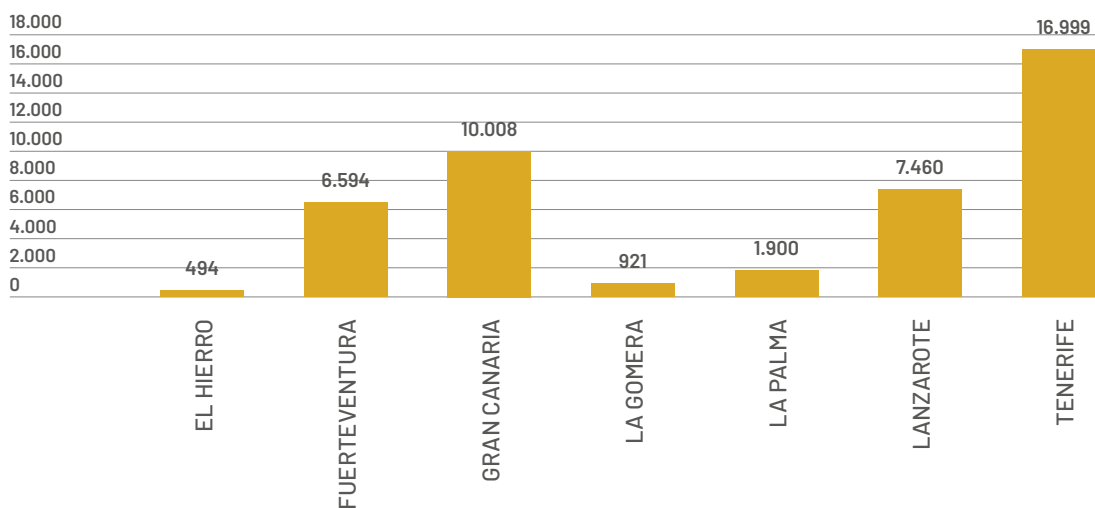


Gráfico 5.3.3: Viviendas turísticas provincias de Canarias a agosto de 2023

Fuente: INE - Estadística experimental. Medición del nº de viviendas turísticas en España
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Según el INE, a nivel provincial, **Las Palmas** tiene un **mayor número de viviendas** destinadas a uso turístico, al contar con **24.062** en **2023**, un **54,2%** sobre el total de Canarias, frente a las **20.314** de la provincia de **Santa Cruz de Tenerife** que representan un **45,8%** en el cómputo regional. Del mismo modo, el **crecimiento registrado** por **Las Palmas** es **superior**, alcanzando un **18,7%** entre **2020** y **2023**, mientras que **Santa Cruz de Tenerife** lo hace en un **16%**, lo que en términos numéricos, suponen **3.790** y **2.795** viviendas vacacionales más, respectivamente -ver cuadro 5.3.4 y gráficos 5.3.4 y 5.3.5.

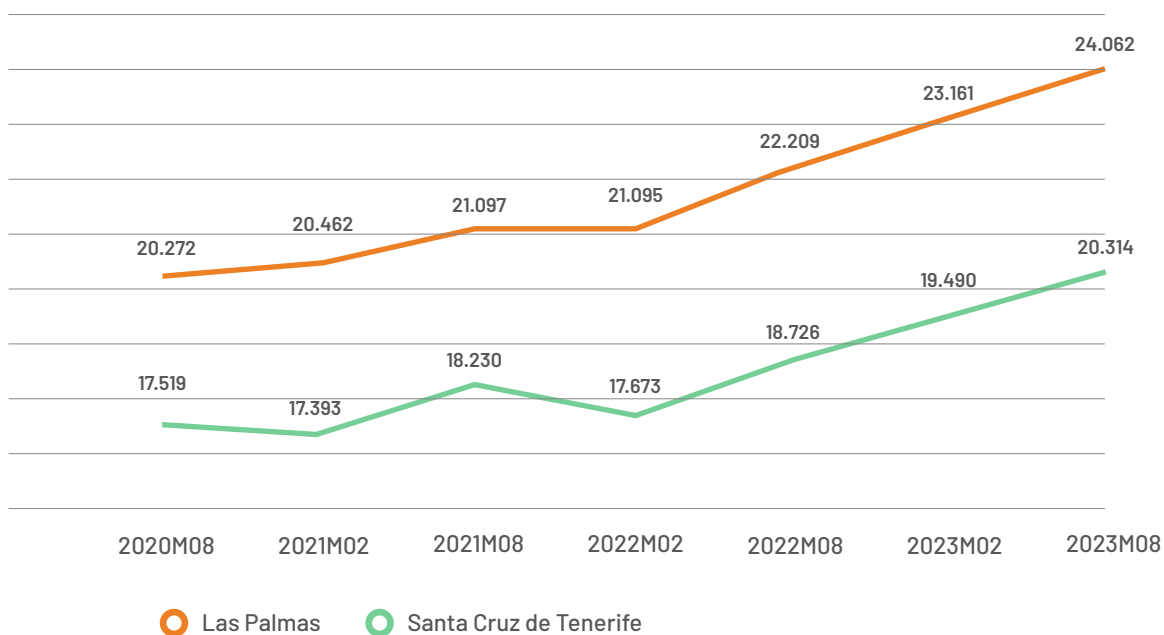


Gráfico 5.3.4: Viviendas turísticas provincias de Canarias agosto de 2020 - agosto de 2023

Fuente: INE - Estadística experimental. Medición del nº de viviendas turísticas en España
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

El origen de esta situación se encuentra en el **considerable crecimiento experimentado por las islas no capitalinas** de la provincia de **Las Palmas** -ver cuadro 5.3.4 y gráfico 5.3.5-, que son a su vez, las que porcentualmente **crecen en mayor medida en el conjunto del archipiélago**, a excepción de **Tenerife** que lo hace en un **20,1%**. Así, **Fuerteventura** aumenta un **31,5%**, y **Lanzarote** un **18,9%**. A estas le siguen **Gran Canaria** con un **11,4%**, **El Hierro** con un **8,6%** y **La Gomera** con un **1,9%**, en contraposición a **La Palma**, que es la **única que arroja un descenso del 5,1%**. En términos absolutos, lidera el crecimiento **Tenerife** con **2.842** viviendas turísticas nuevas, **Fuerteventura** con **1.581**, **Lanzarote** con **1.184**, **Gran Canaria** con **1.025**, **El Hierro** con **39**, **La Gomera** con **17** y **La Palma** pierde **103**.

	% Variación 2023M08- 2020M08	Diferencia en nº 2023M08- 2020M08
Las Palmas	18,7%	↑ 3.790
Santa Cruz de Tenerife	16,0%	↑ 2.795
Canarias	17,4%	↑ 6.585

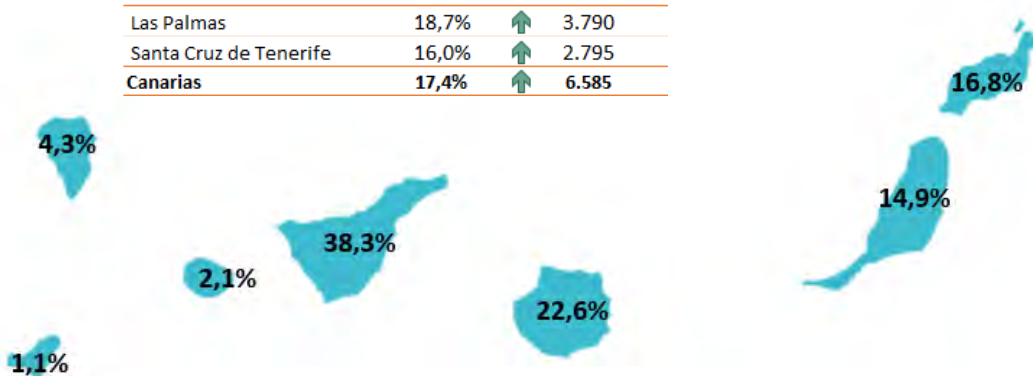


Gráfico 5.3.5: Distribución por peso % de las viviendas en cada isla 2023 y variaciones en las provincias 2023-2020

Fuente: INE - Estadística experimental. Medición del número de viviendas turísticas en España
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

La **distribución por islas** no varía significativamente desde **2020** -ver cuadro 5.3.4 y gráfico 5.3.3-, albergando la **isla de Tenerife la mayor parte**, al acaparar el mayor número de viviendas vacacionales, **16.999**, esto es, el **38,3%** del total regional, en **segundo lugar, Gran Canaria** con **10.008** viviendas, esto es, el **22,6%** sobre el total. **Lanzarote**, por su parte, acapara el **16,8%** con **7.460**, **Fuerteventura** el **14,9%** con **6.594**, **La Palma** con el **4,3%** y **1.900**, **La Gomera** con el **2,1%** y **921**, finalmente, **El Hierro** con el **1,1%** y **494** viviendas.

En el **ámbito de las comunidades autónomas**, se analizan los años **2021** para poder establecer comparaciones con las cifras de viviendas totales del **Censo del INE** de ese año, así como su evolución hasta **febrero de 2023**. Con relación al número de global de viviendas turísticas **Canarias** ocupa el **cuarto puesto del país** tanto en **2021** como en **febrero de 2023**, con una **participación sobre la cifra nacional** del **12,8%** en **2021** y del **14%** en **2023**, con una **cuantía muy cercana a Cataluña** que en **febrero de 2023** cuenta con **45.709** unidades, mientras **encabezan el ranking, Andalucía** con **70.194** y la **Comunidad Valenciana** con **49.950**. Por **debajo de Canarias**, a distancia, está **Baleares** con **25.393**, la **Comunidad de Madrid** con **16.351**, **Galicia** con **14.775** y muy por debajo **Murcia** con **6.288**, -ver cuadro 5.3.5-.

En el **cómputo nacional** se observa una **disminución** del **número de establecimientos de esta naturaleza**, entre **2021** y **2023**, en **1.838** -esto es, un **-0,6%**-, siendo las **comunidades autónomas con mayor afluencia de turismo**, salvo **Canarias** que aumenta un **8,5%**, las que descienden en mayor medida. Es el caso de **Cataluña**, que baja en **10.784** viviendas turísticas, **Baleares** en **3.818**, la **Comunidad Valenciana** en **1.097** y **Madrid** en **1.049**. En este contexto, **Andalucía lidera el incremento de su oferta** de este tipo de establecimientos, al incrementar en **7.015** unidades, **seguida de Canarias** con **3.324** y **Galicia** con **1.273** -ver cuadro 5.3.5-

CCAA	Viviendas Vacacionales 2021 (a agosto 2021)	CCAA	Viviendas vacacionales 2023 (a febrero de 2023)	CCAA	% Variación 2023-2021	CCAA	Diferencia en nº 2023-2021
Andalucía	63.179	Andalucía	70.194	Navarra, Comunidad Foral de	24,5%	Andalucía	7.015
Cataluña	56.493	Comunitat Valenciana	49.950	Extremadura	17,9%	Canarias	3.324
Comunitat Valenciana	51.047	Cataluña	45.709	Castilla - La Mancha	16,4%	Galicia	1.273
Canarias	39.327	Canarias	42.651	Asturias, Principado de	12,2%	Asturias, Principado de	634
Baleares, Illes	29.211	Baleares, Illes	25.393	Andalucía	11,1%	Castilla - La Mancha	547
Madrid, Comunidad de	17.400	Madrid, Comunidad de	16.351	Murcia, Región de	9,5%	Murcia, Región de	547
Galicia	13.502	Galicia	14.775	Galicia	9,4%	Castilla y León	496
Murcia, Región de	5.741	Murcia, Región de	6.288	Castilla y León	8,6%	Cantabria	339
Castilla y León	5.735	Castilla y León	6.231	Canarias	8,5%	Aragón	271
Cantabria	5.362	Asturias, Principado de	5.810	Aragón	7,5%	Navarra, Comunidad Foral de	243
Asturias, Principado de	5.176	Cantabria	5.701	Cantabria	6,3%	Extremadura	231
País Vasco	4.354	País Vasco	4.353	País Vasco	0,0%	País Vasco	-1
Aragón	3.609	Castilla - La Mancha	3.891	Rioja, La	-0,5%	Rioja, La	-5
Castilla - La Mancha	3.344	Aragón	3.880	Total Nacional	-0,6%	Madrid, Comunidad de	-1.049
Extremadura	1.289	Extremadura	1.920	Comunitat Valenciana	-2,1%	Comunitat Valenciana	-1.097
Rioja, La	1.110	Navarra, Comunidad Foral de	1.236	Madrid, Comunidad de	-6,0%	Total Nacional	-1.838
Navarra, Comunidad Foral de	993	Rioja, La	1.105	Baleares, Illes	-13,1%	Baleares, Illes	-3.818
Total Nacional	306.974	Total Nacional	305.136	Cataluña	-19,1%	Cataluña	-10.784

Cuadro 5.3.5: Ranking viviendas turísticas y variaciones por CCAA 2021-febrero 2023

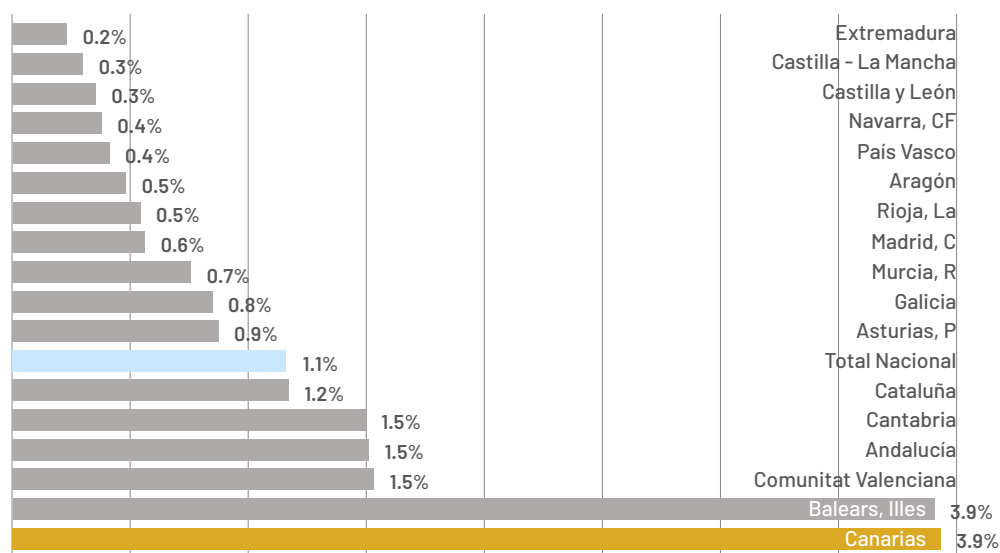
Fuente: INE - Estadística experimental. Medición del nº de viviendas turísticas en España
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Desde otra perspectiva, se procede a calcular el **porcentaje de viviendas turísticas sobre el total del parque de viviendas de cada región** al objeto de vislumbrar la posible presión sobre el mercado de vivienda, para lo cual se usan los datos de las turísticas de **2021** y **febrero de 2023**, pero el **mismo parque total de viviendas 2021**, que además de ser de los pocos datos oficiales de que se dispone, muestran que se trata de un **mercado que sufre pocos cambios en el corto plazo**, por lo que entendemos no varía significativamente en dos años -ver cuadro 5.3.6 y gráfico 5.3.6-.

En esta línea, los **dos archipiélagos lideran la proporción de viviendas turísticas sobre el parque total de viviendas** con un **3,9%** cada una en **2023**, inferior en el caso de **Baleares** respecto a **2021** que copaba el **4,5%** y superior en el de **Canarias** que se situaba en el **3,6%**. En **tercera posición** se encuentran, la **Comunidad Valenciana**,

Andalucía y Cantabria con un **1,5%**, les sigue **Cataluña** con el **1,2%** y la **media nacional** en el **1,1%**. Comunidades las señaladas que destacan por tener un alto componente turístico.

CCAA	Viviendas Vacacionales 2021 sobre total viviendas	CCAA	Viviendas Vacacionales 2023 sobre total viviendas
Balears, Illes	4,5%	Canarias	3,9%
Canarias	3,6%	Balears, Illes	3,9%
Comunitat Valenciana	1,6%	Comunitat Valenciana	1,5%
Cataluña	1,4%	Andalucía	1,5%
Cantabria	1,4%	Cantabria	1,5%
Andalucía	1,4%	Cataluña	1,2%
Total Nacional	1,2%	Total Nacional	1,1%
Galicia	0,8%	Asturias, Principado de	0,9%
Asturias, Principado de	0,8%	Galicia	0,8%
Murcia, Región de	0,7%	Murcia, Región de	0,7%
Madrid, Comunidad de	0,6%	Madrid, Comunidad de	0,6%
Rioja, La	0,5%	Rioja, La	0,5%
Aragón	0,4%	Aragón	0,5%
País Vasco	0,4%	País Vasco	0,4%
Castilla y León	0,3%	Navarra, Comunidad Foral de	0,4%
Navarra, Comunidad Foral de	0,3%	Castilla y León	0,3%
Castilla - La Mancha	0,2%	Castilla - La Mancha	0,3%
Extremadura	0,2%	Extremadura	0,2%



Cuadro 5.3.6 y gráfico 5.3.6: Ranking % viviendas turísticas de 2021 y febrero 2023 sobre el total de viviendas en 2021 (último dato del censo)

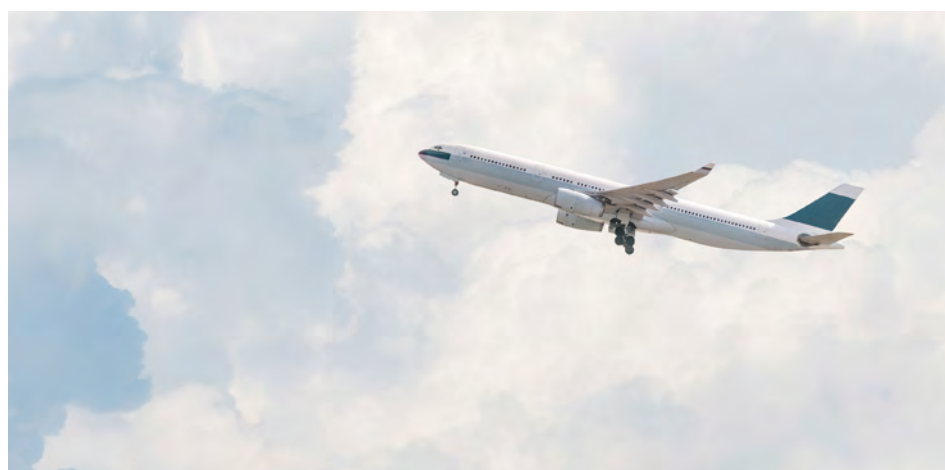
Fuente: INE - Estadística experimental. Medición del nº de viviendas turísticas en España
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Si se toma el dato de la **Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias**, el **porcentaje de viviendas vacacionales sobre el total viviendas de Canarias en 2023** es incluso **algo superior respecto a las cifras del INE del año 2021** no así a las ya comentadas de **2023**, al subir hasta el **4,3%**, y son **3 islas** las que **se colocan por debajo** de esta media regional, **Tenerife** con un **4,1%**, **La Palma** con un **3,7%** y **Gran Canaria** con un **2,9%**, -ver cuadro 5.3.7 y gráfico 5.3.7-, a la vez que **el resto de islas la sobrepasa con amplitud**, como el caso de **Fuerteventura**, cuyas viviendas vacacionales representan el **11,4%** de su parque, en **El Hierro** es del **7,5%**, en **Lanzarote** del **7,4%**, y en **La Gomera** del **7,3%**.

ISLAS	Total Viviendas censo 2021	Vacacionales 2021 (dato INE)	Vacacionales 2023 (dato Gob. Canarias)	% Viviendas vacacionales 2021 (dato INE) sobre total de Viviendas 2021	% Viviendas vacacionales 2023 (dato G. de Canarias) sobre total de Viviendas 2021
EL HIERRO	6.919	442	522	6,4%	7,5%
FUERTEVENTURA	54.873	5.453	6.243	9,9%	11,4%
GRAN CANARIA	410.416	8.944	11.735	2,2%	2,9%
LA GOMERA	15.043	928	1.095	6,2%	7,3%
LA PALMA	46.759	2.168	1.751	4,6%	3,7%
LANZAROTE	85.948	6.700	6.329	7,8%	7,4%
TENERIFE	468.742	14.692	19.133	3,1%	4,1%
CANARIAS	1.088.700	39.327	46.808	3,6%	4,3%

Cuadro 5.3.7: % Viviendas vacacionales de 2021 y 2023 Islas sobre el total de viviendas en 2021 (último dato del censo)

Fuente: Dato 2021 INE - Estadística experimental. Medición del nº de viviendas turísticas en España.
Dato 2023 Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas



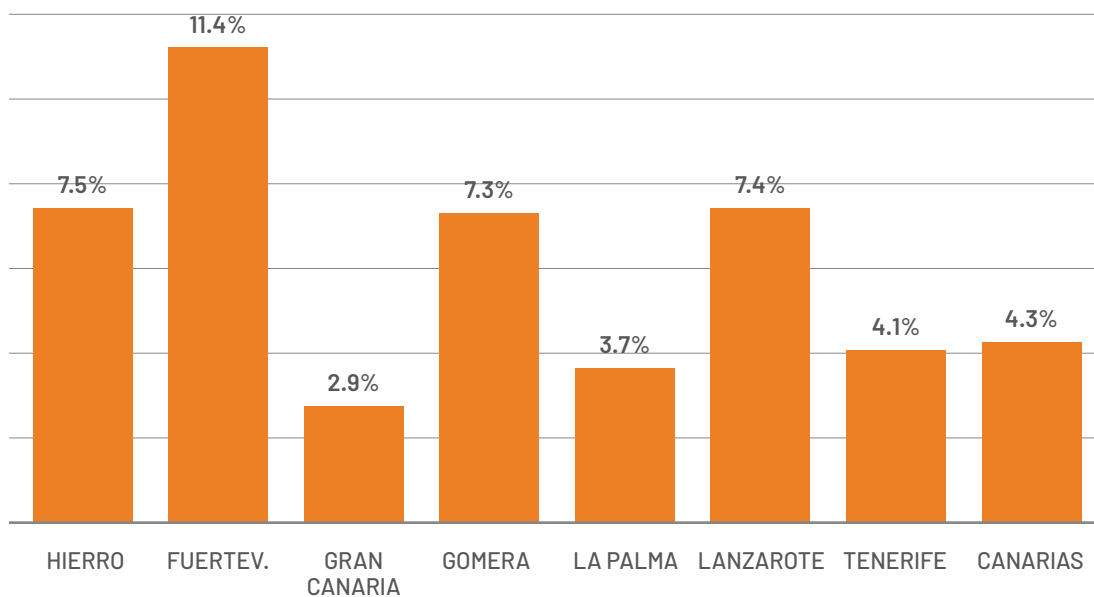


Gráfico 5.3.7: % Viviendas turísticas 2023 Islas sobre el total de viviendas en 2021

Fuente: Dato 2021 INE – Estadística experimental. Medición del nº de viviendas turísticas en España.

Dato 2023 Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Desde una **perspectiva local** -ver cuadro 5.3.8-, y atendiendo a los datos de la Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias sobre viviendas vacacionales en **2023**, las **viviendas totales** -datos del INE en 2021- de los **municipios turísticos**, las **capitales de cada isla** y, del tercero y cuarto **más poblados de la región**, suman, entre todos, **698.958** viviendas, de las que **34.343** son vacacionales lo que representan el **4,9%** sobre el total parque de viviendas de los referidos **22** municipios y el **73,4%** del total viviendas vacacionales de Canarias. Por su parte, estrictamente los **turísticos** cuentan con **245.897** viviendas de las que **25.994** son **vacacionales**, un **10,6%**, mientras que las capitales de las islas suman **332.226** viviendas y **7.068** son **vacacionales**, lo que implica un **2,1%**.

Son precisamente los **cuatro municipios con mayor población de Canarias**, los que devuelven la **tasa más baja** de viviendas vacacionales respecto a su parque de entre los analizados, caso de **San Cristóbal de La Laguna** con un **1%**, **Telde** con un **1,1%**, **Santa Cruz de Tenerife** con un **1,5%** y **Las Palmas de Gran Canaria** un **2,2%**, marcándose una **clara diferencia** entre estos y los **turísticos**. **La Oliva** suma un **19,5%**, el mayor porcentaje de **88** municipios de las islas, **Yaiza** un **18,6%**, **Adeje** un **13%**, **Antigua** un **12%**, **Mogán** un **11,9%**, **Teguise** un **11,8%** y **Santiago del Teide** un **11,4%**.

Municipio Canarias	Viviendas totales censo 2021	Viviendas Vacacionales 2023	%Viviendas Vacacionales sobre total viviendas	Tipo de municipio
La Oliva	16.893	3.292	19,5%	MUNICIPIO TURÍSTICO
Yaiza	10.360	1.928	18,6%	MUNICIPIO TURÍSTICO
Adeje	26.798	3.483	13,0%	MUNICIPIO TURÍSTICO
Antigua	8.222	989	12,0%	MUNICIPIO TURÍSTICO
Mogán	16.894	2.005	11,9%	MUNICIPIO TURÍSTICO
Teguise	11.186	1.315	11,8%	MUNICIPIO TURÍSTICO
Santiago del Teide	9.243	1.051	11,4%	MUNICIPIO TURÍSTICO
Pájara	10.558	1.014	9,6%	MUNICIPIO TURÍSTICO
San Bartolomé de Tirajana	32.766	3.111	9,5%	MUNICIPIO TURÍSTICO
Tías	17.243	1.601	9,3%	MUNICIPIO TURÍSTICO
Arona	53.746	4.403	8,2%	MUNICIPIO TURÍSTICO
Puerto de la Cruz	20.779	1.280	6,2%	MUNICIPIO TURÍSTICO
Valverde	3.155	186	5,9%	CAPITALINO
Guía de Isora	11.209	522	4,7%	MUNICIPIO TURÍSTICO
San Sebastián de la Gomera	5.106	201	3,9%	CAPITALINO
Puerto del Rosario	18.683	569	3,0%	CAPITALINO
Santa Cruz de la Palma	7.535	192	2,5%	CAPITALINO
Arrecife	25.339	615	2,4%	CAPITALINO
Palmas de Gran Canaria, Las	175.181	3.868	2,2%	CAPITALINO
Santa Cruz de Tenerife	97.227	1.437	1,5%	CAPITALINO
Telde	46.739	511	1,1%	GRAN POBLACIÓN
San Cristóbal de La Laguna	74.096	770	1,0%	GRAN POBLACIÓN
Total 22 municipios del cuadro	698.958	34.343	4,9%	SUBGRUPO
Total Turísticos	245.897	25.994	10,6%	TURÍSTICOS
Total Capitalinos	332.226	7.068	2,1%	CAPITALINO
Total Telde y La Laguna	120.835	1.281	1,1%	GRAN POBLACIÓN
Total municipios Canarias	1.088.700	46.808	4,3%	CANARIAS
% 22 municipios del cuadro sobre el total municipios	64,2%	73,4%		SUBGRUPO

Cuadro 5.3.8: % Viviendas turísticas de 2023 sobre el total de viviendas en 2021 por subgrupo municipios

Fuente: Dato 2023 Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

A tenor de lo anterior, se evidencia que las **viviendas vacacionales** en los **4 municipios más poblados del archipiélago** no parecen afectar a la **oferta residencial**, ni son la causa del **incremento** de los **precios de alquiler** y de **venta**, dada su **escasa representatividad** en el **cómputo global del parque de viviendas**, cuyas cifras oscilan entre un **1%** y un **2,2%**. Por su parte, tampoco alcanzan cuotas elevadas las capitales de las islas no capitalinas al situarse en unos porcentajes que van **2,4%** al **3,9%**, a excepción de **Valverde**, que se sitúa en un **5,9%**-ver cuadro 5.3.8-.

En el caso de los **municipios turísticos**, si bien, los porcentajes son superiores, un **10,6%** de **media de viviendas vacacionales** de **2023** sobre el **parque de viviendas** de **2021**, destacan dos localizaciones concretas que rebasan ese porcentaje medio

regional. Tal es el caso de **La Oliva** en **Fuerteventura**, que alcanza un **19,5%**, **Yaiza** en **Lanzarote** un **18,5%**. Le siguen con porcentajes superiores a la media **Adeje** y **Antigua**, con un **13%** y un **12%**, respectivamente, así como **Mogán -11,9%-**, **Teguise -11,8%-** y **Santiago del Teide -11,4%-**. El resto de los municipios turísticos queda por debajo de la media del **10,6%**.

Si se compararan en estos **22 municipios el porcentaje de viviendas vacacionales respecto al total**, que en su conjunto asciende al **4,9%**, con el **porcentaje de viviendas vacías respecto al total**, que es del **19,3%**, lleva a **concluir que lo que verdaderamente está incidiendo en la oferta residencial, son las vacías y no las vacacionales**, como se aprecia en el cuadro 5.3.9.

Para **reforzar lo anterior**, se formula el supuesto basado en que parte de las **vacías** que datan de **2021** pasaran a ser **vacacionales** en **2023**. Para ello se ha procedido a restar a las **vacías de 2021 las vacacionales de 2023**, calculando con esta diferencia las que denominamos **"las vacías restantes"** en el conjunto de los municipios canarios. El **peso** de estas últimas sobre el **total del parque de viviendas** quedaría en un **14,4%**, coeficiente indicativo de que se mantendría un elevado número **viviendas vacías** frente al **4,9%** de **vacacionales**. -ver cuadro 5.3.9-.

Municipios Canarias (turísticos + capitalinos + gran población)	Viviendas vacías censo 2021	Viviendas Vacacionales 2023	Viviendas totales censo 2021	%Viviendas Vacacionales sobre total viviendas	% Viviendas vacías sobre el total viviendas	Supuesto Vacías restantes: que las vacacionales fueran inicialmente vacías y pasaran a vacacionales (diferencia vacías - vacacionales)	% supuesto vacías restantes sobre total viviendas
Adeje	5.961	3.483	26.798	13,0%	22,2%	2.478	9,2%
Antigua	3.057	989	8.222	12,0%	37,2%	2.068	25,2%
Arona	14.422	4.403	53.746	8,2%	26,8%	10.019	18,6%
Arrecife	3.114	615	25.339	2,4%	12,3%	2.499	9,9%
Guía de Isora	2.837	522	11.209	4,7%	25,3%	2.315	20,7%
La Oliva	5.369	3.292	16.893	19,5%	31,8%	2.077	12,3%
Mogán	5.697	2.005	16.894	11,9%	33,7%	3.692	21,9%
Pájara	3.209	1.014	10.558	9,6%	30,4%	2.195	20,8%
Palmas de Gran Canaria, Las	25.016	3.868	175.181	2,2%	14,3%	21.148	12,1%
Puerto de la Cruz	6.501	1.280	20.779	6,2%	31,3%	5.221	25,1%
Puerto del Rosario	1.558	569	18.683	3,0%	8,3%	989	5,3%
San Bartolomé de Tirajana	6.128	3.111	32.766	9,5%	18,7%	3.017	9,2%
San Cristóbal de La Laguna	9.381	770	74.096	1,0%	12,7%	8.611	11,6%
San Sebastián de la Gomera	939	201	5.106	3,9%	18,4%	738	14,5%
Santa Cruz de la Palma	1.589	192	7.535	2,5%	21,1%	1.397	18,5%
Santa Cruz de Tenerife	16.816	1.437	97.227	1,5%	17,3%	15.379	15,8%
Santiago del Teide	3.302	1.051	9.243	11,4%	35,7%	2.251	24,4%
Teguise	2.374	1.315	11.186	11,8%	21,2%	1.059	9,5%
Teide	5.307	511	46.739	1,1%	11,4%	4.796	10,3%
Tías	8.273	1.601	17.243	9,3%	48,0%	6.672	38,7%
Valverde	677	186	3.155	5,9%	21,5%	491	15,6%
Yaiza	3.131	1.928	10.360	18,6%	30,2%	1.203	11,6%
Total 22 municipios del cuadro	134.658	34.343	698.958	4,9%	19,3%	100.315	14,4%

Cuadro 5.3.9: Comparativa % Viviendas vacacionales vs viviendas vacías sobre el total de viviendas en 2021 por subgrupo municipios

Fuente: Dato 2023 Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias - INE Censo de Población y Vivienda 2021

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

El número de plazas en **viviendas vacacionales** asciende en **Canarias** a **194.585** acorde a los datos del **Gobierno de Canarias** en septiembre de **2023**, mientras el **INE** las estima en **188.355** en agosto de ese mismo año -ver cuadro 5.3.10-. Casi la mitad del total, **78.822**, un **40,5%** se encuentran en la **isla de Tenerife** según los datos del **Gobierno**, **49.483** en **Gran Canaria** que supone el **25,4%**, **28.505** en **Lanzarote** un **14,6%**, **25.614** en **Fuerteventura** un **13,2%**, a mayor distancia, **La Palma** con **6.614** plazas, un **4,4%** sobre el total de la región, **La Gomera** con **3.723**, un **1,9%** y **El Hierro** con **1.824** un **0,9%**. Es destacable el hecho de que el **INE** estima **7.023** plazas menos en **Tenerife**, **-8.392** en **Gran Canaria**, mientras que por el contrario refleja **6.308** más en **Lanzarote** y **2.496** más en **Fuerteventura**.

Por su parte, la información que arroja el **INE** a través de su estadística experimental difiere de la ya mencionada del Gobierno de Canarias. La primera arroja la cifra de **188.355** plazas de viviendas vacacionales (VV), mientras que la segunda declara **194.585**, esto es, un diferencial a más de estas últimas sobre las del **INE** de **6.230** viviendas. En ambas fuentes de datos se coincide en que 4 islas representan el grueso de las VV en las islas (**93,8** GOBCAN y **93,4** el **INE**). No obstante, los datos son diferentes pues del análisis individualizado por islas, se observa que las VV en **Tenerife** representa un **40,5%** de peso sobre el total viviendas según **GOBCAN** y un **38,1%** si consideramos las cifras del **INE**, **Gran Canaria** un **25,4%** y un **21,8%**, en **Lanzarote** un **14,6%** y **18,5%** y **Fuerteventura** un **13,2%** y un **14,9%**. Estos datos mencionados y las cifras absolutas que se desprenden del siguiente cuadro evidencian que los datos son muy dispares y, por tanto, no confiables a los efectos de este informe.

ISLA	Plazas según GOBCAN - 2023	Plazas según INE - 2023	Diferencia Gobcan - INE	% Plazas GOBCAN 2023	% Plazas INE 2023
El Hierro	1.824	1.992	-168	0,9%	1,1%
Fuerteventura	25.614	28.110	-2.496	13,2%	14,9%
Gran Canaria	49.483	41.091	8.392	25,4%	21,8%
La Gomera	3.723	3.272	451	1,9%	1,7%
La Palma	6.614	7.278	-664	3,4%	3,9%
Lanzarote	28.505	34.813	-6.308	14,6%	18,5%
Tenerife	78.822	71.799	7.023	40,5%	38,1%
Canarias	194.585	188.355	6.230	100%	100%

Cuadro 5.3.10: Nº de plazas en viviendas vacacionales por islas

Fuente: Dato Gobcan (Gobierno de Canarias) a septiembre de 2023 Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias

Dato INE a agosto de 2023: Estadística experimental. Medición del nº de viviendas turísticas en España

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

A modo de apunte, en el **informe del Gobierno de Canarias** para la **consulta pública previa a la ordenación mediante norma con rango de ley del uso turístico de viviendas**, cuantifica las plazas en **168.611**, cifra inferior a la que figura en la base de datos del Gobierno de Canarias como registradas de **194.585**. Tras el análisis de esta base de datos hemos podido contrastar que la misma presenta múltiples deficiencias y/o errores ya comentados en el epígrafe 3.3 "Aclaraciones metodológicas", que impiden conocer con certeza la realidad de las viviendas vacacionales en las islas y, por tanto, extraer conclusiones contundentes en aras a la toma de decisiones administrativas.

Al considerar los **municipios** que albergan el mayor número de plazas vacacionales, atendiendo a lo contenido en el registro de la Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias, entre los que están, los **turísticos** y **Las Palmas de Gran Canaria**, se observa -ver cuadro 5.3.11- que es **Arona** el que cuenta con mayor número, **15.998**, seguida muy de cerca por la **capital Gran Canaria** con **15.322**, **Adeje**, en tercer lugar, con **14.917**, **La Oliva** con **13.739**, **San Bartolomé de Tirajana** con **12.787**, **Yaiza** con **9.153** y **Mogán** con **7.630**, siendo estos los más destacados. El **total de plazas de los turísticos y Las Palmas de G.C.** alcanzan las **120.708** que representan el **62%** sobre las **194.585** del conjunto de la región.

Municipios turísticos + Las Palmas de GC	Plazas GOBCAN 2023	Plazas INE 2023	Diferencia Gobcan - INE	Plazas GOBCAN 2023	Plazas INE 2023
Adeje	14.917	17.236	-2.319	12,4%	13,7%
Antigua	4.233	5.013	-780	3,5%	4,0%
Arona	15.998	15.634	364	13,3%	12,4%
Guía Isora	2.124	2.371	-247	1,8%	1,9%
La Oliva	13.739	15.532	-1.793	11,4%	12,3%
Las Palmas de Gran Canaria	15.322	8.592	6.730	12,7%	6,8%
Mogán	7.630	7.341	289	6,3%	5,8%
Pájara	3.530	4.498	-968	2,9%	3,6%
Puerto de La Cruz	4.410	3.233	1.177	3,7%	2,6%
San Bartolomé de Tirajana	12.787	14.638	-1.851	10,6%	11,6%
Santiago del Teide	4.045	3.772	273	3,4%	3,0%
Teguise	5.854	6.909	-1.055	4,8%	5,5%
Tías	6.966	8.834	-1.868	5,8%	7,0%
Yaiza	9.153	12.357	-3.204	7,6%	9,8%
Total	120.708	125.960	-5.252	100%	100%

Cuadro 5.3.11: N° de plazas en viviendas vacacionales por municipios turísticos y Las Palmas de GC

Fuente: Dato Gobcan (Gobierno de Canarias) a septiembre de 2023 Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias

Dato INE a febrero de 2023; Estadística experimental. Medición del nº de viviendas turísticas en España

Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas**

Por otra parte, en términos de plazas vacacionales -ver cuadro 5.3.12-, destaca la representatividad de los municipios turísticos del **54,2%** sobre el total VV según el Gobierno de Canarias y del **62,3%** del INE. Asimismo, el resto de los municipios excluido el de **Las Palmas de Gran Canaria**, representan el **37,9%** y el **33,1%**, respectivamente. Es destacable que las dos fuentes de información difieren tremendamente de las VV vacacionales radicadas en el municipio de **Las Palmas de Gran Canaria**, en concreto lo hacen en **6.730** VV.

	GOBCAN	% Peso	INE	% Peso	GOBCAN-INE
TOTAL TURISTICOS	105.386	54,2%	117.368	62,3%	-11.982
Resto municipios	73.877	37,9%	62.395	33,1%	11.482
Las Palmas G.C.	15.322	7,9%	8.592	4,6%	6.730
TOTAL CANARIAS	194.585		188.355		6.230

Cuadro 5.3.12: Nº de plazas en viviendas vacacionales agrupadas por municipios turísticos y resto de municipios separadamente de Las Palmas de GC


Fuente: Dato Gobcan (Gobierno de Canarias) a septiembre de 2023 Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias

Dato INE a febrero de 2023: Estadística experimental. Medición del nº de viviendas turísticas en España

Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas**

Por último, cabe señalar que, así como en el resto del sector turístico se conocen con bastante precisión los datos de alojamientos turísticos, pernoctaciones, ocupación e ingresos y gastos medios por turista, entre otros, nos encontramos, al respecto, con que en lo que se refiere a las viviendas vacacionales existe una carencia de información significativa.

Un importante número de viviendas vacacionales se encuentran en municipios turísticos, en los núcleos donde se desarrolla esta actividad y, más concretamente, en apartamentos situados en complejos de alojamientos extrahoteleros, contraviñendo la Ley. Por ello, no consideramos que puedan estar sustituyendo a viviendas de uso residencial, sino que, más bien, se trata de un concepto de oferta turística en alza, por el valor que le dan los visitantes -ver epígrafe 6.3 "Índice de satisfacción de los turistas- y, que, por tanto, se deberían analizar en mayor profundidad a las consecuencias de decisiones que se puedan tomar sin disponer de la información suficiente y adecuada.




En lo que se refiere a los precios, es cierto que, tanto en compraventa como en alquiler, son elevados. Sin embargo, consideramos que esto va en lógica concordancia con el interés de las administraciones y empresarios de Canarias de conseguir un destino turístico de mayor calidad. Por otra parte, el que se pueda encuadrar a un municipio turístico dentro de la calificación de tensionado, tiene más que ver con el hecho de que no se disponga de viviendas para las personas que trabajan en los mismos, fuera de los núcleos turísticos a precios razonables y, por tanto, esto no puede ser motivo para socavar la oferta de Vivienda Vacacional.

5.4. TRANSFORMACIÓN DE LA OFERTA Y ESTRATEGIA TURÍSTICA

El **turismo**, como sector fundamental de Canarias, desde sus orígenes en la década de los sesenta del siglo XX, ha ido variando su oferta a lo largo del tiempo y de forma diferente según las islas. **Tenerife**, se caracterizó, desde un principio, por tener una mayor oferta hotelera, mientras que el resto de las islas tenían un gran componente de oferta extrahotelera, fundamentalmente, **Gran Canaria**, seguida de **Lanzarote**, **La Gomera**, y **La Palma**. Con el tiempo, y acorde a los datos analizados, estas últimas han ido modificando su oferta hacia los hoteles, aunque siguen manteniendo, en **2023**, un mayor número de complejos extrahoteleros que de hoteles. Pero, además, recientemente se muestra una tendencia creciente a la oferta de vivienda vacacional, tanto en pueblos y ciudades, como en los municipios turísticos. Asimismo, también hay una inclinación cada vez mayor al intercambio de casas para hacer turismo, que ha convertido a Canarias en la quinta región española más demandada.

En cuanto al peso que aún mantienen los alojamientos extrahoteleros en la oferta turística de Canarias, hay que buscar su origen en los inicios del turismo en masa en la década de la sesenta en el siglo XX. En ese momento para dar impulso al sector se hicieron complejos de apartamento sujetos al régimen de propiedad horizontal, donde había muchos pequeños propietarios que básicamente utilizaban su apartamento, bungalow y villa como segunda residencia en determinadas épocas del año, dedicándolo el resto del tiempo a la explotación turística. No obstante, con el tiempo se han ido destinando a vivienda habitual o, en su caso, a arrendamientos a personas para su uso particular -en ambos casos se residencializan- y/o a su explotación como viviendas vacacionales. Derivando en este escenario, en parte, por un hipotético abusivo trato de las empresas explotadoras a los propietarios, que recurrentemente se han quejado de las exiguas cantidades que perciben, insuficientes incluso para la cobertura de los gastos que han de soportar -frontar, entre otros, las derramas, pagar el IBI, la basura o la comunidad-, frente a los mayores ingresos que efectivamente podrían obtener si las alquilaran por su cuenta.



Es un hecho evidente que, en número de establecimientos abiertos, se pierden extrahoteleros tras la crisis de **2008** y hasta el año previo de la pandemia, en concreto, **239** menos en el conjunto de **Canarias**. Tras la pandemia se vuelven a perder **368** establecimientos extrahoteleros, lo que hace una pérdida total de **607** hasta mayo de **2023**, si bien se recuperan algunos al cierre de **2023**, pues, este descenso se sitúa finalmente en **592** complejos, un **48,1%** menos, al pasar de **1.230** plazas a **638**. Esto es, no figuran como abiertos prácticamente la mitad de los establecimientos extrahoteleros preexistentes en **2009**. En el mismo periodo también se produce una pérdida de **39** hoteles, pasando de **607** a **568**, desde **2009** a mayo de **2023**, cifra que se reducen a final de ese año, al descender finalmente en **31**, esto es, un **5,1%** menos, manteniéndose abiertos, por tanto, **576 hoteles**. En suma, en un periodo de **14** años se pierden **592** complejos extrahoteleros y **31** hoteles, como ya se indicó en el epígrafe 5.1.

En contraste con estos datos, en cuanto a las plazas alojativas se refiere, aunque al cierre de **2023**, respecto a **2009**, hay un menor número de hoteles, estos incrementan su capacidad en **23.308** plazas -esto es un **10%** más-, al pasar de **233.485** plazas hoteleras a **256.793** en **2023**. Sin embargo, la llamativa disminución de plazas en los establecimientos extrahoteleros -**93.929** unidades, un **46,9%** menos- no es compensada en modo alguno por el aumento de las hoteleras, lo que implica una pérdida total de plazas de **70.621** en **14** años, esto es, un **16,3%** menos. De la disminución de las plazas extrahoteleras, **Gran Canaria** es la que soporta una mayor pérdida, en concreto, **42.206** plazas menos, seguida de **Lanzarote** con **-16.649**, **Tenerife** con **-15.688** y **Fuerteventura** con **-15.376**. La provincia de **Las Palmas** pierde **74.231** plazas extrahoteleras y un conjunto de **51.181** hoteleras y extrahoteleras, de las que **32.735** corresponden a **Gran Canaria** y la de **Santa Cruz de Tenerife** pierde **19.698** extrahoteleras, y un conjunto de **19.440** plazas hoteleras y extrahoteleras, de las que **14.031** corresponden a **Tenerife** -ver cuadro 5.4.1-.

ISLAS/PROVINCIAS	Variación plazas extrahoteleras	Variación plazas hoteleras	Variación total hotelera + extrahotelera
Lanzarote	-16.649	7.553	-9.096
Fuerteventura	-15.376	6.026	-9.350
Gran Canaria	-42.206	9.471	-32.735
Las Palmas	-74.231	23.050	-51.181
El Hierro	-16	-39	-55
La Gomera	-1.488	-317	-1.805
La Palma	-2.506	-1.043	-3.549
Tenerife	-15.688	1.657	-14.031
Sta. Cruz de Tenerife	-19.698	258	-19.440
TOTAL	-93.929	23.308	-70.621

Cuadro 5.4.1: Variación en número de plazas turísticas por tipo de establecimiento y total oferta de Canarias 2009-2023


Fuente: ISTAC - Encuestas de alojamientos turísticos

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

La cuestión es que existe mucha incertidumbre sobre el destino de estas plazas extrahoteleras perdidas, a nuestro juicio, por falta de información en tiempo real e insuficientemente filtrada para conocer con exactitud la situación en que se encuentran. A esto hay que añadir la latente desidia administrativa que ha favorecido un escaso control sobre las mismas, pues, en la actualidad, en las diferentes edificaciones no se conoce en qué medida las plazas se han destinado a residencias habituales o al alquiler vacacional, tampoco se sabe con certeza a través de qué plataformas se publicitan, situación que en ambos supuestos están fuera de lo que marcan las normas, sin que a priori ninguna administración haya intervenido al respecto.

Por otra parte, al contrastar este diferencial de plazas extrahoteleras con el número de viviendas vacacionales registradas en la actualidad por el Gobierno de Canarias, detectamos que la información existente a su respecto es deficiente y no se encuentra suficientemente depurada, así como que los datos facilitados por el INE -que son experimentales- no concuerdan con los aportados por la Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Con relación a estos últimos se han detectado los siguientes problemas:

- Se dan múltiples **errores en las direcciones de la base de datos**, que ha ralentizado el proceso al intentar localizar las viviendas. En este sentido en un municipio se pueden detectar direcciones de viviendas que son de otro municipio según Grafcan y Google maps.
- Se detecta una **mala calidad de la base de datos**, de la que se han tenido que reescribir todas las direcciones, puesto que los acentos y las ñs aparecen con símbolos.
- **Google no es preciso en ocasiones**, por lo que la dirección introducida en su buscador no siempre la sitúa en el número exacto de la calle, teniendo que localizarlo mediante rastreo y en muchas ocasiones no se diferencia el número.
- En los distintos recursos utilizados, a veces **no se encontraban determinados números** de calles que si están recogidos en la base de datos.
- En el listado parecen, a modo de ejemplo, **dos villas vacacionales** con distinto nº de ID, que en el mapa **es una sola villa y dirección**. Se repite esto varias veces en el caso de las villas.
- Se detecta en **Grafcan una misma dirección en dos lugares diferentes**.
- Hay números de calles que **no están en Grafcan y si en Google**.
- A veces **Grafcan localiza una misma dirección en un punto y Google en otro**.
- Al buscar ciertas direcciones en **Google Maps**, nos **encontramos con impedimentos visuales** como pueden ser grandes vehículos, gran cantidad de árboles o mala calidad de la imagen **en el momento de la captura** del tipo de vivienda que queremos determinar.



Con todos estos inconvenientes que presenta la base de datos de la Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias, concluimos que hay mucha imprecisión en los datos y, que, por tanto, la información sobre el número de viviendas vacacionales y plazas es bastante discutible. Asimismo, los datos del INE -**188.355** viviendas-, que proceden de una estadística experimental que se nutre de las principales webs de alojamientos, resultan también insuficientes y difieren de los aportados por el Gobierno de Canarias (GOBCAN). Además los datos que emanan de la base de datos del Gobierno de Canarias indicativos de que en Canarias hay **194.585** plazas se contradicen con la afirmación realizada por la propia Consejería quien en el **informe elaborado para la consulta pública previa a la ordenación mediante norma con rango de ley del uso turístico de viviendas**, cuantifica las plazas en **168.611**, cifra claramente inferior.

En atención a estas limitaciones, hemos de cuestionarnos la certeza de los datos oficiales de islas y provincias que figuran en el cuadro 5.4.2. En este cuadro se reflejan los datos oficiales en la columna (1) del INE y en la (2) del GOBCAN, calculando en la columna (3) por proyección del dato total de plazas que figuran en la base de datos de vivienda vacacional de la Consejería de Turismo y Empleo, las que corresponderían a cada isla y provincia si tomamos el total de **168.611** que aparecen en el informe justificativo de la Ley que se pretende aprobar. Al entresacar una media del total viviendas vacacionales según tomemos los datos del INE y los que maneja el Gobierno de Canarias nos da la cifra de **181.064** que se encuentra más próxima al total del INE. No obstante, los datos del INE y del Gobierno de Canarias difieren en cuanto al número de viviendas vacacionales y plazas por islas, fundamentalmente las de **Tenerife** y **Gran Canaria** donde el Gobierno indica que tienen unas **10.000** plazas más que el INE en cada una de ellas.

Plazas de vivienda vacacional	Plazas VV INE Dic 23 (1)	Plazas VV GOBCAN sept 23 (2)	Plazas VV GOBCAN s/Informe Ley (3)	Plazas VV INE - GOBCAN (1) - (2)	Plazas VV INE - GOBCAN s/Informe Ley (1) - (3)
Lanzarote	33.364	28.505	24.700	4.859	8.664
Fuerteventura	26.727	25.614	22.195	1.113	4.532
Gran Canaria	39.223	49.483	42.878	-10.260	-3.655
Las Palmas	99.314	103.602	89.773	-4.288	9.541
El Hierro	1.976	1.824	1.581	152	395
La Gomera	3.253	3.723	3.226	-470	27
La Palma	7.142	6.614	5.731	528	1.411
Tenerife	68.313	78.822	68.301	-10.509	12
Sta. Cruz de Tenerife	80.684	90.983	78.838	-10.299	1.846
TOTAL	179.998	194.585	168.611	-14.587	11.387

Cuadro 5.4.2: Plazas de viviendas vacacionales INE y GOBCAN 2023 (Base de datos y discrepancias con las aportadas en el informe justificativos de la Ley de VV que pretende aprobar

Fuente: INE y GOBCAN

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Del cuadro 5.4.2 se desprende que las cifras del INE, de la base de datos del Gobierno de Canarias y de esta base auto rectificada en el informe justificativo de la futura Ley de vivienda vacacional no coinciden presentando variaciones significativas entre islas y en el total.

A los efectos de conocer qué ha ocurrido con la oferta turística total de canarias -hotelera, extrahotelera y de viviendas vacacionales- en términos de plazas analizamos la evolución, en primer lugar de la extrahotelera, que ya conocemos que se ha reducido a lo largo del periodo **2009-2023** y comparamos estos datos con las plazas de vivienda vacacional que aporta el Gobierno de Canarias a **2023**. Para este análisis partimos de la base de que en **2009** no existían viviendas vacacionales, pues no se dispone de datos al respecto.

GOBCAN - INE	V. Vacacional	Plazas VV	Dif plazas extrahoteleras 2023-2009	Plazas VV- extrahoteleras	% peso de plazas sobre el total
Lanzarote	6.329	28.505	-16.649	11.856	12%
Fuerteventura	6.243	25.614	-15.376	10.238	10%
Gran Canaria	11.735	49.483	-42.206	7.277	7%
Las Palmas	24.307	103.602	-74.231	29.371	29%
El Hierro	522	1.824	-16	1.808	2%
La Gomera	1.095	3.723	-1.488	2.235	2%
La Palma	1.751	6.614	-2.506	4.108	4%
Tenerife	19.133	78.822	-15.688	63.134	63%
Sta. Cruz de Tenerife	22.501	90.983	-19.698	71.285	71%
TOTAL	46.808	194.585	-93.929	100.656	

Cuadro 5.4.3: Variación de la oferta turística en plazas extrahoteleras según INE y de viviendas vacacionales GOBCAN 2023

Fuente: INE y GOBCAN

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Del cuadro 5.4.3 se concluye que la pérdida de plazas extrahoteleras, **-93.929**, son compensadas en parte por las plazas de viviendas vacacionales, **194.585**, por lo que la oferta alojativa aumenta en **100.656** plazas de **2009 a 2023** -14 años-, de las que **63.134**, esto es un **63%** del total incremento de la oferta, corresponden a **Tenerife**, **11.856** **+12%**- a **Lanzarote** y **10.238** **+10%**- a **Fuerteventura**, mientras que en **Gran Canaria** solo crece la oferta en **7.277** plazas **+7%**-. El resto de las islas representa un **8%** sobre la total subida de la oferta en Canarias.

La oferta turística tradicional desciende un **16%** (**2009-2023**), mientras que los turistas (principales y secundarios) crecen del entorno del **60%** (**2010-2023**), sin embargo, las pernoctaciones en este tipo de establecimientos aumentan solo un **13%** (**2009-2023**), por el claro desplazamiento de turistas a otras ofertas alojativas -que no son registradas a efectos de disponer de datos estadísticos-, como es el caso de la vivienda vacacional, si bien, hay que tener presente que, aunque hay un mayor número de turistas, la estancia media se ha reducido.

Al incluir en la comparativa anterior el diferencial de plazas hoteleras de **2009 a 2023** -ver cuadro 5.4.4-, se observa nuevamente que la isla de **Tenerife** es la que alcanza un incremento en el conjunto de la oferta alojativa superior al resto de las islas con alto componente turístico, en concreto, **64.791** plazas más, lo que la lleva a representar el **52,3%** del aumento total de Canarias. La isla de **Gran Canaria**, por su parte, solo aumenta su oferta en **16.748** plazas -el **13,5%** del aumento del conjunto de la oferta alojativa de las islas-, cifra similar a la de **Fuerteventura**, que lo hace en **16.264** plazas -con un peso sobre la subida de la oferta del **13,1%**- y, algo por encima, se coloca **Lanzarote** con **19.409** plazas -su peso sobre el total se sitúa en un **15,7%**.

GOBCAN - INE	Plazas VV	Dif plazas extrahoteleras	Dif plazas hoteleras	Total dif plazas	% Peso/total dif. plazas
Lanzarote	28.505	-16.649	7.553	19.409	15,7%
Fuerteventura	25.614	-15.376	6.026	16.264	13,1%
Gran Canaria	49.483	-42.206	9.471	16.748	13,5%
Las Palmas	103.602	-74.231	23.050	52.421	42,3%
El Hierro	1.824	-16	-39	1.769	1,4%
La Gomera	3.723	-1.488	-317	1.918	1,5%
La Palma	6.614	-2.506	-1.043	3.065	2,5%
Tenerife	78.822	-15.688	1.657	64.791	52,3%
Sta. Cruz de Tenerife	90.983	-19.698	258	71.543	57,7%
TOTAL	194.585	-93.929	23.308	123.964	100%

Cuadro 5.4.4: Variación de la oferta turística en plazas extrahoteleras según INE y de viviendas vacacionales GOBCAN 2023

Fuente: INE y GOBCAN

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

No obstante lo anterior, podemos observar como la oferta alojativa -de hoteles y apartamentos, sin computar las viviendas vacacionales-, de **2009 a 2023** -ver cuadro 5.4.5-, como se ha indicado anteriormente, desciende un **16%** en el conjunto de **Canarias**, esto es, **70.621** plazas menos, siendo este descenso en valores absolutos más pronunciado en la isla de **Gran Canaria**, **-32.735 (-24%)**, seguida de la de **Tenerife**, **-14.031 (-10%)**, **Fuerteventura**, **-9.350 (-14%)**, y **Lanzarote**, **-9.096 (-12%)**. Ello, a nivel provincial supone una pérdida de **51.181** plazas (**-18%**) en la de **Las Palmas** y de **19.440** plazas (**-13%**) en la de **Santa Cruz de Tenerife**.

GOBCAN - INE	Plazas	Plazas	Dif plazas	Dif % plazas	Pernoctaciones	Pernoctaciones	Diferencia	Dif. %
	totales 2009	totales 2023	2009-2023	2009-2023	2009	2023	pernoctacones	pernoctacones
Lanzarote	73.471	64.375	-9.096	-12%	14.530.012	18.192.938	3.662.926	25%
Fuerteventura	69.031	59.681	-9.350	-14%	12.687.900	14.987.338	2.299.438	18%
Gran Canaria	136.886	104.151	-32.735	-24%	26.618.127	26.352.290	-265.837	-1%
Las Palmas	279.388	228.207	-51.181	-18%	53.836.039	59.532.566	5.696.527	11%
El Hierro	817	762	-55	-7%	57.894	73.349	15.455	27%
La Gomera	5.372	3.567	-1.805	-34%	909.325	741.829	-167.496	-18%
La Palma	8.486	4.937	-3.549	-42%	1.195.114	854.088	-341.026	-29%
Tenerife	139.567	125.536	-14.031	-10%	28.654.237	34.509.923	5.855.686	20%
Sta. Cruz de Tenerife	154.242	134.802	-19.440	-13%	30.816.570	36.179.189	5.362.619	17%
TOTAL	433.630	363.009	-70.621	-16%	84.652.609	95.711.755	11.059.146	13%

Cuadro 5.4.5: Variación de la oferta turística en plazas extrahoteleras y hoteleras, y en pernoctaciones

Fuente: INE y GOBCAN

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Al contrastar la oferta alojativa con las **pernoctaciones** -ver cuadro 5.4.5-, en **Gran Canaria**, estas últimas, a lo largo de **14** años, permanecen básicamente estancadas desde **2009** (disminuyen un **1%**), mientras la oferta se reduce en un **24%**. En **Tenerife** aumentan un **20%**, frente a un descenso de su oferta del **10%**. El comportamiento de las islas de **Lanzarote** y **Fuerteventura** es similar al de **Tenerife**, pues disminuyen su oferta **-12%** y **-14%**, respectivamente, pero aumentan en pernoctaciones, en el mismo orden, en un **25%** y **18%**. De lo anterior se concluye que la isla de **Gran Canaria** es la más perjudicada en cuanto al número de plazas que pierde **-32.735** menos- y, además, ve reducido el número de pernoctaciones en **265.837**. Sin embargo, en términos relativos, la isla que más pierde plazas y pernoctaciones es la de **La Palma**, que lo hace en un **42%** y **29%**, respectivamente, seguida de **La Gomera** cuya caída se situó en un **34%** y en un **18%**.

Como ya se ha indicado, el conjunto de los municipios turísticos de las **4 islas** con mayor implantación del sector representa el **55,5%** del total de las viviendas vacacionales en Canarias y si añadimos Las Palmas de Gran Canaria, con **3.868** viviendas, el porcentaje sube hasta un **63,8%**. En términos de plazas estos coeficientes se sitúan en un **54,2%** y **62%**, respectivamente. Con relación a estos municipios, en términos de plazas alojativas, consideramos en el cuadro 5.4.6 las **120.708** de viviendas vacacionales registradas hasta septiembre de **2023** y el diferencial de plazas extrahoteleras **2009-2023**, cifrado en **87.461** plazas menos desde **2009**. Al contrastar estas dos magnitudes se concluye que en **14** años la oferta alojativa aumenta en **33.247** unidades. El grueso de este incremento se localiza en la isla de **Tenerife** al representar el **83,2%** del total, esto es **+27.646** unidades. A esta le siguen la isla de

Fuerteventura con un peso del **18,9% (+6.466)** y **Lanzarote** con un **19,4% (+5.769)**. Mientras tanto, a pesar de haber aumentado **Las Palmas de Gran Canaria** su oferta en **14.779** plazas, la isla de **Gran Canaria** presenta un descenso de **6.466** unidades, lo que supone un **-19,4%**. Por tanto, consideramos que el tratamiento a cada isla no puede ser el mismo.

MUNICIPIOS	V. Vacacional	Plazas VV	Dif plazas extrahoteleras 2023-2009	Plazas VV- extrahoteleras	% peso diferencia de plazas
Adeje	3.483	14.917	-3.963	10.954	32,9%
Arona	4.362	15.998	-5.057	10.941	32,9%
Guía de Isora	522	2.124	0	2.124	6,4%
Puerto de la Cruz	1.280	4.410	-2.886	1.524	4,6%
Santiago del Teide	1.051	4.045	-1.942	2.103	6,3%
TENERIFE	10.698	41.494	-13.848	27.646	83,2%
Las Palmas de Gran Canaria	3.868	15.322	-546	14.776	44,4%
Mogán	2.007	7.630	-8.445	-815	-2,5%
San Bartolomé de Tirajana	3.111	12.787	-33.214	-20.427	-61,4%
GRAN CANARIA	8.986	35.739	-42.205	-6.466	-19,4%
Antigua	987	4.233	-3.896	337	1,0%
La Oliva	3.291	13.739	-5.652	8.087	24,3%
Pájara	1.014	3.530	-5.656	-2.126	-6,4%
FUERTEVENTURA	5.292	21.502	-15.204	6.298	18,9%
Teguise	1.315	5.854	-6.121	-267	-0,8%
Tías	1.601	6.966	-8.952	-1.986	-6,0%
Yaiza	1.926	9.153	-1.131	8.022	24,1%
LANZAROTE	4.842	21.973	-16.204	5.769	17,4%
Total turísticos y Las Palmas GC	29.818	120.708	-87.461	33.247	100%

Cuadro 5.4.6: Unidades alojativas y plazas de Viviendas vacacionales y de apartamentos (diferencia 2009-2023) en municipios turísticos y Las Palmas de Gran Canaria según datos GOBCAN.

Fuente: Gobierno de Canarias e INE

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

En el cuadro 5.4.7 separamos las viviendas vacacionales según municipios turísticos e islas, identificando aquellas que se encuentran ubicadas en complejos extra-hoteleros, a las que nos referimos con un "SI" y aquellas otras que están situadas fuera de ellos descritas con un "NO". Por otra parte, como ya se ha señalado, existen datos en el registro del Gobierno de Canarias incompletos, insuficientes, errados e ilocalizables, en suma, errores que nos llevan a concluir que el número de viviendas vacacionales es inferior al que inicialmente se calculó en el presente informe y que son los oficiales de la administración autonómica. Esta información la referenciamos en la columna "SIN DATOS". En esta columna se observa que en el conjunto de los municipios turísticos hay **1.619** líneas de la base de datos que deberían ser eliminadas en el cómputo de viviendas vacacionales o, en su caso, corregirlas, no obstante, a nuestro juicio representan un margen de error del **6,2%**, que aplicaremos para dar unos datos más aproximados a la realidad.



¿SE LOCALIZA?


MUNICIPIO	SI	%	NO	%	SIN DATOS	%	TOTAL
ADEJE	2.337	67,1%	714	20,5%	432	12,4%	3.483
ARONA	2.991	68,6%	1.316	30,2%	55	1,3%	4.362
GUÍA DE ISORA	84	16,1%	395	75,7%	43	8,2%	522
PUERTO DE LA CRUZ	305	23,8%	926	72,3%	49	3,8%	1.280
SANTIAGO DEL TEIDE	780	74,2%	256	24,4%	15	1,4%	1.051
TENERIFE	6.497	60,7%	3.607	33,7%	594	5,6%	10.698
SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA	2.280	73,3%	665	21,4%	166	5,3%	3.111
MOGÁN	909	45,3%	982	48,9%	116	5,8%	2.007
GRAN CANARIA	3.189	62,3%	1.647	32,2%	282	5,5%	5.118
ANTIGUA	145	14,7%	759	76,9%	83	8,4%	987
LA OLIVA	1.141	34,7%	1.924	58,5%	226	6,9%	3.291
PÁJARA	298	29,4%	646	63,7%	70	6,9%	1.014
FUERTEVENTURA	1.584	78,7%	3.329	199,1%	379	22,2%	5.292
TEGUISE	204	15,5%	1.025	77,9%	86	6,5%	1.315
TÍAS	1.096	68,5%	472	29,5%	33	2,1%	1.601
YAIZA	18	0,9%	1.663	86,3%	245	12,7%	1.926
LANZAROTE	1.318	27,2%	3.160	65,3%	364	7,5%	4.842
Localizadas en otros municipios							72
	12.588	48,4%	11.743	45,1%	1.619	6,2%	26.022

Cuadro 5.4.7: Viviendas vacacionales de municipios turísticos ubicadas en apartamentos y fuera de ellos

Fuente: Gobierno de Canarias

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

De las **25.950** viviendas vacacionales (excluyendo las **72** localizadas en otros municipios, que representan el **0,3%** sobre el total de **26.022**) que según la base de datos del Gobierno de Canarias se han dado de alta en el registro -de ellas, **1.619** carente de datos-, son **12.588**, las viviendas vacacionales ubicadas en apartamentos -ver cuadro 5.4.7-, esto es un **48,4%** del total, mientras que **11.743**, esto es el **45,1%**, (sobre las **26.022**) se encuentran dentro de los municipios turísticos, pero no en apartamentos. La mayor parte de las que se encuentran en apartamentos se localizan en los municipios de **Arona -2.991-**, **Adeje -2.337-** y **San Bartolomé de Tirajana -2.280-**



seguidos de **La Oliva -1.141-**, **Tías -1.096-** y **Mogán -909-**. Es decir, en **6** de los **13** municipios turísticos se localizan el **85,4%** de las plazas de vivienda vacacional ubicadas en apartamentos.

Al aplicar el porcentaje de error **-6,2%** en el conjunto de municipios turísticos y diferenciado para cada uno de ellos y Las Palmas de Gran Canaria -ver cuadro 5.4.8- a las viviendas vacacionales y plazas inherentes a las mismas, registradas en el Gobierno de Canarias, se contempla, como al comparar los datos ya corregidos con el diferencial de plazas extrahoteleras, la isla de **Tenerife** acapara en un **98,6%** el exceso de viviendas vacacionales sobre el decremento de la oferta extrahotelera, esto es, ha incrementado su oferta en **25.193** unidades alojativas. **Gran Canaria** disminuye su oferta en **8.467** unidades alojativas (**-33,1%**), siendo, con diferencia, el municipio de **San Bartolomé de Tirajana** el más afectado, al perder **21.166** unidades (**-82,8%**), seguido de **Mogán** que cae en **1.219** plazas (**4,8%**). **Fuerteventura** gana peso al subir en **4.746** plazas (**+18,6%**), pero, por el municipio de **La Oliva**, que acrecienta su oferta en **7.135** unidades, frente al municipio de **Pájara** que pierde **2.370** unidades (**-9,3%**). **Lanzarote** presenta una situación similar a la de **Fuerteventura**, al ganar en su conjunto peso con **4.078** plazas más (**+16%**), por el aumento de **Yaiza** que se sitúa en **6.858** unidades (**26,8%**), por contra a las **2.130** plazas perdidas (**-8,3%**) en el municipio de **Tías**.

En el conjunto de los municipios turísticos y Las Palmas de Gran Canaria, al contrastar la pérdida de unidades alojativas extrahoteleras entre **2009** y **2023 (-87.461)**, con el número de plazas de viviendas vacacionales en **2023 (+113.011)**, se concluye que el exceso de plazas alojativa es de **25.550** unidades, que, además, se ha generado en un periodo de **14** años, lo cual, dados los buenos datos del turismo podemos calificarlo de un exceso más que moderado -ver cuadro 5.4.8-.

MUNICIPIOS	Coefficiente sin datos	V. Vacacional x coeficiente corrector	Plazas VV x coeficiente corrector	Dif plazas extrahoteleras 2023-2009	Plazas VV-extrahoteleras	% peso diferencia de plazas
Adeje	12,4%	3.051	13.067	-3.963	9.104	35,6%
Arona	1,3%	4.307	15.796	-5.057	10.739	42,0%
Guía de Isora	8,2%	479	1.949	0	1.949	7,6%
Puerto de la Cruz	3,8%	1.231	4.241	-2.886	1.355	5,3%
Santiago del Teide	1,4%	1.036	3.987	-1.942	2.045	8,0%
TENERIFE	5,6%	10.104	39.041	-13.848	25.193	98,6%
Las Palmas de Gran Canaria	5,6%	3.651	14.464	-546	13.918	54,5%
Mogán	5,3%	1.901	7.226	-8.445	-1.219	-4,8%
San Bartolomé de Tirajana	5,8%	2.931	12.048	-33.214	-21.166	-82,8%
GRAN CANARIA	5,5%	8.483	33.738	-42.205	-8.467	-33,1%
Antigua	8,4%	904	3.877	-3.896	-19	-0,1%
La Oliva	6,9%	3.063	12.787	-5.652	7.135	27,9%
Pájara	6,9%	944	3.286	-5.656	-2.370	-9,3%
FUERTEVENTURA	7,2%	4.911	19.950	-15.204	4.746	18,6%
Teguise	6,5%	1.229	5.471	-6.121	-650	-2,5%
Tías	2,1%	1.568	6.822	-8.952	-2.130	-8,3%
Yaiza	12,7%	1.681	7.989	-1.131	6.858	26,8%
LANZAROTE	7,5%	4.478	20.282	-16.204	4.078	16%
Total turísticos y Las Palmas GC	6,2%	27.976	113.011	-87.461	25.550	100%

Cuadro 5.4.8: Unidades alojativas y plazas de Viviendas vacacionales y de apartamentos (diferencia 2009-2023) en municipios turísticos y Las Palmas de Gran Canaria según datos corregidos GOBCAN. fuera de ellos

Fuente: Gobierno de Canarias e INE

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

En el cuadro 5.4.9 se puede observar cómo la pérdida de unidades alojativas extrahoteleras en el periodo **2009-2023**, finalmente, deriva, en parte, en su conversión a viviendas vacacionales, en concreto, de **12.588** apartamentos, mientras, que, las **15.708** unidades extrahoteleras restantes desaparecidas, se desconoce a que se dedican, bien pudieran estar sumidas en la economía sumergida o alquiladas como si de viviendas residenciales se tratara a través de portales inmobiliarios. Consideramos al respecto que el Gobierno de Canarias debería estar más preocupado por este tipo de oferta que por la de vivienda vacacional.

MUNICIPIOS	Diferencia apartamentos 2023-2009	VV en apartamentos	Dif. extrahoteleros-VV en apartamentos
Adeje	-1.212	2.337	1.125
Arona	-1.749	2.991	1.242
Guía de Isora		84	84
Puerto de la Cruz	-1.104	305	-799
Santiago del Teide	-663	780	117
TENERIFE	-4.728	6.497	1.769
Las Palmas de Gran Canaria	-220		-220
Mogán	-2.452	909	-1.543
San Bartolomé de Tirajana	-9.618	2.280	-7.338
GRAN CANARIA	-12.290	3.189	-9.101
Antigua	-1.315	145	-1.170
La Oliva	-1.712	1.141	-571
Pájara	-2.190	298	-1.892
FUERTEVENTURA	-5.217	1.584	-3.633
Teguise	-2.209	204	-2.005
Tías	-3.312	1.096	-2.216
Yaiza	-540	18	-522
LANZAROTE	-6.061	1.318	-4.743
Total turísticos y Las Palmas GC	-28.296	12.588	-15.708

Cuadro 5.4.9: Comparativa entre diferencia de apartamentos 2009-2023 y Viviendas vacacionales 2023 ubicadas en apartamentos en municipios turísticos y Las Palmas de Gran Canaria según datos corregidos de GOBCAN.

Fuente: Gobierno de Canarias e INE

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

En el cuadro 5.4.10, se puede observar como las viviendas vacacionales ubicadas en los municipios turísticos según el Gobierno de Canarias y corregidas aplicando el coeficiente de error ascienden a **24.331**. De éstas, **20.289 (83,4%)** se encuentran en los **microdestinos**, mientras que **4.042 (16,6%)** se encuentran fuera. Esta situación nos lleva a concluir que se trata de una oferta alojativa encuadrada mayormente en los destinos turísticos y, por tanto, alejada del concepto de vivienda residencial.

MUNICIPIO	¿SE LOCALIZA?		¿EN MICRODESTINOS?			
	SI	NO	DENTRO		FUERA	
ADEJE	2.337	714	2.755	90,3%	296	9,7%
ARONA	2.991	1.316	3.591	83,4%	716	16,6%
GUÍA DE ISORA	84	395	67	14,0%	412	86,0%
PUERTO DE LA CRUZ	305	926	1.160	94,2%	71	5,8%
SANTIAGO DEL TEIDE	780	256	1.001	96,6%	35	3,4%
SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA	2.280	665	2.256	76,6%	689	23,4%
MOGÁN	909	982	1.857	98,2%	34	1,8%
ANTIGUA	145	759	856	94,7%	48	5,3%
LA OLIVA	1.141	1.924	2.305	75,0%	760	25,0%
PÁJARA	298	646	824	87,3%	120	12,7%
TEGUISE	204	1.025	658	53,5%	571	46,5%
TÍAS	1.096	472	1.379	87,9%	189	12,1%
YAIZA	18	1.663	1.580	94,0%	101	6,0%
TOTAL	12.588	11.743	20.289	83,4%	4.042	16,6%

Cuadro 5.4.10: Viviendas vacacionales 2023 ubicadas dentro y fuera de los microdestinos en municipios turísticos según datos corregidos de GOBCAN.

Fuente: Gobierno de Canarias

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

En el cuadro 5.4.11 se toman los coeficientes correctores, estimados en base a los errores detectados en la base de datos del Gobierno de Canarias, al conjunto de la oferta alojativa del archipiélago a nivel islas. Estos coeficientes correctores, que han sido calculados, como ya se ha indicado, para las viviendas vacacionales de los municipios turísticos y Las Palmas de Gran Canaria y, en concreto, para cada una de las 4 islas con alta implantación del sector turístico (Tenerife, Gran Canaria, Fuerteventura y Lanzarote), se emplean también para corregir el número de plazas de viviendas vacacionales de todo el archipiélago por extrapolación, con el fin de obtener un dato más aproximado de la variación de toda la oferta. Es decir, consideramos que los coeficientes así determinados, dada la relevancia de estos municipios en el conjunto de Canarias, podemos utilizarlos para cada una de las islas, salvo, en el caso de La Palma, La Gomera y EL Hierro, en que hemos estimado un porcentaje inferior del **5%**.

Tras la agregación de las plazas de vivienda vacacional corregidas, y el diferencial de plazas extrahoteleras y hoteleras desde **2009 a 2023 (14 años)**, concluimos que el aumento de las plazas de toda la oferta alojativa de Canarias en este tipo de establecimientos ha sido de **112.247** unidades, correspondiendo a la provincia de **Las Palmas 45.688**, esto es, un **40,7%** y, a la de **Santa Cruz de Tenerife, 66.558**, que representan el **59,3%** del total. Por islas, es **Tenerife** la que acapara el **53,8%** del aumento de la oferta, con **60.414** plazas más, Le sigue **Lanzarote** con **17.266 (15,4%)**, **Fuerteventura** con **14.419 (12,8%)** y **Gran Canaria** con **14.003 (12,5%)**. En el resto de las islas la variación de la oferta alojativa pesa muy poco.

GOBCAN	Plazas VV 2023	Coefficiente corrector	Plazas VV corregidas 2023	Dif plazas extrahoteleras 2009-2023	Dif plazas hoteleras 2009-2023	Diferencia total plazas 2009-2023	% Peso/total dif plazas	% Variación plazas 2009-2023
Lanzarote	28.505	7,5%	26.362	-16.649	7.553	17.266	15,4%	23,5%
Fuerteventura	25.614	7,2%	23.769	-15.376	6.026	14.419	12,8%	20,9%
Gran Canaria	49.483	5,5%	46.738	-42.206	9.471	14.003	12,5%	10,2%
Las Palmas	103.602	6,5%	96.869	-74.231	23.050	45.688	40,7%	16,4%
El Hierro	1.824	5,0%	1.733	-16	-39	1.678	1,5%	205,4%
La Gomera	3.723	5,0%	3.537	-1.488	-317	1.732	1,5%	32,2%
La Palma	6.614	5,0%	6.283	-2.506	-1.043	2.734	2,4%	32,2%
Tenerife	78.822	5,6%	74.445	-15.688	1.657	60.414	53,8%	43,3%
Sta. Cruz de Tenerife	90.983	5,5%	85.998	-19.698	258	66.558	59,3%	43,2%
TOTAL	194.585	6,2%	182.868	-93.929	23.308	112.247	100%	25,9%

Cuadro 5.4.11: Variación de la oferta de Canarias por agregación de las diferencias en número de plazas apartamentos y de hoteles 2009-2023 y de Viviendas vacacionales 2023

Fuente: Gobierno de Canarias e INE. Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

En el cuadro 5.4.11 (última columna) se observa como el crecimiento total de plazas hoteleras y extrahoteleras, en términos porcentuales, es del **25,9%**, subiendo la provincia de **Las Palmas** un **16,4%** y la de **Santa Cruz de Tenerife** un **43,2%**. En la provincia oriental el aumento más significativo es el de la isla de **Lanzarote**, que lo hace en un **23,5%**, seguido de **Fuerteventura** con un **20,9%** y **Gran Canaria** con un **10,2%** -isla que con diferencia menos crece-. En la provincia occidental la isla que más crece es la de **El Hierro** con un **205,4%** -aunque en peso no es relevante-, seguida de **Tenerife** con un notable **43,2%**, finalmente, **La Palma** y **La Gomera** que lo hacen ambas en un **32,2%**.

En este contexto, además, hay que tener en cuenta que en cuanto al **número de turistas** se refiere, **Gran Canaria (GC)** pierde visitantes (**-1,9** puntos porcentuales), como se refleja en el cuadro 6.1.9 del siguiente epígrafe y que resumimos en el siguiente cuadro 5.4.12. Asimismo, **La Palma (LP)** y **Fuerteventura (F)** pierden peso en el conjunto del turismo que viene a las islas, en concreto, **-0,2** puntos cada una. Por el contrario, **Tenerife (TF)** gana peso (**+1,5** puntos) y **Lanzarote (L)** también (**+0,6** puntos)

Peso/Año	GC	LP	F	L	TF
2010	27,9%	1,6%	14,4%	18,4%	37,8%
2023	26,0%	1,4%	14,2%	19,0%	39,3%
Dif	-1,90	-0,20	-0,20	0,60	1,50

Cuadro 5.4.12: Peso del turismo por islas 2010 y 2023

Fuente: ISTAC

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

De **2010** a **2017** crece el **turismo** en todas las islas analizadas un **59%** -ver cuadro 5.4.13- (Tenerife, Gran Canaria Lanzarote y Fuerteventura), no obstante, el crecimiento de las islas es dispar: **La Palma** un **141,3%**, **Lanzarote** un **63,1%**, **Fuerteventura** un **58,1%**, **Tenerife** lo hace en un **55,7%** y **Gran Canaria** en un **56,4%**. De **2017** a **2023** **Tenerife** sube un **6,3%** y **Lanzarote** un **1%**. El resto de las islas desciende: **La Palma** en un **42,7%**, **Gran Canaria** en un **5,4%** y **Fuerteventura** en un **0,4%**. En el cómputo global, en este último periodo, se detecta una pérdida de turistas en Canarias de **7.246**, aunque con comportamientos dispares por islas, lo que evidencia que al cierre de **2023** aún no se alcanzan las cifras de **2017** que fue el mejor año turístico.

Variación	GC	L	F	TF	LP	TOTAL
	1.654.249	1.216.588	879.126	2.211.764	238.726	6.200.453
2010-2017	56,4%	63,1%	58,1%	55,7%	141,3%	59,00%
	-246.894	32.917	-10.399	391.231	-174.281	-7.426
2017-2023	-5,4%	1,0%	-0,4%	6,3%	-42,7%	0,00%
	1.407.355	1.249.505	868.727	2.602.995	64.445	6.193.027
2010-2023	48,0%	64,8%	57,5%	65,6%	38,1%	58,9%

Cuadro 5.4.13: Variación del número de turistas por islas 2010 y 2023

Fuente: ISTAC

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Las **estancias medias** -ver cuadro 5.4.14- en el conjunto de los hoteles y apartamentos de Canarias se reducen de **2009 a 2023 en 1 día**, manteniéndose en la tercera posición **Gran Canaria (GC)**, justo en la media regional, mientras que **Fuerteventura (F)** y **Lanzarote (L)** lideran el ranking, aunque la primera es la segunda que más pierde, esto es, **-1,3 días**. **Tenerife (T)** ocupa el cuarto lugar, seguida de **La Gomera (LG)** -la más que pierde días de estancia, **-1,5-**, **La Palma (LP)** -la que menos días de estancias pierde, **-0,7-** y **El Hierro (H)** -la única que aumenta en estancia media, **+0,4-**.

Estancias/días	GC	L	F	TF	LP	LG	H	TOTAL
2009	8,1	8,5	9,1	7,7	6,1	7,4	3,4	8,1
2014	8,0	8,4	8,7	7,8	6,4	5,9	3,9	8,1
2017	8,0	8,0	8,4	7,3	6,6	5,7	3,9	7,8
2023	7,1	7,5	7,8	6,7	5,4	5,9	3,6	7,1

Cuadro 5.4.14: Estancias medias

Fuente: ISTAC

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

6. MAGNITUDES ECONÓMICAS Y DE GESTIÓN



6. MAGNITUDES ECONÓMICAS Y DE GESTIÓN

6.1. NÚMERO DE TURISTAS

Los datos que se analizan en este epígrafe, sobre número de turistas, corresponden al periodo **2010-2023**. El dato de **2010** se toma como referencia al no disponer de datos anteriores en el ISTAC.

El **número de turistas** que visitan **Canarias** -ver cuadro 6.1.1 y gráfico 6.1.1- se sitúa al cierre de **2023** en **16.210.911**, lo que supone **5.778.865** más que en **2010**, que representa un incremento del **55,4%**. La cifra de **2023** se sitúa por encima de la de **2017**, cuando se bate un récord histórico de visitantes al llegar a los **15.975.507**, lo que supone un aumento en **2023** sobre **2017** de un **1,5%**, esto es **235.404** turistas más en términos absolutos. Por otro lado, se constata un importante aumento tras la pandemia del **44,6%** en **2021** y del **118,3%** en **2022**, que sitúa el dato de **2023** en niveles superiores al año anterior a la crisis de **2020**.



AÑOS	Canarias - turistas nacionales e internacionales	% Variación respecto al año anterior
2010	10.432.046	
2011	12.000.324	15,0%
2012	11.767.792	-1,9%
2013	12.187.823	3,6%
2014	12.924.434	6,0%
2015	13.301.251	2,9%
2016	14.981.113	12,6%
2017	15.975.507	6,6%
2018	15.560.965	-2,6%
2019	15.115.709	-2,9%
2020	4.631.804	-69,4%
2021	6.697.165	44,6%
2022	14.617.383	118,3%
2023	16.210.911	10,9%
% Variación 2023-2010	55,4%	
Diferencia en nº 2023-2010	5.778.865	
% Variación 2023-2017	1,5%	
Diferencia en nº 2023-2017	235.404	
% Variación 2017-2010	53,1%	
Diferencia en nº 2017-2010	5.543.461	

Cuadro 6.1.1: Turistas nacionales e internacionales Canarias 2023-2010

Fuente: ISTAC - Estadística de movimientos turísticos en frontera de Canarias. Frontur Canarias

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

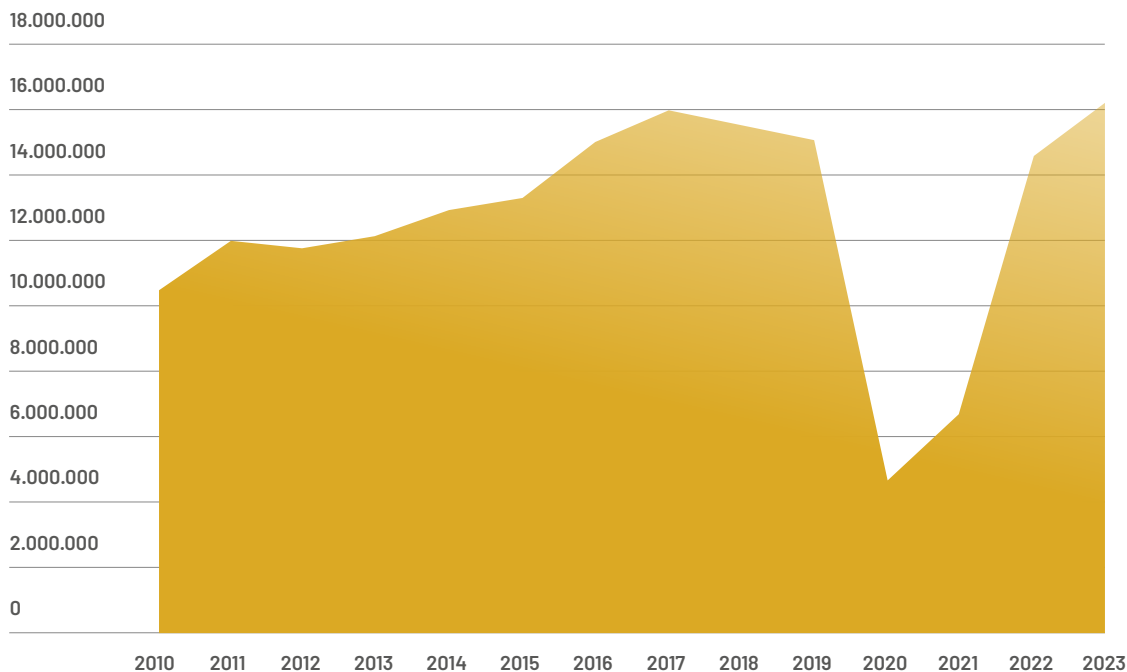


Gráfico 6.1.1: Turistas nacionales e internacionales Canarias 2023-2010

Fuente: ISTAC - Estadística de movimientos turísticos en frontera de Canarias. Frontur Canarias
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Atendiendo al **lugar de procedencia**, los turistas originarios del **entorno internacional** han aumentado un **63,5%** entre **2010** y **2023**, mientras que los **españoles**, sin contar con los canarios, lo han hecho en **menor medida**, un **13,8%**, lo que implica que en **2023** a Canarias la visitan **5. 542.842 turistas internacionales** más que en **2010** y **236.021 peninsulares** más, tal y como se aprecia en el cuadro 6.1.2 y gráfico 6.1.2.

AÑOS				% Variación respecto al año anterior			Diferencia en nº respecto al año anterior			% Peso de cada grupo	
	España (excluida Canarias)	Mundo (excluida España)	Total	España (excluida Canarias)	Mundo (excluida España)	Total	España (excluida Canarias)	Mundo (excluida España)	Total	España (excluida Canarias)	Mundo (excluida España)
2010	1.708.317	8.723.730	10.432.046							16,4%	83,6%
2011	1.688.421	10.311.903	12.000.324	-1,2%	18,2%	15,0%	-19.896	1.588.173	1.568.278	14,1%	85,9%
2012	1.559.114	10.208.678	11.767.792	-7,7%	-1,0%	-1,9%	-129.307	-103.225	-232.532	13,2%	86,8%
2013	1.524.480	10.663.342	12.187.823	-2,2%	4,5%	3,6%	-34.634	454.664	420.031	12,5%	87,5%
2014	1.437.972	11.486.463	12.924.434	-5,7%	7,7%	6,0%	-86.508	823.121	736.611	11,1%	88,9%
2015	1.490.710	11.810.542	13.301.251	3,7%	2,8%	2,9%	52.738	324.079	376.817	11,2%	88,8%
2016	1.648.652	13.332.461	14.981.113	10,6%	12,9%	12,6%	157.942	1.521.919	1.679.862	11,0%	89,0%
2017	1.665.143	14.310.366	15.975.507	1,0%	7,3%	6,6%	16.491	977.905	994.394	10,4%	89,6%
2018	1.736.391	13.824.578	15.560.965	4,3%	-3,4%	-2,6%	71.248	-485.788	-414.542	11,2%	88,8%
2019	1.968.234	13.147.474	15.115.709	13,4%	-4,9%	-2,9%	231.843	-677.104	-445.256	13,0%	87,0%
2020	812.839	3.818.966	4.631.804	-58,7%	-71,0%	-69,4%	-1.155.395	-9.328.508	-10.483.905	17,5%	82,5%
2021	1.418.435	5.278.731	6.697.165	74,5%	38,2%	44,6%	605.596	1.459.765	2.065.361	21,2%	78,8%
2022	1.923.053	12.694.329	14.617.383	35,6%	140,5%	118,3%	504.618	7.415.598	7.920.218	13,2%	86,8%
2023	1.944.338	14.266.572	16.210.911	1,1%	12,4%	10,9%	21.285	1.572.243	1.593.528	12,0%	88,0%
% Variación 2023-2010	13,8%	63,5%	55,4%								
Diferencia en nº 2023-2010	236.021	5.542.842	5.778.865								
% Variación 2023-2017	16,8%	-0,3%	1,5%								
Diferencia en nº 2023-2017	279.195	-43.794	235.404								
% Variación 2017-2010	-2,5%	64,0%	53,1%								
Diferencia en nº 2017-2010	-43.174	5.586.636	5.543.461								
% Variación 2017-2019	18,2%	-8,1%	-5,4%								
Diferencia en nº 2017-2019	303.091	-1.162.892	-859.798								

Cuadro 6.1.2: Turistas según procedencia – Canarias 2023-2010

Fuente: ISTAC - Estadística de movimientos turísticos en frontera de Canarias. Frontur Canarias
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

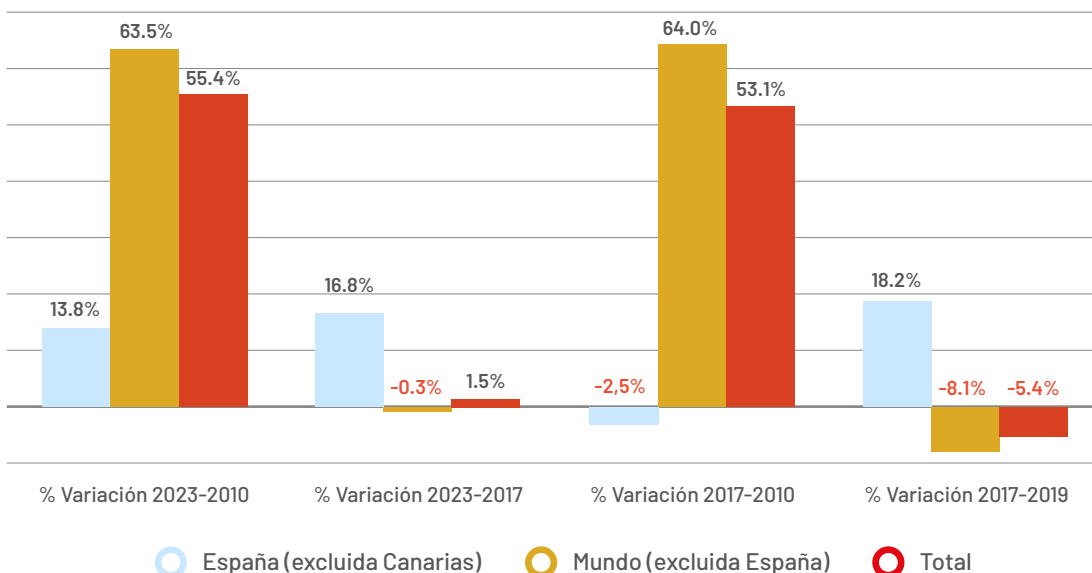



Gráfico 6.1.2: % Variación turistas según procedencia – Canarias 2023-2010, 2023-2017 y 2017-2010

Fuente: ISTAC - Estadística de movimientos turísticos en frontera de Canarias. Frontur Canarias
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas



El **tirón fuerte de turistas internacionales** se produjo entre **2010** y **2017**, periodo que devuelve un incremento incluso mayor que el registrado en el intervalo total de años analizados, establecido en un **64%**, esto es, **5.586.636** más, situación contraria a la presentada por el turismo peninsular que desciende un **2,5%**, con un saldo de **43.174 visitantes menos**.

A **partir de 2017** y hasta **2023**, años que engloban el boom turístico de **2017** así como la pandemia de **2020** y sus posteriores efectos, el panorama se enmarca en circunstancias opuestas, al **descender un 0,3%** los **turistas internacionales** y **aumentar un 16,8%** los **peninsulares**, con una reducción de **43.794** los primeros y un aumento de **279.195** los segundos. Hecho que se produce fundamentalmente en el año **2023**, pues de **2017** a **2019** el turismo internacional cae un **8,1%**, esto es, en **1.162.892** turistas. Se evidencia pues que tras la pandemia se produce una pérdida de turistas extranjeros y un aumento de peninsulares en **303.091**, esto es, un **18,2%** más. No obstante, en **2023** se ganan turistas en ambos grupos, superando los datos de 2017 los peninsulares y quedando ligeramente por debajo los extranjeros.

En consecuencia, el **turismo peninsular amortiguó** en parte el desplome **ocasionado por la crisis del Covid**, muestra de ello es que cayó en menor medida en **2020**, un **58,7%** frente al **71%** de extranjeros, a la vez que crecía con más fuerza en **2021**, un **74,5%** mientras los turistas extranjeros lo hicieron un **38,2%**. Ya en **2022**, **la estabilización del sector turístico se asentó de la mano de los extranjeros**, con un **140,5%** más de visitas respecto a **2021** frente al **35,6%** de peninsulares, no así en **2023**, pues incrementan ambos grupos, el **12,4%** los extranjeros y, en menor medida, **1,1%** los peninsulares.

Desde la perspectiva global del periodo objeto de análisis (**2010-2023**), el mayor avance de **turistas internacionales** sobre los **peninsulares desemboca en una pérdida de peso** de estos últimos en el cómputo total, al representar en **2010** un **16,4%** frente al **83,6%** de los internacionales, mientras en **2023** descienden al **12%** frente al avance del **88%** de los extranjeros, cuya cuota máxima se alcanzó en **2017** al representar el **89,6%** frente al **10,4%** de visitantes procedentes del resto del país, cifras todas que **evidencian la fuerte dependencia de Canarias de países del exterior**. No obstante, hemos de hacer un corte en **2017**, año histórico del turismo, pues a partir de este momento y hasta **2023** la mejoría del sector turístico se produce, como se ha señalado, por el alza del turismo peninsular, al mejorar su peso, al pasar de representar el **10,4%** en **2017** al **12%** en **2023**, mientras que el extranjero pierde participación, al bajar del **89,6%** al **88%** en ese periodo de tiempo.

Los **principales países emisores** de turistas -ver cuadros 6.1.3 y 6.1.4-, son el **Reino Unido** que acapara en **2023** más de un tercio sobre el total, un **34,6%**, muy por debajo, en segundo lugar, se sitúa **Alemania** con un **15,7%**, el **turismo peninsular** en tercer lugar con un **12%**, el resto de países en cuarto lugar con un **8%**, Francia con un **5,2%** e Irlanda con un **4,5%**.

ISLA	2010	2017	2023	% de cada país 2010	% de cada país 2017	% de cada país 2023	% Variación 2023-2010	Diferencia en nº 2023-2010	% Variación 2023-2017	Diferencia en nº 2023-2017	% Variación 2017-2010	Diferencia en nº 2017-2010
Alemania	2.257.676	3.124.223	2.551.711	21,64%	19,56%	15,74%	13,0%	294.035	-18,3%	-572.512	38,4%	866.547
Bélgica	273.658	411.002	432.062	2,62%	2,57%	2,67%	57,9%	158.404	5,1%	21.060	50,2%	137.344
Dinamarca	246.543	346.206	304.652	2,36%	2,17%	1,88%	23,6%	58.109	-12,0%	-41.554	40,4%	99.663
España (excluida Canarias)	1.708.317	1.665.143	1.944.338	16,38%	10,42%	11,99%	13,8%	236.021	16,8%	279.195	-2,5%	-43.174
Finlandia	207.680	272.017	213.049	1,99%	1,70%	1,31%	2,6%	5.369	-21,7%	-58.968	31,0%	64.337
Francia	204.439	574.839	841.310	1,96%	3,60%	5,19%	311,5%	636.871	46,4%	266.471	181,2%	370.400
Irlanda	352.542	531.907	725.824	3,38%	3,33%	4,48%	105,9%	373.282	36,5%	193.917	50,9%	179.365
Italia	213.824	532.837	654.625	2,05%	3,34%	4,04%	206,2%	440.801	22,9%	121.788	149,2%	319.013
Noruega	356.374	467.111	407.598	3,42%	2,92%	2,51%	14,4%	51.224	-12,7%	-59.513	31,1%	110.737
Otros países o territorios del mundo (excluida España)	607.991	1.150.692	1.292.530	5,83%	7,20%	7,97%	112,6%	684.539	12,3%	141.838	89,3%	542.701
Países Bajos	383.339	648.508	658.423	3,67%	4,06%	4,06%	71,8%	275.084	1,5%	9.915	69,2%	265.169
Reino Unido	3.077.205	5.267.514	5.612.270	29,50%	32,97%	34,62%	82,4%	2.535.065	6,5%	344.756	71,2%	2.190.309
Suecia	370.800	652.344	381.552	3,55%	4,08%	2,35%	2,9%	10.752	-41,5%	-270.792	75,9%	281.544
Suiza	171.669	331.169	190.973	1,65%	2,07%	1,18%	11,2%	19.304	-42,3%	-140.196	92,9%	159.500
CANARIAS	10.432.057	15.975.512	16.210.917	100,00%	100,00%	100,00%	55,4%	5.778.860	1,5%	235.405	53,1%	5.543.455

Cuadro 6.1.3: Turistas por país de procedencia - Canarias 2023-2017-2010

Fuente: ISTAC - Estadística de movimientos turísticos en frontera de Canarias. Frontur Canarias
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

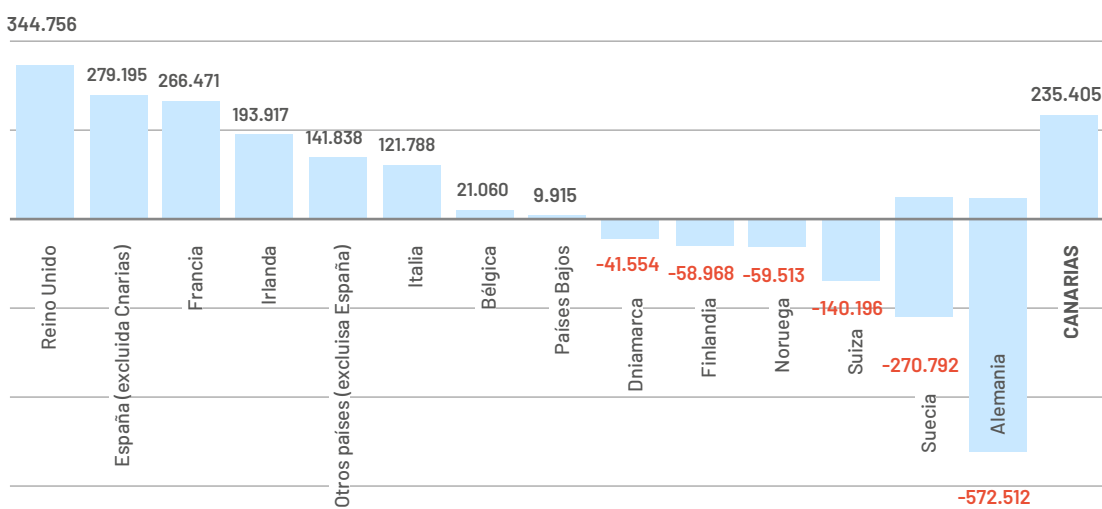


Gráfico 6.1.3: Diferencia de turistas según país de procedencia - Canarias 2023-2017

Fuente: ISTAC - Estadística de movimientos turísticos en frontera de Canarias. Frontur Canarias
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Destaca significativamente la **pérdida de una parte importante del turismo tradicional de las islas** entre **2017** y **2023** –ver cuadro 6.1.3 y gráfico 6.1.3–, tal es el caso de los **alemanes** y los **países nórdicos**, de los que se pierden **572.512** turistas, un **18,3%**, en el caso de **Alemania**, la mayor bajada en términos absolutos de entre todos los países emisores. Además, es de resaltar el descenso de **270.792** turistas **suecos**, un **-41,5%**, de **140.196** **suizos**, un **-42,3%**, **59.513** **noruegos**, un **-12,7%**, **58.968** **finlandeses**, un **-21,7%** y **41.554** **daneses**, un **-12%**.

Estos **descensos producidos** entre **2017** y **2023** –ver cuadro 6.1.3 y gráfico 6.1.3– se compensan en parte con el **avance de otros territorios**, tal es el caso de **Francia** que, en términos porcentuales, registra la mayor subida, un **46,4%** y un añadido de **266.471** **turistas**, **Irlanda** que crece en un **36,5%** con **193.917** nuevos visitantes y el **turismo peninsular** que crece en un **16,8%**, y que en términos numéricos acapara la segunda mayor aportación de turistas con **279.195**, tras el **Reino Unido** con **344.756** turistas más, un **+6,5%**.

En **2010**, por su parte, los tres primeros puestos correspondían a los mismos países en los distintos años analizados –ver cuadro 6.1.4–, si bien, se observa que el **Reino Unido** abarcaba una menor participación sobre el total situada en un **29,5%**, a la par que **Alemania** y el **turismo nacional**, por el contrario, contaban con mayores cuotas que en **2017** y **2023**, un **21,6%** en el caso de **Alemania** y un **16,4%** en el **peninsular**. Por otro lado, **Francia** e **Irlanda** no aparecían en los primeros puestos, sino en su lugar, **Países Bajos** con un **3,7%**, aunque este último sube su cuota en **2023**, hasta el **4,1%**, **Suecia** con un **3,6%** en **2010** disminuye hasta el **2,4%** en **2023** y **Noruega** que pasa de un **3,4%** a un **2,5%**.

PAÍS DE PROCEDENCIA	TURISTAS 2010	% de cada país 2010	PAÍS DE PROCEDENCIA	TURISTAS 2017	% de cada país 2017	PAÍS DE PROCEDENCIA	TURISTAS 2023	% de cada país 2023
Reino Unido	3.077.205	29,5%	Reino Unido	5.267.514	33,0%	Reino Unido	5.612.270	34,62%
Alemania	2.257.676	21,6%	Alemania	3.124.223	19,6%	Alemania	2.551.711	15,74%
España (excluida Canarias)	1.708.317	16,4%	España (excluida Canarias)	1.665.143	10,4%	España (excluida Canarias)	1.944.338	11,99%
Otros países (excluida España)	607.991	5,8%	Otros países (excluida España)	1.150.692	7,2%	Otros países (excluida España)	1.292.530	7,97%
Países Bajos	383.339	3,7%	Suecia	652.344	4,1%	Francia	841.310	5,19%
Suecia	370.800	3,6%	Países Bajos	648.508	4,1%	Irlanda	725.824	4,48%
Noruega	356.374	3,4%	Francia	574.839	3,6%	Países Bajos	658.423	4,06%
Irlanda	352.542	3,4%	Italia	532.837	3,3%	Italia	654.625	4,04%
Bélgica	273.658	2,6%	Irlanda	531.907	3,3%	Bélgica	432.062	2,67%
Dinamarca	246.543	2,4%	Noruega	467.111	2,9%	Noruega	407.598	2,51%
Italia	213.824	2,0%	Bélgica	411.002	2,6%	Suecia	381.552	2,35%
Finlandia	207.680	2,0%	Dinamarca	346.206	2,2%	Dinamarca	304.652	1,88%
Francia	204.439	2,0%	Suiza	331.169	2,1%	Finlandia	213.049	1,31%
Suiza	171.669	1,6%	Finlandia	272.017	1,7%	Suiza	190.973	1,18%
CANARIAS	10.432.057	100%	CANARIAS	15.975.512	100%	CANARIAS	16.210.917	100,00%

Cuadro 6.1.4: Ranking de turistas por país de procedencia – Canarias 2023-2017-2010

Fuente: ISTAC - Estadística de movimientos turísticos en frontera de Canarias. Frontur Canarias
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas


Desde la **perspectiva del periodo completo analizado (2010-2023)** –ver cuadro 6.1.5–, por el diferencial entre ambos años, es el **Reino Unido el que más turistas aporta** con un aumento de **2.535.065**, seguido muy por debajo de **Otros países** con **684.539**, **Francia** con **636.871**, **Italia** con **440.801**, **Irlanda** con **373.282**, **Alemania** con **294.035**, **Países Bajos** con **275.084** y el **turismo nacional** con **236.021**. Del otro lado, se encuentran a la cola los **finlandeses** con un aumento de **5.369** visitantes, los **suecos** con **10.752** más y los **suizos** con **+19.304**.

Las **variaciones porcentuales positivas**, por su parte, las lidera **Francia** con un incremento del **311,5%**, **Italia** con **206,2%**, **Otros países** con **112,6%**, **Irlanda** con **105,9%**, **Reino Unido** con **82,4%** y **Países Bajos** con **71,8%**. Destacando con los incrementos relativos más bajos **Finlandia** con un **2,6%**, **Suecia** en un **2,9%**, **Suiza** con un **11,2%** y, significativamente, **Alemania** es el cuarto menor aumento, al subir un **13%**.

PAÍS DE PROCEDENCIA Ordenados de mayor a menor % variación	% Variación 2023-2010	Diferencia en nº 2023-2010	PAÍS DE PROCEDENCIA Ordenados de mayor a menor diferencia en nº	% Variación 2023-2010	Diferencia en nº 2023-2010
Francia	311,5%	636.871	Reino Unido	82,4%	2.535.065
Italia	206,2%	440.801	Otros países (excluida España)	112,6%	684.539
Otros países (excluida España)	112,6%	684.539	Francia	311,5%	636.871
Irlanda	105,9%	373.282	Italia	206,2%	440.801
Reino Unido	82,4%	2.535.065	Irlanda	105,9%	373.282
Países Bajos	71,8%	275.084	Alemania	13,0%	294.035
Bélgica	57,9%	158.404	Países Bajos	71,8%	275.084
Dinamarca	23,6%	58.109	España (excluida Canarias)	13,8%	236.021
Noruega	14,4%	51.224	Bélgica	57,9%	158.404
España (excluida Canarias)	13,8%	236.021	Dinamarca	23,6%	58.109
Alemania	13,0%	294.035	Noruega	14,4%	51.224
Suiza	11,2%	19.304	Suiza	11,2%	19.304
Suecia	2,9%	10.752	Suecia	2,9%	10.752
Finlandia	2,6%	5.369	Finlandia	2,6%	5.369
CANARIAS	55,4%	5.778.860	CANARIAS	55,4%	5.778.860

Cuadro 6.1.5: Ranking de las variaciones porcentuales y en número de los turistas por país de procedencia – Canarias 2023-2010

Fuente: ISTAC - Estadística de movimientos turísticos en frontera de Canarias. Frontur Canarias.
Nota: por las estimaciones estadísticas realizadas por el ISTAC que dan lugar a números con decimales existe una ligera diferencia en el total de Canarias de los cuadros anteriores con este al sumar los países de procedencia
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas



Al analizar exclusivamente el **turismo internacional en el contexto nacional** -ver cuadro 6.1.6 y gráfico 6.1.4, se observa cómo, entre **2010 y 2023**, **Cataluña y Baleares**, con un crecimiento del **36,9%** y **56,5%** respectivamente, son las **regiones con los menores aumentos de turistas del país**, seguidas por **Canarias** con el tercer menor aumento porcentual, cifrado en un **61,9%**, si bien se sitúa por encima de la media nacional del **61,5%**. En este periodo lidera el aumento de turistas la **Comunidad Valenciana**, al duplicar sus visitantes extranjeros, esto es un **108,9%**, seguida de **Otras Comunidades autónomas** con un **77,1%**, **Comunidad de Madrid** con un **69,3%**, y **Andalucía** con un **64%**.

Como se ha mencionado anteriormente, el **gran empuje del turismo** se produjo entre **2010 y 2017**, circunstancia que se reproduce de igual forma **en todo el país** con una subida de la **media nacional** del **55,4%**. En este periodo el crecimiento lo **lideró la Comunidad Valenciana** con un aumento del **77,8%**, seguida de **Canarias** con el **65,1%** y **Otras comunidades** con el **64,7%**. Por debajo de estas cifras se encuentran **Andalucía** con el **54,8%**, **Baleares** con el **49,9%**, **Cataluña** con el **45,3%** y la **Comunidad de Madrid** con el **44,6%**.

No obstante lo anterior, es de señalar que, en términos absolutos, en **2023**, **Cataluña** sigue siendo la principal receptora de turismo con **18.004.009** visitantes, le sigue **Baleares** con **14.405.322**, **Canarias** con **13.942.966**, **Andalucía** con **12.200.668**, **Comunidad Valenciana** con **10.491.988**, **Comunidad de Madrid** con **7.841.054** y **Otras Comunidades** con **8.170.526**. Por lo que **Canarias** se sitúa como la **tercera comunidad española que más turistas internacionales recibe**, cuando de **2014 a 2017** fue la segunda.

Desde **2017** hasta **2023**, el **crecimiento se atenúa** -la **media nacional** sube un **3,9%**-, y a **distintos ritmos**, siendo los más elevados los de la **Comunidad Valenciana** y **Madrid**, con subidas del **17,5%** y del **17%**, respectivamente, localizándose el tercer mayor aumento en la **Otras Comunidades Autónomas** con un **7,5%**, seguida de **Andalucía** con un **5,9%**, y **Baleares** con un **4,4%**. **Canarias** y **Cataluña**, por su parte, son las **únicas que descienden** en turistas en este periodo, con un **-1,9%** y un **-5,8%**, respectivamente -ver cuadro 6.1.6 y gráfico 6.1.4. En suma, el número de visitantes crece proporcionalmente más en aquellas comunidades que tradicionalmente han ido por detrás de **Cataluña, Baleares** y **Canarias**, que además son las que están contribuyendo al incremento del turismo en el conjunto de las Comunidades autónomas con alto componente turístico.

% Variación respecto al año anterior

Turistas internacionales - AÑOS	% Variación respecto al año anterior															
	NACIONAL	CANARIAS	BALEARES	ANDALUCÍA	CATALUÑA	COMUNIDAD VALENCIANA	COMUNIDAD DE MADRID	OTRAS COMUNIDADES	NACIONAL	CANARIAS	BALEARES	ANDALUCÍA	CATALUÑA	COMUNIDAD VALENCIANA	COMUNIDAD DE MADRID	OTRAS CCAA
2010	52.676.973	8.611.805	9.201.823	7.440.994	13.154.528	5.021.392	4.632.253	4.614.178	6,6%	18,6%	9,9%	4,4%	-0,1%	6,3%	-3,3%	11,2%
2011	56.176.884	10.211.080	10.111.332	7.764.948	13.143.168	5.337.584	4.478.060	5.130.712	2,3%	-0,7%	2,5%	-3,0%	9,9%	0,4%	-0,3%	0,7%
2012	57.464.496	10.138.533	10.365.709	7.528.917	14.439.754	5.359.050	4.463.531	5.169.002	5,6%	4,8%	6,7%	4,8%	7,4%	11,4%	-5,3%	2,2%
2013	60.675.489	10.620.981	11.057.458	8.897.720	15.631.516	5.969.593	4.227.479	5.280.742	7,0%	8,0%	2,6%	7,7%	8,3%	4,3%	7,5%	14,6%
2014	64.938.945	11.474.965	11.348.259	8.498.724	16.793.818	6.226.081	4.545.820	6.051.278	5,0%	2,1%	2,5%	9,9%	3,5%	5,1%	11,6%	7,0%
2015	68.153.673	11.712.207	11.630.477	9.338.037	17.382.088	6.540.757	5.074.883	6.475.224	10,5%	13,2%	11,8%	13,4%	4,4%	18,2%	14,0%	5,2%
2016	75.315.008	13.259.567	12.997.549	10.589.642	18.139.177	7.731.770	5.783.137	6.814.166	8,7%	7,2%	6,1%	8,8%	5,4%	15,4%	15,9%	11,5%
2017	81.868.522	14.214.222	13.792.296	11.518.262	19.118.421	8.925.959	6.699.785	7.599.577	1,1%	-3,3%	0,4%	1,4%	0,4%	3,1%	6,6%	5,0%
2018	82.808.413	13.752.022	13.851.598	11.681.256	19.196.344	9.206.908	7.139.775	7.980.510	0,8%	-4,4%	-1,2%	2,9%	0,9%	3,6%	7,0%	1,6%
2019	83.509.153	13.146.863	13.679.781	12.023.153	19.375.152	9.535.496	7.640.980	8.107.728	-7,3%	-71,2%	-87,4%	-77,5%	-80,0%	-73,3%	-77,5%	-68,0%
2020	18.933.103	3.787.228	1.721.123	2.700.613	3.870.259	2.542.758	1.718.335	2.592.787	64,7%	38,9%	267,5%	57,3%	49,5%	58,1%	26,7%	29,8%
2021	31.180.802	5.258.729	6.324.711	4.248.340	5.787.837	4.019.766	2.177.068	3.364.351	129,8%	134,4%	108,8%	135,6%	156,6%	114,4%	177,8%	96,2%
2022	71.659.281	12.328.012	13.203.885	10.009.890	14.852.042	8.616.445	6.048.182	6.600.825	18,7%	13,1%	9,1%	21,9%	21,2%	21,8%	29,6%	23,8%
2023	85.056.527	13.942.966	14.405.322	12.200.668	18.004.009	10.491.988	7.841.054	8.170.526								
% Variación 2023-2010	61,5%	61,9%	56,5%	64,0%	36,9%	108,9%	69,3%	77,1%								
Diferencia en nº 2023-2010	32.379.554	5.331.161	5.203.499	4.759.674	4.849.481	5.470.596	3.208.801	3.566.348								
% Variación 2023-2017	3,9%	-1,9%	4,4%	5,9%	-5,8%	17,5%	17,0%	7,5%								
Diferencia en nº 2023-2017	3.188.005	-271.256	613.026	682.406	-1.114.412	1.566.029	1.141.269	570.949								
% Variación 2017-2010	55,4%	65,1%	49,9%	54,8%	45,3%	77,8%	44,6%	64,7%								
Diferencia en nº 2017-2010	29.191.549	5.602.417	4.590.473	4.077.268	5.963.893	3.904.567	2.067.532	2.985.399								

En amarillo año de mayor nº de turistas internacionales

Cuadro 6.1.6: Turistas internacionales Nacional y principales CCAA 2023-2010

Fuente: INE - Estadística de movimientos turísticos en frontera. Frontur

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

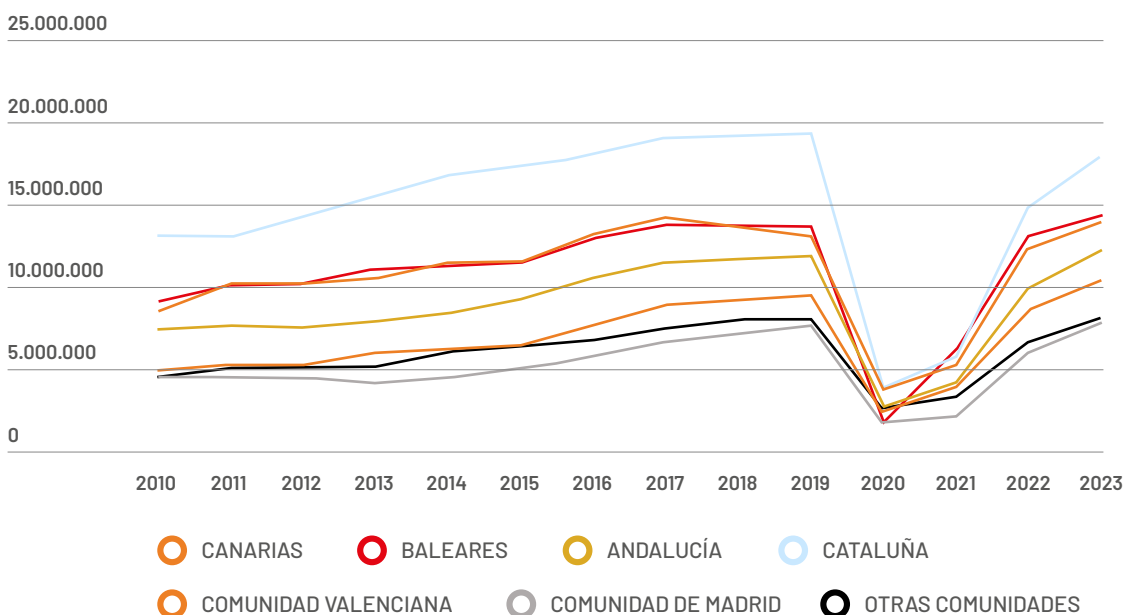


Gráfico 6.1.4: Evolución de los turistas internacionales: Nacional y principales CCAA 2023-2010

Fuente: INE - Estadística de movimientos turísticos en frontera. Frontur

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Del análisis anterior y del cuadro 6.1.7 y gráfico 6.1.5 se desprende que **Canarias básicamente mantiene su peso en el cómputo nacional**, al pasar de representar el **16,3%** del total de **turistas internacionales del país** en **2010**, al **16,4%** en **2023** -ocupando en ambos años el tercer **puesto**-, tras haber representado el **17,4%** en **2017** -segunda posición del país, la cual ostentó también de **2014 a 2016**-. Lidera el ranking en todos los periodos **Cataluña**, si bien, pierde peso al haber alcanzado un **25%** en **2010**, un **23,4%** en **2017** y un **21,2%** en **2023**. Le sigue **Baleares** con un **16,9%**, que se mantiene en segundo lugar al igual que en **2010** -cuando alcanzo un **17,5%**- tras ocupar el tercer puesto en **2017**, con un peso del **16,8%**. Esto es, **Cataluña** pierde cuota y **Baleares** la aumenta respecto a **2017**.

Principales CCAA receptoras de turismo internacional	2010	% sobre total 2010	Principales CCAA receptoras de turismo internacional	2017	% sobre total 2017	Principales CCAA receptoras de turismo internacional	2023	% sobre total 2023
CATALUÑA	13.154.528	25,0%	CATALUÑA	19.118.421	23,4%	CATALUÑA	18.004.009	21,2%
BALEARES	9.201.823	17,5%	CANARIAS	14.214.222	17,4%	BALEARES	14.405.322	16,9%
CANARIAS	8.611.805	16,3%	BALEARES	13.792.296	16,8%	CANARIAS	13.942.966	16,4%
ANDALUCÍA	7.440.994	14,1%	ANDALUCÍA	11.518.262	14,1%	ANDALUCÍA	12.200.668	14,3%
COMUNIDAD VALENCIANA	5.021.392	9,5%	COMUNIDAD VALENCIANA	8.925.959	10,9%	COMUNIDAD VALENCIANA	10.491.988	12,3%
COMINIDAD DE MADRID	4.632.253	8,8%	OTRAS COMUNIDADES	7.599.577	9,3%	OTRAS COMUNIDADES	8.170.526	9,6%
OTRAS COMUNIDADES	4.614.178	8,8%	COMINIDAD DE MADRID	6.699.785	8,2%	COMINIDAD DE MADRID	7.841.054	9,2%
NACIONAL	52.676.973	100%	NACIONAL	81.868.522	100%	NACIONAL	85.056.527	100%

Cuadro 6.1.7: Ranking turistas internacionales por principales CCAA 2023-2010

Fuente: INE - Estadística de movimientos turísticos en frontera. Frontur
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

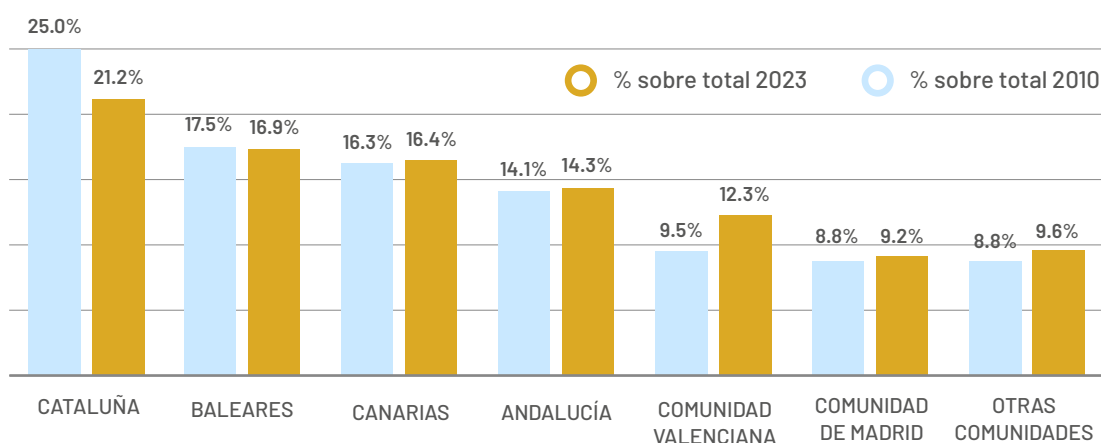


Gráfico 6.1.5: Ranking % turistas internacionales sobre el total nacional de las principales CCAA 2023-2010

Fuente: INE - Estadística de movimientos turísticos en frontera. Frontur
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

La **Comunidad Valenciana**, por su parte -ver cuadro 6.1.7 y gráfico 6.1.5-, gana paulatinamente terreno, al representar en **2010** el **9,5%**, pasar en **2017** al **10,9%** y en **2023** al **12,3%**. **Otras comunidades** también aumentan su participación, cifrándose en un **8,8%** en **2010**, un **9,3%** en **2017**, para alcanzar un **9,6%** en **2023**, desplazando, tanto en **2017** como en **2023**, a la **Comunidad de Madrid** al último puesto, a pesar de ésta última haber ganado peso en **2023**.

Los turistas por islas se publican como resultado de la **suma de los turistas principales y los secundarios**, además de que **no se tienen datos** de **La Gomera** y **El Hierro**. Por este motivo la **cantidad total de turistas en Canarias** difiere de los datos del **cuadro 6.1.1** en el que solo se recogen los turistas principales. En definitiva, en las tablas por islas se suman los turistas principales y secundarios, y en las tablas de Canarias sólo se contabilizan los turistas principales. A los efectos, se consideran **turistas principales** los que pernoctan más noches en una isla y **turistas secundarios** los que pernoctan en esa isla pero son principales en otra, es decir, pasan más noches en otra isla.

En el cuadro 6.1.8 se observa como el turismo de **2010** a **2023**, esto es, en **13** años, se incrementa en **6.193.027** personas, lo que supone un aumento del **58,9%**. No obstante, el comportamiento de cada isla es dispar, evidenciándose, con diferencia, un mayor aumento en la isla de **Tenerife** que lo hace en **2.602.995**, esto es un **65,6%**, seguida de la isla de **Lanzarote** con **+1.249.505**, un **64,8%** más, **Gran Canaria** con **+1.407.355**, aunque con un incremento porcentual del **48%**, que es el segundo menor tras **La Palma**, que lo hizo en un **+38,1%**. La isla de **Fuerteventura**, por su parte, ocupa el tercer puesto en el aumento relativo de visitantes con un **57,5%** y **+868.727** personas.

Del cuadro 6.1.8 se desprende, además, que el incremento general del turismo (visitantes principales y secundarios) en **Canarias** se produce de **2010** a **2017**, pues sube un **59%**, esto es, **6.200.453** de turistas más, con aumentos significativos en todas las islas objeto de análisis (todas, a excepción de La Gomera y El Hierro). Sin embargo, del **2017** al **2019** se pierden **1.119.449** visitantes, esto es, un **6,7%**, con mayor incidencia porcentual en la isla de **La Palma** (**-15,7%**) y **Fuerteventura** (**-15,4%**), seguidas de **Gran Canaria** (**-6,9%**), **Tenerife** (**-4,7%**) y **Lanzarote** (**-2,6%**). Visitantes que, tras la pandemia, no se llegan a recuperar del todo, tal manera que de **2017** a **2023** hay una pérdida de turistas en el conjunto de las islas analizadas de **7.426** turistas, que viene determinada, fundamentalmente, por el menor número de visitantes en **Gran Canaria** (**-246.894**, esto es, **-5,4%**), **La Palma** -que tras la pandemia y la erupción del volcán no se termina de recuperar- (**-174.281**, esto es, **-42,7%**) y **Fuerteventura** (**-10.399**, esto es, **-0,4%**). Solo aumentan **Tenerife**, con **391.231** turistas más (**+6,3%**), y **Lanzarote** que aumenta en **32.917** (**+1%**).

AÑOS	% Variación respecto al año anterior					Diferencia en nº respecto al año anterior					
	Fuerteventura	Gran Canaria	La Palma	Lanzarote	Tenerife	Fuerteventura	Gran Canaria	La Palma	Lanzarote	Tenerife	Canarias
2010	1.511.854	2.933.321	168.982	1.929.531	3.969.828	10.513.516					
2011	1.874.421	3.252.897	184.255	2.169.762	4.590.963	12.072.298	24,0%	10,9%	9,0%	12,5%	15,6%
2012	1.724.230	3.262.920	205.289	2.114.664	4.624.507	11.931.610	-8,0%	0,3%	11,4%	-2,5%	0,7%
2013	1.833.147	3.385.404	241.209	2.294.138	4.839.123	12.593.021	6,3%	3,8%	17,5%	8,5%	4,6%
2014	1.976.063	3.591.257	330.712	2.532.886	5.201.884	13.632.802	7,8%	6,1%	37,1%	10,4%	7,5%
2015	2.101.202	3.717.626	356.591	2.640.862	5.195.209	14.011.490	6,3%	3,5%	7,8%	4,3%	-0,1%
2016	2.287.650	4.223.673	340.971	2.915.727	5.769.992	15.538.013	8,9%	13,6%	-4,4%	10,4%	11,1%
2017	2.390.980	4.587.570	407.708	3.146.119	6.181.592	16.713.969	4,5%	8,6%	19,6%	7,9%	7,1%
2018	2.253.207	4.509.827	374.925	3.064.331	5.948.942	16.151.232	-5,8%	-1,7%	-8,0%	-2,8%	-3,4%
2019	2.023.196	4.272.615	343.680	3.065.575	5.889.454	15.594.520	-10,2%	-5,3%	-8,3%	0,0%	-1,0%
2020	652.706	1.331.425	123.705	795.213	1.951.945	4.834.994	-67,7%	-88,8%	-94,0%	-74,1%	-67,2%
2021	1.024.015	1.789.513	181.172	1.188.784	2.762.750	6.926.234	56,9%	34,4%	30,3%	49,5%	43,0%
2022	2.137.752	3.866.048	224.351	2.816.231	5.951.456	14.997.838	108,8%	116,2%	39,2%	136,9%	115,4%
2023	2.380.581	4.340.676	233.427	3.179.036	6.572.823	16.706.543	11,4%	12,2%	4,0%	12,9%	10,4%
% Variación 2023-2010	57,5%	48,0%	38,1%	64,8%	65,6%	58,9%					
Diferencia en nº 2023-2010	868.727	1.407.355	64.445	1.249.505	2.602.995	6.193.027					
% Variación 2023-2017	-0,4%	-5,4%	42,7%	1,0%	6,3%	0,0%					
Diferencia en nº 2023-2017	-10.399	-246.894	-174.281	32.917	391.231	-7.426					
% Variación 2017-2010	58,1%	56,4%	141,3%	63,1%	55,7%	59,0%					
Diferencia en nº 2017-2010	879.126	1.654.249	238.726	1.216.588	2.211.764	6.200.453					
% Variación 2017-2019	15,4%	6,9%	15,7%	2,6%	4,7%	6,7%					
Diferencia en nº 2017-2019	-367.784	-314.955	-64.028	-80.544	-292.138	-1.119.449					

Cuadro 6.1.8: Turistas principales y secundarios por islas 2023-2010

Fuente: ISTAC - Estadística de movimientos turísticos en frontera de Canarias. Frontur Canarias

Nota: no se publican datos de El Hierro y La Gomera

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Por otra parte, si analizamos la evolución del peso de los **turistas en cada isla** sobre el total de las **5** analizadas desde **2010** y los **4** años significativos hasta la actualidad, es la isla de **Tenerife** la que aumenta su participación en **2,3** puntos porcentuales en **2023** respecto a **2010** -diferencia que se reproduce de **2010** a **2023**, aunque con menor intensidad (**+1,5**)-, seguida de **Lanzarote** con un exiguu incremento de **0,2** puntos -que alcanza en **2023** respecto a **2010** un **+0,6**-, mientras que **Gran Canaria** disminuye su porcentaje en **1,5** puntos -la que además, de **2010** a **2023** baja **1,9** puntos-, **La Palma** en **1** punto y **Fuerteventura** lo hace en **0,1** puntos. Estas 2 últimas islas de **2010** a **2023** pierden **0,2** puntos de peso, cada una de ellas -ver cuadro 6.1.9-.

	Fuerteventura		Gran Canaria		La Palma		Lanzarote		Tenerife		TOTAL
	Total	% s/T. Islas	Total	% s/T. Islas	Total	% s/T. Islas	Total	% s/T. Islas	Total	% s/T. Islas	
2010	1.511.854	14,4%	2.933.321	27,9%	168.982	1,6%	1.929.531	18,4%	3.969.828	37,8%	10.513.516
2016	2.287.650	14,7%	4.223.673	27,2%	340.971	2,2%	2.915.727	18,8%	5.769.992	37,1%	15.538.013
2017	2.390.980	14,3%	4.587.570	27,4%	407.708	2,4%	3.146.119	18,8%	6.181.592	37,0%	16.713.969
2019	2.023.196	13,0%	4.272.615	27,4%	343.680	2,2%	3.065.575	19,7%	5.889.454	37,8%	15.594.520
2023	2.380.581	14,2%	4.340.676	26,0%	233.427	1,4%	3.179.036	19,0%	6.572.823	39,3%	16.706.543

Cuadro 6.1.9: Peso de los turistas por islas 2010-2016-2017-2019-2023

Fuente: ISTAC - Estadística de movimientos turísticos en frontera de Canarias. Frontur Canarias

Nota: no se publican datos de El Hierro y La Gomera

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

El turismo de Canarias:

UN MULTI MODELO A REVISIÓN

De los **6.193.027** de turistas de más en el periodo **2010-2023**, el **42%** los acapara **Tenerife -2.602.995-**, el **22,7%** **Gran Canaria -1.407.355-**, el **20,2** **Lanzarote -1.249.505-**, el **14%** **Fuerteventura -868.727-** y el **1%** **La Palma -64.445-**.

Respecto a los **municipios de Canarias**, no hemos localizado otros datos publicados de turistas, salvo los que figuran en el cuadro 6.1.10, que provienen de una estadística experimental del INE basada en la estimación de los visitantes a nivel municipal mediante la posición/localización de los teléfonos móviles. Hemos incluido el municipio de Las Palmas de Gran Canaria por ser uno de los que tienen más viviendas vacacionales.


Municipios	Turistas 2023
Adeje	1.689.766
Antigua	375.268
Arona	1.530.268
Guía de Isora	123.111
Mogán	901.838
Oliva, La	633.765
Pájara	881.222
Palmas de Gran Canaria, Las	493.537
Puerto de la Cruz	373.398
San Bartolomé de Tirajana	1.583.049
Santiago del Teide	256.324
Teguise	553.060
Tías	1.014.602
Yaiza	792.862
Total turísticos y Las Palmas de GC	11.202.070

Cuadro 6.1.10: Turistas por municipios turísticos y Las Palmas de G.C.2023

Fuente: INE - Estadística experimental por localización de los teléfonos móviles.

Nota: no se publican datos de El Hierro y La Gomera

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas



De los **16.706.543** turistas entrados en Canarias en **2023** -ver cuadro 6.1.9- (aunque los datos según su fuente de extracción no son absolutamente comparables), **10.708.533** se hospedan en los **13** municipios turísticos y **493.537** en **Las Palmas de Gran Canaria** -ver cuadro 6.1.10-. Los visitantes de los municipios turísticos y la capital de Gran Canaria representan un **67%** sobre el referido total que figura en el cuadro 6.1.8. Los municipios con mayor número de turistas son **Adeje** con **1.689.766**, **San Bartolomé de Tirajana** con **1.583.049**, seguido muy de cerca por **Arona** con **1.530.268**. A continuación se encuentra **Tías** con **1.014.602**, **Mogán** con **901.838**, **Pájara** con **881.222**, **Yaiza** con **792.862** y **La Oliva** con **633.765**. Estos **7** municipios reciben el **78,4%** de los turistas que se hospedan en los **13** municipios turísticos.

6.2. INDICADORES DE OCUPACIÓN, ESTANCIAS MEDIAS Y PERNOCTACIONES

El **grado de ocupación por plaza turística**, se determina por el porcentaje resultante de dividir el **total de pernoctaciones** (plazas ocupadas) por el producto de las **plazas totales disponibles** -incluyendo las camas supletorias- y **los días a que se refieren las pernoctaciones**. De esta definición se desprende que un establecimiento puede tener un grado de ocupación inferior al cien por cien y sin embargo no disponer de plazas libres, ya que un establecimiento o una habitación o cama doble puede estar ocupado solamente por una persona, dando lugar a una sola pernoctación y el establecimiento o la habitación tener una mayor capacidad.

El **grado de ocupación por plaza** en **hoteles** ha sido siempre **superior** al de **apartamentos**, tal como se desprende del cuadro 6.2.1 y gráfico 6.2.1. En **2009** los **hoteles** alcanzaban el **60,9%** frente al **44,9%** de los **apartamentos**, para en **2023** subir hasta el **76,5%** frente al **61,9%** de los **apartamentos**. No obstante, ambos tipos de establecimientos aumentan sus niveles de ocupación, si bien, es necesario tener en cuenta que **hay menos plazas extrahoteleras y más hoteleras**, de tal manera que esta situación **eleva el porcentaje del nivel de ocupación de los apartamentos**, por un lado, mientras los **hoteles además de haber elevado sus plazas incrementan la ocupación**, evidenciando un **mejor comportamiento** de estos últimos.

Año	HOTELERO	EXTRAHOTELERO	TOTAL
2009	60,9	44,9	53,5
2010	64,9	45,0	55,9
2011	71,8	48,3	61,2
2012	70,0	46,6	59,5
2013	71,6	50,2	62,3
2014	73,6	53,2	65,0
2015	74,2	55,1	66,3
2016	80,7	59,6	72,1
2017	80,5	62,0	73,0
2018	77,3	61,2	71,2
2019	73,6	58,1	68,0
2020	44,7	36,7	42,1
2021	50,6	36,4	46,4
2022	71,6	58,7	68,0
2023	76,5	61,9	72,2
Diferencia en puntos % 2023-2009	15,6	17,0	18,7

Cuadro 6.2.1: Grado de Ocupación por plaza (%) y tipo de establecimiento en Canarias 2023 -2009

Fuente: ISTAC - Encuestas de alojamiento turísticos

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

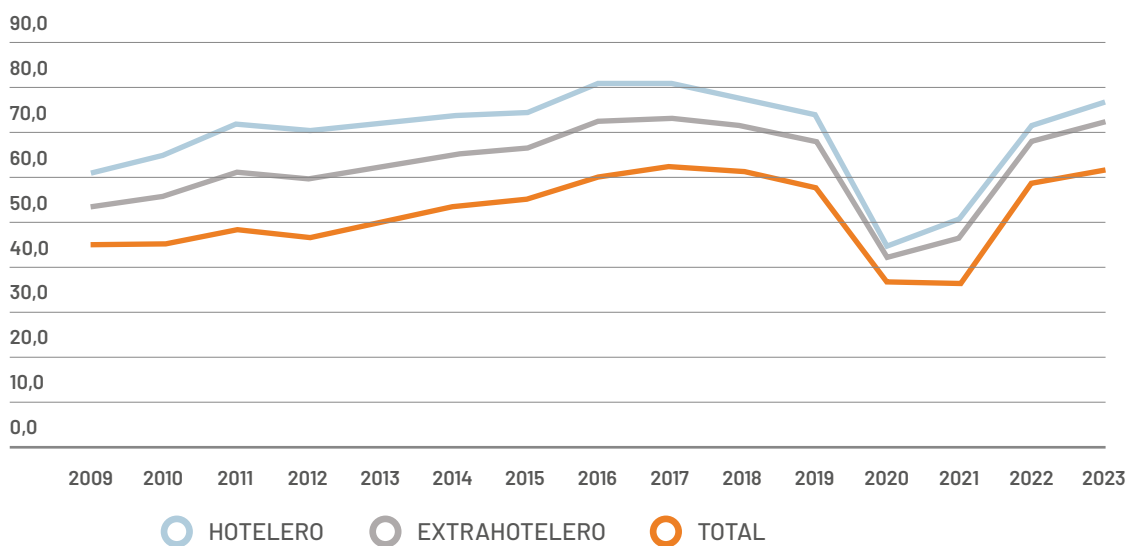


Gráfico 6.2.1: Grado de ocupación por plaza (%) y tipo de establecimiento en Canarias 2023-2009

Fuente: ISTAC - Encuestas de alojamiento turísticos

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Para el **total de establecimientos en Canarias**, la ocupación ha oscilado del **53,5%** en **2009** al **70%** en **2023**, lo que implica un avance de **16,5** puntos porcentuales, **15,9** en el caso de los hoteles y **12,9** más en el de los apartamentos. La **cota máxima** se logra en **2017** con un **73%** para el **conjunto de establecimientos**, año en el que se produjo **récord histórico de entrada de turistas** en Canarias. Para los hoteles ese año supuso su segundo mejor resultado con un **80,5%**, siendo el primero el logrado en **2016** con un **80,7%**, mientras los apartamentos sí que alcanzaron su mejor cifra en **2017** con el **62%**.

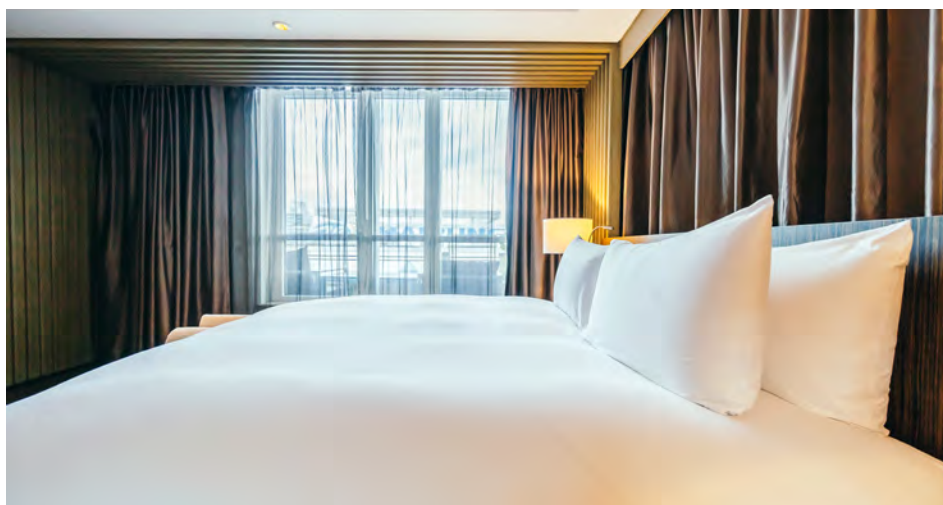
A raíz del colapso experimentado por la crisis **2020**, se observa una **importante mejora** en **2022** y **2023**, en términos de ocupación, que incluso **rebasa las cifras previas a la pandemia**, al registrar **2019** una tasa de ocupación total era del **68%**, dos puntos por debajo de mayo de **2023**, la de los hoteles **73,6%**, **2** décimas menos, y las de apartamentos **68%**, **2** puntos por debajo del último dato de **2023**. Si bien, hay que esperar a que termine el año para verificar que los datos se mantienen en ese nivel.

Al comparar el grado de ocupación de **2009** con el de **2022** y **2023**, se observa que la ocupación total -ver cuadro 6.2.2- crece hasta **2022**, **14,5 puntos** y hasta **2023**, **18,7 puntos**. No obstante, la mayor subida con **19,5 puntos** más se produce en **2017** respecto a **2009**, pues fue, como ya se ha indicado, el mejor dato turístico en todo el periodo objeto de análisis.

No obstante lo anterior, los niveles de ocupación suben en mayor medida en los apartamentos que en los hoteles. En concreto, los primeros lo hacen en **17 puntos** hasta **2023**, **13,8** hasta **2022** y un **17,1** hasta **2017**. De **2017** a **2022** la ocupación hotelera disminuye más que la extrahotelera, **-8,9 puntos** y **-3,3**, respectivamente. Disminución que revierte en **2023**, al cifrarse en **2,9 puntos** más para los hoteleros y en **3,8** para los extrahoteleros.

De **2017** a **2019** la ocupación hotelera decreció más, **-6,9** puntos porcentuales respecto a la extrahotelera, que lo hizo en **-3,9**. No obstante, a pesar de que tras el COVID -en **2021**- comienza su mejoría, la ocupación hotelera no llega en **2023** a alcanzar el nivel de ocupación de **2017** que se situó en un **80,5%** -el de **2016** fue el mejor, un **80,7%**-, ni el de **2018** que fue de un **77,3%**. La extrahotelera, por su parte, llega en **2023** al **61,9%**, prácticamente igual al nivel alcanzado en **2017** -**62%**-.

En cuanto a la ocupación de la planta alojativa en el periodo **2009-2023**, es de resaltar que ha ido subiendo desde el año **2009** y hasta **2016** -máximo de **80,7%**- en los hoteles y **2017** en los apartamentos -**62%**, también el más elevado del periodo-. En **2023** aún no se consigue el máximo alcanzado en **2016** en los primeros, al situarse



en un **76,5%** -4,2 puntos por debajo-, cifrándose la ocupación de los extrahoteleros en un **61,9%**, básicamente la misma que en **2017**, año en que alcanzó su máximo. En suma el crecimiento en la ocupación se produce hasta **2017** en el conjunto de Canarias (+19,5 puntos) propiciado mayormente por la planta hotelera, que, por otra parte, es la que más cae a partir de **2017** y hasta **2023** (-3,9 puntos), frente a básicamente un mantenimiento de la extrahotelera (-0,1 puntos), que ha ido acortando distancia en el tiempo respecto a la hotelera.

	HOTELES	APARTAMENTOS	TOTAL
2023-2009	15,6	17,0	18,7
2022-2009	10,7	13,8	14,5
2017-2009	19,6	17,1	19,5
2019-2017	-6,9	-3,9	-5,0
2022-2017	-8,8	-3,3	-5,0
2023-2017	-3,9	-0,1	-0,7
2019-2009	12,7	13,3	14,5
2022-2019	-2,0	0,6	0,0
2023-2019	2,9	3,8	4,3

Cuadro 6.2.2: % Variación del Grado de Ocupación por plaza y tipo de establecimiento en Canarias

Fuente: ISTAC - Encuestas de alojamiento turístico

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

En el ámbito insular -ver cuadro 6.2.3 -, la isla de **Tenerife** contaba en **2009** con la **tasa de ocupación por plaza más elevada** de todo el archipiélago con relación al total de establecimientos que ascendía al **56,3%**, le seguía **muy de cerca, Lanzarote** con un **54,2%**, isla que **pasa a ocupar el liderazgo** en **2023** con un **77,4%**, dejando en **segundo lugar a Tenerife** con un **75,3%**, siendo, por otra parte, las únicas con **tasas superiores a la media regional -70%-**. En el resto de las islas, no se producen cambios en cuanto a la posición que ocupan tanto en el ranking de **2009** como en el de **2023** -ver gráficos 6.2.2 y 6.2.3- situándose en **2023 Gran Canaria en tercer lugar** con una ocupación del **69,3%**, a continuación, **Fuerteventura** con **68,8%**, **La Gomera** con un **57%**, **La Palma** con un **47%** y por último **El Hierro** con un **26,4%**.

TIPO ESTABLECIMIENTO	TOTAL	TIPO ESTABLECIMIENTO	HOTELERO	TIPO ESTABLECIMIENTO	EXTRAHOTELERO
	2023		2023		2023
Lanzarote	77,4	Tenerife	80,5	Lanzarote	74,8
Tenerife	75,3	Lanzarote	78,7	Tenerife	62,6
Canarias	72,2	Canarias	76,5	Canarias	61,9
Gran Canaria	69,3	Gran Canaria	75,4	Gran Canaria	57,8
Fuerteventura	68,8	Fuerteventura	71,5	Fuerteventura	53,1
La Gomera	57,0	La Gomera	67,7	La Gomera	47,7
La Palma	47,4	La Palma	49,3	La Palma	43,9
El Hierro	26,4	El Hierro	38,6	El Hierro	18,4
	2009		2009		2009
Tenerife	56,3	Gran Canaria	66,1	Lanzarote	51,0
Lanzarote	54,2	Tenerife	61,4	Tenerife	47,5
Canarias	53,5	Canarias	60,9	Canarias	44,9
Gran Canaria	53,3	Fuerteventura	58,0	Gran Canaria	43,6
Fuerteventura	50,4	Lanzarote	57,5	La Gomera	40,6
La Gomera	46,4	La Gomera	56,3	Fuerteventura	36,1
La Palma	38,6	La Palma	41,7	La Palma	35,4
El Hierro	19,4	El Hierro	25,3	El Hierro	15,3

Cuadro 6.2.3: Ranking grado de ocupación (%) por islas y tipo de establecimiento

Fuente: ISTAC - Encuestas de alojamiento turísticos

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

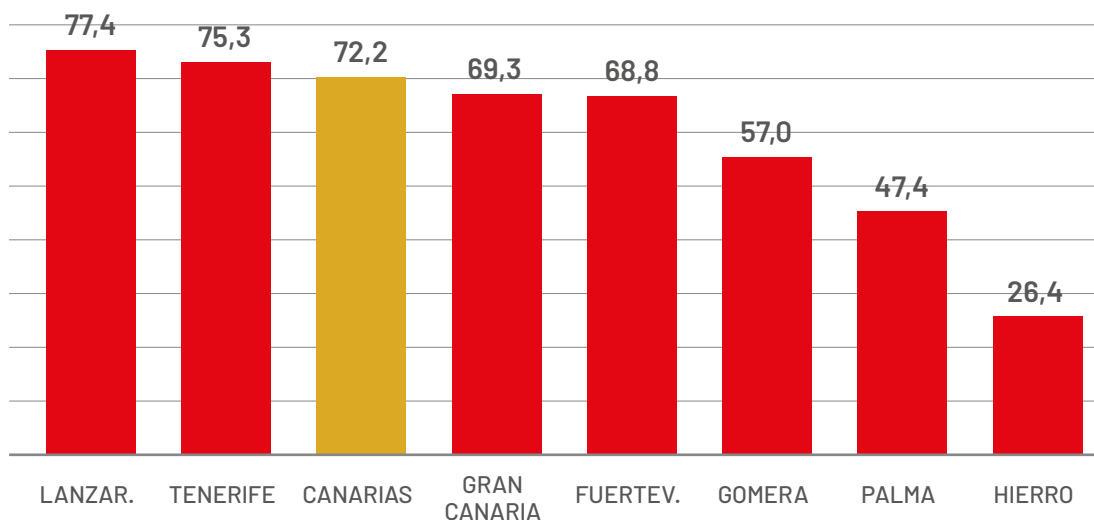


Gráfico 6.2.2: Ranking islas grado de ocupación (%) 2023 total establecimientos

Fuente: ISTAC - Encuestas de alojamiento turísticos

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

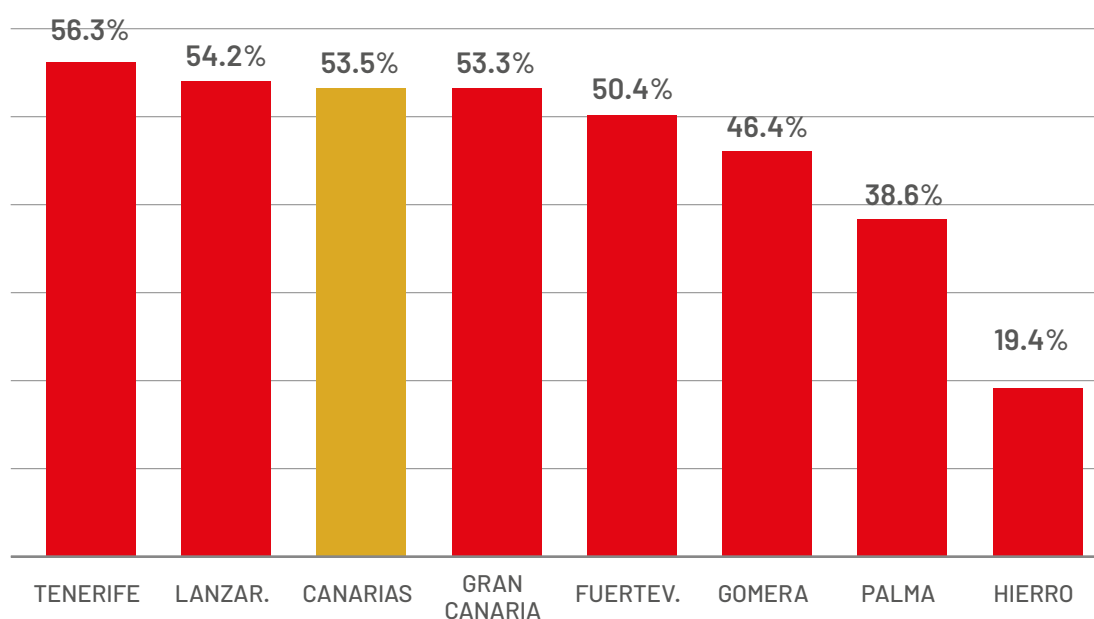


Gráfico 6.2.3: Ranking islas grado de ocupación (%) 2009 total establecimientos

Fuente: ISTAC - Encuestas de alojamiento turísticos

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Entre **2009** y **2023** se produce una subida considerable de la ocupación de las plazas alojativas al pasar de un promedio en **Canarias** del **53,5%** al **72,2%**, esto es, **18,7** puntos porcentuales más -ver cuadros 6.2.3 y 6.2.4 y gráficos 6.2.2 y 6.2.3-. Aumento que se debe al alza tanto de la hotelera como de la extrahotelera. Estos avances en la ocupación tienen su origen no solo en el crecimiento del número de turistas sino también en el descenso de la oferta a alojativa. En ambos supuestos solo tienen ocupaciones por encima de la media **Tenerife** y **Lanzarote**, sin embargo, **Gran Canaria** que en **2009** se situaba en el entorno de la media en **2023** se distancia.

La planta hotelera sube su ocupación en **15,6** puntos porcentuales -aumenta de un **60,9%** a un **76,5%**-, pasando **Gran Canaria** de ser, en **2009**, la primera con un **66,1%** de ocupación a ubicarse en el tercer puesto en **2023**, con un **75,4%** (+**9,3** puntos). **Tenerife** que ostentaba el segundo lugar, con un **61,4%** de ocupación, se posiciona, en **2023**, en el primero con un **80,5%** (+**19,1** puntos). **Lanzarote**, de situarse en la cuarta posición con un **57,5%**, pasa a ocupar la segunda en **2023**, con un **78,7%** (+**21,2**), siendo la isla que más crece. **Fuerteventura** que se situaba en **2009** en el tercer lugar, con un **58%**, se posiciona en el cuarto con un **71,5%** de ocupación (+**13,5**). El resto de las islas también aumentan su ocupación pero mantienen invariable su posición en el intervalo de tiempo analizado.

La planta extrahotelera sube su ocupación en **17** puntos porcentuales -aumenta de un **44,9%** a un **61,9%**-, esto es, lo hace más que la hotelera en lógica consonancia con la importante desaparición de plazas extrahoteleras que hace que las que se encuentran abiertas se ocupen más. Todas las islas aumentan su ocupación y mantienen su puesto, a excepción de **Fuerteventura** que es la segunda que más crece (+**17** puntos porcentuales) y pasa del quinto al cuarto lugar. **Lanzarote** que es la que más crece en su ocupación (+**23,8**), sigue ostentando el primer puesto, seguida de **Tenerife** (+**15,1** puntos) y **Gran Canaria** (+**14,2** puntos).

	2009			2023			Diferencia en puntos % 2023-2009		
	EXTRAHOTELERO	HOTELERO	TOTAL	EXTRAHOTELERO	HOTELERO	TOTAL	EXTRAHOTELERO	HOTELERO	TOTAL
El Hierro	15,3	25,3	19,4	18,4	38,6	26,4	3,1	13,3	6,9
Fuerteventura	36,1	58,0	50,4	53,1	71,5	68,8	17,0	13,5	18,4
Gran Canaria	43,6	66,1	53,3	57,8	75,4	69,3	14,1	9,3	16,0
La Gomera	40,6	56,3	46,4	47,7	67,7	57,0	7,1	11,3	10,6
La Palma	35,4	41,7	38,6	43,9	49,3	47,4	8,5	7,5	8,8
Lanzarote	51,0	57,5	54,2	74,8	78,7	77,4	23,7	21,2	23,2
Tenerife	47,5	61,4	56,3	62,6	80,5	75,3	15,0	19,1	19,1
Canarias	44,9	60,9	53,5	61,9	76,5	72,2	17,0	15,6	18,7

Cuadro 6.2.4: Grado de ocupación por plaza (%) por tipo de establecimiento e isla 2023 y 2009

Fuente: ISTAC - Encuestas de alojamiento turísticos

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

A nivel de **municipios turísticos** –ver cuadro 6.2.5–, **Santiago del Teide** en **Tenerife** cuenta con el mayor porcentaje de ocupación por plaza en referencia a la **oferta en hoteles** con un **91,6%** en **2023**, seguido de **Adeje** con un **86,1%**, **Tías** en **Lanzarote** ocupa el tercer lugar con un **83,9%**, **Mogán** en **Gran Canaria** con un **80,4%** y **Yaiza** en **Lanzarote** con un **79%**. La oferta de **apartamentos**, por su parte, tiene a **3** municipios de **Lanzarote** en las **primeras posiciones**, como son **Teguise** con un **84,2**, **Tías** –segundo municipio con mayor pérdida de plazas extrahoteleras– con un **73,9%** y **Yaiza** con un **68,6%** –ocupa el cuarto lugar–. **La Oliva** en **Fuerteventura**, ocupa el tercer lugar con un **69,9%** de ocupación extrahotelera, **Adeje** el quinto con un **65,3%**, seguido de **Puerto de la Cruz**, ambos en **Tenerife**. **San Bartolomé de Tirajana**, por su parte, que siempre tuvo tradición extrahotelera –con una pérdida estas considerable de **2009** a **2023**–, pasa a ocupar el noveno lugar –cuarto con menor ocupación– con un **56,2%** de ocupación, frente a una ocupación hotelera del **77,6%** –séptimo puesto–. Este municipio, es superado por **Puerto de la Cruz** –que pierde ambos tipos de plazas–, en concreto, en ocupación extrahotelera, al alcanzar un **64,1%**, no así en la hotelera que se sitúa en un **75,7%**.

TIPO ESTABLECIMIENTO	TOTAL	TIPO ESTABLECIMIENTO	HOTELERO	TIPO ESTABLECIMIENTO	EXTRAHOTELERO
	2023		2023		2023
Santiago del Teide	81,3	Santiago del Teide	91,6	Teguise	84,2
Adeje	81,1	Adeje	86,1	Tías	73,9
Teguise	78,7	Tías	83,9	La Oliva	69,9
Tías	78,7	Mogán	80,4	Yaiza	68,6
Yaiza	77,0	Yaiza	79,0	Adeje	65,3
Mogán	73,2	Arona	78,3	Puerto de la Cruz	64,1
Puerto de la Cruz	73,1	San Bartolomé de Tirajana	77,6	Arona	62,9
La Oliva	72,3	Teguise	76,6	Mogán	61,6
Arona	71,2	Puerto de la Cruz	75,7	San Bartolomé de Tirajana	56,2
San Bartolomé de Tirajana	69,9	La Oliva	72,7	Santiago del Teide	52,3
Pájara	68,1	Guía de Isora	72,3	Antigua	49,8
Antigua	66,2	Antigua	71,5	Pájara	48,9
Guía de Isora	64,5	Pájara	70,9		

Cuadro 6.2.5: Ranking municipios turísticos grado de ocupación (%) 2023

Fuente: ISTAC (total establecimientos) – INE (por tipo de establecimiento)

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

La **estancia media por días** de los turistas se mantiene estable, aunque con ligeros cambios de **2009 a 2014**, a partir de cuyo momento, desciende **progresivamente** hasta **2023**, que sube ligeramente respecto al año anterior. En **2009, 2013 y 2014** alcanzó una estancia media de **8,1 días**, en cada año, mientras que en **2023** se situó en **7,1 días**, lo que supone que los turistas pasan **1 día menos** de sus vacaciones en Canarias, lo que representa un **12,4%** menos respecto a **2009, 2013 y 2014** -ver cuadro 6.2.6 y gráfico 6.2.4-. Ni siquiera en **2017**, año del boom turístico, mejoró esta magnitud, descendiendo, tras este año y hasta **2023**, en **0,7 días**. En **2012** se lograba la mayor estancia con **8,2 días** de media y la mínima en **2021** con **6,4**.

Años	TOTAL ESTABLECIMIENTOS	HOTELES	APARTAMENTOS
2009	8,1	6,9	8,6
2010	7,8	7,0	8,3
2011	8,0	7,4	8,5
2012	8,2	7,4	8,5
2013	8,1	7,5	8,4
2014	8,1	7,5	8,6
2015	8,0	7,4	8,5
2016	7,9	7,5	8,4
2017	7,8	7,3	8,3
2018	7,6	7,1	8,1
2019	7,5	6,9	8,0
2020	7,0	4,9	6,4
2021	6,4	5,3	6,2
2022	7,0	6,5	7,4
2023	7,1	6,5	7,5
% Variación 2023 - 2009	-13,0%	-5,9%	-12,4%
Diferencia en días 2023 - 2009	-1,1	-0,4	-1,1

Cuadro 6.2.6 Estancia media (días) por tipo de establecimiento Canarias

Fuente: ISTAC - Encuestas de alojamiento turísticos

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Nota: No hay datos en 2023 de apartamentos de los municipios de Fuencaliente y Los Llanos de Aridane ni de hoteles en El Paso

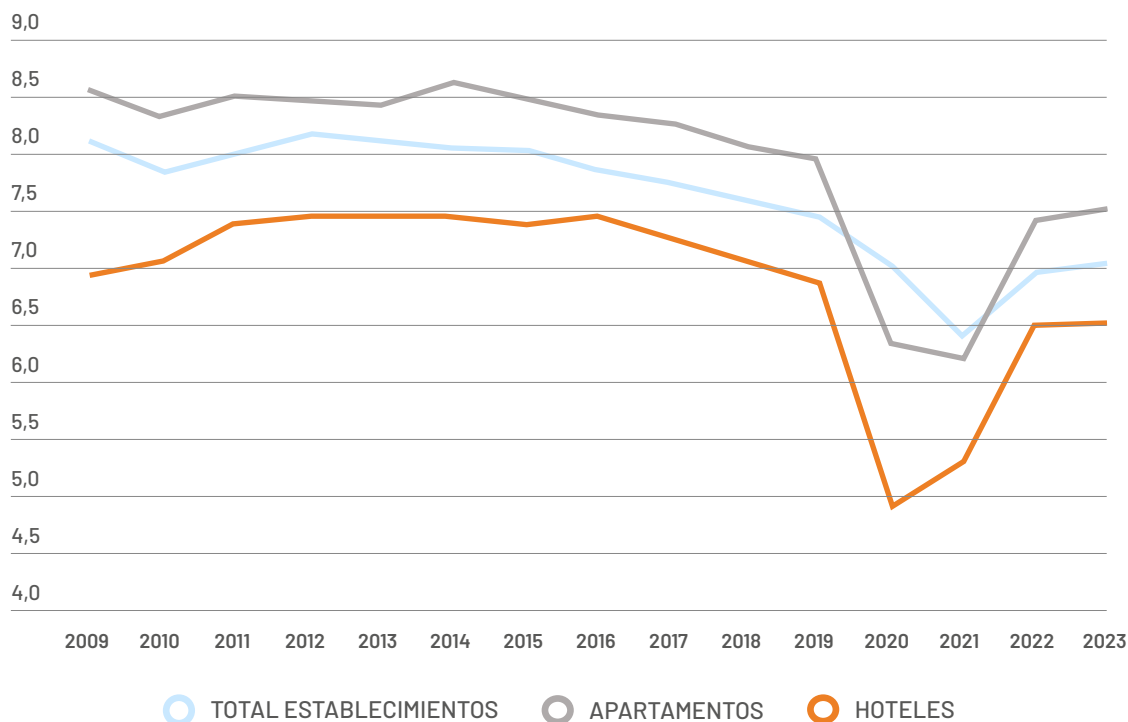


Gráfico 6.2.4: Estancia media (días) por tipo de establecimiento Canarias 2009-2023

Fuente: ISTAC (total establecimientos) - INE (por tipo de establecimiento)
 Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Tanto los **hoteles**, como los **apartamentos**, siguen la tendencia anterior, destacando ligeramente por encima los apartamentos, que pasaron de **8,6 días** de estancia en **2009** y en **2014** a **7,5** en **2023**, disminuyendo en algo más de un día (**-1,1**) -esto es, un **12,4%** menos-, a la vez que los hoteles alojaban a los turistas una media de **6,9** días en **2009** para descender a los **6,5** días en **2023**, **0,4** días menos -esto es un **6,4%** menos-. Porcentualmente decrece más el alojamiento en los apartamentos, sin embargo, siguen manteniendo una estancia media superior, aunque se ha reducido de un diferencial entre ambas ofertas alojativas de **1,7** puntos en **2009** a **1** en **2023**.

La **disminución de la estancia media** afecta al **conjunto de las islas**, destacando la reducción que se produce en la isla de **La Gomera**, con una bajada de **1,5** días entre **2009** y **2023**. En el resto de las islas este descenso se produce de la siguiente manera: **Fuerteventura** lo hace en **1,4** días, **Tenerife** y **Lanzarote** **1,1**, **Gran Canaria** en **0,9**, **La Palma** en **0,8**, mientras que **El Hierro** es la única que aumenta, y lo hace en **0,3** días -ver cuadro 6.2.7-.

	Canarias	El Hierro	Fuerteventura	Gran Canaria	La Gomera	La Palma	Lanzarote	Tenerife
2009	8,1	3,4	9,1	8,1	7,4	6,1	8,5	7,7
2010	7,8	3,5	8,8	7,9	7,1	6,2	8,3	7,4
2011	8,0	3,4	8,6	8,2	6,0	5,9	8,3	7,6
2012	8,2	3,2	8,9	8,3	6,1	6,3	8,6	7,7
2013	8,1	3,7	8,6	8,2	5,9	6,1	8,5	7,8
2014	8,1	3,9	8,7	8,0	5,9	6,4	8,4	7,8
2015	8,0	3,9	8,5	8,1	5,9	6,8	8,4	7,7
2016	7,9	3,8	8,5	7,9	6,0	6,6	8,1	7,6
2017	7,8	3,9	8,4	8,0	5,7	6,6	8,0	7,3
2018	7,6	4,0	8,4	7,9	5,6	6,8	7,8	7,1
2019	7,5	3,9	8,2	7,6	5,5	6,9	7,7	7,0
2020	7,0	4,2	7,8	7,1	5,3	6,3	7,8	6,5
2021	6,4	3,7	7,4	6,3	4,9	4,5	7,0	6,0
2022	7,0	3,6	7,5	7,0	5,7	5,2	7,5	6,6
2023	7,1	3,6	7,8	7,1	5,9	5,4	7,5	6,7
% Variación 2023 - 2009	-13,0%	7,5%	-15,0%	-11,6%	-20,3%	-12,3%	-12,6%	-13,9%
Diferencia en días 2023 - 2009	-1,1	0,3	-1,4	-0,9	-1,5	-0,8	-1,1	-1,1

Cuadro 6.2.7: Estancia media total establecimientos por islas 2009-2023


Fuente: ISTAC - Encuestas de alojamiento turístico

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

En **2009**, **Fuerteventura** registraba la **estancia media más alta** de toda la región con **9,1** días, seguida de **Lanzarote** con **8,5** días y **Gran Canaria** con **8,1** días. Por detrás se encontraban **Tenerife** con **7,7** días, **La Gomera** con **7,4**, **La Palma** con **6,1** y **El Hierro** con **3,4** días de media. En **2023** este **orden permanece inalterable**, pero con un número inferior de días de alojamiento medio, encabezando **Fuerteventura** con **7,8** días, **Lanzarote** con **7,5**, **Gran Canaria** con **7,1**, **Tenerife** con **6,7**, **La Gomera** con **5,9**, **La Palma** **5,4** y **El Hierro** con **3,6**, única isla que la aumenta.

Porcentualmente, los descensos en **estancia media** más relevantes son los de **La Gomera**, con un **20,3%**, **Fuerteventura** que disminuye un **15%**, **Tenerife** y **Lanzarote** también decrecen, aunque en menor proporción, en concreto, en un **13,9%** y un **12,6%**, respectivamente, y **La Palma** con un **12,3%**. Por su parte, **Gran Canaria** es la segunda que menos baja, un **11,6%**, y **El Hierro** es la única que aumenta un **7,5%** -ver cuadro 6.2.7-.

Al analizar las **pernoctaciones**, definidas como las **plazas ocupadas** en el periodo de referencia -ver cuadro 6.2.8-, se desprende un **incremento** del número de plazas ocupadas en Canarias del **13,1%** en el cómputo de la región, que en términos absolutos se materializa en **11.059.146 más** en **2023** respecto a **2009**. En este último año las pernoctaciones ascendían a **95.711.755**. No obstante lo anterior, esta **cifra dista bastante** de las **registradas** entre los años **2013** y **2019**, cuando se situaron por encima de los **97 millones**, alcanzado su **máximo** en **2017** con **110.509.837**, con motivo del boom turístico que tuvo lugar ese año, cifra que solo subió sobre el año anterior en **596.386**, esto es un **0,5%** más.



Tras el boom turístico de **2017** -ver cuadro 6.2.8- se produce un descenso en el número de pernoctaciones, que hasta **2022** incrementaron un **21,5%**, mientras el número de plazas alojativas lo hizo en un **15,8%**. Las pernoctaciones en **2022** no alcanzan los niveles de **2010**, aumentando en cambio sobre **2009** un **2,4%**, frente a una disminución de las plazas turísticas de un **24,1%**, lo que refrenda los datos de mayor ocupación, no tanto por el nivel de pernoctaciones, sino porque el mercado se ha ido recolocado adaptando la oferta alojativa a la demanda, fundamentalmente, del lado de los apartamentos cuyas plazas de **2009** a **2022** se reducen un **104,1%**, mientras que las pernoctaciones lo hacen en un **56,0%**.

Entre **2017** y **2019** -ver cuadro 6.2.8- las pernoctaciones se reducen en **12.545.476**, esto es, un **11,4%** menos y de **2019** a **2023** se vuelven a reducir en **1.252.606** (-2,3%). Esto pone en evidencia que el aumento de las pernoctaciones se produce de **2009** a **2017**, pues en este periodo se producen **constantes incrementos anuales** hasta este último año. Por tanto, si comparamos estos dos años, el incremento de **pernoctaciones totales en Canarias** fue de **25.857.228**, esto es un **30,5%** más.

El descenso de las **pernoctaciones** desde **2017** y hasta **2019** viene tanto del lado de los hoteles como de los apartamentos, afectando porcentualmente más a estos últimos, en los que descienden un **19,5%** -**7.404.360** menos- frente a un descenso de plazas del **14,2%** -**23.765** menos-. Las pernoctaciones en los hoteles en este periodo disminuyen un **7,1%** -**5.142.116** menos- mientras que el número de plazas aumenta un **1,6%** -**3.854** más-.

De **2019** a **2023** -ver cuadro 6.2.8- siguen descendiendo las pernoctaciones en apartamentos un **21,4%** -**6.547.943** menos-, al igual que el número de plazas un **26,2%** -**37.787** menos-. En cambio, las pernoctaciones en los hoteles siguen aumentando un **6,4%** -**4.295.337** más-, así como sus plazas que crecen un **2,3%** -**5.780** más-. No obstante, en los hoteles, aun en **2023**, no se llega al nivel de pernoctaciones de **2017**. En concreto se pierden **846.779** pernoctaciones hoteleras, esto es un **1,2%** menos.

AÑOS	HOTELES		APARTAMENTOS		TOTAL CANARIAS		% Variación respecto al año anterior					
	Pernoctaciones HOTELES	Plazas HOTELERAS	Pernoctaciones APARTAMENTOS	Plazas APARTAMENTOS	TOTAL Pernoctaciones CANARIAS	TOTAL Plazas CANARIAS	Pernoctaciones HOTELES	Plazas HOTELERAS	Pernoctaciones APARTAMENTOS	Plazas EXTRAHOTELERAS	TOTAL Pernoctaciones CANARIAS	TOTAL Plazas CANARIAS
2009	51.889.890	233.485	32.762.719	200.144	84.652.609	433.629						
2010	55.844.002	235.800	32.158.607	195.849	88.002.609	431.649	7,6%	1,0%	-1,8%	-2,1%	4,0%	-0,5%
2011	62.242.839	237.612	34.109.872	193.430	96.352.711	431.042	11,5%	0,8%	6,1%	-1,2%	9,5%	-0,1%
2012	60.876.875	237.669	33.178.833	194.470	94.055.708	432.139	-2,2%	0,0%	-2,7%	0,5%	-2,4%	0,3%
2013	69.100.303	241.311	34.146.171	186.263	97.246.474	427.574	3,7%	1,5%	2,9%	-4,2%	3,4%	-1,1%
2014	65.883.259	245.403	34.865.876	179.614	100.749.135	425.017	4,4%	1,7%	2,1%	-3,6%	3,6%	-0,6%
2015	66.649.220	245.451	34.603.927	172.110	101.253.147	417.561	1,2%	0,0%	-0,8%	-4,2%	0,5%	-1,8%
2016	72.925.676	247.070	36.987.775	169.503	109.913.451	416.573	9,4%	0,7%	6,9%	-1,5%	8,6%	-0,2%
2017	72.570.468	247.159	37.939.369	167.768	110.509.837	414.927	-0,5%	0,0%	2,6%	-1,0%	0,5%	-0,4%
2018	69.366.826	245.963	32.930.764	147.448	102.297.590	393.411	-4,4%	-0,5%	-13,2%	-12,1%	-7,4%	-5,2%
2019	67.428.352	251.013	30.536.009	144.003	97.964.361	395.016	-2,8%	2,1%	-7,3%	-2,3%	-4,2%	0,4%
2020	20.740.932	126.743	8.511.073	63.349	29.252.005	190.092	-69,2%	-49,5%	-72,1%	-56,0%	-70,1%	-51,9%
2021	30.930.478	166.850	9.274.350	69.697	40.204.828	236.547	49,1%	31,6%	9,0%	10,0%	37,4%	24,4%
2022	65.707.846	251.308	21.000.207	98.042	86.708.053	349.500	112,4%	50,6%	126,4%	40,7%	115,7%	47,7%
2023	71.723.689	256.793	23.988.066	106.216	95.711.755	363.009	9,2%	2,2%	14,2%	8,3%	10,4%	3,9%
% Variación 2023 - 2009	36,2%	10,0%	-26,8%	-46,9%	13,1%							
Diferencia en nº 2023 - 2009	19.833.799	23.308	-8.774.653	-93.928	11.059.146	-70.620						
% Variación 2017-2009	39,9%	5,9%	15,8%	-16,2%	30,5%							
Diferencia en nº 2017 - 2009	20.680.578	13.674	5.176.650	-32.376	25.857.228	-18.702						
% Variación 2023 - 2017	-1,2%	3,9%	-36,8%	-36,7%	-13,4%							
Diferencia en nº 2023 - 2017	-846.779	9.634	-13.951.303	-61.552	-14.798.082	-51.918						
Evolución posterior al record turístico de 2017 y la pandemia de 2020												
% Variación 2019-2017	-7,1%	1,6%	-19,5%	-14,2%	-11,4%							
Diferencia en nº 2019-2017	-5.142.116	3.854	-7.403.360	-23.765	-12.545.476	-19.911						
% Variación 2023-2019	6,4%	2,3%	-21,4%	-28,2%	-2,3%							
Diferencia en nº 2023-2019	4.295.337	5.780	-6.547.943	-37.787	-2.252.606	-32.007						

Cuadro 6.2.8: Comparativa pernoctaciones (plazas ocupadas) por tipo de establecimiento y número de plazas en Canarias 2009-2023

Fuente: ISTAC - Encuestas de alojamiento turístico

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Es importante evidenciar que de **2009 a 2015** -excluyendo los años de **2016 y 2017** que fueron los mejores- el incremento de pernoctaciones fue de **16.600.538**, esto es un **19,61%**, por lo que se han perdido **14.545.094** de **2015 a 2022**, esto es, un **14,37%** menos de pernoctaciones, correspondiendo en su mayor parte a la pérdida de **13.603.720** pernoctaciones -**39,31%** menos- en los complejos extrahoteleros. Los hoteleros solo perdieron en ese periodo **941.374** -esto es, un **1,41% menos**-. Esto nos lleva a concluir que, aunque el sector fue creciendo paulatinamente en pernoctaciones hasta **2017**, esto es, un **30,5%**, ha sufrido una pérdida considerable de pernoctaciones en comparación con **2015** y fundamentalmente, con **2017**. No obstante, en este análisis, además, se observa como desde **2013**, las plazas alojativas no paran de disminuir hasta **2018**, básicamente se mantienen en **2019 -395.016-** respecto al año anterior y tras el COVID, aun en **2023 -363.009-** no se llegan a recuperar las que habían en **2019**. Además, en **2023** no se llega en pernoctaciones al nivel alcanzado en **2013** -ver cuadro 6.2.8-.

En el contexto insular -ver cuadro 6.2.9-, **3** de las **islas decrecen** en el número de pernотaciones entre **2009** y **2023**, **La Palma**, en primer lugar, con **341.026** menos, **Gran Canaria** con **-265.837** y **La Gomera** con **-167.496**, a la par que las otras **4** las **aumentan**. Es el caso de **Tenerife** con **5.855.686** pernотaciones más, **Lanzarote** con **+3.662.926**, **Fuerteventura** con **+2.299.438** y **El Hierro** con **+15.455**. Porcentualmente la **mayor caída** la registra **La Palma** con un **28,5%** menos de pernотaciones, mientras el **mayor incremento** lo opera **El Hierro** con un **26,7%** más.

AÑOS	Canarias	El Hierro	Fuerteventura	Gran Canaria	La Gomera	La Palma	Lanzarote	Tenerife
2009	84.652.609	57.894	12.687.900	26.618.127	909.325	1.195.114	14.530.012	28.654.237
2010	88.002.609	56.924	14.290.588	26.601.037	850.930	1.268.850	15.550.791	29.383.489
2011	96.352.711	54.588	15.897.300	28.614.151	807.049	1.239.315	16.802.297	32.938.011
2012	94.055.708	38.911	15.136.118	27.420.523	775.513	1.167.462	16.447.422	33.069.759
2013	97.246.474	46.862	15.884.027	27.869.978	759.624	1.084.191	17.327.240	34.274.552
2014	100.749.135	65.181	16.557.001	28.163.284	811.172	1.200.798	18.602.325	35.349.374
2015	101.253.147	55.838	16.224.308	29.177.304	864.955	1.440.369	19.105.659	34.384.714
2016	109.913.451	69.550	17.544.298	31.622.675	950.098	1.661.095	20.530.575	37.535.160
2017	110.509.837	82.426	17.505.750	32.536.930	976.746	1.841.533	20.969.672	36.596.780
2018	102.297.590	70.820	15.933.630	30.413.909	1.016.944	1.623.216	18.728.240	34.510.831
2019	97.964.361	83.883	14.312.350	28.845.156	958.786	1.553.093	18.176.327	34.034.766
2020	29.252.005	27.911	4.344.721	8.778.034	387.166	470.433	4.999.955	10.243.785
2021	40.204.828	49.662	7.170.601	11.489.687	460.542	454.169	6.676.787	13.903.380
2022	86.708.053	68.979	13.762.076	23.157.953	682.637	838.305	16.792.166	31.405.937
2023	95.711.755	73.349	14.987.338	26.352.290	741.829	854.088	18.192.938	34.509.923
% Variación 2023 - 2009	13,1%	26,7%	18,1%	-1,0%	-18,4%	-28,5%	25,2%	20,4%
Diferencia en nº 2023 - 2009	11.059.146	15.455	2.299.438	-265.837	-167.496	-341.026	3.662.926	5.855.686
% Variación 2017-2009	30,5%	42,4%	38,0%	22,2%	7,4%	54,1%	44,3%	27,7%
Diferencia en nº 2017 - 2009	25.857.228	24.532	4.817.850	5.918.803	67.421	646.419	6.439.660	7.942.543
% Variación 2023 - 2017	-13,4%	-11,0%	-14,4%	-19,0%	-24,1%	-53,6%	-13,2%	-5,7%
Diferencia en nº 2023 - 2017	-14.798.082	-9.077	-2.518.412	-6.184.640	-234.917	-987.445	-2.776.734	-2.086.857

Cuadro 6.2.9: Pernотaciones totales (plazas ocupadas) por isla Canarias 2009-2023

Fuente: ISTAC - Encuestas de alojamiento turístico

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Las **pernотaciones totales** en **2023** -ver cuadro 6.2.9- son **lideradas por Tenerife -34.509.923-** en primer lugar, **Gran Canaria (26.352.290)** -que no llega a conseguir la cifra de **2009-**, en segundo con mucha diferencia respecto a la anterior -la multiplica por cuatro respecto a **2009-**, y **Lanzarote -18.192.938-**, en tercero, tanto en **2009** como en **2023**, situación que **se repite** en el caso de los apartamentos -ver cuadro 6.2.10-, pero no en los hoteles, pues el tercer lugar, tanto en **2009** como en **2023**, lo ocupa **Fuerteventura**.

No obstante, el ya comentado descenso de pernотaciones que se produce en el **conjunto de Canarias** a partir de **2017** y hasta **2023**, afecta a todas las islas, si bien,

es mucho más pronunciado en la isla de **Gran Canaria** que pierde **6.184.640**, esto es, un **-19%**. Le siguen en descensos **Lanzarote** con **2.776.734** menos (**-13,2%**), **Fuerteventura** con **-2.518.412** (**-14,4%**) y **Tenerife** con **-2.086.857** (**-5,7%**). **La Palma** es la isla que más pérdida porcentual acumula, un **-53,6%**, seguida de **La Gomera** con un **-24,1%** y **Gran Canaria**, un **-19%** -ver cuadro 6.2.9-.

Asimismo, en lo referente a la **oferta hotelera** -ver cuadro 6.2.10-, nuevamente están a la **cabeza Tenerife** y **Gran Canaria**, pero es **Fuerteventura**, como ya se ha indicado, la que ocupa la **tercera posición** en **2009** y en **2023**. Las variaciones en este periodo muestran una **caída en todas las islas** en la **oferta extrahotelera**, salvo en la isla de **El Hierro**, -ver cuadro 6.2.11-, que aumenta sus pernoctaciones en apartamentos en un **16,3%**. El descenso más acusado en términos absolutos es el de **Gran Canaria**, que baja en **4.869.795** pernoctaciones, esto es, un **-39,2%**, seguida de **Fuerteventura** con **-1.485.244** (**-47%**) y **Lanzarote** con **-1.248.210** (**-17,6%**). El descenso porcentualmente más elevado se produce en **La Palma** con un **49,6%**, y, el menos, en **Tenerife**, que baja un **8,2%**.

	TOTAL		HOTELES		APARTAMENTOS
	2023		2023		2023
Tenerife	34.509.923	Tenerife	26.238.302	Tenerife	8.271.621
Gran Canaria	26.352.290	Gran Canaria	18.788.239	Gran Canaria	7.564.051
Lanzarote	18.192.938	Fuerteventura	13.311.134	Lanzarote	5.836.766
Fuerteventura	14.987.338	Lanzarote	12.356.172	Fuerteventura	1.676.204
La Palma	854.088	La Palma	579.295	La Gomera	333.639
La Gomera	741.829	La Gomera	408.190	La Palma	274.793
El Hierro	73.349	El Hierro	42.357	El Hierro	30.992
TOTAL	95.711.755	TOTAL	71.723.689	TOTAL	23.988.066

	TOTAL		HOTELES		APARTAMENTOS
	2009		2009		2009
Tenerife	28.654.237	Tenerife	19.647.999	Gran Canaria	12.433.846
Gran Canaria	26.618.127	Gran Canaria	14.184.281	Tenerife	9.006.238
Lanzarote	14.530.012	Fuerteventura	9.526.452	Lanzarote	7.084.976
Fuerteventura	12.687.900	Lanzarote	7.445.036	Fuerteventura	3.161.448
La Palma	1.195.114	La Palma	649.799	La Palma	545.315
La Gomera	909.325	La Gomera	405.088	La Gomera	504.237
El Hierro	57.894	El Hierro	31.235	El Hierro	26.659
TOTAL	84.652.609	TOTAL	51.889.890	TOTAL	32.762.719

Cuadro 6.2.10: Ranking pernoctaciones por isla y tipo de establecimiento en 2009 y 2023

Fuente: ISTAC - Encuestas de alojamiento turístico
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

	% Variación 2023-2009			Diferencia en nº 2023-2009		
	HOTELERO	EXTRAHOTELERO	TOTAL	HOTELERO	EXTRAHOTELERO	TOTAL
El Hierro	35,6%	16,3%	26,7%	11.122	4.333	15.455
Fuerteventura	39,7%	-47,0%	18,1%	3.784.682	-1.485.244	2.299.438
Gran Canaria	32,5%	-39,2%	-1,0%	4.603.958	-4.869.795	-265.837
La Gomera	0,8%	-33,8%	-18,4%	3.102	-170.598	-167.496
La Palma	-10,9%	-49,6%	-28,5%	-70.504	-270.522	-341.026
Lanzarote	66,0%	-17,6%	25,2%	4.911.136	-1.248.210	3.662.926
Tenerife	33,5%	-8,2%	20,4%	6.590.303	-734.617	5.855.686
TOTAL	38,2%	-26,8%	13,1%	19.833.799	-8.774.653	11.059.146

Cuadro 6.2.11: Variación de las pernoctaciones por isla y tipo de establecimiento 2009-2023

Fuente: ISTAC - Encuestas de alojamiento turístico

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

En el **contexto municipal** -ver cuadro 6.2.12-, los **5** municipios que han destacado por contar con los **mayores incrementos de pernoctaciones** en términos absolutos, entre **2009** y **2023**, son, **Adeje** con **2.257.758** más, es el segundo municipio con más pernoctaciones, **Tías** con **+1.589.240**, **Mogán** con **+1.571.528**, **Yaiza** con **+1.311.638**, **Arona** -tercer municipio con más pernoctaciones- con **+1.289.536**. Además de **Adeje** y **Arona**, son destacables por el número total de pernoctaciones, **San Bartolomé de Tirajana**, que lidera el ranking con **17.150.916** que las reduce respecto a **2009** en **2.312.946**, se encuentra en cuarto lugar **Pájara** con **8.492.531** y **Puerto de la Cruz** en quinto lugar con **5.123.327** -que las reduce en **15.677**-.

No obstante, en **términos porcentuales**, se posicionan a la cabeza **Arrecife** con un incremento del **279,3%**, **Resto de Gran Canaria** con un **89,2%**, **Frontera** con un **85,6%**, **San Miguel de Abona** con un **83,2%** y **Guía de Isora** con un **83%**.

En **sentido opuesto**, la **mayor caída**, y a mucha distancia del siguiente, recae en **San Bartolomé de Tirajana** con **2.312.946** pernoctaciones **menos**, le siguen **Los Llanos de Aridane** con **-287.326**, **Valle Gran Rey** con **-171.703**, **Breña Baja** con **-53.898** y **Vallehermoso** con **-29.494**. En términos porcentuales, el que más desciende es el de **Los Llanos de Aridane** con un **-88,3%**, seguido de **Vallehermoso** con un **-75,9%** y **El Paso** con un **-51,6%**.

Municipios con establecimientos turísticos	2023	2009	% Variación 2023-2009	Diferencia en nº 2023-2009
Adeje	13.590.517	11.332.759	19,9%	2.257.758
Tías	7.244.830	5.655.590	28,1%	1.589.240
Mogán	7.459.811	5.888.283	26,7%	1.571.528
Yaiza	5.985.502	4.673.864	28,1%	1.311.638
Arona	9.739.308	8.449.772	15,3%	1.289.536
Antigua	2.669.871	1.784.767	49,6%	885.104
Santiago del Teide	1.886.738	1.105.179	70,7%	781.559
La Oliva	3.363.330	2.610.002	28,9%	753.328
San Miguel de Abona	1.447.168	789.956	83,2%	657.212
Pájara	8.492.531	7.836.013	8,4%	656.518
Guía de Isora	1.034.949	565.508	83,0%	469.441
Teguise	4.235.094	3.790.844	11,7%	444.250
Las Palmas de Gran Canaria	1.537.921	1.158.369	32,8%	379.552
Resto de Tenerife	781.085	555.329	40,7%	225.756
Arrecife	302.735	79.804	279,3%	222.931
Santa Cruz de Tenerife	576.462	398.293	44,7%	178.169
Resto de Gran Canaria	203.642	107.613	89,2%	96.029
Fuencaliente de La Palma	195.847	163.113	20,1%	32.734
San Sebastián de La Gomera	325.765	297.845	9,4%	27.920
Tuineje	439.075	415.926	5,6%	23.149
Frontera	35.072	18.895	85,6%	16.177
Granadilla de Abona	182.035	169.371	7,5%	12.664
Santa Cruz de La Palma	57.536	47.880	20,2%	9.656
Resto de La Gomera	21.120	14.604	44,6%	6.516
El Pinar de El Hierro	13.951	10.048	38,8%	3.903
Puerto del Rosario	22.531	23.128	-2,6%	-597
San Cristóbal de La Laguna	148.334	149.066	-0,5%	-732
Alajeró	95.587	96.322	-0,8%	-735
Haría	11.362	14.814	-23,3%	-3.452
Valverde	24.326	28.951	-16,0%	-4.625
Resto de La Palma	17.082	22.534	-24,2%	-5.452
Tazacorte	28.345	37.724	-24,9%	-9.379
Puerto de la Cruz	5.123.327	5.139.004	-0,3%	-15.677
El Paso	25.645	53.003	-51,6%	-27.358
Vallehermoso	9.372	38.866	-75,9%	-29.494
Breña Baja	491.551	545.449	-9,9%	-53.898
Valle Gran Rey	289.985	461.688	-37,2%	-171.703
Los Llanos de Aridane	38.082	325.411	-88,3%	-287.329
San Bartolomé de Tirajana	17.150.916	19.463.862	-11,9%	-2.312.946
TOTAL	95.298.340	84.319.449	13,0%	10.978.891

Cuadro 6.2.12: Pernotaciones totales municipios con establecimientos turísticos 2002-2009

Fuente: ISTAC - Encuestas de alojamiento turístico

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Nota: Existen diferencias con los totales respecto a las tablas anteriores, debido a cambios en la metodología del ISTAC en 2007 y 2012 para establecimientos extrahoteleros y de 2010 para establecimientos hoteleros a niveles más desagregados como el municipal

6.3 ÍNDICE DE SATISFACCIÓN DE LOS TURISTAS

La evaluación del índice de satisfacción medio de los turistas en función del tipo de alojamiento que escogen para su estancia desempeña un papel fundamental en la búsqueda de similitudes o diferencias significativas entre las distintas opciones turísticas. La importancia de este dato es crucial, pues la valoración de la satisfacción general influye directamente en la percepción y retención de los turistas.



Tomando datos del ISTAC para el periodo **2018-2023**, se puede concluir que la valoración media del turista en Canarias con respecto a su alojamiento es alta, de un **8,75**, tal y como muestra el cuadro 6.3.1. Hasta **2021**, se observa un incremento generalizado de la satisfacción media del turista en todas las islas, exceptuando las de **La Gomera** y **El Hierro** cuyos datos desagregados no están publicados². Los datos de **2023**, calculados como la media de los tres primeros trimestres del año, revelan que la isla que tiene un índice de satisfacción más alto es **La Palma (9,01)**, seguida de **Lanzarote (8,99)**, **Tenerife (8,83)**, **Gran Canaria (8,76)** y **Fuerteventura (8,72)**. Asimismo, se evidencia, desde **2021 a 2023**, un descenso de la satisfacción en todas las islas salvo en las dos mejor valoradas.


Valoración media de la satisfacción - AÑOS	Fuerteventura	Gran Canaria	Lanzarote	La Palma	Tenerife	Canarias
2018	8,54	8,52	8,71	8,73	8,58	8,59
2019	8,70	8,64	8,85	8,86	8,66	8,70
2020	8,68	8,64	8,85	8,84	8,67	8,70
2021	8,86	8,79	8,99	8,85	8,86	8,86
2022	8,77	8,79	8,95	9,08	8,86	8,85
2023 media a octubre	8,72	8,76	8,99	9,01	8,83	8,83
Media del periodo	8,71	8,69	8,89	8,89	8,74	8,75

Cuadro 6.3.1: Valoración media de la satisfacción general del viaje a Canarias por islas 2018- 2023.

Fuente: ISTAC. Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

A este respecto, conviene poner el foco en los tipos de alojamiento de interés, reconociendo que cada uno de ellos aporta una dimensión diferente a la visita del turista -ver cuadro 6.3.2-. Es por ello, que se han obviado alojamientos catalogados en el ISTAC como "otros" y "vivienda de amigos o familiares o vivienda propia o intercambio gratuito de vivienda u otros alojamientos privados", pese a que representen, durante el periodo en cuestión, en torno a un **16%** del total de los encuestados para llevar

2 En los datos del ISTAC para este epígrafe completo no se incluye la clasificación separada de las islas de El Hierro y La Gomera pues en la metodología de la encuesta sobre el Gasto Turístico, de donde proceden los datos, se especifica en el diseño muestral lo siguiente: "El ámbito territorial que abarca la encuesta es la Comunidad Autónoma de Canarias, considerándose como unidades territoriales de análisis tanto las islas como los principales municipios turísticos de Canarias. La encuesta se realiza en los distintos aeropuertos canarios con tráfico nacional e internacional; es decir, aeropuertos de Lanzarote, Fuerteventura, Gran Canaria, Tenerife Norte, Tenerife Sur y La Palma. En los aeropuertos de La Gomera y El Hierro no se realiza toma de muestra; aquellos turistas cuya isla de mayor estancia haya sido cualquiera de estas dos, podrán ser localizados en cualquier otro aeropuerto con vuelos nacionales e internacionales".



a cabo estas estadísticas. Por su parte, aquellos alojados en hoteles representan aproximadamente un **59%** de la muestra, en establecimientos extrahoteleros un **18%** y en viviendas vacacionales un **7%**.

Los **datos para Canarias** muestran que en el periodo de **2018 a 2023** -ver cuadro 6.3.2-, en promedio, el índice de satisfacción más alto lo obtienen las viviendas vacacionales con un **8,78**, ligeramente por encima de los registros medios de los establecimientos **extrahoteleros (8,76)** y los **hoteles (8,72)**. Al igual que en el análisis anterior, se observa una tendencia creciente a lo largo de los años en los tres tipos de alojamiento, lo cual puede ser evidencia de que un tipo de alojamiento no mejora en detrimento de otro si no que el turista es capaz de elegir lo aquel que se ajusta más a su estilo de viaje y, en consecuencia, su satisfacción incrementa.

No obstante, conviene mencionar que los datos más recientes de **2023** muestran **elevados índices de satisfacción** en los distintos tipos de alojamiento, **destacando los establecimientos extrahoteleros** con una valoración de **8,87**, mientras que las viviendas vacacionales y los hoteles se encuentran levemente por debajo (**8,83** y **8,79**, respectivamente).

En los siguientes cuadros se indica este mismo índice de satisfacción por tipos de alojamientos para cada isla. Se observa que la tendencia del conjunto es muy similar a la que se registra en cada isla de forma individual: valoraciones altas en todos alojamientos y con tendencia creciente a lo largo del periodo analizado. Si se comparan las islas entre sí, en **2023** se observan **índices de satisfacción más elevados en Lanzarote** que en el resto de islas, mientras que en **Gran Canaria** se encuentran las valoraciones más bajas.

CANARIAS			
Valoración media de la satisfacción por alojamiento - AÑOS	Hoteles	Establecimientos extrahoteleros	Vivienda vacacional
2018	8,57	8,54	8,67
2019	8,67	8,67	8,76
2020	8,65	8,70	8,72
2021	8,83	8,91	8,89
2022	8,82	8,88	8,79
2023 media a octubre	8,79	8,87	8,83
Media del periodo	8,72	8,76	8,78

Cuadro 6.3.2: Valoración media de la satisfacción general del viaje a Canarias por tipos de alojamientos 2018- 2023.

Fuente: ISTAC

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

En **Lanzarote**, tal y como se muestra en el cuadro 6.3.3, entre **2018** y **2023** los establecimientos hoteleros tienen una valoración de **8,97**, seguido de las viviendas vacacionales con **8,94** y los hoteles con **8,81**. En **2023** este ránking sigue el mismo orden pero con puntuaciones ligeramente superiores.

LANZAROTE			
Valoración media de la satisfacción por alojamiento - AÑOS	Hoteles	Establecimientos extrahoteleros	Vivienda vacacional
2018	8,63	8,73	8,91
2019	8,78	8,89	8,86
2020	8,76	8,92	8,94
2021	8,91	9,16	8,99
2022	8,90	9,07	8,97
2023 media a octubre	8,89	9,07	8,95
Media del periodo	8,81	8,97	8,94

Cuadro 6.3.3: Valoración media de la satisfacción general del viaje a Lanzarote por tipos de alojamientos 2018-2023.

Fuente: ISTAC

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

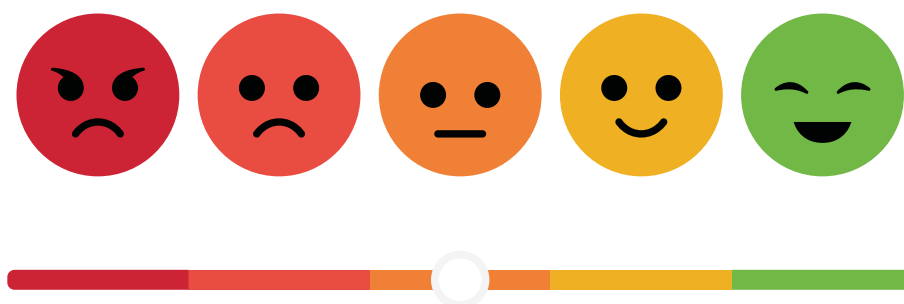
En el cuadro 6.3.4 se representa el índice de satisfacción de los turistas alojados en **Gran Canaria**. En **2023** este se encuentra entre el **8,69** (establecimientos extrahoteleros) y el **8,75** (hoteles), mientras la vivienda vacacional obtiene una valoración del **8,70**. Si bien es cierto que las valoraciones que otorgan los turistas a su alojamiento en Gran Canaria son ligeramente inferiores a las del resto de islas, debe mencionarse que también parten de datos más modestos, pero que siguen esa misma tendencia creciente observada en el resto de islas.

GRAN CANARIA			
Valoración media de la satisfacción por alojamiento - AÑOS	Hoteles	Establecimientos extrahoteleros	Vivienda vacacional
2018	8,51	8,43	8,54
2019	8,66	8,54	8,67
2020	8,63	8,52	8,68
2021	8,74	8,78	8,85
2022	8,77	8,75	8,68
2023 media a octubre	8,75	8,69	8,70
Media del periodo	8,68	8,62	8,69

Cuadro 6.3.4: Valoración media de la satisfacción general del viaje a Gran Canaria por tipos de alojamientos 2018-2023.

Fuente: ISTAC

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas



En **Fuerteventura**, los datos de **2023**, reflejan una mayor valoración de las viviendas vacacionales que del resto de alojamientos: **8,88** frente al **8,81** otorgado a los establecimientos extrahoteleros y **8,69** a los hoteles -ver cuadro 6.3.5-.

FUERTEVENTURA			
Valoración media de la satisfacción por alojamiento - AÑOS	Hoteles	Establecimientos extrahoteleros	Vivienda vacacional
2018	8,58	8,60	8,77
2019	8,70	8,71	8,85
2020	8,69	8,65	8,89
2021	8,92	8,86	8,94
2022	8,83	8,83	8,83
2023 media a octubre	8,69	8,81	8,88
Media del periodo	8,73	8,74	8,86

Cuadro 6.3.5: Valoración media de la satisfacción general del viaje a Fuerteventura por tipos de alojamientos 2018- 2023.

Fuente: ISTAC. Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

La Palma muestra en el último año una diferencia más elevada entre los establecimientos extrahoteleros, con valoración de **9,07**, y las viviendas vacacionales y hoteles (**8,78** y **8,74**, respectivamente) -ver cuadro 6.3.6-. Sin embargo, en el promedio entre **2018** y **2023**, el índice de satisfacción de la vivienda vacacional es superior al de los establecimientos extrahoteleros y los hoteles.

LA PALMA			
Valoración media de la satisfacción por alojamiento - AÑOS	Hoteles	Establecimientos extrahoteleros	Vivienda vacacional
2018	8,65	8,73	8,86
2019	8,77	8,90	9,06
2020	8,89	8,81	8,91
2021	8,67	9,09	9,25
2022	8,97	9,16	9,09
2023 media a octubre	8,74	9,07	8,78
Media del periodo	8,78	8,96	8,99

Cuadro 6.3.6: Valoración media de la satisfacción general del viaje a La Palma por tipos de alojamientos 2018 - 2023.

Fuente: ISTAC. Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Por último, en **Tenerife** en **2023** los turistas puntuaron con mayor valor a los establecimientos extrahoteleros (**8,86**), seguido de las viviendas vacacionales (**8,83**) y los hoteles (**8,78**) -ver cuadro 6.3.7-.

TENERIFE			
Valoración media de la satisfacción por alojamiento - AÑOS	Hoteles	Establecimientos extrahoteleros	Vivienda vacacional
2018	8,59	8,52	8,60
2019	8,61	8,62	8,72
2020	8,59	8,72	8,65
2021	8,84	8,85	8,86
2022	8,84	8,84	8,76
2023 media a octubre	8,78	8,86	8,83
Media del periodo	8,71	8,73	8,74

Cuadro 6.3.7: Valoración media de la satisfacción general del viaje a Tenerife por tipos de alojamientos 2018- 2023.

Fuente: ISTAC. Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

De todos estos datos se puede deducir que en los últimos años el índice de satisfacción de los turistas en Canarias ha experimentado un cierto repunte, aunque ya de por sí, es elevado de forma general en los distintos tipos de alojamiento y no presentan unas diferencias considerables entre unos y otros. Cabe mencionar que la mayoría de los encuestados (aproximadamente un 60%) son turistas que se han alojado en hoteles, lo cual es coherente con que de forma general el hospedaje en este tipo de alojamiento es predominante.

En la encuesta de **satisfacción de viajeros no residentes** de **Turespaña** de **2022** se afirma que la puntuación que estos dan a los alojamientos en el **conjunto del país** es de un **8,55**³. Conviene mencionar que esta valoración es la que se ha hecho de los alojamientos colectivos reglados (hoteles, apartahoteles, hostales, etc.) y que esta encuesta se lleva a cabo a viajeros no residentes en España, por lo que la comparación de este dato con los de Canarias publicados por el ISTAC que se han presentado en este apartado no es del todo exacta. No obstante, puede resultar interesante poner ambos datos en paralelo, así, tal y como muestra el cuadro 6.3.2 en las páginas anteriores, se observa que el índice de satisfacción en los distintos tipos de alojamiento en el Archipiélago Canario está levemente por encima de esta media nacional pues el índice de satisfacción en **2022** es de **8,82** para hoteles, **8,88** para los establecimientos extrahoteleros y **8,79** para la vivienda vacacional en Canarias.

3 <https://conocimiento.tourspain.es/es/encuesta-satisfaccion-turistica/>

6.4 INGRESOS TURÍSTICOS

La **Tarifa Media Diaria**, conocida por sus siglas en inglés ADR (Average Daily Rate), se define como los **ingresos medios diarios obtenidos por habitación o apartamento ocupado**, por lo que **no tiene en cuenta las habitaciones o apartamentos que se encuentren vacíos** en el mes de referencia de recogida de los datos. Este indicador **no incluye impuestos ni cualquier otro servicio que no sea el alojamiento**.

La evolución de la tarifa media diaria presenta una **tendencia creciente desde 2009** -ver cuadro 6.4.1 y gráfico 6.4.1, en **ambos tipos de establecimientos**, que deriva en un incremento para los **hoteles** del **82,5%** hasta **2023** y de un **101,1%** para los **apartamentos**, los cuales casi duplican su cifra. Así estos últimos, en **2009** ingresaban de **media diaria 37,8€** para subir hasta los **76€** en **2023** por apartamento ocupado, lo que salda una **diferencia de 38,2€**. Los **hoteles**, con un aumento más moderado en términos porcentuales, crecieron por encima de los apartamentos en **términos monetarios**, al haber **pasado de 65,8€ en 2009 a 120,2€ en 2023**, lo que supone un diferencial de **54,3€** más de ingresos al día.

AÑOS	% Variación respecto al año anterior			
	HOTELES	APARTAMENTOS	HOTELES	APARTAMENTOS
2009	65,8	37,8		
2010	66,9	37,4	1,7%	-1,0%
2011	68,9	39,2	2,9%	4,8%
2012	70,2	40,6	1,9%	3,6%
2013	73,3	42,1	4,4%	3,8%
2014	77,2	44,5	5,4%	5,5%
2015	82,7	47,4	7,1%	6,7%
2016	87,5	51,0	5,9%	7,5%
2017	92,7	56,6	5,9%	11,0%
2018	93,6	58,6	0,9%	3,5%
2019	95,5	60,2	2,0%	2,8%
2020	98,3	62,9	2,9%	4,4%
2021	106,6	63,2	8,4%	0,6%
2022	112,1	69,0	5,2%	9,1%
2023	120,2	76,0	7,2%	10,2%
% Variación 2023-2009	82,5%	101,1%		
Diferencia en € 2023-2009	54,3	38,2		

Cuadro 6.4.1: Tarifa media diaria por tipo de establecimiento Canarias 2023- 2009

Fuente: ISTAC - Encuestas de alojamiento turístico

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

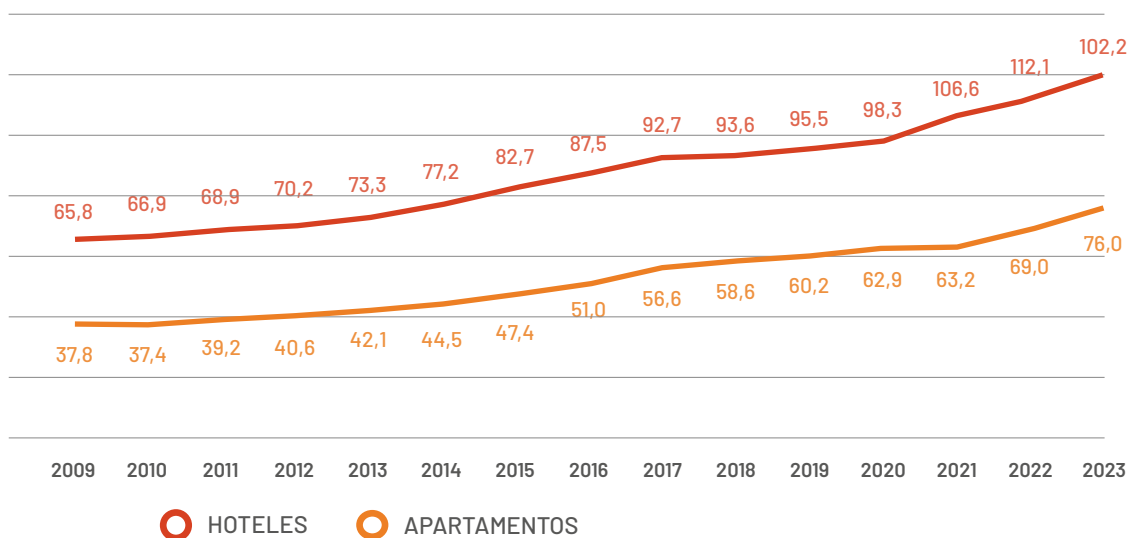


Gráfico 6.4.1: Tarifa media diaria por tipo de establecimiento 2023-2009

Fuente: ISTAC - Encuestas de alojamiento turístico
 Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Como se observa en el cuadro 6.4.1, el aumento de precios de **2009 a 2023** es inferior en los hoteles (**82,5%**) que en los extrahoteleros (**+101,1%**). Este aumento se localiza fundamentalmente en el periodo **2009-2017** (8 años), cuando el precio de los hoteles sube un **40,9%** y el de los apartamentos un **49,7%**, pues de **2017 a 2019** crecen solo un **3%** y un **6,4%**, respectivamente, para operar un alza más significativo de **2019 a 2023**, ya que en solo **4** años escalan un **25,9%** los hoteles y un **26,2%** los apartamentos.

En el **ámbito insular** -ver cuadro 6.4.2 y gráficos 6.4.2 y 6.4.3-, con relación a los **apartamentos**, el **mayor incremento** se localiza en **Lanzarote** que subió sus ingresos un **110,7%** entre **2009 y 2023**, **Tenerife** lo hace en un **102,6%**, **Gran Canaria** en un **98,2%**, **Fuerteventura** en un **92,4%**, y, ya más alejados, **La Palma** que creció un **54,8%** y **La Gomera** un **49,6%**, mientras que la isla de **El Hierro** es la única que presenta un descenso de **3,2%**. Por la parte **hotelera**, se sitúa en primer lugar **nuevamente Lanzarote** con un **aumento** del **109%**, le sigue **La Palma** con un **90,3%**, **Tenerife** un **86,6%**, **Gran Canaria** con un **84,4%**, **La Gomera** un **77,9%**, **Fuerteventura** un **54,6%** y **El Hierro** un **16,7%**.

En el cuadro 6.4.2-bis se reflejan los precios de las **4** islas con mayor desarrollo del sector turístico. Al contrastar estos precios tomando como referencia la isla de **Gran**

Canaria, que es la que tiene, tanto en **2009** como en **2023**, el precio más elevado en hoteles, se observa que la misma va perdiendo peso en favor de **Lanzarote**, pues de un diferencial del **19,2%** en **2009** pasa a otro de **5,3%** en **2023** y, en menor medida, con relación a **Tenerife** que pasa de un **4,2%** a un **3,1%**. En cambio, el diferencial con **Fuerteventura**, que es de las 4 la que menos aumenta su precio en términos relativos, pasa del **0,9%** en **2009** al **20,4%** en **2023**.

En lo que se refiere a los apartamentos -ver cuadro 6.4.2-bis-, mantenemos las comparativas igualmente con **Gran Canaria**, pues en **2009** tenía casi el mismo precio que **Tenerife**, con un diferencial de la primera sobre la segunda de **-0,3%**, si bien, se incrementa en **2023** al **-2,3%**, mostrándose nuevamente una pérdida de peso de **Gran Canaria** en el precio, situación que se agudiza con respecto a **Lanzarote** cuyo diferencial en **2009** fue un **7,5%** y, en **2023**, de un **1%**. **Fuerteventura** incrementa su diferencial con **Gran Canaria** al pasar de un **15,4%** en **2009** a un **19%** en **2023**. No obstante, lo anterior, es **Fuerteventura** la que mayor peso pierde en el conjunto de la oferta alojativa de las 4 islas analizadas.

ISLA	HOTELES		APARTAMENTOS	
	2023	2009	2023	2009
Canarias	120,2	65,8	76,0	37,8
El Hierro	73,0	62,6	50,2	51,8
Fuerteventura	105,7	68,4	64,8	33,7
Gran Canaria	127,3	69,0	77,1	38,9
La Gomera	106,2	59,7	62,2	41,6
La Palma	75,2	39,5	56,7	36,6
Lanzarote	120,9	57,9	76,3	36,2
Tenerife	123,5	66,2	78,9	39,0

ISLA	% Variación 2023-2009		Diferencia en € 2023-2009	
	HOTELES	APARTAMENTOS	HOTELES	APARTAMENTOS
Canarias	82,5%	101,1%	54,3	38,2
El Hierro	16,7%	-3,2%	10,5	-1,6
Fuerteventura	54,6%	92,4%	37,3	31,1
Gran Canaria	84,4%	98,2%	58,3	38,2
La Gomera	77,9%	49,6%	46,5	20,6
La Palma	90,3%	54,8%	35,7	20,1
Lanzarote	109,0%	110,7%	63,1	40,1
Tenerife	86,6%	102,6%	57,3	40,0

Cuadro 6.4.2: Tarifa media diaria por tipo de establecimiento e islas 2023-2009

Fuente: ISTAC - Encuestas de alojamiento turístico

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

	Hoteles		Apartamentos	
	2023	2009	2023	2009
Fuerteventura	105,7	68,4	64,8	33,7
Gran Canaria	127,3	69,0	77,1	38,9
Lanzarote	120,9	57,9	76,3	36,2
Tenerife	123,5	66,2	78,9	39,0
Diferencias	Comparativas islas		Comparativas islas	
Dif. GC/TF	3,1%	4,2%	-2,3%	-0,3%
Dif. GC/L	5,3%	19,2%	1,0%	7,5%
Dif. GC/F	20,4%	0,9%	19,0%	15,4%

Cuadro 6.4.2-bis: Comparativa tarifa media diaria por tipo de establecimiento e islas

Fuente: ISTAC - Encuestas de alojamiento turístico

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas



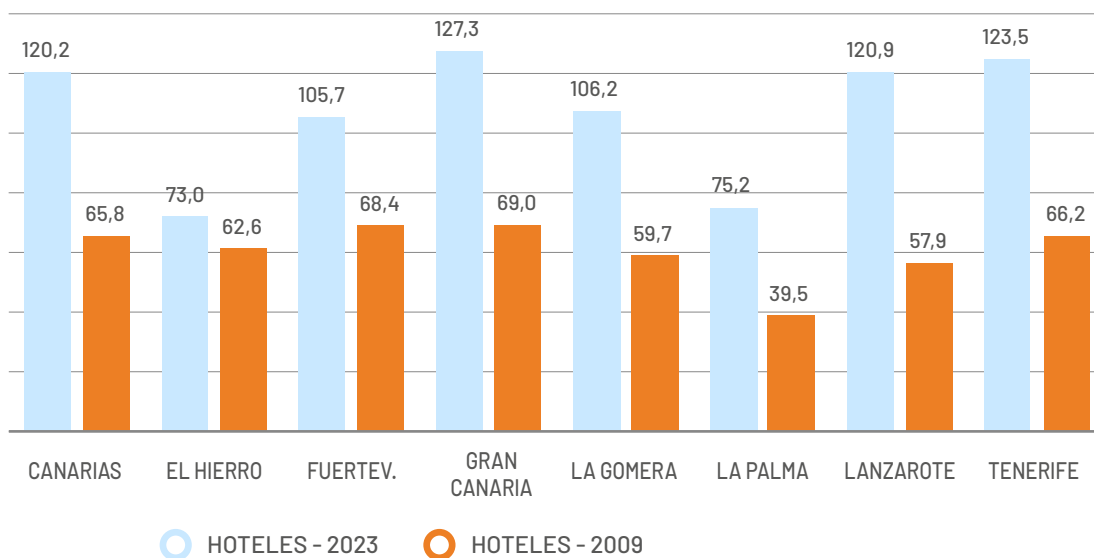


Gráfico 6.4.2: Tarifa media diaria hoteles por islas

Fuente: ISTAC - Encuestas de alojamiento turístico

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

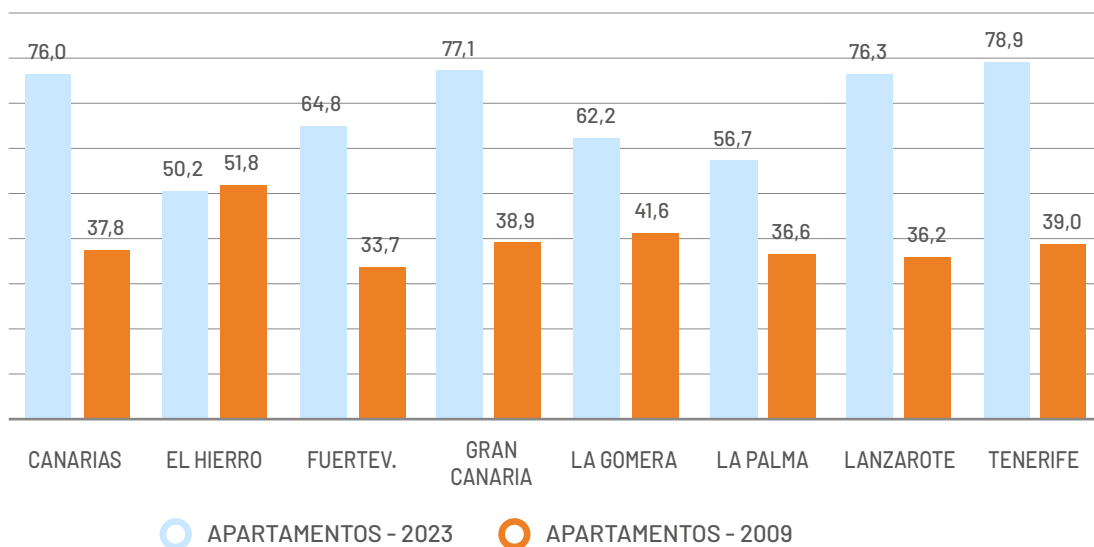



Gráfico 6.4.3: Tarifa media diaria apartamentos por islas

Fuente: ISTAC - Encuestas de alojamiento turístico

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas



Al comparar los **principales municipios turísticos** y los **capitalinos** de **Canarias** -ver cuadro 6.4.3-, destacan, en **2023** respecto a **2009**, las **subidas** en los **ingresos** de los **hoteles** de **5** municipios turísticos, muy **por encima de la media** de aumento del conjunto de los municipios calculada en un **82,5%**. Tal es el caso de **Yaiza** con un **160,5%** más, **Adeje** con un **+110,5%**, **Mogán** con **+102,7%**, **Tías** con un **94%** y **San Bartolomé de Tirajana** con **+92,4%**. Teniendo en cuenta que hay municipios que suben muy poco, destaca **Antigua** como único que desciende y lo hace en un **-7,3%**.

De la evolución de los precios en el periodo objeto de estudio se extrae que el **ranking** en **2023** lo **encabeza Guía de Isora**, con el ingreso más elevado en **hoteles** de entre los municipios analizados con **200,8€** por habitación ocupada, que mantiene el liderazgo que tenía en **2009** con **108,8€**. A continuación, y por encima de la media del conjunto de las islas, situada en **120,2€** se encuentran **Adeje** con **150,8€**, **San Bartolomé de Tirajana** con **141,9€**, **Santiago del Teide** con **137,2€**, **Yaiza** con **133,7€** y **Tías** con **126€**, mientras que los puestos con **menos ingresos** son ocupados principalmente por los **municipios capitalinos** de las islas no capitalinas, como son **Puerto del Rosario** con **50,3€**, **Santa Cruz de la Palma** con **52,9€**, **Valverde** con **69,5€**, **Puerto de la Cruz** con **69,9€** y **Arrecife** con **83€**.

En el **contexto extrahotelero** -ver cuadro 6.4.3-, los **incrementos más pronunciados** se encuentran en **San Sebastián de La Gomera** con una subida en los ingresos de los apartamentos ocupados del **191,7%**, le siguen **Yaiza** con **178,7%**, **Adeje** con **135%**, **Santiago del Teide** con **119,1%** y **Mogán** con **116,9%**. De esta manera el **ranking** queda en **2023** liderado por **San Sebastián de la Gomera** con un ingreso de **111,7€**, **Yaiza** con **92,7€**, **Mogán** con **81,7€**, **Arona** con **80,4€** y **Adeje** con **80,1€**. Por el contrario, en la **cola se sitúan Antigua** con **44,2€**, **Puerto de la Cruz** con **47,1€**, **Valverde** con **48,5€**, **Santa Cruz de La Palma** con **50,3€** y **Las Palmas de Gran Canaria** con **60,6€**.

2023

Municipio	HOTELES
Guía de Isora	200,8
Adeje	150,8
San Bartolomé de Tirajana	141,9
Santiago del Teide	137,2
Yaiza	133,7
Tías	126,1
Pájara	113,4
Arona	112,3
San Sebastián de La Gomera	111,2
Mogán	107,4
La Oliva	103,6
Teguise	93,2
Santa Cruz de Tenerife	86,7
Las Palmas de Gran Canaria	86,1
Antigua	83,9
Arrecife	83,0
Puerto de la Cruz	69,9
Valverde	69,5
Santa Cruz de La Palma	52,9
Puerto del Rosario	50,3
Canarias	120,2

2023

Municipio	APARTAMENTOS
San Sebastián de La Gomera	111,7
Yaiza	92,7
Mogán	81,7
Arona	80,4
Adeje	80,1
San Bartolomé de Tirajana	74,7
Pájara	74,2
Santiago del Teide	72,6
Tías	72,4
Teguise	63,4
La Oliva	63,0
Las Palmas de Gran Canaria	60,6
Santa Cruz de La Palma	50,3
Valverde	48,5
Puerto de la Cruz	47,1
Antigua	44,2
Canarias	76,0

2009

Municipio	HOTELES
Guía de Isora	108,8
Santiago del Teide	91,9
Antigua	90,5
La Oliva	75,2
San Bartolomé de Tirajana	73,8
Adeje	71,7
Arona	70,9
Santa Cruz de Tenerife	67,3
Valverde	66,2
Tías	65,0
Pájara	64,3
Las Palmas de Gran Canaria	62,9
Teguise	60,4
San Sebastián de La Gomera	58,2
Arrecife	57,1
Mogán	53,0
Yaiza	51,3
Santa Cruz de La Palma	42,2
Puerto del Rosario	42,1
Puerto de la Cruz	40,0
Canarias	65,8

2009

Municipio	APARTAMENTOS
Valverde	53,5
Arona	47,1
Las Palmas de Gran Canaria	45,8
San Bartolomé de Tirajana	39,1
San Sebastián de La Gomera	38,3
Pájara	37,8
Mogán	37,7
Tías	36,8
Teguise	36,6
Adeje	34,1
Yaiza	33,3
Santiago del Teide	33,1
Antigua	31,7
Santa Cruz de La Palma	30,3
La Oliva	29,7
Puerto de la Cruz	29,1
Canarias	37,8

% Variación 2023-2009

Municipio	HOTELES
Yaiza	160,5%
Adeje	110,5%
Mogán	102,7%
Tías	94,0%
San Bartolomé de Tirajana	92,4%
San Sebastián de La Gomera	91,2%
Guía de Isora	84,6%
Pájara	76,3%
Puerto de la Cruz	75,0%
Arona	58,3%
Teguise	54,3%
Santiago del Teide	49,3%
Arrecife	45,3%
La Oliva	37,8%
Las Palmas de Gran Canaria	36,8%
Santa Cruz de Tenerife	28,8%
Santa Cruz de La Palma	25,4%
Puerto del Rosario	19,6%
Valverde	5,0%
Antigua	-7,3%
Canarias	82,5%

% Variación 2023-2009

Municipio	APARTAMENTOS
San Sebastián de La Gomera	191,7%
Yaiza	178,7%
Adeje	135,0%
Santiago del Teide	119,1%
Mogán	116,9%
La Oliva	112,3%
Tías	96,8%
Pájara	96,2%
San Bartolomé de Tirajana	91,2%
Teguise	73,0%
Arona	70,7%
Santa Cruz de La Palma	66,1%
Puerto de la Cruz	62,2%
Antigua	39,6%
Las Palmas de Gran Canaria	32,6%
Valverde	-9,3%
Canarias	101,0%

Cuadro 6.4.3: Ranking tarifa media diaria principales municipios turísticos y capitalinos 2023-2009

Fuente: ISTAC - Encuestas de alojamiento turístico

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Los **ingresos por habitación o apartamento** se refieren a los ingresos obtenidos por **habitación o apartamento disponible**, conocido por sus siglas en inglés RevPar (Revenue per Available Room), por lo tanto y, a diferencia de la tarifa media diaria, aporta los ingresos del conjunto de los complejos hoteleros y extrahoteleros, tanto las habitaciones y apartamentos vacíos como los ocupados que estén disponibles para su uso. Del mismo modo, no tiene en cuenta los impuestos ni cualquier otro servicio ofertado distinto del alojamiento.

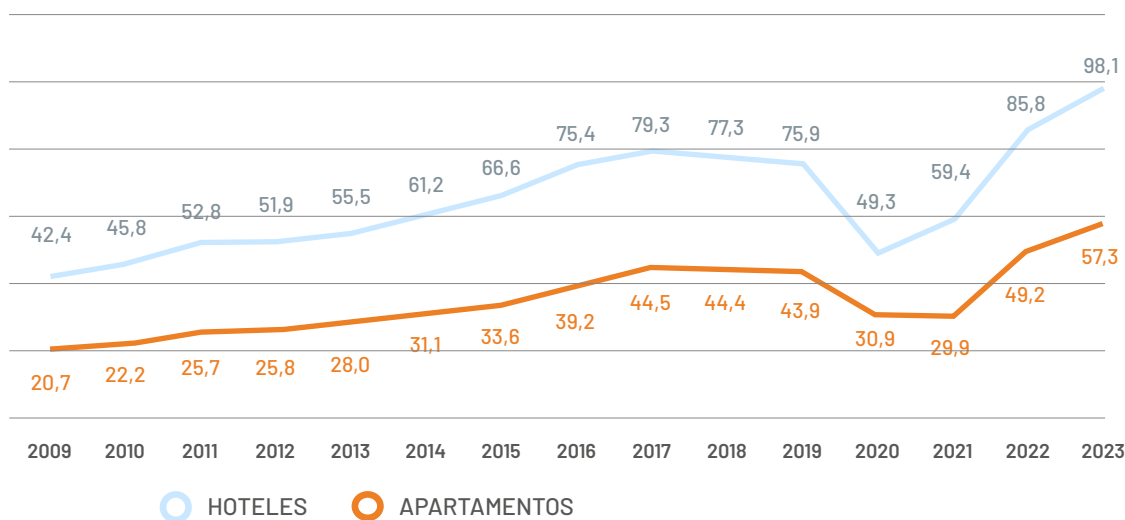
Como se aprecia en el cuadro 6.4.4 y en el gráfico 6.4.4, la rentabilidad de la oferta turística en **2023** teniendo en cuenta su capacidad alojativa, estancias vacías y ocupadas, ha experimentado un **elevado crecimiento** muy superior a la tarifa media diaria que solo tiene en cuenta las ocupaciones. En este sentido, los **hoteles aumentaron un 131,7%** entre **2009** y **2023**, al haber pasado de **42,4€** en **2009** a **98,1€** en **2023**, a la vez que los **apartamentos lo hicieron en un 176,4%**, al pasar de **20,7€** en **2009** a **57,3€** en **2023**, arrojando un **saldo mayor** en el caso de los **hoteles** que pasan a **ingresar 55,8€ más** respecto a **2009**, frente a los **36,5€** de los **apartamentos**, subidas que se asemejan a las **resultantes de la tarifa media diaria (ADR)**.

AÑOS	HOTELES	APARTAMENTOS	% Variación respecto al año anterior	
			HOTELES	APARTAMENTOS
2009	42,4	20,7		
2010	45,8	22,2	8,1%	7,3%
2011	52,8	25,7	15,2%	15,7%
2012	51,9	25,8	-1,6%	0,2%
2013	55,5	28,0	6,9%	8,6%
2014	61,2	31,1	10,2%	11,2%
2015	66,6	33,6	8,8%	7,9%
2016	75,4	39,2	13,3%	16,8%
2017	79,3	44,5	5,1%	13,5%
2018	77,3	44,4	-2,5%	-0,2%
2019	75,9	43,9	-1,8%	-1,2%
2020	49,3	30,9	-35,1%	-29,6%
2021	59,4	29,9	20,5%	-3,3%
2022	85,8	49,2	44,5%	64,6%
2023	98,1	57,3	14,3%	16,4%
% Variación 2023-2009	131,7%	176,4%		
Diferencia en € 2023-2009	55,8	36,5		

Cuadro 6.4.4: Ingresos por habitación disponible por tipo de establecimiento 2023-2009

Fuente: ISTAC - Encuestas de alojamiento turístico

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas



Cuadro 6.4.4: Ingresos por habitación disponible por tipo de establecimiento 2023-2009

Fuente: ISTAC - Encuestas de alojamiento turístico
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Al comparar la **tasa interanual de variación** y, a diferencia de la **tarifa media diaria**, que mantuvo incrementos interanuales constantes desde **2010**, los ingresos por habitación o apartamento **presentaron tasas negativas** en **2012, 2018, 2019 y 2020** en los **hoteles**, y en **2018, 2019 y 2020** en los **apartamentos** -ver cuadro 6.4.4 y gráfico 6.4.4-. En consecuencia y con posterioridad al **boom turístico** del año **2017**, se produjeron **descensos** antes de la **gran caída originada por la pandemia** de **2020**. De este modo, los **hoteles** descendieron en **2018** un **2,5%**, un **1,8%** en **2019** y en **2020** con la crisis del COVID un **35,1%**. Los **apartamentos**, por su lado, descendieron en **2018** un **0,2%**, un **1,2%** en **2019**, un **29,6%** en **2020**, situación que continuó en **2021** con un **3,3%**. No obstante, en **2022** ambos tipos de establecimiento registraron un **fuerte incremento**, del **44,5%** para hoteles y del **64,6%** para apartamentos, aunque esta subida, al ser **más moderada**, pudiera estar afectadas por las **altas tasas de inflación** originadas a raíz de la guerra de Ucrania que comenzó en febrero de ese año.

En el periodo **2009- 2023**, las **islas** cuyos **ingresos por habitación o apartamento disponible, crecen por encima** de la **media regional** en lo que a la oferta hotelera se refiere -ver cuadro 6.4.5 y gráfico 6.4.5-, son **Lanzarote** con un **182,9%**, seguida de **La Gomera** con un **181,2%** y **Tenerife** con un **160,9%**, situándose por debajo de incremento medio de Canarias **-131,7%-**, **La Palma** con un aumento del **130,9%**, **Gran**

Canaria con un **113,8%**, **El Hierro** con un **83,5%** y **Fuerteventura** con un **71,9%**. En **términos monetarios**, sin embargo, es **Lanzarote** la que **eleva sus ingresos RevPar en mayor medida** al lograr un aumento de **66,4€**, **Tenerife** lo hace a continuación en **63,5€**. Ambas por encima de la **media regional** de **55,8€**, mientras que **Gran Canaria** con **55,7€** más y **La Gomera** con **+50,6€**, se sitúan por debajo de la media.

ISLA	HOTELES		APARTAMENTOS		% Variación 2023-2009		Diferencia en € 2023-2009	
	2023	2009	2023	2009	HOTELES	APARTAMENTOS	HOTELES	APARTAMENTOS
Canarias	98,1	42,4	57,3	20,7	131,7%	176,4%	55,8	36,5
El Hierro	39,0	21,3	18,5	13,0	83,5%	42,2%	17,8	5,5
Fuerteventura	81,6	47,5	43,8	16,1	71,9%	171,9%	34,1	27,7
Gran Canaria	104,6	48,9	55,8	21,6	113,8%	157,7%	55,7	34,1
La Gomera	78,5	27,9	36,5	13,9	181,2%	162,4%	50,6	22,6
La Palma	44,8	19,4	37,9	16,0	130,9%	137,0%	25,4	21,9
Lanzarote	102,8	36,3	64,1	20,7	182,9%	209,2%	66,4	43,4
Tenerife	102,9	39,4	60,8	22,7	160,9%	167,6%	63,5	38,1

Cuadro 6.4.5: Ingresos por habitación o apartamento disponible e islas 2023-2009

Fuente: ISTAC - Encuestas de alojamiento turístico
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

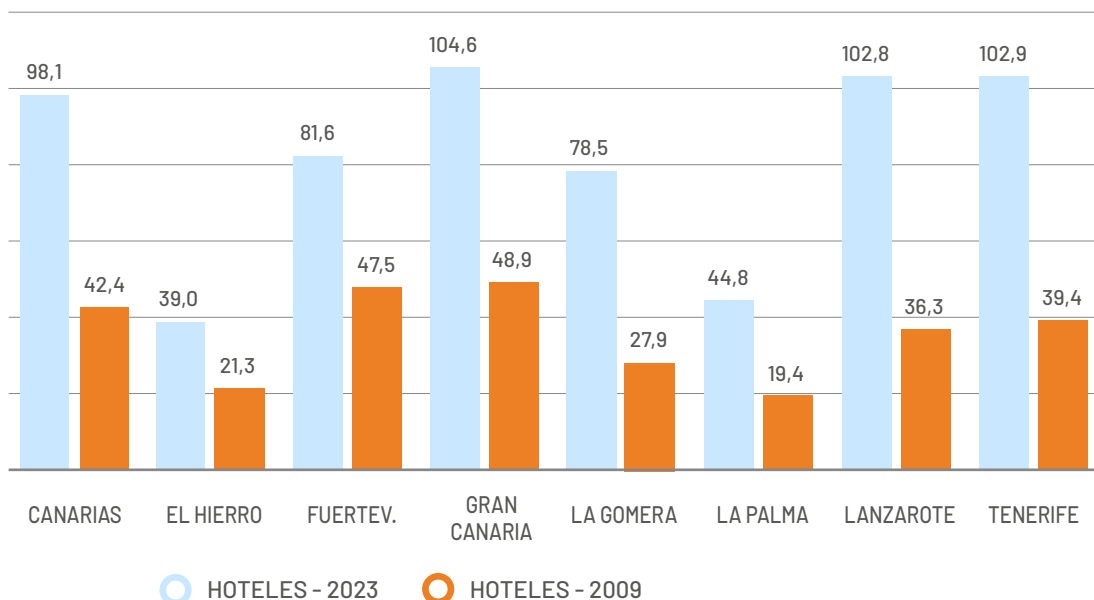


Gráfico 6.4.5: Ingresos por habitación en hoteles 2023 - 2009

Fuente: ISTAC - Encuestas de alojamiento turístico
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Por la parte de los **apartamentos** -ver cuadro 6.4.5 y gráfico 6.4.6-, los **incrementos porcentuales** resultan **superiores** en el conjunto de las islas con respecto a los **hoteles**, con la salvedad de **El Hierro** cuyo aumento de los ingresos del **42,2%** es inferior al experimentado por los hoteles. Al igual que ocurre en la oferta **hoteles**, **Lanzarote encabeza** el ranking en el archipiélago, al incrementar un **209,2%**, **Fuerteventura**, en segundo lugar, con **171,9%**. A continuación, **Tenerife** con **167,6%**, **La Gomera** con un **162,4%**, **Gran Canaria** con un **157,7%**, y **La Palma** con un **137%**, asimismo, en **términos absolutos**, **lidera Lanzarote** con un aumento de **43,4€** en sus ingresos respecto a **2009**, a la que le sigue **Tenerife** con **38,1€** más, ambas por encima de la **media regional** de **36,5€** de subida, mientras que, por debajo de ella se localiza **Gran Canaria**, en la que se elevan los ingresos en **34,1€**.

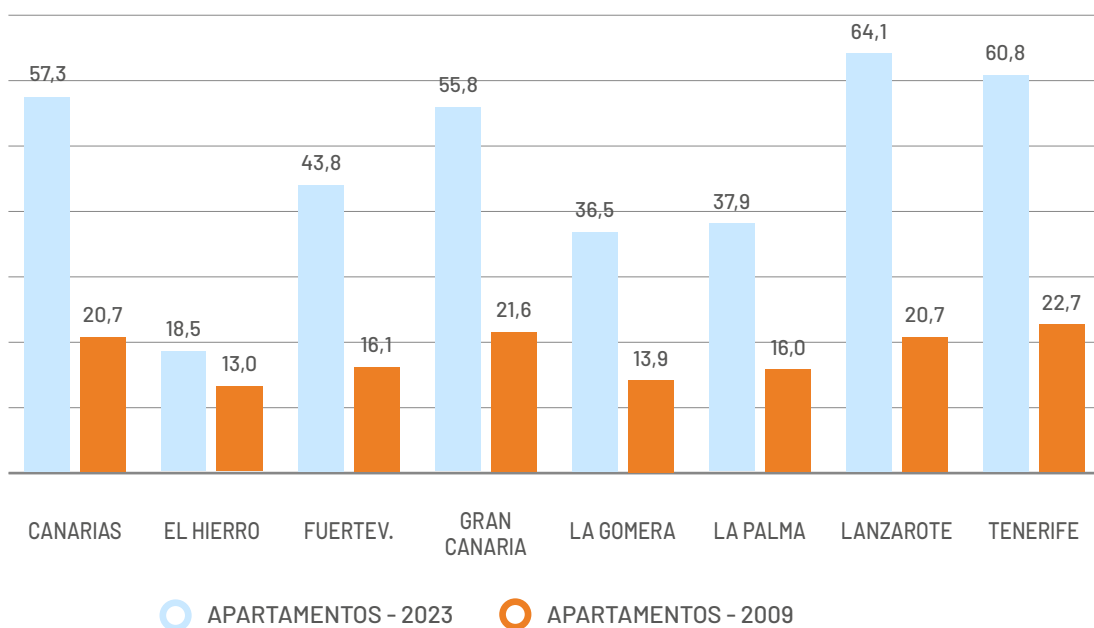


Gráfico 6.4.6: Ingresos por apartamento 2023-2009

Fuente: ISTAC - Encuestas de alojamiento turístico

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Estas variaciones -ver cuadro 6.4.5 y gráfico 6.4.5- dan lugar a un **ranking liderado en mayo de 2023** por **Gran Canaria** en relación a los **ingresos por habitación hotelera** de **104,6€**, seguida de **Tenerife** con **102,9€** y **Lanzarote** con **102,8€**, superando las tres el ingreso medio del **conjunto de las islas**, que se situó en **98,1€**. Por detrás se encuentran **Fuerteventura** con **81,6€**, **La Gomera** que ingresa **78,5€** -frente a los **27,9€ de 2009-**, **La Palma** con **44,8€** y **El Hierro** con **39€**,

En la **oferta extrahotelera** -ver cuadro 6.4.5 y gráfico 6.4.6-, lidera **Lanzarote** con **64,1€** de ingresos por apartamento, le sigue **Tenerife** con **60,8€**, **Gran Canaria** en tercer lugar con **55,8€**, y más alejadas, **Fuerteventura** con **43,8€**, **La Palma** con **37,9€**, **La Gomera** con **36,5€** y **El Hierro** con **18,5€**, con una **media regional de 57,2€** frente a los **20,7€ de 2009**.


2023		2009		% Variación 2023-2009	
ISLA	HOTELES	ISLA	HOTELES	ISLA	HOTELES
Adeje	130,9	Antigua	59,7	Arrecife	396,9%
Santiago del Teide	119,3	Guía de Isora	58,9	San Sebastián de La Gomera	254,9%
San Bartolomé de Tirajana	118,5	San Bartolomé de Tirajana	56,1	Yaiza	246,0%
Guía de Isora	114,8	La Oliva	49,9	Santiago del Teide	208,9%
Yaiza	114,0	Pájara	46,9	Tías	187,9%
Tías	112,6	Adeje	45,6	Adeje	187,1%
Arona	97,9	Arona	42,1	Santa Cruz de La Palma	174,4%
Mogán	89,8	Teguise	40,6	Mogán	173,7%
Pájara	85,9	Tías	39,1	Arona	132,7%
La Oliva	84,2	Santiago del Teide	38,6	Puerto de la Cruz	129,4%
San Sebastián de La Gomera	79,5	Las Palmas de Gran Canaria	36,7	San Bartolomé de Tirajana	111,2%
Teguise	75,1	Yaiza	33,0	Santa Cruz de Tenerife	97,5%
Arrecife	64,9	Mogán	32,8	Guía de Isora	94,8%
Antigua	64,4	Santa Cruz de Tenerife	31,4	Teguise	84,9%
Las Palmas de Gran Canaria	64,2	Valverde	28,4	Pájara	83,3%
Santa Cruz de Tenerife	62,1	Puerto de la Cruz	24,4	Las Palmas de Gran Canaria	74,8%
Puerto de la Cruz	55,9	San Sebastián de La Gomera	22,4	La Oliva	68,6%
Valverde	42,3	Santa Cruz de La Palma	14,9	Puerto del Rosario	49,2%
Santa Cruz de La Palma	40,9	Arrecife	13,1	Valverde	49,0%
Puerto del Rosario	17,0	Puerto del Rosario	11,4	Antigua	8,0%
Canarias	98,1	Canarias	42,4	Canarias	131,7%

2023		2009		% Variación 2023 -2009	
ISLA	APARTAMENTOS	ISLA	APARTAMENTOS	ISLA	APARTAMENTOS
Adeje	67,9	Arona	27,2	Santa Cruz de La Palma	328,9%
Antigua	33,0	Las Palmas de Gran Canaria	24,1	Yaiza	317,3%
Arona	62,3	San Bartolomé de Tirajana	22,4	Adeje	230,2%
La Oliva	45,8	Tías	21,2	Mogán	211,0%
Las Palmas de Gran Canaria	40,2	Teguise	21,0	Santiago del Teide	207,9%
Mogán	59,2	Adeje	20,6	San Sebastián de La Gomera	197,1%
Pájara	49,6	Mogán	19,0	Tías	196,6%
Puerto de la Cruz	36,2	Yaiza	18,8	La Oliva	192,3%
San Bartolomé de Tirajana	54,9	Pájara	18,0	Pájara	175,7%
San Sebastián de La Gomera	33,8	Santiago del Teide	17,9	Teguise	169,5%
Santa Cruz de La Palma	31,8	Puerto de la Cruz	17,1	San Bartolomé de Tirajana	144,6%
Santiago del Teide	55,1	Valverde	16,1	Antigua	143,9%
Teguise	56,7	La Oliva	15,7	Arona	129,2%
Tías	62,9	Antigua	13,5	Puerto de la Cruz	112,4%
Valverde	31,6	San Sebastián de La Gomera	11,4	Valverde	95,7%
Yaiza	78,6	Santa Cruz de La Palma	7,4	Las Palmas de Gran Canaria	66,7%
Canarias	57,3	Canarias	20,7	Canarias	176,6%

Cuadro 6.4.6: Ranking ingresos por habitación o apartamento disponible principales municipios turísticos y capitalinos 2009-2023

Fuente: ISTAC - Encuestas de alojamiento turístico

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas



En el **contexto municipal** en **2023**, los establecimientos **hoteleros más rentables en términos de ingresos por habitación o apartamento disponible** de entre los turísticos y capitalinos, se localizan en **Adeje**, que ingresa **130,9€** por **habitación**, por debajo y con diferencia **Santiago del Teide** con **119,3€**, **San Bartolomé de Tirajana** con **118,5€**, **Guía de Isora** con **114,8€**, **Yaiza** con **114€**, **Tías** con **112,6€**, superando todos ellos la media regional de **98,1€**. Les siguen **Arona** con **97,9€** y **Mogán** con **89,8€**. Como se puede observar en el cuadro 6.4.6, la **brecha entre estos municipios** y los que cuentan con los menores ingresos es **muy amplia**, llegando esta diferencia a **sobrepasar los 100€** entre **Adeje** que es el primero y **Puerto del Rosario** que es el último.

Los **municipios** en los que los **ingresos por habitación en hoteles crecieron por encima de la media de Canarias** -que se situó en un **131,7%**-, entre **2009** y **2023**, son **Arrecife** con un **396,9%**, **San Sebastián de La Gomera** con **254,9%**, **Yaiza** con **246%**, **Santiago del Teide** con **208,9%**, **Tías** **187,9%**, **Adeje** **187,1%**, **Santa Cruz de La Palma** con **174,4%**, **Mogán** con **173,7%**, **Arona** con **132,7%**, **Puerto de La Cruz** con **129,4%**, **San Bartolomé de Tirajana** con **111,2%** -ver cuadro 6.4.6-.

En el ámbito de los **apartamentos** en **2023** -ver cuadro 6.4.6-, se ponen a la cabeza en **ingresos** por unidad disponible, **Yaiza** con **78,6€**, **Adeje** con **67,9€**, **Tías** con **62,9€**, **Arona** con **62,3€**, **Mogán** con **59,2€**, los cuales se encuentran por **encima de la media regional** de **57,3€**, seguidos de **Teguise** con **56,7€**, **Santiago del Teide** con **55,1€** y **San Bartolomé de Tirajana** con **54,9€**. Por su parte, entre **2009** y **2023**, **8 municipios crecieron por encima del incremento medio de la comunidad autónoma** del **176,6%**. Estos son, **Santa Cruz de La Palma** con un **328,9%**, **Yaiza** un **317,3%**, **Adeje** un **230,2%**, **Mogán** un **211%**, **Santiago del Teide** un **207,9%**, **San Sebastián de la Gomera** **197,1%**, **Tías** un **196,6%** y **La Oliva** un **192,3%**.

6.5 GASTO DE TURISTAS

El gasto de los turistas se analiza a partir de **2010** al ser los datos disponibles en el momento de realizar el informe. Por otra parte, el análisis de este epígrafe se centra en 5 de las 7 islas -Tenerife, Gran Canaria, Lanzarote, Fuerteventura y La Palma, al ser las que más incidencia turística presentan.

El **gasto medio por turista**⁴ -esto es, la media de lo que gasta un turista en su estancia- en **Canarias**, en **2023 (3T)**, se sitúa en **1.382,7€, 413€** más que los **970€** de **2010**, lo que supone un **incremento** del **42,5%** -ver cuadro 6.5.1 y gráfico 6.5.1-. En este año, **Gran Canaria** cuenta con la cifra más elevada, al alcanzar el importe de **1.445€**, seguida de **Fuerteventura** con **1.395,5€**, **Tenerife**, a continuación, con **1.362,8€**, **Lanzarote** con **1.328€** y finalmente, **La Palma** con **1.236€**. En **2010** la isla con mayor gasto fue **Gran Canaria**, con una cuantía de **1.023,6€**, seguida de **Tenerife**, con **992,4€**.

No obstante, las islas que más crecen -y además por encima de la media de crecimiento del archipiélago del **42,5%**- en el periodo **2010-2023 (3T)** son **Lanzarote** que lo hace en un **54%** y **Fuerteventura** en un **48,3%**. En tercer lugar, se encuentra **Gran Canaria** con un **41,2%**, a la que le siguen **Tenerife** con un **37,3%** y **La Palma** con un **31%** -ver cuadro 6.5.1-.

Estos aumentos en el gasto medio implican que **Gran Canaria** sigue manteniéndose desde **2010** como el más alto de las islas -solo estuvo por debajo del de **Tenerife** en **2013**-, seguida de **Tenerife**, **Fuerteventura**, **La Palma** y **Lanzarote**. Esta última desde **2019** desplaza a **La Palma**, ocupando, desde entonces, el cuarto lugar.

4 Con motivo de que el presente estudio se realiza en un espacio temporal de varios meses, se decide mantener las medias del gasto por turista al tercer trimestre de 2023 dado que no presentan variaciones suficientemente significativas respecto a la del periodo completo, cuantificada la desviación en el ámbito regional de Canarias en el 0,3%.

Gasto medio por turista - AÑOS							% Variación respecto al año anterior					
	Fuerteventura	Gran Canaria	La Palma	Lanzarote	Tenerife	Canarias	Fuerteventura	Gran Canaria	La Palma	Lanzarote	Tenerife	Canarias
2010	940,7	1.023,6	944,0	862,1	992,4	970,0						
2011	957,0	1.028,7	997,0	851,1	1.005,7	978,4	1,7%	0,5%	5,6%	-1,3%	1,3%	0,9%
2012	1.027,4	1.073,3	1.047,8	927,6	1.064,2	1.038,7	7,4%	4,3%	5,1%	9,0%	5,8%	6,2%
2013	1.029,4	1.060,0	1.101,3	935,1	1.073,6	1.040,7	0,2%	-1,2%	5,1%	0,8%	0,9%	0,2%
2014	1.021,6	1.088,9	1.042,8	964,0	1.078,4	1.053,3	-0,8%	2,7%	-5,3%	3,1%	0,4%	1,2%
2015	1.060,4	1.159,0	1.036,8	1.034,2	1.119,1	1.105,4	3,8%	6,4%	-0,6%	7,3%	3,8%	4,9%
2016	1.109,8	1.152,3	1.057,1	1.065,6	1.077,9	1.101,8	4,7%	-0,6%	2,0%	3,0%	-3,7%	-0,3%
2017	1.125,9	1.161,5	1.101,3	1.052,3	1.109,5	1.116,5	1,4%	0,8%	4,2%	-1,2%	2,9%	1,3%
2018	1.163,3	1.215,0	1.107,7	1.168,7	1.179,6	1.186,0	3,3%	4,6%	0,6%	11,1%	6,3%	6,2%
2019	1.159,1	1.167,6	1.115,1	1.082,4	1.095,1	1.122,6	-0,4%	-3,9%	0,7%	-7,4%	-7,2%	-5,3%
2020	1.228,4	1.253,8	1.081,3	1.157,2	1.100,8	1.169,8	6,0%	7,4%	-3,0%	6,9%	0,5%	4,2%
2021	1.262,7	1.234,7	1.007,5	1.163,9	1.169,2	1.198,9	2,8%	-1,5%	-6,8%	0,6%	6,2%	2,5%
2022	1.291,4	1.348,9	1.088,6	1.259,5	1.329,5	1.314,1	2,3%	9,2%	8,1%	8,2%	13,7%	9,6%
2023 media a 3T	1.395,5	1.445,0	1.236,8	1.328,0	1.362,8	1.382,7	8,1%	7,1%	13,6%	5,4%	2,5%	5,2%
% Variación 2023-2010	48,3%	41,2%	31,0%	54,0%	37,3%	42,5%						
Diferencia en nº 2023-2010	455	421	293	466	370	413						
% Variación 2023-2017	23,9%	24,4%	12,3%	26,2%	22,8%	23,8%						
Diferencia en nº 2023-2017	270	283	135	276	253	266						
% Variación 2017-2010	19,7%	13,5%	16,7%	22,1%	11,8%	15,1%						
Diferencia en nº 2017-2010	185	138	157	190	117	147						

Cuadro 6.5.1: Gasto medio por turista por islas 2023 (3T)-2010

Fuente ISTAC - Encuesta de Gasto Turístico. Nota: No se publican datos de La Gomera y El Hierro
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

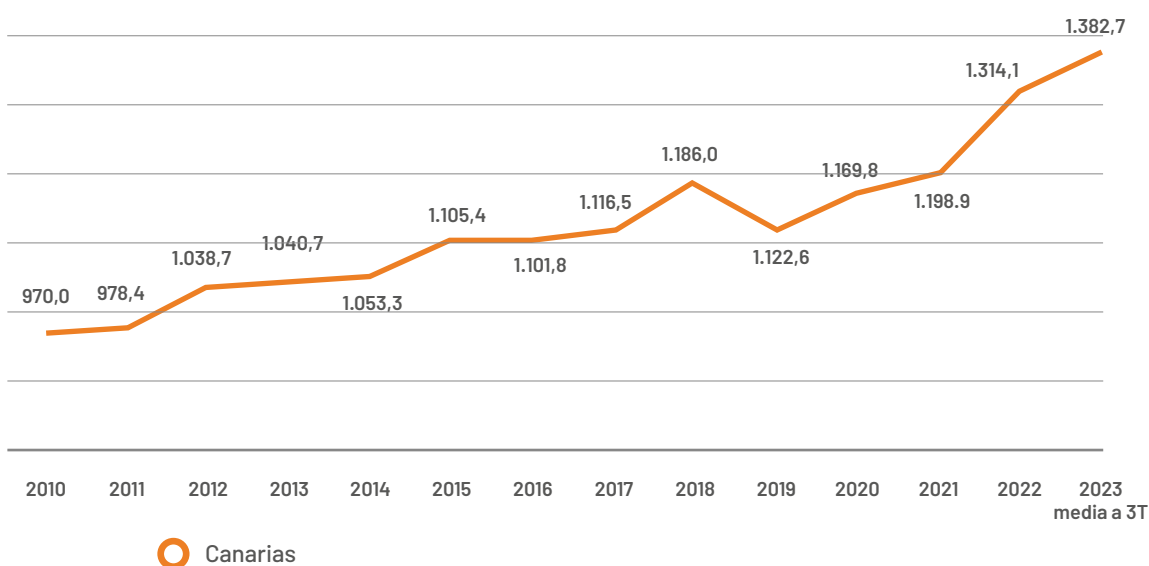


Gráfico 6.5.1: Gasto medio por turista Canarias 2023 (3T)-2010

Fuente ISTAC - Encuesta de Gasto Turístico.
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

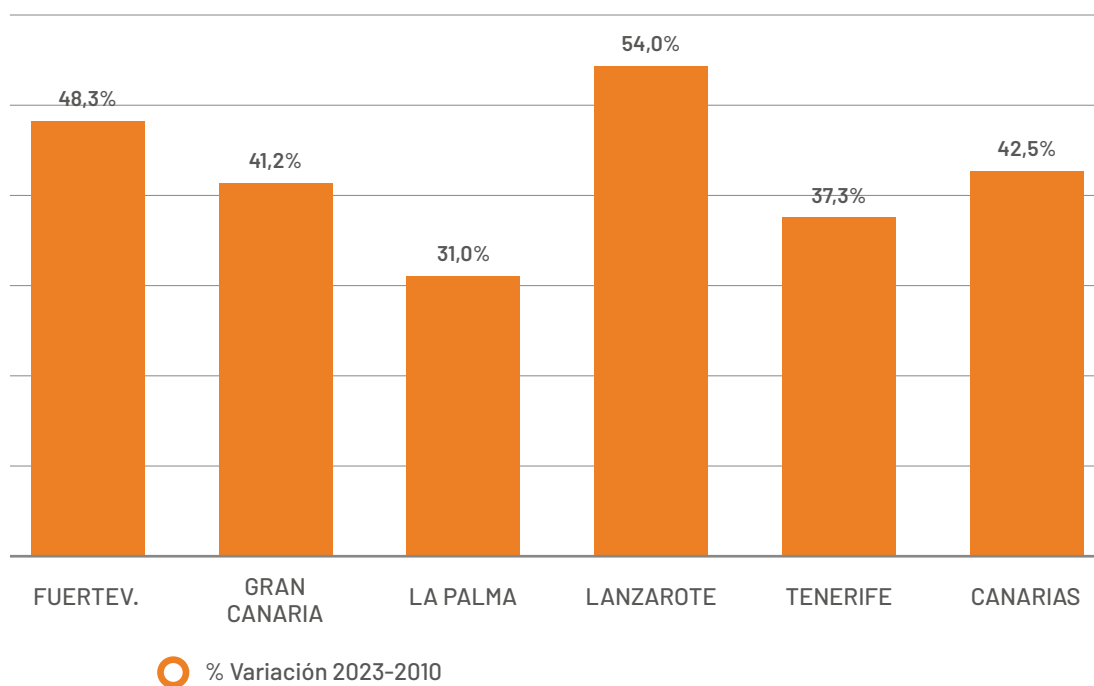


Gráfico 6.5.2: % Variación gasto medio por turista islas 2023 (3T)-2010

Fuente ISTAC – Encuesta de Gasto Turístico. Nota: No se publican datos de La Gomera y El Hierro
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

En el subperiodo comprendido entre **2010** y **2015** -ver cuadro 6.5.1-, el gasto sube un **14%**, esto es, **135,4€**, incremento que es superado en el subperiodo **2019-2023**, al situarse en un **23,2%**, esto es **260,1€**. Es decir, en los últimos **4** años, tras el COVID, las islas han experimentado el mayor incremento del gasto en el periodo objeto de estudio. Es destacable el hecho de que entre **2015** y **2017**, e incluso hasta **2019**, los aumentos del gasto fueron en exceso moderados, teniendo en cuenta que el año **2017** fue el de mayor afluencia de turistas, aún ni siquiera se alcanza en **2023**.

En otra vertiente, como se observa en el cuadro 6.5.2 y gráfico 6.5.3, el **gasto medio de los turistas crece por encima del Índice General de Precios de Canarias** en el periodo de **2010 a 2023**. Este último lo hace en un **24,2%**, frente al **42,5%** de aumento en el montante gastado por los turistas, por lo que en términos reales y por diferencia, el **gasto real habría crecido por encima del IPC 18,3 puntos porcentuales**. Desde otra perspectiva, al tomar exclusivamente los **precios de restaurantes y hoteles**, que engloban servicios de restauración y alojamiento, y que conforman el principal componente del consumo de los turistas, es de señalar que estos crecen un **30,9%** -**6,7** puntos por encima del IPC general-, mostrándose un aumento inferior al operado en el **gasto medio total por turista** que, como se ha señalado, subió el **42,5%**, superando, por tanto, éste al anterior en **11,6** puntos.

AÑOS	% Variación interanual gasto medio por turista Canarias	% Variación interanual IPC - Índice general	% Variación interanual IPC - Restaurantes y hoteles	Diferencia % variación del gasto medio respecto al IPC de restaurantes y hoteles	Diferencia % variación del gasto medio respecto al IPC general
2010					
2011	0,9%	2,6%	1,6%	-0,7	-1,7
2012	6,2%	2,0%	1,0%	5,1	4,1
2013	0,2%	0,7%	0,2%	0,0	-0,5
2014	1,2%	-0,5%	0,3%	0,9	1,7
2015	4,9%	-0,8%	1,1%	3,9	5,7
2016	-0,3%	-0,2%	1,7%	-2,0	-0,1
2017	1,3%	1,8%	1,8%	-0,5	-0,5
2018	6,2%	1,5%	2,0%	4,2	4,7
2019	-5,3%	0,3%	1,7%	-7,0	-5,7
2020	4,2%	0,5%	1,5%	2,7	3,7
2021	2,5%	2,2%	0,9%	1,6	0,3
2022	9,6%	7,5%	6,1%	3,5	2,1
2023 media a 3T	5,2%	4,3%	7,7%	-2,5	0,9
% Variación 2023-2010	42,5%	24,2%	30,9%	11,6	18,3
% Variación 2023-2017	23,8%	17,5%	21,3%	2,6	6,4
% Variación 2017-2010	15,1%	5,7%	8,0%	7,2	9,4

Cuadro 6.5.2: Comparativa % variación interanual del gasto medio por turista, IPC general de Canarias e IPC de restaurantes y hoteles de las islas 2023 (3T)-2010

Fuente ISTAC - Encuesta de Gasto Turístico.

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

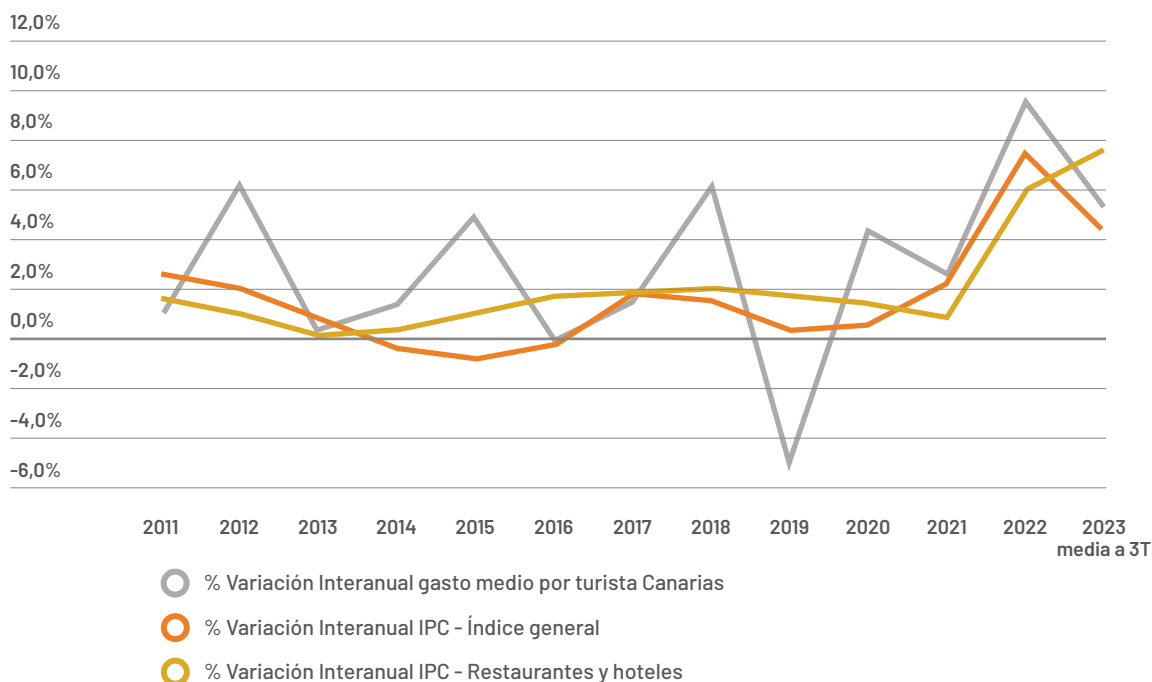


Gráfico 6.5.3: Comparativa % variación interanual del gasto medio por turista, IPC general e IPC de restaurantes y hoteles 2023 (3T)-2010

Fuente ISTAC – Encuesta de Gasto Turístico.

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

El **mayor impulso del gasto** en el conjunto de **Canarias** se produjo entre **2010** y **2017**, al registrar un avance del **15,1%** pero con un **aumento muy inferior del IPC general** cuantificado en el **5,7%**, diferencia que devuelve **9,4** puntos. Sin embargo, entre **2017** y **2023**, a pesar de que el **gasto medio total** experimenta un mayor crecimiento, el **23,8%**, el Índice de precios presionan con mayor fuerza, al cifrarse su aumento en un **17,5%**, devolviendo un **gasto real menor**, cuantificado en un diferencial de **6,4** puntos por encima. Esta situación se evidencia aún más si se tienen en cuenta los precios de **restaurantes y hoteles** que **suben un 21,3%**, por lo que el **gasto real** quedaría en una subida de **2,6** puntos, evidenciando en estos últimos años que **no se gasta más mediante un consumo mayor, sino que el conjunto del gasto se ha encarecido al subir el IPC en mayor medida. En consecuencia, en los últimos 6 años el gasto medio por turista solo sube en términos reales un 6,4% y el de restaurantes y hoteles un 2,6%.**

Al analizar el **ámbito municipal**, se exponen únicamente los datos de **2018** a **2023**, que están basados en la metodología del **ISTAC** de **2018**, puesto que los anteriores de **2010** a **2017**, se obtienen a través de una metodología diferente del año **2016** y, por tanto, no son comparables.

Con respecto a los **principales municipios receptores de turismo** -ver cuadro 6.5.3 y gráfico 6.5.4- se destacan aquellos que lideran el ranking, en **2023**, como **Adeje**, con un desembolso medio por parte de sus visitantes de **1.566,5€**, **San Bartolomé de Tirajana** le sigue con **1.557,9€**, a continuación, **Mogán** con **1.535,1€**, **Yaiza** con **1.499,6€** y **Pájara** con **1.474,3€**, destinos cuyas posiciones permanecen inalteradas respecto a **2018**, a la vez que todos se sitúan por encima de la **media de Canarias** de **1.382,76€**, junto con **La Oliva**, que en quinto lugar, cuenta con un gasto medio de **1.402,4€**, desplazando a **Santiago del Teide** que ocupaba esta posición en **2018**.

MUNICIPIOS		MUNICIPIOS		Ranking % Variación 2023-2018		MUNICIPIOS	
	2023 media a 3T		2018	MUNICIPIOS	% Variación 2023-2018		Diferencia en € 2023-2018
Adeje	1.566,5	Adeje	1.330,1	Las Palmas de Gran Canaria	28,8%	La Oliva	302,4
San Bartolomé de Tirajana	1.557,9	San Bartolomé de Tirajana	1.311,1	La Oliva	27,5%	San Bartolomé de Tirajana	246,7
Mogán	1.535,1	Mogán	1.292,0	Puerto del Rosario	21,8%	Las Palmas de Gran Canaria	244,3
Yaiza	1.499,6	Yaiza	1.289,3	San Bartolomé de Tirajana	18,8%	Mogán	243,1
Pájara	1.474,3	Pájara	1.243,0	Mogán	18,8%	Adeje	236,4
La Oliva	1.402,4	Santiago del Teide	1.203,7	Pájara	18,6%	Pájara	231,3
Canarias	1.382,7	Arona	1.195,5	Adeje	17,8%	Yaiza	210,3
Santiago del Teide	1.378,5	Canarias	1.186,0	Canarias	16,6%	Canarias	196,7
Arona	1.347,3	Tías	1.145,2	Yaiza	16,3%	Santiago del Teide	174,7
Tías	1.289,3	La Oliva	1.100,1	Arrecife	15,6%	Antigua	163,4
Antigua	1.249,0	Teguise	1.094,4	Antigua	15,1%	Arona	151,8
Teguise	1.233,6	Antigua	1.085,6	Santiago del Teide	14,5%	Puerto del Rosario	145,1
Puerto de la Cruz	1.168,9	Puerto de la Cruz	1.029,9	Puerto de la Cruz	13,5%	Tías	144,1
Las Palmas de Gran Canaria	1.092,7	Arrecife	865,4	Teguise	12,7%	Teguise	139,2
Arrecife	1.000,6	Santa Cruz de Tenerife	852,4	Arona	12,7%	Puerto de la Cruz	139,0
Santa Cruz de Tenerife	890,8	Las Palmas de Gran Canaria	848,4	Tías	12,6%	Arrecife	135,2
Puerto del Rosario	810,3	Puerto del Rosario	665,2	Santa Cruz de Tenerife	4,5%	Santa Cruz de Tenerife	38,4

Cuadro 6.5.3: Gasto medio por turista por principales municipios receptores de turismo 2023 (3T)-2018

Fuente ISTAC – Encuesta de Gasto Turístico. Nota: Son los únicos municipios contenidos en la Encuesta de Gasto turístico

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

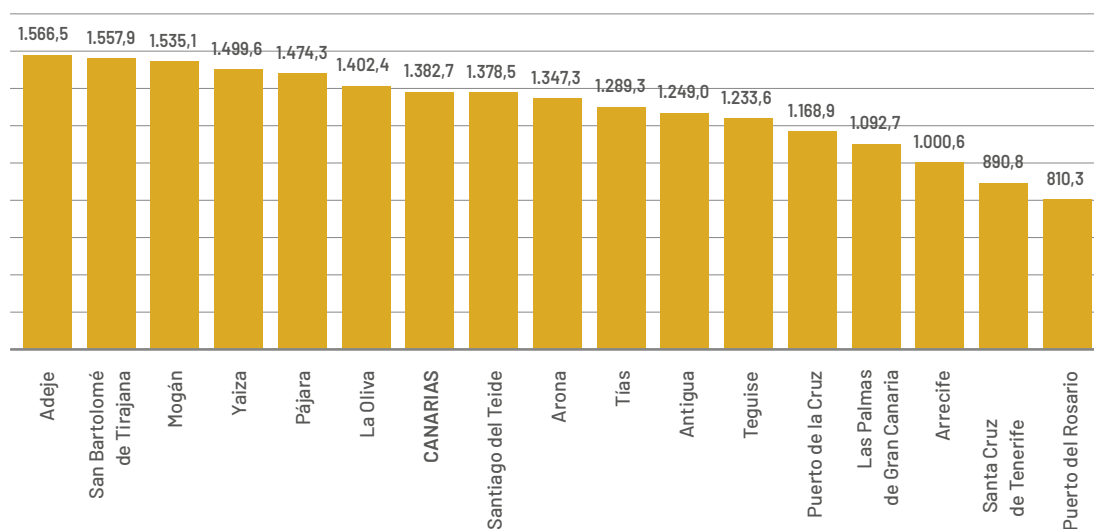


Gráfico 6.5.4: % Ranking gasto medio por turista principales municipios receptores de turismo 2023 (3T)-2018

Fuente ISTAC – Encuesta de Gasto Turístico. Nota: Son los únicos municipios contenidos en la Encuesta de Gasto turístico

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Al centrarnos en el cuadro 6.5.3 y el gráfico 6.5.4, se observa que en los últimos puestos con los **niveles más bajos de gasto medio** se encuentran las **capitales de las islas**, con **Puerto del Rosario** a la cabeza con **810,3€**, **Santa Cruz de Tenerife** con **890,8€**, **Arrecife** con **1.000,6€** y **Las Palmas de Gran Canaria** –que ha hecho un gran esfuerzo por atraer turismo– con **1.092,7€**. Esta última crece respecto a **2018** un **28,8%**, siendo el municipio con el mayor incremento –si bien, se encuentra por debajo de la media regional–. A este municipio le sigue **La Oliva** que sube un **27,5%**, **Puerto del Rosario** un **21,8%** y **San Bartolomé de Tirajana** y **Mogán** con un **18,8%**, cada uno. Por el contrario, destaca el escaso aumento del **4,5%** de **Santa Cruz de Tenerife** –muy alejado de la subida media de Canarias del **16,6%**– y de **Tías**, el siguiente más bajo que sube un **12,6%**.

Las cifras relativas al **gasto medio por persona en comparación con las principales comunidades autónomas turísticas** que figuran en el cuadro 6.5.4 y gráfico 6.5.5, se basan únicamente en el **gasto de los turistas internacionales**, excluyendo el turismo nacional. Por esta razón, difieren de las cantidades expuestas con anterioridad en el presente epígrafe. Por otra parte, los datos publicados por el INE más antiguos se remontan al último trimestre de **2015**, no obstante, analizamos los datos a partir de **2017** que fue el mejor año turístico de **Canarias**.

CCAA	2023 (media a 3T)	CCAA	2017
Madrid, Comunidad de	1.703,9	Madrid, Comunidad de	1.318,0
Canarias	1.449,5	Canarias	1.179,3
Total Nacional	1.262,8	Total Nacional	1.062,0
Andalucía	1.236,1	Andalucía	1.099,7
Comunitat Valenciana	1.194,4	Balears, Illes	1.020,4
Balears, Illes	1.184,4	Cataluña	994,2
Cataluña	1.131,7	Comunitat Valenciana	951,9
Resto comunidades	1.025,8	Resto comunidades	848,0

CCAA	% Variación 2023-2017	CCAA	Diferencia en € 2023-2017
Madrid, Comunidad de	29,3%	Madrid, Comunidad de	385,9
Comunitat Valenciana	25,5%	Canarias	270,2
Canarias	22,9%	Comunitat Valenciana	242,5
Resto Comunidades	21,0%	Total Nacional	200,8
Total Nacional	18,9%	Resto comunidades	177,8
Balears, Illes	16,1%	Balears, Illes	164,0
Cataluña	13,8%	Cataluña	137,5
Andalucía	12,4%	Andalucía	136,4

Cuadro 6.5.4: Gasto medio por turista internacional por principales CCAA 2023 (3T)-2017

Fuente: INE – Encuesta de Gasto Turístico, Egatur. Datos de 2023 provisionales
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

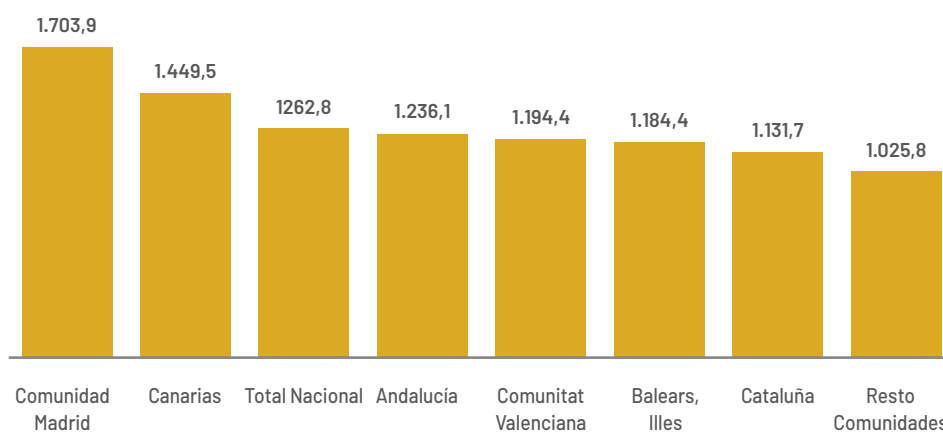



Gráfico 6.5.5: Gasto medio por turista internacional principales CCAA 2023 (media 3T)

Fuente: INE – Encuesta de Gasto Turístico, Egatur. Datos de 2023 provisionales
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas



En **2023**, los turistas procedentes del exterior **gastan de media en mayor medida en la Comunidad de Madrid, 1.703,9€** y en **Canarias, 1.449,5€** -ver cuadro 6.5.4 y gráfico 6.5.5-, siendo las dos únicas regiones que se sitúan por encima de la media nacional de **1.262,8€**. A continuación, se encuentra **Andalucía, con 1.236,1€**, la **Comunidad Valenciana 1.194,4€**, **Cataluña 1.131,7€**, y el resto de las comunidades alcanza los **1.025,8€**. Este ranking no varía significativamente desde **2017**, salvo por la **Comunidad Valenciana** que ese año contaba con el menor gasto para pasar a la cuarta posición en **2023**.

Esto último tiene su origen en el importante incremento experimentado en esta comunidad, que registró el segundo mayor del país, un **25,5%**, entre **2017** y **2023**, ocupando la primera posición la comunidad de **Madrid**, con un aumento del **29,3%**. **Canarias**, por su parte, ocupa el tercer puesto, con una subida de **22,9%**, por encima de la **media nacional** que llegó al **18,9%**. Donde menos aumentó el gasto por turista fue en **Andalucía**, con un **12,4%**, en **Cataluña** con un **13,8%** y en **Baleares** con un **16,1%**.

En términos monetarios, nuevamente es la comunidad de **Madrid** la que lidera la subida del gasto, pues en ella los visitantes internacionales pagaron **385,9€** más en **2023** respecto a **2017**, cifra que para **Canarias**, con el segundo puesto, supuso un diferencial de **270,2€**, en la **Comunidad Valenciana** de **242,5€**, frente a la **media del país**, cuyo aumento se cifró en **200,8€**.

La variación porcentual del **gasto medio por turista en el conjunto del país**, entre **2017** y **2023** -ver cuadro 6.5.5-, se sitúa en un **18,9%**, mientras que la variación del **Índice General de Precios crece a nivel nacional** lo hace en un **17,8%**, lo que conduce a un **gasto real** que, en **6 años**, solo sube **1,1** puntos. No obstante, si esta comparativa la hacemos respecto al **Índice de Precios de restaurantes y hoteles**, que creció un **20,2%** -por encima del gasto medio total-, se evidencia un **diferencial negativo** de **1,2** puntos porcentuales. **En suma, en 6 años, el aumento real del gasto es prácticamente nulo.**

CCAA	% Variación 2023-2017 Gasto medio por persona	% Variación 2023-2017 IPC general	% Variación 2023-2017 IPC restaurantes y hoteles	Diferencia % variación del gasto medio respecto al IPC general	Diferencia % variación del gasto medio respecto al IPC de restaurantes y hoteles	% Variación 2023-2017 nº de turistas internacionales	Diferencia en nº 2023-2017 de turistas internacionales
Andalucía	12,4%	18,4%	21,1%	-6,0	-8,7	5,8%	672.136
Balears, Illes	16,1%	17,8%	23,9%	-1,8	-7,8	4,0%	556.889
Canarias	22,9%	17,5%	21,3%	5,4	1,6	-2,8%	-399.278
Cataluña	13,8%	17,4%	18,1%	-3,5	-4,3	-6,8%	-1.294.774
Comunitat Valenciana	25,5%	17,9%	21,5%	7,6	3,9	16,1%	1.432.779
Madrid, Comunidad de	29,3%	16,3%	18,8%	13,0	10,5	15,5%	1.041.596
Resto Comunidades	21,0%	18,5%	20,4%	2,5	0,6	6,4%	486.869
Total Nacional	18,9%	17,8%	20,2%	1,1	-1,2	3,0%	2.496.216

Cuadro 6.5.5: Comparativa % variación interanual del gasto medio por turista, IPC general e IPC de restaurantes-hoteles variación turistas internacionales 2023 (3T)-2017

Fuente: INE – Encuesta de Gasto Turístico. Egatur

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

El aumento del gasto en **Madrid** queda reafirmado al analizar el **gasto real** -cuadro 6.5.5- al observarse que el **gasto medio por persona** creció un **29,3%** como se ha mencionado, mientras que los precios generales lo hicieron en menor medida, un **16,3%**, la cifra más baja de las regiones turísticas, obteniendo el mayor diferencial del **país 13** puntos, lo que la posiciona como la región donde los visitantes gastaron más en términos reales en **2023** respecto a **2017**. En la misma línea, pero en menor medida se encuentran la **Comunidad Valenciana** con un diferencial de **7,6** puntos, **Canarias**, que, a pesar de tener un **gasto por turista** que incrementa un **22,9%** -que no coincide exactamente con el analizado solo a nivel de Canarias en el cuadro 6.5.2-, su diferencial con respecto al **IPC general** fue de **5,4** puntos, mientras que el resto de las comunidades solo aumentan **2,5** puntos.

Sin embargo, al contrastar el **IPC de restaurantes y hoteles**, se evidencia, como ya se ha indicado, que éste crece en **Canarias** un **21,3%** frente al **22,9%** del **gasto medio del turista**, empeorando la situación, pues el diferencial es de **1,6** puntos porcentuales. En definitiva, el aumento del gasto en el sector turístico en **restaurantes y hoteles** resulta muy débil, si bien, mejora el descenso de la **media nacional** de **-1,2** ya comentado.

Esta situación se torna contraria en otras regiones donde las **subidas de los precios superan las del gasto medio** de los visitantes, como es el caso de **Andalucía** que encabeza con la brecha mayor, al subir un **12,4%** el **gasto medio** y un **21,1%** los **precios**, devolviendo una disminución de **6** puntos, que evidencia que el turista, en

2023, gasta en términos reales menos que en **2017**. En igual marco se encuentran, **Cataluña** con un diferencial negativo de **3,5** puntos y **Baleares** con **1,8**.

Desde otra vertiente, **Canarias** es la **única región** que recibe en **2023 (3T) menos turistas internacionales** que en **2017, 729.422** -ver cuadro 6.1.6 y 6.1.7- por debajo, **junto con Cataluña** que se salda con un descenso de **113.801** visitantes, panorama que pone de manifiesto en el caso de **Canarias**, que, a pesar de la menor entrada de visitantes, estos gastan por término medio más por turista. Sin embargo, como se verá a continuación, **esta circunstancia no repercutirá significativamente en el gasto total real debido a la menor entrada de turistas**.

En contraposición con lo anterior, los **mejores resultados** se localizan en la **Comunidad Valenciana**, que con el segundo mayor aumento de turistas internacionales -esto es, **2.021.054** más-, tras **Baleares** -ver cuadro 6.1.6-, entre **2017 y 2023**, protagoniza además la segunda mayor subida del gasto medio en términos reales. Por su parte, la **Comunidad de Madrid**, con **1.182.239** nuevos turistas -tercera comunidad autónoma en incremento de turistas-, tiene el **gasto real más elevado**, dando lugar a que estas dos regiones obtengan el **mejor resultado del país** desde **2017**, al contar con **más visitantes que consumen en mayor medida**.

Lo comentado se refleja, asimismo, en el **análisis de la evolución del gasto total⁵** -ver cuadros 6.5.6 y 6.5.7, así como el gráfico 6.5.6-, que muestra a **Canarias y Cataluña**, como las comunidades con mayor gasto -**20.070,4 M€**, y **20.739,7 M€**, respectivamente. Con un **peso porcentual sobre el gasto total nacional** que se situó en **2023** en **108.088,4€ M€**, del **18,6%** en el caso de **Canarias** y del **19,2%** en el de **Cataluña**.

Ambas regiones muestran un **menor crecimiento del gasto total** en **2023** respecto a **2017** -ver cuadro 6.5.7- en términos nominales, en concreto, un **19,6%** la primera y un **7,9%**, la segunda, con un Índice General de Precios que evoluciona de forma similar en ambas comunidades. Este Índice en el caso de **Canarias** alcanza el **17,5%** y el de **Cataluña** un **17,4%**, lo cual propicia en **Canarias** un leve aumento del **gasto total en términos reales** de **2,1** puntos y, en **Cataluña**, un **descenso** de **9,5** puntos -ver cuadro 6.5.7 y el gráfico 6.5.6-. Estas dos comunidades son las que peor comportamiento muestran en el contexto nacional, además de estar por debajo de la media del país que crece un **6%**.

5 Se mantiene la estimación de 2023 al haberse elaborado el análisis de la variable con anterioridad a la publicación de los datos de cierre de 2023 y tras haber comprobado que el diferencial entre la estimación y el dato final de 2023 alcanza el 0,5% en el ámbito nacional y el 1,3% en Canarias, que no suponen alteraciones significativas en las conclusiones alcanzadas.

CCAA	2023 estimación	2023%	CCAA	2017 millones de €	2017 %
Cataluña	20.739,7	19,2%	Cataluña	19.224,1	22,1%
Canarias	20.070,4	18,6%	Canarias	16.783,6	19,3%
Balears, Illes	17.630,3	16,3%	Balears, Illes	14.599,9	16,8%
Andalucía	15.333,5	14,2%	Andalucía	12.672,9	14,6%
Madrid, Comunidad de	13.390,1	12,4%	Madrid, Comunidad de	8.855,1	10,2%
Comunitat Valenciana	12.628,9	11,7%	Comunitat Valenciana	8.528,8	9,8%
Resto de comunidades	8.295,6	7,7%	Resto de comunidades	6.339,6	7,3%
Total nacional	108.088,4	100%	Total nacional	87.003,9	100%

CCAA	% Variación 2023-2017	CCAA	Diferencia en € 2023-2017
Madrid, Comunidad de	51,2%	Madrid, Comunidad de	4.535,0
Comunitat Valenciana	48,1%	Comunitat Valenciana	4.100,1
Resto de comunidades	30,9%	Canarias	3.286,8
Total Nacional	24,2%	Balears, Illes	3.030,4
Andalucía	21,0%	Andalucía	2.660,6
Balears, Illes	20,8%	Resto de comunidades	1.956,0
Canarias	19,6%	Cataluña	1.515,6
Cataluña	7,9%	Total Nacional	21.084,5

Cuadro 6.5.6: Ranking gasto total en M€ y según peso, y variaciones por CCAA 2023 (3T)-2017

Fuente: INE - Encuesta de Gasto Turístico. Egatur

Estimación de 2023: suma ene-oct 2023 + estimaciones nov-dic 2023, calculadas a partir de las variaciones porcentuales de noviembre respecto a octubre y de diciembre respecto a noviembre de 2022

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

CCAA	% Variación 2023-2017 Gasto total	% Variación 2023-2017 IPC general	Diferencia variación del gasto total con el IPC (Gasto real)
Andalucía	21,0%	18,4%	2,6
Balears, Illes	20,8%	17,8%	2,9
Canarias	19,6%	17,5%	2,1
Cataluña	7,9%	17,4%	-9,5
Comunitat Valenciana	48,1%	17,9%	30,2
Madrid, Comunidad de	51,2%	16,3%	34,9
Resto Comunidades	30,9%	18,5%	12,4
Total Nacional	24,2%	17,8%	6,4

Cuadro 6.5.7: Gasto total real - comparativa % variación del gasto total y el IPC general turistas internacionales 2023 (3T)-2017

Fuente: INE - Encuesta de Gasto Turístico. Egatur

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

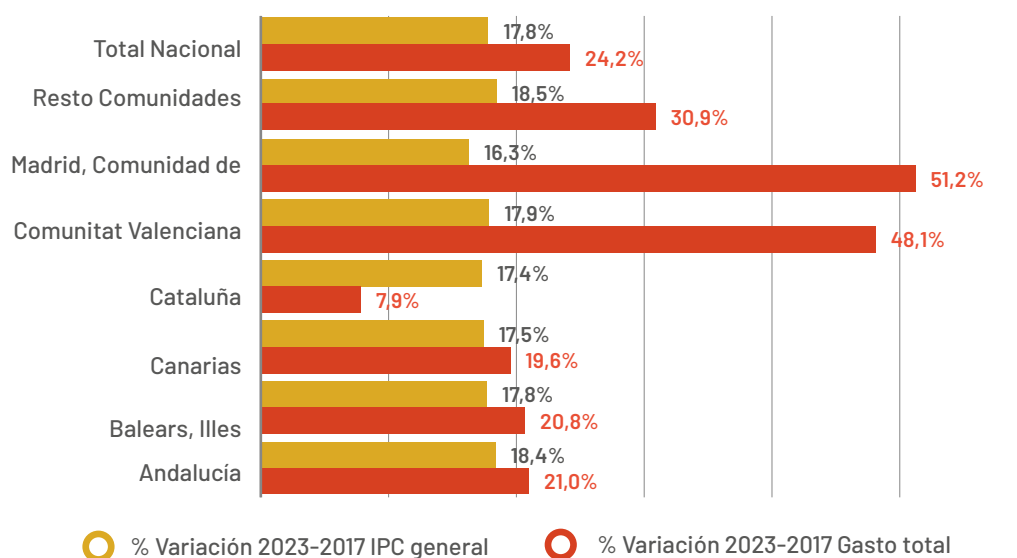


Gráfico 6.5.6: % Variación del gasto total y el IPC general - turistas internacionales 2023 (3T)-2017

Fuente: INE - Encuesta de Gasto Turístico. Egatur
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Por el contrario -ver cuadros 6.5.6 y 6.5.7, así como el gráfico 6.5.6-, la **Comunidad de Madrid**, a pesar de ser la quinta comunidad con menor importe de gasto total en **2023**, encabeza, con un **aumento del gasto total** del **51,2%**, el mayor de las regiones turísticas y unos precios al alza del **16,3%**, que sitúan el **crecimiento del gasto total real** en **34,9** puntos, seguida de la **Comunidad Valenciana** con **30,2**, si bien, es la última en volumen de gasto. En el "Resto de las comunidades" crece **12,4** puntos, a la vez que la **media nacional** logra un aumento de **6,4** puntos, quedando a distancia **Baleares** con **2,9** y **Andalucía** con **2,6**.

De lo anterior se deduce que **Canarias pierde peso en el entorno nacional** -ver cuadro 6.5.6-, al pasar de acaparar el **19,3%** del **gasto total de turistas internacionales** en **2017** al **18,6%** en **2023 (3T)**, -ver cuadro 6.5.6-, aunque ocupa la segunda posición en ambos periodos. En términos numéricos en **2017** ingresó por consumo de visitantes **16.783,6 M€** y en **2023**, **20.070,4 M€**, cuya diferencia **3.286,8 M€**, coloca a **Canarias** con el tercer mayor aumento en valores absolutos de entre las principales regiones turísticas. No obstante, al **analizar la variación del gasto total por comunidades autónomas** entre **2017** y **2023**, **Canarias** es la segunda que menos crece tras **Cataluña** y además se sitúa **4,6** puntos por debajo del crecimiento de la media nacional que fue del **24,2%**.



El ranking en el tercer trimestre de **2023** continúa igual que en **2017** en cuanto al puesto que ocupa cada una de las regiones atendiendo al peso del gasto sobre el conjunto de Comunidades Autónomas con alta implantación del turismo. No obstante, se constata que las primeras regiones pierden participación y las últimas la aumentan. Tal es el caso de la **Comunidad de Madrid**, que pasa del **10,2%** en **2017** al **12,4%** en **2023**, la **Comunidad Valenciana** del **9,8%** al **11,7%** y el “**Resto de comunidades**” del **7,3%** al **7,7%**. **Cataluña**, por su parte, en su posición de líder acapara el **22,1%** en **2017**, si bien, baja al **19,2%** en **2023**, seguida por, **Canarias** que pasa, como se ha mencionado anteriormente, del **19,3%** al **18,6%**, **Baleares**, por su parte, desciende ligeramente del **16,8%** al **16,3%**, al igual que **Andalucía** que lo hace del **14,6%** en **2017** al **14,2%** en **2023** -ver cuadro 6.5.6-.

En resumen, del análisis realizado, se concluye que la evolución de **Cataluña** en cuanto al **gasto por turista** se refiere fue el **más negativo** de las **comunidades autónomas con elevada influencia del turismo**, seguida de **Canarias**. Ambas se distancian del resto de comunidades, por un lado, en términos de **entradas de turistas internacionales**, que parecen haber **elegido otros destinos dentro del territorio nacional**, como la **Comunidad Valenciana** y **Madrid** y, por otro, desde la perspectiva del **gasto de los visitantes**, al observarse un **descenso en términos reales** en **Cataluña** y un leve avance en **Canarias**, comunidad en la que, como ya se ha indicado, entre **2017** y **2023** el **Índice General de Precios** ha tirado del **gasto real total** (**+2,1** puntos, frente a la media nacional de **+6,4** puntos) y del **gasto por turista en restaurantes y hoteles** (de **+1,6** a **+2,6** puntos, según la fuente de los datos).

6.6 PRODUCTO INTERIOR BRUTO TURÍSTICO

El **Producto Interior Bruto a precios corrientes (PIB)** se situaba en **Canarias** en el año **2002** en **30.271,7 M€**, siendo el montante correspondiente al **sector turístico** de **10.714 M€** -ver cuadro 6.6.1 y gráfico 6.6.1-, lo que representaba un peso sobre la economía canaria del **35,4%**. En **2022**, el **PIB total** ascendió a **49.021 M€**, mientras el **turístico** sumó **16.961 M€**, con un peso algo menor, pues alcanzó el **34,6%**. Por tanto, entre **2002** y **2022**, el **PIB de Canarias** operó un crecimiento del **61,9%**, mientras que el **sectorial de turismo** lo hizo en menor medida al subir un **58,3%**. Por diferencia en valor, la economía produce, en **2022**, **18.749,3 M€** más que en **2002**, de los cuales **6.247 M€**, aproximadamente un tercio, esto es, un **33,3%**, provienen del sector turístico.

Del **crecimiento total del PIB de Canarias** en el periodo objeto de análisis -**2002-2022**-, **11.153,4 M€**, esto es, el **59,5%**, corresponde a los **5** primeros años -de **2002** a **2007**-, en los **10** siguientes crece en **2.784,1 M€**, lo que representa un peso del **14,8%** y un **6,7%** de incremento entre **2007** y **2017**. Del **2017** al **2019** se añaden **2.973,4 M€** -lo que supone un **14,8%** de peso sobre la subida total y un **6,7%** de aumento en ese periodo- y el resto, **1.838,4 M€** -esto es el **9,8%** del peso, se adicionan tras el COVID y hasta **2022**, lo que implica un **9,9%** de subida. En suma, el crecimiento del **PIB Canario** se produce mayormente hasta el año **2007**, tras la crisis financiera se atenúan las subidas, hasta **2017** -detectándose una falta de crecimiento hasta **2016**-, a partir de cuyo momento y hasta **2019** refuerza su crecimiento, sin que tras el COVID se hallan evidenciado subidas significativas, pues de **2019** a **2022**, esto es, en **3 años**, solo sube un **3,9%** -ver cuadro 6.6.1-.

De **2002** a **2022**, la **sectorial de turismo**, como se ha indicado, crece en **6.247 M€**, produciéndose el **35%** de este aumento -esto es, **2.188 M€**- en **2002-2007**, el **42,9%** -esto es, **2.678 M€**- de **2007** a **2017**, disminuyendo su aportación hasta **2019** en un **0,9%**, para participar en mayor medida en esa subida, con un **23%** -esto es, **1.439 M€**-, a partir de este año y hasta **2022**. En términos de crecimiento, el **20,4%** se genera en los **5** primeros años del periodo objeto de estudio, el **20,8%** en los **10** años siguientes y tras el descenso operado de **2017** a **2019** se produce hasta **2022** un aumento del **9,3%**.

Dado que las cifras del **PIB** se contabilizan a **precios corrientes**, e incrementa un **61,9%** de **2002** a **2022**, frente a un aumento del **Índice General de Precios** del **40,2%**, en ese mismo intervalo de tiempo, el crecimiento real en **20** años, calculado por diferencia entre ambas magnitudes, se sitúa en **21,7** puntos porcentuales y **18,1** en el caso del **turismo**, cuyo **PIB** subió un **58,3%** -ver cuadro 6.6.1 y gráfico 6.6.1-.

Año (datos en millones de €)	% Variación respecto al año anterior				Diferencia - en millones de €		% PIB turístico sobre el PIB total	% Variación IPC de CANARIAS	Diferencia variación % PIB total - IPC (Variación real)	Diferencia variación % PIB turístico - IPC (Variación real)
	PIB a prs de mercado - CANARIAS	PIB TURÍSTICO	PIB a prs de mercado - CANARIAS	PIB TURÍSTICO	PIB a prs de mercado - CANARIAS	PIB TURÍSTICO				
2002	30.271,7	10.714					35,4%			
2003	32.396,9	10.760	7,0%	0,4%	2.125,2	46,0	33,2%	2,2%	4,8	-1,8
2004	34.229,6	10.367	5,7%	-3,7%	1.832,8	-393,0	30,3%	2,3%	3,4	-5,9
2005	36.631,5	11.228	7,0%	8,3%	2.401,9	861,0	30,7%	2,5%	4,5	5,8
2006	39.058,5	12.616	6,6%	12,4%	2.427,0	1.388,0	32,3%	2,9%	3,7	9,5
2007	41.425,1	12.902	6,1%	2,3%	2.366,6	286,0	31,1%	2,3%	3,7	-0,1
2008	42.308,7	12.818	2,1%	-0,7%	883,6	-84,0	30,3%	4,4%	-2,3	-5,1
2009	40.296,0	11.203	-4,8%	-12,6%	-2.012,7	-1.615,0	27,8%	-1,0%	-3,7	-11,6
2010	40.811,5	10.298	1,3%	-8,1%	515,5	-905,0	25,2%	1,0%	0,3	-9,0
2011	40.595,3	11.070	-0,5%	7,5%	-216,2	772,0	27,3%	2,6%	-3,1	4,9
2012	39.202,0	11.473	-3,4%	3,6%	-1.393,3	403,0	29,3%	2,0%	-5,5	1,6
2013	39.074,0	11.880	-0,3%	3,5%	-128,0	407,0	30,4%	0,7%	-1,1	2,8
2014	39.315,1	12.496	0,6%	5,2%	241,1	616,0	31,8%	-0,5%	1,1	5,6
2015	40.595,5	13.334	3,3%	6,7%	1.280,4	838,0	32,8%	-0,8%	4,1	7,5
2016	42.007,3	14.602	3,5%	9,5%	1.411,8	1.268,0	34,8%	-0,2%	3,7	9,7
2017	44.209,2	15.580	5,2%	6,7%	2.201,9	978,0	35,2%	1,8%	3,4	4,9
2018	45.829,6	16.215	3,7%	4,1%	1.620,4	635,0	35,4%	1,5%	2,1	2,5
2019	47.182,6	15.522	3,0%	-4,3%	1.353,0	-693,0	32,9%	0,3%	2,6	-4,6
2020	38.630,1	6.826	-18,1%	-56,0%	-8.552,4	-8.696,0	17,7%	0,5%	-18,7	-56,6
2021 (P)	42.843,1	9.323	10,9%	36,6%	4.213,0	2.497,0	21,8%	2,2%	8,7	34,4
2022 (A)	49.021,0	16.961	14,4%	81,9%	6.177,9	7.638,0	34,6%	7,5%	6,9	74,4
Variación 2022-2002			61,9%	58,3%	18.749,3	6.247,0	-0,8%	40,2%	21,7	18,1
Variación 2022-2007			18,3%	31,5%	7.595,9	4.059,0	3,5%	24,3%	-5,9	7,2
Variación 2007-2002			36,8%	20,4%	11.153,4	2.188,0	-4,2%	12,8%	24,0	7,6
Variación 2022-2017			10,9%	8,9%	4.811,8	1.381,0	-0,6%	12,6%	-1,7	-3,7
Variación 2017-2007			6,7%	20,8%	2.784,1	2.678,0	4,1%	10,4%	-3,6	10,4
Variación 2022-2019			3,9%	9,3%	1.838,4	1.439,0	1,7%	10,5%	-6,6	-1,3

Cuadro 6.6.1: PIB a precios de mercado y PIB turístico Canarias 2022-2002

Fuente: INE - Contabilidad Regional de España Exceltur Informes Impactur (PIB turístico)

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

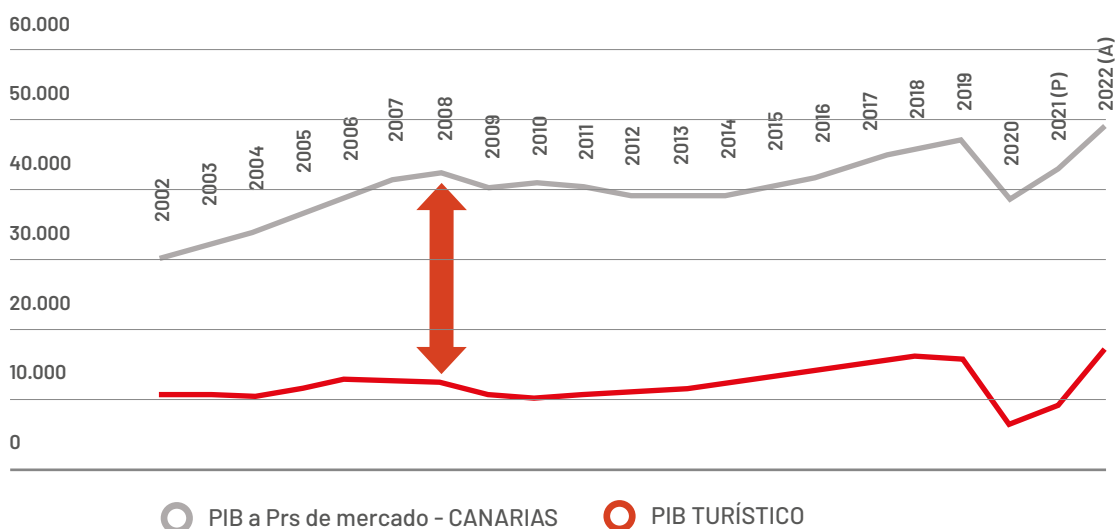


Gráfico 6.6.1: PIB a precios de mercado y PIB turístico Canarias 2002-2002

Fuente: INE - Contabilidad Regional de España e Informes Impactur (PIB turístico)

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

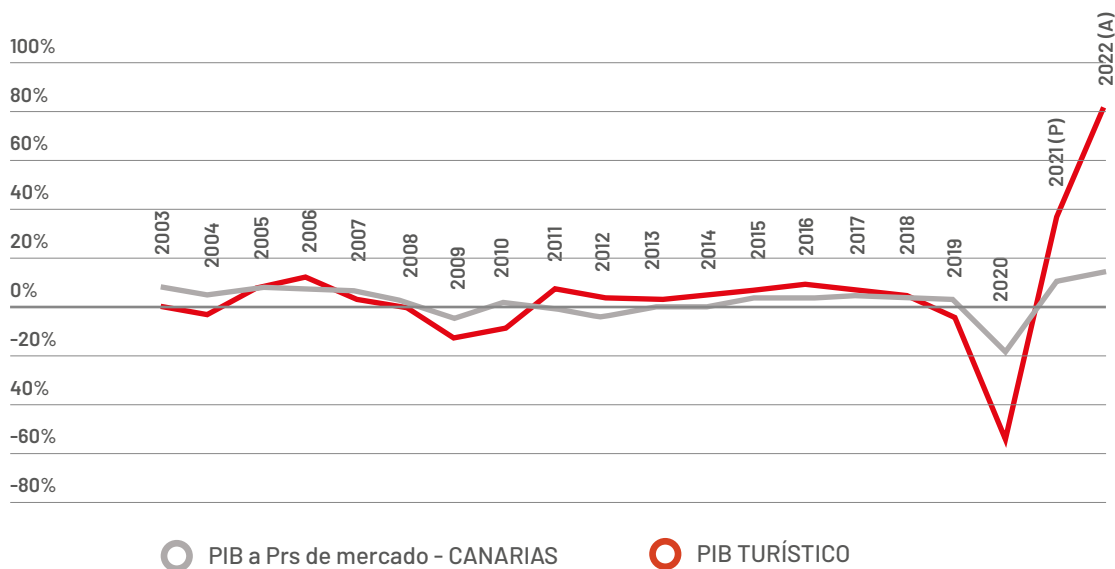



Gráfico 6.6.2: Comparativa % variación interanual PIB y PIB turístico Canarias 2002-2002

Fuente: INE - Contabilidad Regional de España e Informes Impactur (PIB turístico)

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas



El crecimiento real del **PIB de Canarias** tiene su origen, como se ha indicado, en los años previos a la crisis financiera de **2008**, esto es, de **2002 a 2007** -5 años-, cuando la economía global de las islas creció en pleno auge un **36,8%**, muy por encima del nivel de precios que llegó al **12,8%**, por lo que contrastando estos porcentajes se evidencia un crecimiento real de **24** puntos. Este periodo previo a la crisis de **2008** destaca por ser el **único intervalo de años de entre los analizados en el que la economía crece en términos reales**. En este mismo periodo, el **PIB del turismo** crece un **20,4%**, lo que implica un crecimiento real de **7,6** puntos sobre el Índice General de Precios, que subió un **12,8%**. En suma, la economía general de Canarias presenta un mejor comportamiento de **2002 a 2007**, que la que presenta el sector turístico -ver cuadro 6.6.1 y gráfico 6.2.2-.

A partir del estallido de la crisis -ver cuadro 6.6.1-, entre **2007 y 2022** el **PIB** avanza en estos **15 años** un **18,3%**, la mitad que, en los cinco años anteriores, de **2002 a 2007**, a la vez que los precios sobrepasan esta cifra al llegar al **24,3%**, circunstancia que devuelve un **saldo negativo** de **5,9** puntos. En consecuencia, en los últimos **20** años, **la economía canaria solo crece en los cinco primeros años y experimenta un retroceso en los últimos 15 en términos reales**, en los que no incrementa la producción sino los precios.

De **2007 a 2017**, en cambio, la **economía canaria** en su conjunto crece un **6,7%**, mientras que el **PIB turístico** aumenta un **20,8%**, frente a una variación del **IPC de Canarias** del **10,4%**, evidenciando a lo largo del periodo objeto de análisis que el **turismo va incrementando su participación en el PIB total de Canarias**, volviendo a los niveles del **35%** que representaba en **2002** y presentando un crecimiento real de **10,4** puntos -ver cuadro 6.6.1 y gráfico 6.2.2-

La situación económica descrita para Canarias se **reproduce de forma similar en el entorno nacional** -ver cuadro 6.6.2-, aunque de forma más atenuada, al presentar un incremento del **PIB a precios de mercado** del **79,6%** entre **2002 y 2022**, **17,7** puntos por encima de **Canarias**, que alcanzó una subida del **61,9%**. Los precios en el conjunto del país, por su parte, subieron en mayor medida, un **52,5%**, lo que implica un diferencial y **crecimiento real de 27,2** puntos. No obstante, de **2002 a 2007** la económica a nivel nacional sube un **43,5%**, mientras el precio lo hace en un **30,6%**, lo que supone un crecimiento real de **26,7** puntos, frente al **descenso de 5,4** puntos en el periodo **2007 a 2022**. En suma, la **economía del país solo crece en los cinco primeros años y experimenta un retroceso en los últimos 15 en términos reales**.

%Variaciones según periodos	PIB a prs de mercado - NACIONAL	% Variación IPC NACIONAL	Diferencia variación % PIB total - IPC (Variación real) - NACIONAL	PIB a prs de mercado - CANARIAS	% Variación IPC CANARIAS	Diferencia variación % PIB total - IPC (Variación real) - CANARIAS
2022-2002	79,6%	52,5%	27,2	61,9%	40,2%	21,7
2022-2007	25,2%	30,6%	-5,4	18,3%	24,3%	-5,9
2007-2002	43,5%	16,8%	26,7	36,8%	12,8%	24,0

Cuadro 6.6.2: Variación real del PIB, diferencia %variación del PIB a precios de mercado menos variación del IPC 2022-2002

Fuente: INE – Contabilidad Regional de España Exceltur – Informes Impactur (PIB turístico)
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

El **sector turístico, por el contrario, presenta un crecimiento real positivo** –ver cuadro 6.6.1 y 6.6.3– en estos tres periodos mencionados, en particular en los **últimos 15 años**, entre **2007 y 2022** sube un **31,5%**, **13,4** puntos por encima del **18,1%** del conjunto de la economía canaria, así como del nivel de precios del **24,3%**, lo que resulta en un avance del sector de **7,2** puntos frente a la bajada de **5,9** del PIB real regional.

No obstante, desde **2017**, cuando se produce récord histórico de entradas de turistas a **Canarias** y hasta **2022**, el **turismo experimenta un decrecimiento real** de **3,7 puntos**, empeorando respecto a la economía regional que **desciende 1,7 puntos**, motivado por la crisis de la pandemia de **2020**, de la cual la región no se ha recuperado pues presenta **tasas negativas** en el periodo **2019 a 2022** la economía general, **-6,6 puntos**, así como en el **sector turístico** con **-1,3**, a pesar del exponencial aumento del **81,9%** del sector en **2022** respecto a **2021**.

En el análisis por **sectores económicos a precios de mercado** –ver cuadro 6.6.4 y gráfico 6.6.3– los servicios devuelven el mayor aumento con un crecimiento del **75%** entre **2002 y 2022**, seguido de la **industria** que crece un **58%**, la **agricultura** lo hace en un **37,1%**, mientras que la **construcción decrece un 21,3%**.

SECTORES (datos en millones de €)	2002	2017	2019	2022 (A)	% Variaciones por periodos				Diferencia por periodos				% Peso sectores en variaciones del PIB			
					2022- 2002	2022- 2007	2007- 2002	2022- 2019	2022- 2002	2022- 2007	2007- 2002	2022- 2019	2022- 2002	2022- 2007	2007- 2002	2022- 2019
Agricultura	503,1	696,5	737,6	689,6	37,1%	9,0%	25,7%	-6,5%	186,4	56,9	129,5	-48,0	1,0%	0,7%	1,2%	-2,6%
Industria	2.118,9	2.569,5	2.700,7	3.347,4	58,0%	7,4%	47,1%	23,9%	1.228,5	231,1	997,4	646,7	6,6%	3,0%	8,9%	35,2%
Manufacturera	1.529,1	1.229,7	1.266,7	1.343,2	-12,2%	-30,5%	26,3%	6,0%	-185,9	-588,4	402,6	76,6	-1,0%	-7,7%	3,6%	4,2%
Resto Industria	589,7	1.339,8	1.434,0	2.004,1	239,8%	69,2%	100,9%	39,8%	1.414,4	819,5	594,9	570,1	7,5%	10,8%	5,3%	31,0%
Construcción	3.242,1	2.317,2	2.711,7	2.553,0	-21,3%	-37,4%	25,9%	-5,9%	-689,1	-1.528,4	839,3	-159,7	-3,7%	-20,1%	7,5%	-8,6%
Servicios	21.730,4	34.492,7	36.642,3	38.034,8	75,0%	28,9%	35,7%	3,8%	16.304,4	8.536,7	7.767,7	1.392,5	87,0%	112,4%	69,6%	75,7%
TURISMO	10.714,0	15.580,0	15.522,0	16.961,0	58,3%	31,5%	20,4%	9,3%	6.247,0	4.059,0	2.188,0	1.439,0	33,3%	53,4%	19,6%	78,3%
Sector Público	4.982,9	7.883,2	8.573,4	9.676,1	94,2%	39,5%	39,2%	12,9%	4.693,2	2.741,7	1.951,4	1.102,7	25,0%	36,1%	17,5%	60,0%
Sector servicios sin sector público y sin turismo	6.033,5	11.029,5	12.547,0	11.397,7	88,9%	18,0%	60,1%	-9,2%	5.364,2	1.736,0	3.628,2	-1.149,2	28,6%	22,9%	32,5%	-62,5%
PIB a Prs de mercado - CANARIAS	30.271,7	44.209,2	47.182,6	49.021,0	61,9%	18,3%	36,8%	3,9%	18.749,3	7.595,9	11.153,4	1.838,4				

Cuadro 6.6.3: Variación real del PIB, diferencia %variación del PIB a precios de mercado menos variación del IPC 2022-2002

Fuente: INE - Contabilidad Regional de España y Exceltur - Informes Impactur (PIB turístico)

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

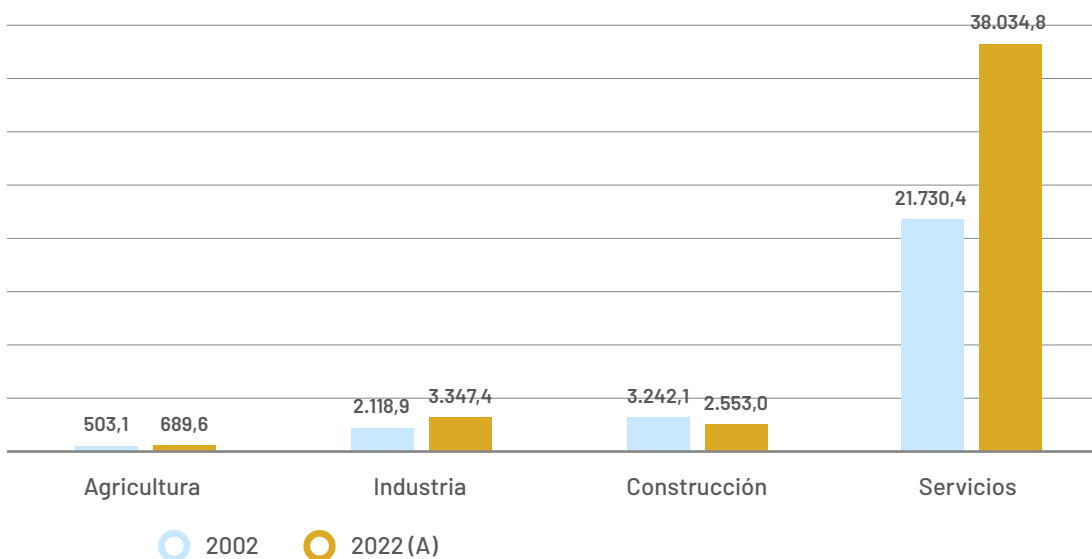



Gráfico 6.6.3: PIB, a precios de mercado por sectores 2022 - 2002

Fuente: INE - Contabilidad Regional de España Exceltur - Informes Impactur (PIB turístico)

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas




Estas variaciones propiciaron que la economía produjera **18.749,3 M€** más en **2022** respecto a **2002**, de los cuales el **87%**, **16.304,4 M€** corresponden al **sector servicios**, **1.228,5 M€** a la **industria**, un **6,6%**, **186,4 M€** a la **agricultura**, un **1%**, al tiempo que la **construcción pierde 689,1 M€**, lo que representa un **-3,7%** sobre el **cómputo global**.

Desde la **perspectiva de los subsectores**, el **turismo se lleva la mayor participación** en este crecimiento, un **33,3%**, en segundo lugar, los **servicios que no incluyen ni al sector público ni al turismo** al que corresponde el **28,6%**, en tercer lugar, el **sector público** acaparó el **25%**, y a distancia el **resto de la industria**, integrada por el **suministro de energía, agua y gestión de residuos**, que aportó un **7,5%**, no así la **industria manufacturera** que registró una **cuota negativa del 1%**. **Esta última y la construcción son las que minoraron el PIB regional.**

El resultado de estas aportaciones a la actividad económica de las islas deriva de importantes crecimientos en algunos de ellos, caso del **resto de la industria** que lidera en términos porcentuales con un incremento del **239,8%**, le siguen por orden, el **sector público** que prácticamente duplica su valor al crecer un **94,2%** y los **servicios sin turismo ni sector público**, un **88,9%**, a la vez que la **construcción descien-**
de un 21,3% y la **industria manufacturera un 12,2%**, circunstancia esta última que abordamos en el estudio del AIEM presentado en mayo de **2023**.

Como sucede con la economía regional en su conjunto, la **evolución de todos los sectores viene marcada por la crisis financiera e inmobiliaria de 2008**, al distinguirse dos tipos de comportamientos completamente diferentes entre el antes y el después, con tendencias alcistas en todas y cada una de las ramas económicas en los años previos, entre **2002** y **2007**, y en **declive**, algunas, en los años posteriores, de **2007** a **2022**.

En la primera etapa, entre **2002** y **2007** -ver cuadro 6.6.3-, encabeza en términos porcentuales el ritmo de crecimiento, el **resto de la industria** con una subida del **100,9%**, a continuación, los **servicios que no incluyen al sector público y al turismo** crecieron un **60,1%**, le sigue el **sector público** con un **39,2%**, la **industria manufacturera** con un **26,3%**, la **construcción** con un **25,9%**, muy de cerca la agricultura con un **25,7%**, dándose la paradoja de que fue el **sector turístico** el que **menos subió**, con un **20,4%**, panorama que pone de relieve que otros sectores estaban tirando de la economía en aquel momento.



En estos años, **2002-2007**, en los que la economía incrementó su actividad en **11.153,4 M€** -ver cuadro 6.6.3-, tuvo como **figura relevante los servicios sin sector público ni turismo**, con una participación en este crecimiento del **32,5%**, el **turismo**, por su parte, acaparó el **19,6%**, el **sector público** el **17,5%**, la **industria** un **8,9%**, **5,3%** el **resto de industria** y **3,6%** la **manufacturera**, un **7,5%** la **construcción** y un **1,2%** la **agricultura**. En conjunto, los **servicios** aportaron el **69,6%**.

En los años siguientes, **2007-2022**, es cuando el **turismo adquiere protagonismo** con una muy superior participación del **53,4%** de los **7.595,9 M€** que creció la economía en esos **15** años. De la misma manera, se produce un importante avance del **sector público**, cuya cuota alcanzó el **36,1%** del crecimiento, el **resto de los servicios sin sector público y turismo** un **22,9%**, el **resto de la industria** participó en un **10,8%**, la **agricultura** en un **0,7%**, mientras la **industria manufacturera** minoraba en un **7,7%** y la **construcción** también descendía en un **20,1%** -ver cuadro 6.6.3-.

Estas variaciones **elevan la aportación del total de servicios** al **112,4%**, esto es, **8.536,7 M€** más, lo que supone un aumento superior al de la economía en su conjunto de **2007** a **2022**, revelando una **mayor terciarización de la economía**, consecuencia del avance de este sector y de la disminución o escasa aportación del resto, escenario que se agudiza entre **2019** y **2022** mostrando un comportamiento diferente antes y después de la crisis de la pandemia.

De esta manera, **el crecimiento** del **3,9%** del **PIB a precios de mercado** cuantificado en **1.838,4 M€**, se debió fundamentalmente al **turismo** que aportó el **78,3%**, evidenciando una fuerte recuperación tras la pandemia, un cuantioso **60%** por parte del **sector público**, un **31%** aportado por el **resto de la industria** y un **4,2%** por parte de la **manufacturera**, que se descompensa con la estrepitosa minoración del **62,5%** de los **servicios que no tienen en cuenta al turismo y al sector público**, un **-8,6%** del lado de la **construcción** y un **-2,6%** por parte de la **agricultura**.

Expuesto lo anterior, resulta destacable el **imparable avance experimentado por el sector público**, que crece por encima del **sector servicios**, del **turismo** y de la **economía** en todos los periodos analizados, a excepción del comprendido entre **2002** y **2007** -ver gráfico 6.6.4- cuando el **resto de servicios sin turismo ni sector público** crecía en mayor medida, un **60,1%** frente al **39,2%** del **sector público**.

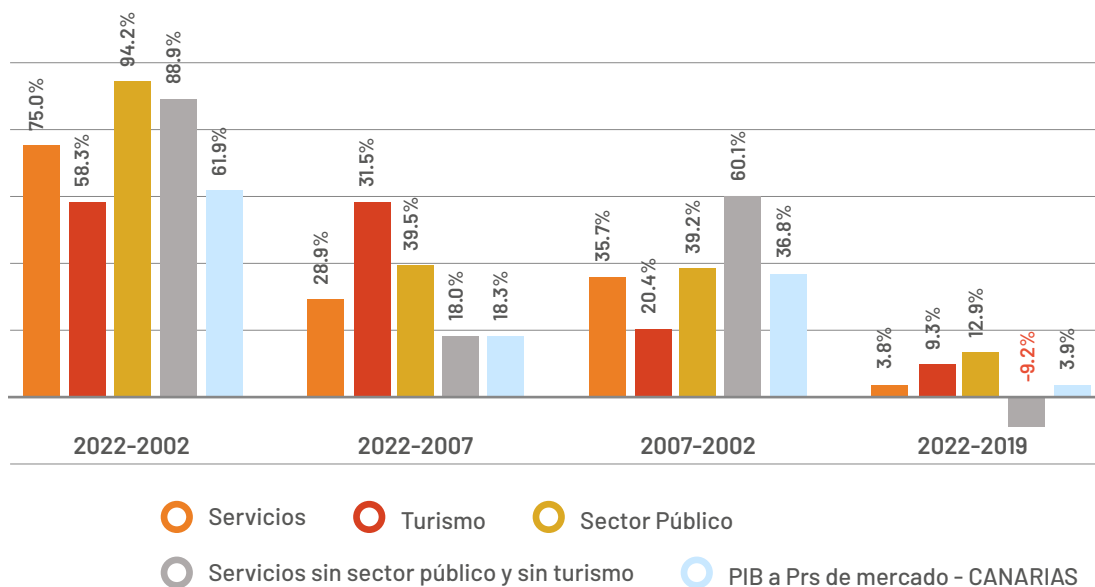


Gráfico 6.6.4: % Variaciones del sector servicios y sus subsectores en los distintos periodos entre 2022 - 2002

Fuente: INE - Contabilidad Regional de España Exceltur - Informes Impactur (PIB turístico)
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Ante este panorama, se pone de manifiesto la **cada vez mayor dimensión que están adquiriendo las administraciones públicas en su contribución al PIB** en detrimento del desarrollo de determinados sectores económicos, lo que conlleva el consiguiente aumento del **gasto público a sufragar vía impuestos**, sin que estos, por una parte, a su vez parezcan repercutir en aquellos sectores que debieran ser potenciados con motivo de sus caídas, y por otra, al **no visualizarse una diversificación de la economía al objeto de reducir la dependencia del sector servicios y en particular del turismo**.

Más acusado, si cabe, se observa este fenómeno al analizar el crecimiento real por sectores -ver cuadro 6.6.4 y gráfico 6.6.5-, resultado de **descontar a la variación del PIB a precios corrientes la variación del IPC en cada uno de los periodos analizados**. De esta manera, entre **2002 y 2022**, el segundo crecimiento real más elevado corresponde al **sector público** con un **54%**, precedido por el **resto de la industria** con un importante aumento del **199,6%**, el **resto de los servicios** un **48,7%**, el **turismo** un **18,1%**, a la vez que la **economía regional creció un 21,7%**. Por el contrario, se genera un acusado **decrecimiento** del **61,5%** en la **construcción**, una bajada del **52,4%** en la **industria manufacturera**, y en menor medida **desciende la agricultura**, que lo hace en un **3,2%**.

SECTORES (datos en millones de €)	% Variación PIB prs corrientes 2022-2002	Diferencia % Variación PIB prs corrientes - IPC 2022-2002 (Crecimiento real)	% Variación PIB prs corrientes 2022-2007	Diferencia % Variación PIB prs corrientes - IPC 2022-2007 (Crecimiento real)	% Variación PIB prs corrientes 2007-2002	Diferencia % Variación PIB prs corrientes - IPC 2007-2002 (Crecimiento real)	% Variación PIB prs corrientes 2022-2019	Diferencia % Variación PIB prs corrientes - IPC 2022-2019 (Crecimiento real)
Agricultura	37,1%	-3,2%	9,0%	-15,3%	25,7%	12,9%	-6,5%	-17,0%
Industria	58,0%	17,8%	7,4%	-16,9%	47,1%	34,2%	23,9%	13,4%
Manufacturera	-12,2%	-52,4%	-30,5%	-54,7%	26,3%	13,5%	6,0%	-4,5%
Resto Industria	239,8%	199,6%	69,2%	44,9%	100,9%	88,0%	39,8%	29,2%
Construcción	-21,3%	-61,5%	-37,4%	-61,7%	25,9%	13,0%	-5,9%	-16,4%
Servicios	75,0%	34,8%	28,9%	4,7%	35,7%	22,9%	3,8%	-6,7%
TURISMO	58,3%	18,1%	31,5%	7,2%	20,4%	7,6%	9,3%	-1,3%
Sector Público	94,2%	54,0%	39,5%	15,3%	39,2%	26,3%	12,9%	2,3%
Sector servicios sin sector público y sin turismo	88,9%	48,7%	18,0%	-6,3%	60,1%	47,3%	-9,2%	-19,7%
PIB a Prs de mercado - CANARIAS	61,9%	21,7%	18,3%	-5,9%	36,8%	24,0%	3,9%	-6,6%
% Variación IPC Canarias	40,2%		24,3%		12,8%		10,5%	

Cuadro 6.6.4: Variación real del PIB a precios de mercado y del PIB real diferentes periodos entre 2022-2002

Fuente: INE - Contabilidad Regional de España Exceltur - Informes Impactur (PIB turístico)
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

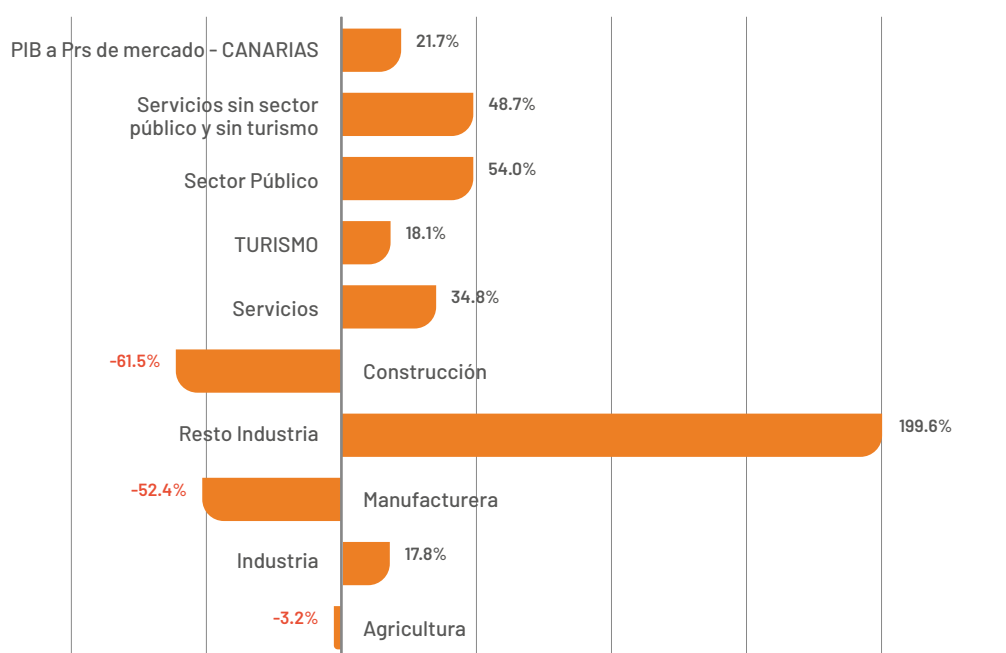



Gráfico 6.6.5: Variación real del PIB real por sectores 2022-2002

Fuente: INE - Contabilidad Regional de España Exceltur - Informes Impactur (PIB turístico)
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas



Tal y como se expuso anteriormente, los años de **2002 a 2007** anteriores a la crisis -ver cuadro 6.6.4 y gráfico 6.6.5-, registran **tasas positivas de crecimiento** real en todos los sectores, no así en los posteriores, entre **2007 y 2022**, con un decrecimiento de la economía del **-5,9%**, en la que únicamente se salda con **tasas positivas** el **resto de la industria**, un **44,9%**, el **sector público** un **15,3%**, y el **turismo** con un **7,2%**, mientras los restantes sectores descienden de manera significativa, destacando la **construcción** con una **caída** del **61,7%**, la **industria manufacturera** con un **54,7%**, la **agricultura** un **15,3%** y el **resto de servicios sin turismo y sector público** bajan un **6,3%**.

Por otro lado, entre **2019** -periodo prepandemia- y **2022**, **crecen exclusivamente** el **resto de la industria** un **29,2%** y el **sector público** un **2,3%**, **decreciendo** los demás, un **19,7%** en el caso del **resto de servicios**, un **17%** el **sector agrícola**, un **16,4%** la **construcción** y un **1,3%** el **turismo**, lo que ocasionó la **caída del 6,6% en términos reales de la economía en su conjunto**.

7. **NORMATIVAS DE LA VIVIENDA VACACIONAL**



7. **NORMATIVAS DE LA VIVIENDA VACACIONAL**

7.1 **REGULACIÓN DE LA VIVIENDA VACACIONAL**

Actualmente, la regulación de la vivienda vacacional es compleja y heterogénea. A nivel europeo, el Consejo y el Parlamento alcanzaron recientemente un acuerdo para aportar mayor transparencia a los alquileres de corta duración. Se llega a este acuerdo provisional con respecto a un proyecto de Reglamento sobre la recopilación y el intercambio de datos relativos a este tipo de alquileres, creando un conjunto de normas para las plataformas y facilitando los procedimientos de registro para los anfitriones. De esta forma, los países miembros de la UE podrán compartir los datos que se generen en aras de una mayor transparencia. Aunque continúan los trámites para la adopción formal del acuerdo y, posteriormente, los países miembros tienen 24 meses hasta su entrada en vigor, en España parte de lo que recoge esta normativa ya se lleva a cabo, como el registro de viviendas en plataformas. No obstante, un registro único y común para los países comunitarios será un avance en el control de esta actividad.

En el plano nacional, la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, modificó la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), e introdujo en su artículo 5, relativo a los arrendamientos excluidos del ámbito de aplicación de dicha ley, una nueva letra e) que excluye de forma expresa este tipo de viviendas⁶.

Por su parte, la Constitución Española, en su artículo 148.1.3, dispone que las Comunidades Autónomas pueden asumir competencias en la "ordenación del territorio, urbanismo y vivienda". De la misma forma se redacta el artículo 148.1.18, por el que estas pueden asumir competencias en la "promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial". Con esto y con la exclusión de las viviendas vacacionales de la LAU, su regulación se configura como una competencia autonómica. Por tanto, esta

6 Tras diversas modificaciones más, el artículo 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en vigor en la actualidad dice lo siguiente: "Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ley: (...) e) La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística".

normativa varía según la región y, además, cada municipio tiene la opción de regular acerca de dicha materia mientras lo dictado no entre en conflicto con las leyes autonómicas correspondientes⁷.

No obstante, existen actualmente diferentes preceptos normativos que matizan en cierta forma el ejercicio de alquiler de vivienda vacacional, así como jurisprudencia sobre esta materia. Por ejemplo, el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, introduce un nuevo apartado en el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal que dispone que el acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de esta actividad, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación⁸. Debe destacarse que la interpretación del citado artículo es motivo de discrepancia, pues no está claro si la intención del legislador es la de limitar o condicionar el ejercicio de la actividad o, por el contrario, la de permitir su prohibición. Esta cuestión debe ser resuelta para arrojar luz al asunto. Por otra parte, finalizando el año 2023, el Tribunal Supremo dictó varias sentencias en las que avala el veto a las viviendas vacacionales en aquellas comunidades de propietarios cuyos estatutos prohíben expresamente la utilización de las viviendas para ejercer una actividad económica, considerando como tal el alquiler de viviendas para uso turístico⁹. El Alto Tribunal señala que este tipo de limitación estatutaria ha de ser clara, precisa y expresa. Además, aclara que en los casos examinados en dichas sentencias no se está aplicando la regulación de la mencionada Ley de Propiedad Horizontal, por lo que la interpretación del artículo anterior que explique si la limitación de la actividad de vivienda turística en los estatutos aprobada por tres quintas partes y no por mayoría puede ser una prohibición como tal, sigue siendo dudosa. No obstante, la reciente sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 6 de Las Pal-

7 En todo caso, si no hay normativa sectorial específica para las viviendas vacacionales, el preámbulo II de la Ley 4/2013 de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, establece que estas se regirán por lo dispuesto en la LAU para los arrendamientos de temporada.

8 El artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal establece: 2.12. El acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos”.

9 <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder-Judicial/Noticias-Judiciales/El-Tribunal-Supremo-avala-el-veto-de-los-apartamentos-turisticos-en-las-comunidades-de-vecinos-que-prohíben-el-uso-de-actividades-economicas>.


mas de Gran Canaria defiende el voto unánime en las comunidades de vecinos para impedir dedicar la vivienda a vacaciones a partir de esta sentencia, si bien respecta el derecho de los propietarios que ya ejercieran esta actividad con anterioridad.

En este contexto, resulta importante examinar la normativa específica de las Comunidades Autónomas, específicamente la de Canarias, así como la de otras Comunidades que se configuran como destinos turísticos destacados, por lo que en ellas el alquiler vacacional adquiere una relevancia significativa.

7.2 NORMATIVA EN CANARIAS

La Ley 7/1995 de 6 de abril de Ordenación del Turismo de Canarias establece en su artículo 2.1.b) que se registrarán por ella *“las empresas que desarrollen actividades o que ofrezcan servicios de alojamiento turístico de cualquier tipo, así como los establecimientos donde los realicen”*. Por tanto, las viviendas vacacionales estarían bajo el paraguas de dicha ley. Además, en Canarias existe normativa de interés sobre esta materia. En primer lugar, conviene mencionar el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, que define las viviendas vacacionales en su artículo 2.a) como *“las viviendas, que amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato y reuniendo los requisitos previstos en este Reglamento, son comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística, para ser cedidas temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento vacacional y a cambio de un precio”*. Además, la disposición adicional única de este Reglamento modificó el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento aprobado por el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, para incluir en su artículo 5 sobre tipologías, la vivienda vacacional.

En su artículo 3, el Reglamento de viviendas vacacionales determina su ámbito de aplicación que será el de *“las viviendas ubicadas en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Canarias, que, edificadas de acuerdo a la normativa urbanística y a las determinaciones del planeamiento sobre usos del suelo y la edificación, cuenten con las preceptivas licencias y autorizaciones exigibles”*, y en el 4 su régimen jurídico: *“Las viviendas objeto de la presente regulación deberán cumplir las prescripciones contenidas en la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, las contenidas en el presente Reglamento y el resto de las normas sectoriales que les sean de aplicación, especialmente las de seguridad, salubridad, urbanísticas, técnicas, habitabilidad, accesibilidad y en general, la de actividades clasificadas”*.



El Reglamento de 2015 determina las condiciones y requisitos que deben cumplir las viviendas vacacionales, y por este se debe regir todo individuo o sociedad que desee dar de alta una vivienda vacacional en el Archipiélago Canario. Destaca la obligación de cumplir con un procedimiento de declaración responsable de inicio de la actividad y su presentación oficial¹⁰. Además, las viviendas vacacionales deben cumplir una serie de condiciones de uso y seguridad (por ejemplo, un adecuado estado de conservación o el registro y remisión de la información relativa a la estancia de los inquilinos a los cuerpos de seguridad pertinentes), así como requisitos funcionales y de equipamientos mínimos. La política de precios de los alojamientos debe estar expuesta y además se debe proporcionar a los inquilinos los teléfonos de emergencias y sanitarios, así como teléfonos de contacto para dudas o incidencias. Por otra parte, estos alojamientos deben identificarse con una placa distintiva que muestre el número de registro asignado en el momento de alta y también contar con hojas de reclamaciones. Además, el artículo 17 de dicha normativa determina la inspección y el régimen sancionador de aplicación y, en el primer apartado, se establece que *“el incumplimiento de alguno de los requisitos y disposiciones previstas en el presente Reglamento se comunicará a la Inspección turística a los efectos de aplicación, en su caso, del régimen sancionador previsto en el título VI de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 71 bis 4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común”*.

Sin embargo, varias disposiciones de este Reglamento han sido anuladas por los Tribunales como la prohibición del alquiler vacacional por habitaciones o en *“edificaciones ubicadas en suelos turísticos que se encuentren dentro de las zonas turísticas o de las urbanizaciones turísticas, así como las viviendas ubicadas en urbanizaciones turísticas o en urbanizaciones mixtas residenciales turísticas”*. Con ello, se consideró ilegal la prohibición de destinar a un uso turístico viviendas en zonas turísticas, pues el Tribunal Superior de Justicia de Canarias considera que *“el reglamento infringe claramente la libertad de empresa (artículo 38 CE) y la libertad de prestación de servicios (Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre) limitando la oferta turística sin justificación suficiente. No tiene sentido alguno que la oferta de viviendas vacacionales se trate de excluir de aquellos ámbitos donde debe localizarse preferentemente la actividad”*

10 El artículo 13 del Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias establece en su punto 1 que: *“Con carácter previo al inicio de la actividad de explotación de una vivienda vacacional, los titulares de la misma o en su caso las personas físicas o jurídicas a las que previamente el propietario haya encomendado su explotación, deberá formalizar una declaración responsable, dirigida al Cabildo Insular correspondiente, en la que se manifieste el cumplimiento de los requisitos y preceptos desarrollados en el presente Reglamento, que dispone de la documentación que así lo acredita y que se comprometen a mantener dicho cumplimiento durante el tiempo en que se desarrolle la actividad”*.


turística. La única explicación plausible a esta cortapisa es que con ello se trata de favorecer la oferta de productos alojativos turísticos tradicionales implantados mayoritariamente en estas zonas turísticas, vulnerando con ello la libre competencia en la prestación de servicios¹¹.

Es por todo esto, además de que la realidad del momento actual es distinta a la de cuando el Reglamento entró en vigor, que está prevista la redacción de una nueva ley que regule de forma más extensa el ejercicio de la vivienda vacacional y sustituya el Reglamento anterior a mediados de 2024. Así, la futura Ley de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas tratará de encontrar un equilibrio entre el residente y el turista, tendrá carácter transversal e incluirá materias de urbanismo, ordenación del territorio y medio ambiente.

Se presume que la futura normativa será más restrictiva y dificulte la posibilidad de los pequeños propietarios de comenzar a ejercer la actividad de vivienda vacacional aludiendo a una turistificación de barrios residenciales y así a un incremento en los precios que obstaculiza a las personas que optan por un alquiler de larga duración encontrar vivienda. Sin embargo, el incremento intensivo de estos requisitos puede traer consecuencias contrarias, como un incremento de la oferta ilegal de este tipo de vivienda, una reducción de la oferta turística o un incremento de los precios de otros alojamientos. Ejemplo de ello podría ser la situación de este tipo de alquiler en Nueva York. En septiembre de 2023, aumentaron los requisitos exigidos para poder ejercer esta actividad en Airbnb y actualmente existe una prohibición de alquiler de apartamentos enteros durante menos de 30 días sin la presencia de los propietarios. Tras esto, diversas fuentes han denunciado el auge de anuncios de alquiler ilegal a corto plazo en plataformas alternativas y redes sociales.

Específicamente, conviene también mencionar el Plan General de Ordenación del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, en el que se regulan los diferentes usos que pueden tener los inmuebles de la ciudad. En el artículo 2.6.8.1.b) del mismo se establecen las "condiciones particulares de la clase terciario", donde quedan encuadradas las viviendas vacacionales. Pues bien, el primer precepto sienta que "los locales destinados al uso Alojamiento Turístico en edificios con uso Residencial se situarán por debajo de la planta de viviendas con independencia de éstas y el acceso a dichos locales se hará sin utilizar para ello escaleras, ascensores o portales de acceso a las viviendas". No cumplir las determinaciones anteriores podría ser objeto de ex-


11 Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Canarias de 21 de marzo de 2017 (recurso número 94/2015), de 25 de mayo de 2017 (recurso número 118/2015) y de 25 de mayo de 2017 (recurso número 99/2015).



pediente municipal para ordenar el cese de la actividad, sin embargo, garantizar el cumplimiento de esto resulta en la práctica muy complicado.

En otro orden de cosas, resulta interesante exponer uno de los objetivos de la Ley 2/2013 de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias: “evitar y, en su caso, reconducir la residencialización de las áreas turísticas”. Con esta finalidad se redacta el artículo 23.1 de la misma ley, “deber de atenerse al uso turístico”, que lee así: “Es deber de los titulares de los establecimientos turísticos destinarlos al ejercicio de la actividad turística, de alojamiento o complementaria, conforme a la calificación de uso asignada a la parcela por el planeamiento, y la del inmueble construido en ella según la licencia obtenida en el momento de su edificación en el caso de que la calificación fuera de uso mixto residencial o turístico indistintamente, así como atenerse a las limitaciones respecto al uso impuestas por el planeamiento, la legislación sectorial o de carácter convencional que le sean aplicables, sin perjuicio de la regulación específica para las villas incluidas en los artículos 31 y 32”. Por tanto, los propietarios de un alojamiento en suelo turístico deben alquilarlo y no hacer un uso residencial del mismo excepto aquellos usos residenciales existentes antes de 2017, tal y como establece la Disposición Transitoria Séptima de dicha Ley, introducida por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

La Disposición transitoria séptima dedicada a los usos residenciales en zonas turísticas fija: “1. Los usos residenciales ya existentes el 1 de enero de 2017 en parcelas calificadas de uso turístico en el momento en que la ordenación urbanística haya ejecutado la especialización de usos en las zonas turísticas a que se refiere el artículo 25 de esta ley, se consideran compatibles, quedando en situación legal de consolidación, sin que sea aplicable la declaración de incumplimiento del uso efectivo en aplicación del supuesto de cambio de uso no autorizado al que se refiere la legislación turística. 2. No obstante, la situación legal de consolidación a que se refiere el apartado anterior se limita única y exclusivamente a la continuidad de los usos residenciales existentes, quedando prohibidos los nuevos usos residenciales, así como el cambio de dicho uso a cualquier otro diferente del uso turístico asignado por el planeamiento, cuando ello afecte al principio de unidad de explotación fijado en la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias»”.



Conviene aclarar que entiende la Ley 2/2013 por uso residencial (artículo 30.2.c.): “(...) A estos efectos se presume que existe uso residencial cuando en el contrato a que se refiere el apartado anterior se otorgue una reserva de uso a los copropietarios por un periodo superior a seis meses al año, o cuando el uso efectivo de la unidad de alojamiento por los propietarios supere el período señalado”. Además de ello, la gestión de este alquiler debe estar cedida a una única empresa explotadora. Con todo, cabe sacar a colación que el artículo 33 de la Constitución Española reconoce en su apartado primero el derecho a la propiedad privada, precepto que han utilizado desde la Plataforma de Afectados por la Ley Turística para la defensa de sus intereses. Pues, no parece razonable que el uso residencial de una propiedad privada esté prohibido o limitado por la especialización del suelo o por la naturaleza del establecimiento.

De todo lo expuesto anteriormente se puede extraer que el legislador canario trata de hacer prevalecer la unidad de explotación frente a la residencialización de las áreas turísticas, así como, la prevalencia de usos residenciales en zonas menos turísticas, y, previsiblemente, en su normativa futura seguirá tratando de llevar a cabo esta tendencia pese a que existen numerosos opositores y la persecución del cumplimiento de dichas leyes ha demostrado ser complicada.

Por otra parte, para Canarias hay que acudir en esta materia a lo dispuesto en el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad, en la Disposición adicional cuarta indica las condiciones de habitabilidad que deben cumplir los establecimientos de alojamiento turístico. Al respecto, en su apartado 1 señala que “las condiciones que han de reunir los establecimientos de alojamiento turístico para poder ser habitados y el control de dichas condiciones se regularán por su normativa específica, resultando de aplicación supletoria las condiciones de habitabilidad previstas en este Decreto, en especial, las condiciones de aislamiento térmico, así como acústico entre las unidades alojativas, que tendrán la consideración de viviendas a estos efectos”.

El mismo Decreto en su apartado 2 añade que “no obstante lo dispuesto en el apartado anterior, cuando se pretenda modificar el uso de un establecimiento de alojamiento turístico para su destino a vivienda, deberán cumplirse las condiciones de habitabilidad establecidas en el anexo I de la presente norma” y establece en el anexo I que una vivienda mínima se compone de un cuarto de estar, dormitorio, cocina, un cuarto higiénico y una pieza de servicio, para una ocupación, como máximo, de 2 personas. Y fija las condiciones de las terrazas y patios de luz. De este anexo se concluye que las dimensiones mínimas de las viviendas son muy pequeñas.

7.3 NORMATIVA EN OTRAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS


Al igual que Canarias otras Comunidades Autónomas con preponderancia del sector turístico tienen normativa propia en esta materia, por lo que conviene analizar la de algunas de ellas.

CATALUÑA

Una comunidad con amplia regulación es Cataluña, pues en ella, además de la regulación autonómica, ciudades como Barcelona han legislado de forma más intensa esta actividad con el objetivo de frenar su crecimiento.

En Cataluña esta normativa se encuentra en la Ley 13/2002 del turismo de Cataluña, y más concretamente en el Decreto 75/2020, de 4 de agosto, de turismo de Cataluña. Así, en el título II de este Decreto se encuentran la definición y los requisitos de las viviendas con uso turístico. El artículo 221-1 especifica que:

1. *Tiene la consideración de vivienda de uso turístico aquella que es cedida por su propietario, directa o indirectamente, a terceros, a cambio de contraprestación económica para una estancia de temporada y en condiciones de inmediata disponibilidad.*
2. *Se considera estancia de temporada toda ocupación de la vivienda por un periodo de tiempo continuado igual o inferior a 31 días*
3. *Las viviendas de uso turístico se ceden enteras y no se permite la cesión por estancias.*
4. *No se podrán ceder viviendas que no estén debidamente habilitadas. En el caso de que la persona propietaria de un inmueble tenga conocimiento de una actividad clandestina, tiene el deber de comunicarlo a la Administración competente, así como de emprender las correspondientes acciones civiles destinadas al cese efectivo de la actividad turística.*


- 
5. *El destino de una vivienda de uso turístico debe ser compatible con la regulación de los usos del sector donde se encuentre situado y con la normativa civil que le sea de aplicación*".

Por su parte, el siguiente artículo, el 221-2, ahonda en los requisitos y servicios de la actividad, entre los que destacan, que las viviendas no pueden estar ocupadas con más plazas que las establecidas en su cédula de habitabilidad, con el límite máximo de 15 plazas, o la obligación de amueblar suficientemente y dotar de utensilios necesarios las mismas.

Recientemente, a finales de 2023, la Generalitat aprobó el Decreto Ley 3/2023, de 7 de noviembre, de medidas urgentes sobre el régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico, que impone más restricciones y exigencias a los pisos turísticos. Así, en su artículo primero establece, frente a la declaración responsable para inicio de actividad, la obligación de pedir una licencia urbanística previa para destinar las viviendas al uso turístico en aquellos "municipios con problemas de acceso a la vivienda o en riesgo de romper el equilibrio del entorno urbano por una alta concentración de viviendas de uso turístico" que tendrá una duración de 5 años, prorrogable por periodos iguales. Según la disposición transitoria primera: "1. Se consideran municipios con problemas de acceso a la vivienda aquellos donde existan necesidades de vivienda acreditadas y que cumplan al menos uno de los siguientes requisitos: a) que la carga media del coste del alquiler o de la hipoteca en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares, b) que en el período de los cinco años anteriores a la entrada en vigor de este Decreto ley el precio de alquiler o compra de la vivienda haya experimentado un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado de índice de precios de consumo de Cataluña. 2. Se consideran municipios en riesgo de romper el equilibrio del entorno urbano por una alta concentración de viviendas de uso turístico aquellos que presenten una ratio de 5 o más viviendas de uso turístico por 100 habitantes en el momento de la aprobación de este Decreto ley".

El artículo 2 del Decreto Ley establece que la relación de municipios viene detallada en el anexo de este y que tiene una vigencia de 5 años: un total de 262 municipios.

En ellos no se podrán otorgar licencias de apertura de pisos turísticos hasta que se adapte el planeamiento urbano a dicho Decreto Ley, por lo que, los respectivos ayuntamientos deberán modificar el planeamiento urbano para permitir que la vivienda y el uso turístico sean compatibles, lo que solo podrá ocurrir si hay justifica-




ción de que el municipio cuenta con suelo suficiente para las viviendas destinadas a residentes. Además, solo podrán otorgarse un máximo de 10 licencias de pisos turísticos por cada 100 habitantes, tal y como establece el segundo punto de la disposición final primera del Decreto Ley, que añade una nueva disposición adicional al texto refundido de la Ley de urbanismo, la vigésimo séptima, aprobado por Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto: “Régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico”1. En los municipios con problemas de acceso a la vivienda y en los municipios en riesgo de romper el equilibrio del entorno urbano por una alta concentración de viviendas de uso turístico, la vivienda de uso turístico solo es compatible con el uso de vivienda si lo permite expresamente el planeamiento urbanístico, cuando se justifique la suficiencia de suelo calificado para el uso de vivienda destinada al domicilio habitual y permanente de la población residente, teniendo en cuenta: el régimen de tenencia de las viviendas en el municipio; el no poner en riesgo la protección del entorno urbano, y el principio del desarrollo urbanístico sostenible del ámbito que se ordene. “2. Las licencias urbanísticas de viviendas de uso turístico tienen una limitación temporal de cinco años, prorrogables por periodos de igual duración, siempre que el planeamiento urbanístico lo permita de acuerdo con los criterios del apartado 1. En ningún caso se pueden otorgar más licencias que las resultantes de aplicar un máximo de 10 viviendas de uso turístico por 100 habitantes. En el otorgamiento de las licencias, y sus prórrogas, los municipios deben garantizar el cumplimiento de los principios de publicidad, objetividad, imparcialidad, transparencia y concurrencia competitiva”.

Por su parte, los titulares de los pisos turísticos ya existentes tendrán cinco años para pedir la nueva licencia urbanística, prorrogables otros cinco años de acreditar que dicho régimen transitorio no compensa patrimonialmente la pérdida de la licencia, o tendrán que cesar su actividad (disposición transitoria segunda del Decreto Ley). Según el comunicado de prensa de la Generalitat de Cataluña se calcula que esta obligación afectará a aproximadamente 95.000 pisos¹².

Este Decreto Ley fue aprobado en noviembre de 2023 y el Parlamento de Cataluña lo convalidó el 20 de diciembre. Sin embargo, para lograr su validación se pactó un cambio para tramitarlo como proyecto de ley, con la previsión de aprobarse en marzo de 2024, reducir la cifra de municipios con obligación de disponer de licencia urbanística a 140 y la supresión del límite de 10 pisos turísticos por cada 100 viviendas, que quedará a expensas de lo que cada ayuntamiento dicte. Por tanto, las medidas de la futura normativa serán más laxas que las inicialmente aprobadas, aunque seguirán siendo exigencias añadidas a la situación anterior. De hecho, antes de diciembre, la

12 <https://web.gencat.cat/es/actualitat/detall/Regulacio-de-pisos-turisticos-per-garantir-lacces-a-lhabitatge>




Autoridad Catalana de la Competencia consideró que las restricciones de esta normativa no eran idóneas y que supondrían un perjuicio muy grave de una actividad económica que no debería evaluarse más rigurosamente. En la misma línea, la Federació Catalana d'Apartaments Turístics (Federatur) también mostró su descontento aludiendo a que es “un abuso que pone en peligro a pequeñas y medianas empresas”.

Adicionalmente, conviene mencionar brevemente el caso de Barcelona, que tiene una normativa municipal específica: el Plan Especial Urbanístico de alojamientos turísticos (PEAUT). Este se aprobó por primera vez en 2017, tratando de reducir el número de plazas turísticas y ordenar urbanística, social y turísticamente el municipio, y tras haber sido declarado nulo por varias sentencias del TSJ de Cataluña en 2019, en 2022 entró en vigor un nuevo Plan actualizado.

El PEAUT regula la implantación de establecimientos de alojamiento turístico, así como de albergues de juventud, viviendas de uso turístico y hogares compartidos en la ciudad condal para compatibilizar los alojamientos turísticos con un modelo urbano sostenible. Se divide Barcelona en cuatro zonas específicas: zona 1, de decrecimiento natural; zona 2, de mantenimiento; zona 3, de crecimiento contenido; y zona 4, en proceso de desarrollo. Estas zonas se distinguen entre sí por la distribución de los alojamientos, el ratio entre el número de plazas y la población o por los requisitos que se necesitan para dar determinados usos a la vivienda. La zona más restrictiva es la zona 1, donde se encuentra más del 60% de la oferta de plazas de la ciudad. Según la normativa, no se permite el inicio de actividad de una nueva vivienda vacacional, y de existir una baja del censo de esta zona, posibilitará que se concedan nuevas autorizaciones en la zona 3.

MADRID

La Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, en su artículo 25, enumera las modalidades de alojamiento turístico, y ofrece la posibilidad de ampliar estas reglamentariamente. Así es como el Decreto 79/2014 regula las viviendas de uso turístico como nueva modalidad de alojamiento. Según el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, *“tienen la consideración de viviendas de uso turístico aquellos pisos, estudios, apartamentos o casas que, de forma habitual, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, son comercializados y promocionados en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, para ser cedidos en su totalidad con fines de alojamiento turístico y a cambio de un precio”*.




En este decreto se exponen los requisitos que las viviendas de uso turístico han de cumplir, entre los que destacan: deben estar amuebladas y equipadas, comercializarse con finalidad lucrativa en canales de oferta u otro modo de promoción, ejercer de forma habitual la actividad turística, cederse en su totalidad, disponer del certificado de idoneidad para vivienda de uso turístico (CIVUT) u otras autorizaciones o licencias.

El artículo 2.3 del Decreto 79/2014 establece que *“la actividad de alojamiento turístico se ejerce de forma habitual desde el momento en que el interesado se publicita por cualquier medio y presenta la preceptiva Declaración Responsable de inicio de actividad prevista (...). Y el artículo 2.4, entiende por CIVUT el documento emitido por un técnico competente (arquitecto o arquitecto técnico) que tras efectuar una comprobación acredita que se cumplen los requisitos establecidos en el artículo 17 bis del Decreto (trata de garantizar condiciones mínimas: calefacción, agua adecuada, energía, seguridad, etc.). Además de este documento, para comenzar a ejercer esta actividad los propietarios de las viviendas de uso turístico deben presentar una declaración responsable y llevar a cabo la inscripción de la vivienda en el Registro de Empresas Turísticas de la Comunidad de Madrid.*

Las viviendas de uso turístico de acuerdo con este Decreto habrán de cumplir una serie de requisitos mínimos (artículo 18), entre los que destacan la obligación de que los propietarios dispongan de un seguro de responsabilidad civil o que según el tamaño de la vivienda haya un número máximo de individuos alojados que se especifican en el punto 4 de dicho artículo. Además de ello, el artículo 19 establece que los precios de los servicios ofertados han de estar expuestos en la entrada de la vivienda y el artículo 20 también obliga a que cada vivienda habrá de exhibir su place distintiva en lugar visible. Los usuarios no podrán utilizar la vivienda de uso turística como residencia permanente (artículo 6), ni con cualquier otra finalidad distinta del uso turístico.

Además, la normativa de Madrid obliga a los titulares de estos alojamientos a alojar a un número máximo de individuos según el tamaño de la vivienda: *“a) Para viviendas inferiores a 25 m² útiles, hasta dos personas, en al menos una pieza habitable. b) Para viviendas entre 25 m² y 40 m² útiles, hasta cuatro personas, en al menos dos piezas habitables. c) Por cada 10 m² útiles adicionales en, al menos una pieza habitable más independiente, se permitirán dos personas más”.*

Es importante mencionar a este respecto el Plan Especial de Hospedaje de 2019, que agrupa todos los alojamientos bajo una norma común, y cuyo objetivo principal es preservar el uso residencial de las zonas centrales de la ciudad de Madrid frente a la proliferación del alojamiento temporal y descargar la concentración del centro. Así, se divide la ciudad en diferentes ámbitos: tres anillos concéntricos en función



de la saturación de alojamientos turísticos que soportan los barrios de Madrid. El Plan se aplica en los tres anillos (en los que se distribuyen diferentes distritos) y cada uno tiene unos requisitos y limitaciones diferenciados. A través de esta normativa la oferta de una vivienda para uso turístico por más de tres meses al año requerirá la solicitud de una licencia urbanística, mediante la tramitación de un Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos (PECUA).

El Plan Especial de Hospedaje distingue entre dos supuestos: cuando la vivienda vacacional va a estar situada en la totalidad de la edificación y cuando será implantada en una parte del inmueble. Además, las mayores restricciones se imponen a las viviendas turísticas en edificios residenciales dentro del primer y segundo anillo (los que aglutinan los distritos más centrales de Madrid), y entre estas destaca que las viviendas vacacionales han de tener acceso independiente al del resto de vecinos y ubicarse en las plantas bajas o primeras, una medida que en su momento se calculó que afectaría a aproximadamente un 95% de las viviendas temporales en el centro de la ciudad. Se entiende por acceso independiente: "acceso desde el espacio de uso público hasta los locales donde se implante el uso de hospedaje, sin utilizar elementos comunes del edificio residencial". En el tercer anillo esta obligación solo se exige en los edificios de uso exclusivamente residencial y si no se admiten ya otras clases de uso terciario.

Esta normativa no ha estado exenta de crítica, y, de hecho, en 2021 con el cambio de gobierno en Madrid se pretendió aprobar nueva legislación que modificase parte de este Plan, pero no se llevó a cabo. No obstante, dentro del Plan Especial de Hospedaje de 2019 se estableció un plazo de cuatro años para analizar su evolución, diagnóstico que llevó a las autoridades madrileñas a finales de 2023 a publicar que más del 95% de las viviendas turísticas eran ilegales y no contaban con las licencias necesarias. Se anunció que durante este año 2024 se redactaría una nueva ley más eficaz que la anterior en la que los ejes centrales fuesen el descanso y el bienestar vecinal además de afrontar el reto de cómo regularizar aquellos pisos sin licencia. Pese a ello, colectivos denuncian la necesidad de más inspecciones de oficio que hagan cumplir la normativa en lugar de nueva normativa.

VALENCIA

La Comunidad Valenciana también tiene normativa para regular la vivienda vacacional. La Ley 15/2018, de 7 de junio, de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunitat Valenciana es la que se encarga de ello con el objetivo de "generar las condiciones que propicien la evolución de la actividad turística hacia un nuevo modelo que permita


facilitar la integración de las personas visitantes con la población, la cultura y el medio ambiente locales". Además, sirve como marco para el desarrollo de normativas más específicas, como el Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunidad Valenciana, aprobado por el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, que unifica los decretos vigentes hasta ese momento relativos al alojamiento turístico para tratar de homogeneizar la regulación de cuestiones coincidentes y evitar la dispersión normativa. Regula las actividades y servicios de alojamiento turístico en la Comunidad Valenciana, entre otras, sus modalidades, clasificación, régimen de funcionamiento, el procedimiento de inscripción de los alojamientos turísticos en los registros administrativos, la necesidad de un seguro de responsabilidad civil del titular del alojamiento o el régimen de precios aplicable a los alojamientos y distintivos.

En el artículo 47.1 del mencionado Reglamento se define como vivienda de uso turístico: "(...) los inmuebles completos, cualquiera que sea su tipología, que, contando con el informe municipal de compatibilidad urbanística que permita dicho uso, se ceda mediante precio, con habitualidad, en condiciones de inmediata disponibilidad, y con fines turísticos, vacacionales o de ocio. Las viviendas de uso turístico se ceden al completo, no permitiéndose la cesión por habitaciones". Por tanto, en este precepto se establece que no se permite la cesión por habitaciones, tal y como expresó la Ley de Turismo, Ocio y Hospitalidad y la obligatoriedad del informe favorable de compatibilidad urbanística, que debe emitir el ayuntamiento en el que radique dicha vivienda.

El segundo punto del mismo artículo 47, especifica qué es lo que la norma entiende por habitualidad, y es cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias: "a) Que se ceda para su uso turístico por empresas gestoras de viviendas turísticas. b) Que se ponga a disposición de las y los usuarios turísticos por las personas propietarias o titulares, con independencia de cuál sea el período de tiempo contratado y siempre que se presten servicios propios de la industria hostelera. c) Cuando se utilicen canales de comercialización turística. Se considera que existe comercialización turística cuando esta se lleve a cabo a través de operadores turísticos o cualquier otro canal de venta turística, incluido internet u otros sistemas de nuevas tecnologías".

El siguiente precepto de dicha normativa establece la responsabilidad administrativa por incumplimiento de las disposiciones del decreto será exigible a quien gestione la vivienda, propietario o entidad gestora, en el último caso habrá de formalizarse la correspondiente autorización para la gestión.

Para dar comienzo a esta actividad se ha de emitir declaración responsable (Artículo 23 del Reglamento) y, posteriormente, se llevará a cabo la inscripción en el Registro



de Turismo de la Comunitat Valenciana. Por otra parte, en el Anexo III del Reglamento se especifican los requisitos que deben cumplir las viviendas de uso turístico según su clasificación (superior o estándar, en virtud del artículo X), estos van desde los accesos, comunicaciones y estacionamiento a las instalaciones y servicios, las dimensiones o las dotaciones de las viviendas (mobiliario, armarios, etc.). Cada cinco años los inscritos en el Registro pertinente habrán de confirmar su voluntad de seguir en él, de lo contrario, la clasificación e inscripción de vivienda de uso turística podrá ser dada cancelada (artículo 27 y 30 del Reglamento).

En la actualidad, la Comunidad Valenciana está tratando de llevar a cabo un mayor control sobre la vivienda turística ilegal y la economía sumergida en el sector del alojamiento, incrementando notablemente la cantidad de inspecciones que lleva a cabo para que la normativa establecida se cumpla en su totalidad.

En este contexto, conviene mencionar el Plan Especial de Protección (PEP) de la Ciutat Vella, aprobado en 2020 por el ayuntamiento de Valencia cuyo objetivo principal es proteger el carácter residencial del distrito y unificar la normativa aplicable en el centro histórico. Este es más restrictivo para las viviendas de uso turístico que la Ley y el Reglamento mencionados con anterioridad, y establece dos modalidades de viviendas turísticas según las condiciones de implantación urbanística (artículo 6.4.3.c):

- Vivienda Turística (Tvt-v1): deben cumplirse cuatro condiciones, que la vivienda sea cedida con finalidad turística por una persona física empadronada en ella (siendo su domicilio habitual); que los periodos comercializados no sean superiores a 60 días al año natural; que la vivienda disponga de título habilitante de ocupación; y que los estatutos de la comunidad de propietarios no limiten o condicionen el uso de la vivienda. "
- Vivienda Turística (Tvt-v2) en edificio de uso exclusivo y perteneciente a la modalidad "bloque y conjunto de viviendas turísticas": estarán dispuestos a lo previsto en el Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunidad Valenciana.

Por tanto, se contempla la opción de vivienda turística ocasional (v1), siempre por un máximo de 60 días al año, sin contravenir los estatutos de la comunidad de vecinos y solo solicitado por personas físicas en su residencia habitual; y la opción de vivienda turística 'profesional', en un bloque completo de viviendas turísticas y sin límite temporal. Además, el PEP divide el distrito en diferentes zonas, en las que regula qué tipo de alojamiento puede instaurarse. No obstante, a la entrada en vigor del PEP,

la posibilidad de implantar las viviendas turísticas ocasionales se dejó sin eficacia hasta la aprobación de la correspondiente ordenanza reguladora.


Esta normativa no ha estado exenta de críticas, y, de hecho, parte de lo relativo a las restricciones impuestas en la regulación de la vivienda turística del PEP fue anulado por el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, por considerar injustificados determinados requisitos exigidos y causar inseguridad jurídica. Posteriormente, en julio de 2023, el Tribunal Supremo rechazó el recurso presentado a esta sentencia del TSJ de 21 de noviembre. De esta forma, los requisitos anulados serían: que la actividad de vivienda de uso turístico ha de ser ejercida por propietarios de particulares empadronados en la misma vivienda, por un máximo de 60 días al año y con autorización de la comunidad de propietarios. Por tanto, el PEP tal y como fue previsto no tiene cabida, y el ayuntamiento de Valencia quiere aprobar nuevas medidas para frenar el auge de los apartamentos turísticos en Ciutat Vella pasando por modificar la norma para no permitir estos apartamentos turísticos ocasionales. Sin embargo, este espíritu puede volver a verse truncado por nueva jurisprudencia y la oposición de distintas asociaciones a dicha prohibición.

ISLAS BALEARES

Por último, ha de destacarse la regulación de las Islas Baleares en esta materia, pues esta es bastante extensa. En primer lugar, cabe mencionar la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, que recoge buena parte de la regulación turística del archipiélago. Esta Ley, a diferencia de otras anteriores que solo permitían la comercialización turística en viviendas unifamiliares aisladas, *“amplió las posibilidades a las viviendas pareadas sometidas al régimen de propiedad horizontal y a las viviendas unifamiliares entre medianeras siempre que fueran únicas en la parcela”*¹³. El artículo 50 de esta Ley establece los requisitos para la comercialización de estancias turísticas en viviendas y establece que: *“se presume que hay comercialización de estancias turísticas si se comercializan en condiciones de uso inmediato, por periodos de corta duración y no se puede acreditar que la finalidad de la comercialización es diferente a la turística”*. Por tanto, cuando se alquile la totalidad de la vivienda, por menos de un mes existe estancia turística.

Publicada posteriormente, y ante el aumento de la oferta de alojamientos turísticos, destaca la. Sus principales premisas son que se introducen la posibilidad de comer-

13 Exposición de motivos de la Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears.



cialización de estancias turísticas en viviendas residenciales en edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal, entendiéndose por esto “pisos”; se pone un techo de plazas turísticas, por lo que una vez se alcanza y aun cumpliendo los requisitos para la concesión de licencias, no se podrán otorgar; y se pretende delimitar aquellas zonas aptas para llevar a cabo la comercialización turística de viviendas de uso residencial (corresponde a cada municipio esta determinación).

Con todo, para el comienzo de la actividad turística ha de emitirse declaración responsable, así como, cumplir los requisitos reglamentarios del Decreto 20/2015, de 17 de abril. Se distinguen diferentes estancias turísticas con sus requerimientos pertinentes: en viviendas unifamiliares, en viviendas plurifamiliares y en propiedades de residencia principal. Además, los requisitos para solicitar una licencia de alquiler turístico varían en función de la isla, pero destacan los siguientes: que la propiedad esté ubicada en las “zonas turísticas” que hayan sido designados, no tener sanciones previas por infracciones graves de la ley de licencias de alquiler vacacional o la presentación de la Declaración Responsable de Inicio de Actividad.

Sin embargo, conviene puntualizar que la normativa actual tiene por objeto el desarrollo de un modelo de actividad turística innovadora, sostenible y de calidad, con amplias exigencias para la obtención de una licencia para poder ofertar una vivienda como “estancia turística vacacional”. Tanto es así, que el Decreto ley 3/2022, de 11 de febrero, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balears, establece una moratoria de un máximo de 4 años en la que no se podrán tramitar nuevas inscripciones de estancias turísticas en Mallorca, Menorca, Ibiza y Formentera, ni se permite el intercambio de plazas. Por tanto, hoy por hoy, no se otorgan nuevas licencias de alquiler turístico. No obstante, el pasado año, el gobierno balear declaró que tenía previsto levantar esta moratoria que bloquea la concesión de nuevas licencias.

Es de mencionar también, que a finales de 2023 se aprobó el Decreto Ley, de 2 octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda de las Islas Baleares, en el que modifica la Ley de Turismo para tratar de reforzar la lucha contra la oferta ilegal en el alquiler turístico de viviendas y así, devolver a uso residencial viviendas que se destinan de forma irregular al turismo. Así, en el procedimiento sancionador previsto en la Ley de Turismo, se establece una nueva medida provisional por la cual se permite a la inspección competente la clausura temporal del establecimiento o de la vivienda de uso turístico.


ANDALUCÍA

Para la Comunidad andaluza las viviendas con fines turísticos son las que ubicadas en inmuebles situados en suelo de uso residencial y son ofertados como servicio de alojamiento con fines turísticos habitualmente y a cambio de precio, tal como recoge el artículo 3.1 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos. Asimismo, según lo dispuesto en el Decreto, esta tipología de viviendas han de promocionarse o comercializarse a través de los diferentes canales de oferta turística a través de los que se pueda gestionar la reserva del alojamiento.

Por su parte, la regulación legal de los apartamentos turísticos en Andalucía viene determinada por el Decreto 194/2010, dedicado exclusivamente a esta materia y que desarrolla lo estableció en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía. En esta Ley se establece con claridad el principio de unidad de explotación, el cual, según artículo 41.2, "supone la afectación a la prestación *del servicio de alojamiento turístico de la totalidad de las unidades de alojamiento integrantes de la edificación, o parte independiente y homogénea de la misma, ocupada por cada establecimiento, siendo ejercida la gestión del conjunto por una única empresa titular*". Se prohíbe expresamente el uso distinto al de alojamiento turístico, bien sea residencial u otros, no obstante, permite "una reserva de uso, o de un uso en condiciones ventajosas, a las personas propietarias de las unidades de alojamiento por un periodo superior a dos meses al año" (artículo 42.3.a).

El Decreto 194/2010 define los establecimientos integrados por un conjunto de apartamentos, villas, chalés, bungalows o inmuebles análogos que prestan servicios de alojamiento turístico. Las unidades de alojamiento son consideradas como pieza independiente dentro de un establecimiento destinado al uso exclusivo y privado del cliente describiendo las características constructivas que deben cumplir, tales como disponer como mínimo de salón-comedor, cocina, baño o aseo, y dormitorio. Este Decreto detalla los requisitos que deben cumplir los inmuebles afectos a esta actividad tales como disponer de mobiliario e instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada inmueble y, recalca que todos ellos sean objeto de explotación en común por una misma persona titular. Asimismo, profundiza en la no residencialización, especificando que no pueden arrendarse como "alquiler de vivienda", ni cederse como «viviendas con fines turísticos».

El Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos tiene entre sus objetivos garantizar la seguridad pública, la protección de



las personas usuarias de servicios turísticos y del medio ambiente y del entorno urbano, y va dirigida a aquellas viviendas que ofertan servicios de alojamiento turístico y cuyos propietarios no supone, con carácter general, la actividad principal de la persona propietaria.

Asimismo, para poder disponer de un censo de viviendas con fines turísticos en Andalucía, se exige que la vivienda esté incluida en el Registro de Turismo de Andalucía, a fin de eliminar su clandestinidad y la competencia desleal en la actividad turística, exigiendo, por otra parte el cumplimiento de unos requisitos mínimos básicos de infraestructura y de calidad.

El mencionado Decreto permite que las viviendas se cedan en su totalidad o por habitaciones debiendo la persona propietaria residir en ella, permitiendo, en este último caso, utilizar las denominaciones reconocidas internacionalmente para este tipo de alojamiento. Asimismo, por razón imperiosa de interés general, permite a los ayuntamientos establecer limitaciones al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio, sector, ámbito, periodos, área o zona, reforzando, por otra parte, la figura legal de las empresas explotadoras de viviendas de uso turístico a fin de contribuir a la profesionalización de la actividad.

ANEXO





FICHAS DE VIVIENDAS VACACIONALES EN MUNICIPIOS TURÍSTICOS: EN COMPLEJOS DE APARTAMENTO Y RESTO DE UBICACIONES

A.1 DESCRIPCIÓN DE LA FICHA

En este anexo incluimos una ficha de cada municipio turístico, en la que figuran 4 cuadros para todos y cada uno de ellos, cuyo contenido es el siguiente¹⁴:

- **CUADRO 1:** hace referencia al número total de viviendas vacacionales situadas en complejos extrahoteleros (1ª línea), resto de ubicaciones (2ª línea) o, en su caso, ilocalizables/errores (3ª línea), todo ello totalizado en la 4ª fila. En la 5ª línea figuran las que están fuera de los microdestinos que ya se incluyen en las 3 primeras líneas e interesa destacar al estar fuera de los núcleos turísticos por excelencia.
- **CUADRO 2:** se detalla el número de viviendas vacacionales situadas exclusivamente en microdestinos turísticos, haciendo referencia al número total de viviendas vacacionales en complejos extrahoteleros (1ª línea), resto de ubicaciones (2ª línea) e ilocalizables/errores (3ª línea), todo ello totalizado en la 4ª fila.
- **CUADRO 3:** hace referencia al número total de viviendas situadas exclusivamente en microdestinos turísticos (excluidas las que no se localizan), distinguiéndolas según se trate de viviendas vacacionales (1ª línea), villas y otros conceptos (siguientes líneas) o de viviendas ubicadas en complejos de apartamentos (última línea previa al Total).
- **CUADRO 4:** hace referencia al número total de viviendas situadas dentro y fuera de los microdestinos turísticos (excluidas las que no se localizan), distinguiéndolas según se trate de viviendas vacacionales (1ª línea), villas y otros conceptos (siguientes líneas) o de viviendas ubicadas en complejos de apartamentos (última línea previa al Total).

¹⁴ Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023. Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.

A.2 FICHA DE MUNICIPIOS

A.2.1 MUNICIPIO DE ADEJE

En complejos de apartamentos	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	ADEJE	ADEJE
Sí	2.337	67,1%
No	714	20,5%
No se localiza	432	12,4%
Total	3.483	100%
Fuera de microdestinos	296	

Cuadro 2.1.1: Viviendas vacacionales dentro y fuera de complejos turísticos extrahoteleros en Adeje 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

En complejos de apartamentos	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	ADEJE	ADEJE
Sí	2280	71,54%
No	475	14,90%
No se localiza	432	13,56%
Total	3187	100%

Cuadro 2.1.2: Viviendas vacacionales dentro y fuera de complejos turísticos extrahoteleros exclusivamente en microdestinos en Adeje 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Tipos de Viviendas	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	ADEJE	ADEJE
Viviendas Vacacionales	109	3,96%
Villas	366	13,28%
Complejos de apartamentos	2.280	82,76%
Total	2.755	100%

Cuadro 2.1.3: Tipos de viviendas vacacionales en microdestinos en Adeje 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Tipos de Viviendas	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	ADEJE	ADEJE
Viviendas Vacacionales	316	10,36%
Villas	398	13,04%
Complejos de apartamentos	2.337	76,60%
Total	3.051	100%
Fuera de microdestinos	296	

Cuadro 2.1.4: Tipos de viviendas vacacionales dentro y fuera de los microdestinos en Adeje 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

A.2.2 MUNICIPIO DE ANTIGUA

En complejos de apartamentos	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	ANTIGUA	ANTIGUA
Sí	145	14,69%
No	759	76,90%
No se localiza	83	8,41%
Total	987	100%
Fuera de microdestinos	48	

Cuadro 2.2.1: Viviendas vacacionales dentro y fuera de complejos turísticos extrahoteleros en Antigua 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

En complejos de apartamentos	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	ANTIGUA	ANTIGUA
Sí	145	15,44%
No	711	75,72%
No se localiza	83	8,84%
Total	939	100%

Cuadro 2.2.2: Viviendas vacacionales dentro y fuera de complejos turísticos extrahoteleros exclusivamente en microdestinos en Antigua 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Tipos de Viviendas	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	ANTIGUA	ANTIGUA
Viviendas Vacacionales	415	48,48%
Villas	296	34,58%
Complejos de apartamentos	145	16,94%
Total	856	100%

Cuadro 2.2.3: Tipos de viviendas vacacionales en microdestinos en Antigua 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Tipos de Viviendas	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	ANTIGUA	ANTIGUA
Viviendas Vacacionales	426	47,12%
Villas	333	36,84%
Complejos de apartamentos	145	16,04%
Total	904	100%
Fuera de microdestinos	48	

Cuadro 2.2.4: Tipos de viviendas vacacionales dentro y fuera de los microdestinos en Antigua 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

A.2.3 MUNICIPIO DE ARONA

En complejos de apartamentos	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	ARONA	ARONA
Sí	2.991	68,57%
No	1.316	30,17%
No se localiza	55	1,26%
Total	4.362	100%
Fuera de microdestinos	716	

Cuadro 2.3.1: Viviendas vacacionales dentro y fuera de complejos turísticos extrahoteleros en Arona 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

En complejos de apartamentos	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	ARONA	ARONA
Sí	2991	82,04%
No	600	16,46%
No se localiza	55	1,51%
Total	3.646	100%

Cuadro 2.3.2: Viviendas vacacionales dentro y fuera de complejos turísticos extrahoteleros exclusivamente en microdestinos en Arona 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Tipos de Viviendas	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	ARONA	ARONA
Viviendas Vacacionales	635	16,81%
Villas	152	4,02%
Complejos de apartamentos	2.804	79,17%
Total	3.591	100%

Cuadro 2.3.3: Tipos de viviendas vacacionales en microdestinos en Arona 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Tipos de Viviendas	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	ARONA	ARONA
Viviendas Vacacionales	859	19,94%
Villas	457	10,61%
Complejos de apartamentos	2.991	69,45%
Total	4.307	100%
Fuera de microdestinos	716	

Cuadro 2.3.4: Tipos de viviendas vacacionales dentro y fuera de los microdestinos en Arona 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

A.2.4 MUNICIPIO DE GUÍA ISORA

En complejos de apartamentos	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	GUÍA ISORA	GUÍA ISORA
Sí	84	16,09%
No	395	75,67%
No se localiza	43	8,24%
Total	522	100%
Fuera de microdestinos	412	

Cuadro 2.4.1: Viviendas vacacionales dentro y fuera de complejos turísticos extrahoteleros en Guía Isora 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

En complejos de apartamentos	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	GUÍA ISORA	GUÍA ISORA
Sí	60	54,55%
No	7	6,36%
No se localiza	43	39,09%
Total	110	100%

Cuadro 2.4.2: Viviendas vacacionales dentro y fuera de complejos turísticos extrahoteleros exclusivamente en microdestinos en Guía Isora 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Tipos de Viviendas	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	GUÍA ISORA	GUÍA ISORA
Viviendas Vacacionales	1	1,49%
Villas	6	8,96%
Complejos de apartamentos	60	89,55%
Total	67	100%

Cuadro 2.4.3: Tipos de viviendas vacacionales en microdestinos en Guía Isora 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Tipos de Viviendas	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	GUÍA ISORA	GUÍA ISORA
Viviendas Vacacionales	273	56,99%
Villas	122	25,47%
Complejos de apartamentos	84	17,54%
Total	479	100%
Fuera de microdestinos	412	

Cuadro 2.4.4: Tipos de viviendas vacacionales dentro y fuera de los microdestinos en Guía Isora 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

A.2.5 MUNICIPIO DE LA OLIVA

En complejos de apartamentos	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	LA OLIVA	LA OLIVA
Sí	1.141	34,67%
No	1.924	58,46%
No se localiza	226	6,87%
Total	3.291	100%
Fuera de microdestinos	760	

Cuadro 2.5.1: Viviendas vacacionales dentro y fuera de complejos turísticos extrahoteleros en La Oliva 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

En complejos de apartamentos	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	LA OLIVA	LA OLIVA
Sí	1.044	41,25%
No	1.261	49,82%
No se localiza	226	8,93%
Total	2.531	100%

Cuadro 2.5.2: Viviendas vacacionales dentro y fuera de complejos turísticos extrahoteleros exclusivamente en microdestinos en La Oliva 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Tipos de Viviendas	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	LA OLIVA	LA OLIVA
Viviendas Vacacionales	583	25,29%
Villas	678	29,41%
Complejos de apartamentos	1.044	45,29%
Total	2.305	100%

Cuadro 2.5.3: Tipos de viviendas vacacionales en microdestinos en La Oliva 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Tipos de Viviendas	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	LA OLIVA	LA OLIVA
Viviendas Vacacionales	715	23,33%
Villas	1.209	39,45%
Complejos de apartamentos	1.141	37,23%
Total	3.065	100%
Fuera de microdestinos	760	

Cuadro 2.5.4: Tipos de viviendas vacacionales dentro y fuera de los microdestinos en La Oliva 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

A.2.6 MUNICIPIO DE MOGÁN

En complejos de apartamentos	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	MOGÁN	MOGÁN
Sí	909	45,29%
No	982	48,93%
No se localiza	116	5,78%
Total	2.007	100%
Fuera de microdestinos	34	

Cuadro 2.6.1: Viviendas vacacionales dentro y fuera de complejos turísticos extrahoteleros en Mogán 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

En complejos de apartamentos	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	MOGÁN	MOGÁN
Sí	909	46,07%
No	948	48,05%
No se localiza	116	5,88%
Total	1.973	100%

Cuadro 2.6.2: Viviendas vacacionales dentro y fuera de complejos turísticos extrahoteleros exclusivamente en microdestinos en Mogán 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Tipos de Viviendas	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	MOGÁN	MOGÁN
Viviendas Vacacionales	104	5,60%
Villas	844	45,45%
Complejos de apartamentos	909	48,95%
Total	1.857	100%

Cuadro 2.6.3: Tipos de viviendas vacacionales en microdestinos en Mogán 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Tipos de Viviendas	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	MOGÁN	MOGÁN
Viviendas Vacacionales	116	6,13%
Villas	866	45,80%
Complejos de apartamentos	909	48,07%
Total	1.891	100%
Fuera de microdestinos	34	

Cuadro 2.6.4: Tipos de viviendas vacacionales dentro y fuera de los microdestinos en Mogán 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

A.2.7 MUNICIPIO DE PÁJARA

En complejos de apartamentos	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	PÁJARA	PÁJARA
Sí	298	29,39%
No	646	63,71%
No se localiza	70	6,90%
Total	1.014	100%
Fuera de microdestinos	120	

Cuadro 2.7.2: Viviendas vacacionales dentro y fuera de complejos turísticos extrahoteleros exclusivamente en microdestinos en Pájara 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

En complejos de apartamentos	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	PÁJARA	PÁJARA
Sí	298	33,33%
No	526	58,84%
No se localiza	70	7,83%
Total	894	100%

Cuadro 2.7.3: Tipos de viviendas vacacionales en microdestinos en Pájara 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Tipos de Viviendas	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	PÁJARA	PÁJARA
Viviendas Vacacionales	241	29,25%
Villas	285	34,59%
Complejos de apartamentos	298	36,17%
Total	824	100%

Cuadro 2.7.3: Tipos de viviendas vacacionales en microdestinos en Pájara 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Tipos de Viviendas	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	PÁJARA	PÁJARA
Viviendas Vacacionales	259	27,44%
Villas	387	41,00%
Complejos de apartamentos	298	31,57%
Total	944	100%
Fuera de microdestinos	120	

Cuadro 2.7.4: Tipos de viviendas vacacionales dentro y fuera de los microdestinos en Pájara 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

A.2.8 MUNICIPIO DE PUERTO DE LA CRUZ

En complejos de apartamentos	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	PUERTO DE LA CRUZ	PUERTO DE LA CRUZ
Sí	305	23,83%
No	926	72,34%
No se localiza	49	3,83%
Total	1.280	100%
Fuera de microdestinos	71	

Cuadro 2.8.1: Viviendas vacacionales dentro y fuera de complejos turísticos extrahoteleros en Puerto de la Cruz 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

En complejos de apartamentos	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	PUERTO DE LA CRUZ	PUERTO DE LA CRUZ
Sí	305	25,23%
No	855	70,72%
No se localiza	49	4,05%
Total	1.209	100%

Cuadro 2.8.2: Viviendas vacacionales dentro y fuera de complejos turísticos extrahoteleros exclusivamente en microdestinos en Puerto de La Cruz 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Tipos de Viviendas	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	PUERTO DE LA CRUZ	PUERTO DE LA CRUZ
Viviendas Vacacionales	726	62,59%
Villas	129	11,12%
Complejos de apartamentos	305	26,29%
Total	1.160	100%

Cuadro 2.8.3: Tipos de viviendas vacacionales en microdestinos en Puerto de la Cruz 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Tipos de Viviendas	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	PUERTO DE LA CRUZ	PUERTO DE LA CRUZ
Viviendas Vacacionales	731	59,38%
Villas	195	15,84%
Complejos de apartamentos	305	24,78%
Total	1.231	100%
Fuera de microdestinos	71	

Cuadro 2.8.4: Tipos de viviendas vacacionales dentro y fuera de los microdestinos en Puerto de la Cruz 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

A.2.9 MUNICIPIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

En complejos de apartamentos	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	SBT	SBT
Sí	2.280	73,29%
No	665	21,38%
No se localiza	166	5,34%
Total	3.111	100%
Fuera de microdestinos	689	

Cuadro 2.9.1: Viviendas vacacionales dentro y fuera de complejos turísticos extrahoteleros en San Bartolomé de Tirajana 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

En complejos de apartamentos	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	SBT	SBT
Sí	2.140	88,4%
No	116	4,79%
No se localiza	166	6,85%
Total	2.422	100%

Cuadro 2.9.2: Viviendas vacacionales dentro y fuera de complejos turísticos extrahoteleros exclusivamente en microdestinos en San Bartolomé de Tirajana 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Tipos de Viviendas	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	SBT	SBT
Viviendas Vacacionales	19	0,84%
Villas	97	4,30%
Complejos de apartamentos	2140	94,86%
Total	2256	100%

Cuadro 2.9.3: Tipos de viviendas vacacionales en microdestinos en San Bartolomé de Tirajana 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Tipos de Viviendas	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	SBT	SBT
Viviendas Vacacionales	291	9,88%
Villas	374	12,70%
Complejos de apartamentos	2.280	77,42%
Total	2.945	100%
Fuera de microdestinos	689	

Cuadro 2.9.4: Tipos de viviendas vacacionales dentro y fuera de los microdestinos en San Bartolomé de Tirajana 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

A.2.10 MUNICIPIO DE SANTIAGO DEL TEIDE

En complejos de apartamentos	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	SANTIAGO DEL TEIDE	SANTIAGO DEL TEIDE
Sí	780	74,21%
No	256	24,36%
No se localiza	15	1,43%
Total	1.051	100%
Fuera de microdestinos	35	

Cuadro 2.10.1: Viviendas vacacionales dentro y fuera de complejos turísticos extrahoteleros en Santiago del Teide 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

En complejos de apartamentos	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	SANTIAGO DEL TEIDE	SANTIAGO DEL TEIDE
Sí	774	76,18%
No	227	22,34%
No se localiza	15	1,48%
Total	1.016	100%

Cuadro 2.10.2: Viviendas vacacionales dentro y fuera de complejos turísticos extrahoteleros exclusivamente en microdestinos en Santiago del Teide 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Tipos de Viviendas	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	SANTIAGO DEL TEIDE	SANTIAGO DEL TEIDE
Viviendas Vacacionales	215	21,48%
Villas	12	1,20%
Complejos de apartamentos	774	77,32%
Total	1001	100%

Cuadro 2.10.3: Tipos de viviendas vacacionales en microdestinos en Santiago del Teide 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Tipos de Viviendas	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	SANTIAGO DEL TEIDE	SANTIAGO DEL TEIDE
Viviendas Vacacionales	219	21,14%
Villas	37	3,57%
Complejos de apartamentos	780	75,29%
Total	1036	100%
Fuera de microdestinos	35	

Cuadro 2.10.4: Tipos de viviendas vacacionales dentro y fuera de los microdestinos en Santiago del Teide 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

A.2.11 MUNICIPIO DE TEGUISE

En complejos de apartamentos	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	TEGUISE	TEGUISE
Sí	204	15,51%
No	1025	77,95%
No se localiza	86	6,54%
Total	1.315	100%
Fuera de microdestinos	571	

Cuadro 2.11.1: Viviendas vacacionales dentro y fuera de complejos turísticos extrahoteleros en Teguiise 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

En complejos de apartamentos	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	TEGUISE	TEGUISE
Sí	135	18,15%
No	523	70,30%
No se localiza	86	11,56%
Total	744	100%

Cuadro 2.11.2: Viviendas vacacionales dentro y fuera de complejos turísticos extrahoteleros exclusivamente en microdestinos en Teguiise 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Tipos de Viviendas	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	TEGUISE	TEGUISE
Viviendas Vacacionales	279	42,40%
Villas	244	37,08%
Complejos de apartamentos	135	20,52%
Total	658	100%

Cuadro 2.11.3: Tipos de viviendas vacacionales en microdestinos en TeguiSe 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Tipos de Viviendas	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	TEGUISE	TEGUISE
Viviendas Vacacionales	436	35,45%
Villas	589	47,93%
Complejos de apartamentos	204	16,60%
Total	1229	100%
Fuera de microdestinos	571	

Cuadro 2.11.4: Tipos de viviendas vacacionales dentro y fuera de los microdestinos en TeguiSe 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

A.2.12 MUNICIPIO DE TÍAS

En complejos de apartamentos	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	TÍAS	TÍAS
Sí	1.096	68,46%
No	472	29,48%
No se localiza	33	2,06%
Total	1.601	100%
Fuera de microdestinos	189	

Cuadro 2.12.1: Viviendas vacacionales dentro y fuera de complejos turísticos extrahoteleros en Tías 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

En complejos de apartamentos	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	TÍAS	TÍAS
Sí	1.078	76,35%
No	301	21,32%
No se localiza	33	2,34%
Total	1.412	100%

Cuadro 2.12.2: Viviendas vacacionales dentro y fuera de complejos turísticos extrahoteleros exclusivamente en microdestinos en Tías 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Tipos de Viviendas	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	TÍAS	TÍAS
Viviendas Vacacionales	35	2,54%
Villas	266	19,29%
Complejos de apartamentos	1.078	78,17%
Total	1379	100%

Cuadro 2.12.3: Tipos de viviendas vacacionales en microdestinos en Tías 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Tipos de Viviendas	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	TÍAS	TÍAS
Viviendas Vacacionales	47	3,00%
Villas	425	27,10%
Complejos de apartamentos	1.096	69,90%
Total	1.568	100%
Fuera de microdestinos	189	

Cuadro 2.12.4: Tipos de viviendas vacacionales dentro y fuera de los microdestinos en Tías 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

A.2.13 MUNICIPIO DE YAIZA

En complejos de apartamentos	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	YAIZA	YAIZA
Sí	18	0,93%
No	1.663	86,34%
No se localiza	245	12,72%
Total	1.926	100%
Fuera de microdestinos	101	

Cuadro 2.13.1: Viviendas vacacionales dentro y fuera de complejos turísticos extrahoteleros en Yaiza 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

En complejos de apartamentos	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	YAIZA	YAIZA
Sí	18	0,99%
No	1.562	85,59%
No se localiza	245	13,42%
Total	1.825	100%

Cuadro 2.13.2: Viviendas vacacionales dentro y fuera de complejos turísticos extrahoteleros exclusivamente en microdestinos en Yaiza 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Tipos de Viviendas	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	YAIZA	YAIZA
Viviendas Vacacionales	166	10,51%
Villas	1.396	88,35%
Complejos de apartamentos	18	1,14%
Total	1.580	100%

Cuadro 2.13.3: Tipos de viviendas vacacionales en microdestinos en Yaiza 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Tipos de Viviendas	Viviendas Vacacionales	Viviendas Vacacionales
RESUMEN	YAIZA	YAIZA
Viviendas Vacacionales	175	10,41%
Villas	1.488	88,52%
Complejos de apartamentos	18	1,07%
Total	1.681	100%
Fuera de microdestinos	101	

Cuadro 2.13.4: Tipos de viviendas vacacionales dentro y fuera de los microdestinos en Yaiza 2023

Fuente: Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias. Datos a septiembre de 2023

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas



economistas

Colegio Oficial de Las Palmas

