

Análisis de la percepción ciudadana sobre la vivienda vacacional: el caso de Las Palmas de Gran Canaria (España)

Analysis of citizen perception of vacation homes:
the case of Las Palmas de Gran Canaria (Spain)

Juan Manuel Parreño Castellano 

juan.parreno@ulpgc.es

José Ángel Hernández Luis 

jose.hernandez@ulpgc.es

Claudio Moreno Medina 

claudio.moreno@ulpgc.es

Antonio Ramón Ojeda 

toni.ramon@ulpgc.es

Departamento de Geografía

Universidad de Las Palmas de Gran Canaria (España)

Resumen

La vivienda de uso turístico es una forma de alojamiento pujante en España que suscita un gran interés entre académicos de diversas disciplinas. La mayor parte de los estudios se han centrado en aspectos regulatorios, en el tipo de negocio y en el impacto que genera sobre la actividad turística, la economía, los espacios urbanos, la población y el medio ambiente. Pocos trabajos

han abordado la percepción ciudadana de este tipo de alojamiento y cuando lo han hecho el enfoque ha sido cualitativo. Este artículo analiza la percepción de los residentes de Las Palmas de Gran Canaria a partir de una encuesta de elaboración propia que se ha analizado a escala municipal e intraurbana. En concreto, se propone en este trabajo conocer la percepción de los residentes sobre el impacto que tiene este tipo de alojamiento en la economía, la vivienda, el patrimonio, la cultura y la identidad vecinal del municipio y analizar las razones que la explican. Los resultados permiten reconocer que, en primer lugar, la opinión de los residentes no es negativa en términos generales y, en segundo lugar, que esta percepción comparte la racionalidad económica con la que se enjuicia la actividad turística en general y está condicionada por el contacto directo con la actividad y por los intereses personales.

Palabras clave: alquiler vacacional de corta duración; percepción ciudadana; turismo; ciudad.

Abstract

Vacation home is a thriving form of accommodation in Spain that arouses great interest among academics from various disciplines. Most of the studies have focused on regulatory aspects, the type of business and the impact generated on tourism activity, the economy, urban spaces, the population and the environment. Few works have addressed the citizen perception of this type of accommodation, having focused on micro analyses. This paper analyzes the perception of the residents of Las Palmas de Gran Canaria based on a self-made survey that has been analyzed at a municipal and intra-urban scale. Specifically, it is proposed in this article to know the perception of residents about the impact that this type of accommodation has on the economy, housing, heritage, culture and neighborhood identity of the municipality and analyze the underlying reasons. The results allow us to recognize that, firstly, the opinion of the residents is not negative in general terms and, secondly, that this perception shares the economic rationality with which tourist activity in general is judged and is conditioned by the contact directly with the activity and for personal interests.

Key words: P2P; short-term vacation rental; citizen perception; tourism; city.

1 Introducción

La vivienda de alquiler de uso turístico, como modalidad de alojamiento extrahotelero, esconde distintos significados y diferentes realidades (Díaz et al., 2017, p. 244). Su aparición y desarrollo se ha producido al mismo tiempo que el turismo de masas ha ido evolucionando. Sin

embargo, en la medida en que se ha ido generalizando un modelo de comercialización basado en plataformas digitales desde su aparición en España en 2009, este tipo de alojamiento ha incrementado su presencia considerablemente.

Hasta 2013, la vivienda de alquiler de uso turístico estaba regulada por la Ley 9/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Es decir, no existía una reglamentación específica. Desde entonces, comunidades autónomas y municipios han ido aprobando o modificando sus propios textos reguladores de carácter turístico o urbanístico. En Canarias, la regulación actual se llevó a cabo mediante el Decreto 113/2015 de 22 de mayo, por el que se aprobó el Reglamento de las viviendas vacacionales. En este documento normativo se denominaba a las viviendas de alquiler de uso turístico como viviendas vacacionales y se las definía como aquellas que amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato debían ser comercializadas o promocionadas a través de 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. En el caso del municipio de Las Palmas de Gran Canaria, se ha regulado la oferta más recientemente a través del Plan General de Ordenación, estableciendo que las viviendas vacacionales deban estar situadas en plantas inferiores a las residenciales y que cuenten con una entrada independiente al acceso de las viviendas de uso residencial.

Este trabajo pretende analizar el fenómeno de la vivienda vacacional en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria sin ceñirnos a la vivienda vacacional oficialmente registrada y haciéndolo extensible a toda vivienda turística diferenciada del alquiler residencial o tradicional de larga temporada. No es objeto, por tanto, el turismo residencial de larga duración o de segunda residencia que, como afirman algunos autores, forma parte de la actividad inmobiliaria (Ros, 2003; Requejo, 2008).

La expansión de las viviendas de uso turístico o vivienda vacacional *stricto sensu* ha dado lugar a un intenso debate público acerca de sus efectos en la economía, los precios de la vivienda, la convivencia vecinal o el medioambiente, entre otros muchos aspectos. Nos interesa ahondar en este debate, pero desde el análisis de la percepción ciudadana. En buena parte de los estudios previos en los que se ha analizado la percepción de la población se recurre a escalas de análisis regionales o se presentan resultados alineados con los presupuestos de partida. En nuestro caso, hemos querido conocer la percepción de los residentes desde la escala local de tal modo que los tres objetivos específicos del artículo son: a) analizar la dimensión, evolución y distribución territorial de la vivienda vacacional en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria; b) conocer

la percepción de los residentes sobre el impacto que tiene en la actividad económica, la vivienda, el patrimonio, la cultura, la convivencia y la identidad vecinal en el municipio y c) analizar las razones subyacentes que explican la manera en que la vivienda vacacional es percibida por la población del municipio.

Planteamos como hipótesis de partida, en primer lugar, que, frente a la crispación en los medios, el posicionamiento de la población es menos crítico. Dado que el turismo en general es percibido de manera positiva por la sociedad canaria, la percepción sobre la vivienda vacacional es también positiva para una buena parte de los residentes. Y, en segundo lugar, que la percepción está condicionada por el contacto directo que se tiene con la actividad alojativa, además de por los intereses personales. Para la validación de ambas hipótesis se ha realizado una encuesta propia entre los residentes del municipio considerando el distrito postal de residencia.

Con estos objetivos e hipótesis, el trabajo se ha estructurado en cinco epígrafes. En el primero se analiza el interés que la vivienda de uso turístico ha suscitado, en especial en Canarias, y algunos antecedentes centrados en el estudio de la percepción ciudadana. En el segundo epígrafe se explican las fuentes primarias y secundarias empleadas y la metodología de análisis. En el siguiente se presenta un breve panorama sobre la situación actual de la vivienda vacacional en Las Palmas de Gran Canaria, cumpliendo de este modo con el primero de los objetivos mencionados. En el epígrafe 4 se presentan los principales resultados de la encuesta de percepción que hemos llevado a cabo y se discute sobre los principios rectores que la condicionan, atendiendo los otros dos objetivos del artículo. Acaba el texto con un epígrafe final de conclusiones.

2 El estudio de la percepción sobre la vivienda vacacional

A escala internacional existen interesantes trabajos que han estudiado la percepción ciudadana sobre las viviendas de uso turístico o más concretamente, teniendo en cuenta que es difícil establecer una relación precisa entre las modalidades alojativas de distintos países, las viviendas comercializadas turísticamente mediante el empleo de plataformas *peer to peer* o *alquileres vacacionales de corta duración (STVR)*. Algunos de estos trabajos se centran en la percepción del usuario y, con matices, suelen exponer como principales razones que han llevado a los turistas a decantarse por esta modalidad de alojamiento, el precio competitivo, una mayor inclusión en el destino y motivos ambientales y de sostenibilidad (Hamari et al., 2015; Guttentag & Smith, 2017; Zerbas et al., 2017; Guttentag et al., 2018; Nieuwland & van Melik, 2018).

La percepción de los residentes en barrios en los que existe una presencia importante de vivienda vacacional ha sido menos estudiada. Los resultados del estudio de Jordan y Moore (2018) y de Mody et al. (2020) muestran que, contrariamente al discurso más frecuente, los residentes que no son anfitriones y que no suelen usar este tipo de plataformas perciben más impactos positivos que negativos. En el último estudio se señala que el apoyo a este modelo de alojamiento se incrementa en función del nivel de conocimiento y del potencial de beneficios que el residente podría obtener. Sin embargo, Stergiou y Farmaki (2019) señalan que en Atenas predominaban las percepciones negativas en el plano socioeconómico y ambiental. Park y Agrusa (2020), que analizan la percepción de los residentes a partir de entrevistas en Oahu (Hawaii), también destacan las opiniones negativas. Sin embargo, Stienmetz et al. (2019) afirmaron que la mayoría de los residentes del Reino Unido tenían opiniones neutrales al respecto, en función del equilibrio entre las percepciones positivas en el plano económico y las negativas en lo referente a la calidad de vida.

Yeager et al. (2020), en el marco conceptual que aportan la Teoría del Intercambio Social y la de la Racionalidad Formal y Sustantiva de Weber, explican la actitud de los residentes en la ciudad americana de Savannah como el resultado de la combinación de factores económicos y no económicos desde la escala individual hasta la comunitaria, introduciendo dos nuevos constructos, los de empoderamiento psicológico y social. La manera en que la existencia de la vivienda vacacional influye en la autoestima y orgullo de los vecinos como resultado de la llegada de turistas y en la cohesión social del barrio condiciona la actitud de los residentes. Muschter et al. (2022) identifica los impactos positivos, negativos y mixtos que los residentes perciben en la ciudad australiana de Byron Shire usando, como en el estudio anterior, la encuesta como herramienta. El aumento del empleo, de la facturación para los negocios locales, de la oferta de ocio y comercial y de los ingresos tributarios es el impacto positivo más destacado en este trabajo, mientras que los negativos son la reducción de la oferta de vivienda para los residentes, el incremento del tráfico y de los problemas de aparcamiento, el encarecimiento de infraestructuras, el aumento del ruido, la distorsión del estilo de vida de los barrios y el aumento de comportamientos antisociales, entre otros.

En España, la producción científica referida a la vivienda vacacional como tal es notoria pese a la relativa novedad del término. Se observa un interés cada vez mayor por el tema y éste es abordado por investigadores de diferentes disciplinas y desde diversas y variadas perspectivas. Los trabajos consultados ponen de manifiesto el interés que existe en el estudio de la regulación normativa (Guillén Navarro, 2020). Para Canarias, desde el ámbito regulatorio, resultan

especialmente interesantes las aportaciones de González Cabrera (2018 y 2019) y Rodríguez González (2019), así como el reciente trabajo de Almenara Arteaga (2020). En ocasiones los estudios normativos se han abordado desde una óptica urbanística, cuestionándose la idoneidad de controlar y regular las viviendas de uso turístico desde los instrumentos de ordenación (Simancas, Peñarrubia & Temes, 2018).

El modelo de negocio que origina la vivienda vacacional (Acosta Perera, 2018), el impacto que genera en la actividad turística y los beneficios y perjuicios económicos y sociales que produce son otras líneas a las que suelen orientarse los estudios (Zervas et al, 2017). Estos trabajos se han centrado en debates como la aportación de la vivienda vacacional a la economía circular, la supuesta mayor distribución de beneficios que genera a la población, la deslealtad competitiva con las actividades alojativas tradicionales o los impactos sociales negativos que ha generado. Las memorias o informes encargados a modo de auditorías por diferentes estamentos administrativos o agentes implicados en el propio mercado vacacional suelen estar en esta línea. En esta línea también se han desarrollado trabajos como el de Groizard y Nilsson (2017) en el que se afirma que las consecuencias negativas del alquiler vacacional han sido exageradas frente a otros que han responsabilizado a esta nueva modalidad de alojamiento de los problemas de gentrificación y encarecimiento de la vivienda de alquiler (Jover-Báez & Berraquero-Díaz, 2020).

En Canarias, las repercusiones turísticas y socioeconómicas del alquiler vacacional son tratadas de manera temprana en estudios globales en los que se incluyen los destinos urbanos y turísticos de las islas (Exceltur, 2015), además de otros realizados desde las instituciones canarias (Gobierno de Canarias, 2019; Ayuntamiento de La Oliva, 2017). Con frecuencia, el estudio de la relación entre turismo y vivienda vacacional se ha orientado al análisis del encaje de esta última en los modelos de comercialización de microdestinos canarios (Delgado González & Slyus Pysz, 2019; Tacoronte Hernández, 2019; Torres Morales, 2019). No faltan tampoco estudios sobre la gentrificación derivada por la implantación generalizada de la vivienda vacacional como el de García-Hernández, Armas-Díaz y Díaz-Rodríguez (2020), para Santa Cruz de Tenerife.

La literatura académica en España ha abordado de manera menos profunda el estudio de la percepción ciudadana sobre la vivienda vacacional. Cabe mencionar algunos trabajos como el artículo que sobre turismofobia y vivienda vacacional firma Guillén Navarro (2018) o el que ha realizado Rodríguez Almeida (2018) sobre la problemática de estas viviendas desde la perspectiva de las comunidades de vecinos. En otros trabajos lo que ha interesado es la relación

entre regulación municipal y presión vecinal, como el realizado para el caso de Barcelona (Ardura Urquiaga et al., 2019) en el que se analiza cómo la presión vecinal ha logrado la aprobación del Plan Especial Urbanístico de Alojamiento Turístico (PEUAT) de la ciudad. Romero-Padilla et al. (2019) y Chamizo-Nieto et al. (2023) estudian los movimientos de protesta en torno al turismo en las ciudades españolas de Málaga y Marbella y Barcelona y Málaga, respectivamente, como resultado de la intensificación turística. Richards et al. (2019), afirman, para el caso de Barcelona, que los residentes declaran sentirse desplazados por los turistas, lo que ha favorecido un sentimiento contrario al turismo y, en especial, a esta modalidad de turismo vacacional. En Canarias, la percepción ciudadana de los residentes no directamente relacionados con el negocio de las plataformas ha sido estudiada ocasionalmente. Para el caso de Tenerife, en el estudio de Garau-Vadell et al. (2019) se concluye que la percepción de la población está influenciada por la situación de la economía local y por los beneficios económicos personales.

La entrevista suele ser la herramienta más usada en estudios como los citados, pero también se han realizado algunas encuestas. En este marco encajaría la Encuesta de Hábitos y Confianza Socioeconómica (ECOSOC) del Instituto Canario de Estadística (ISTAC). En 2020 esta encuesta incluyó un módulo específico que analizó la percepción ciudadana sobre el tema de la vivienda vacacional, abordando la problemática por islas e incluso en las islas centrales por comarcas. Los estudios y las encuestas que se han centrado en percepción ciudadana más allá de la escala micro han basado aparentemente sus metodologías en los principios de la Teoría del Intercambio Social, por la que la valoración ciudadana se fundamenta en un análisis coste-beneficio de clara racionalidad económica. En esta se suelen confrontar los beneficios económicos con los perjuicios sociales, ambientales o en calidad de vida, tanto a escala general como personal.

En definitiva, las investigaciones que se han aproximado a la opinión ciudadana se han centrado sobre todo en el parecer de los usuarios, en el análisis de los movimientos vecinales o en el contacto con agentes sociales y en menor medida en los residentes. Precisamente, uno de los objetivos del presente trabajo es dilucidar a pie de calle y en el caso de estudio de Las Palmas de Gran Canaria, la percepción que la ciudadanía tiene en relación con la vivienda vacacional utilizando técnicas de recogida de la información más allá de la escala micro, que es la que se ha utilizado con más frecuencia.

3 Fuentes y metodología

Con el fin de conocer la percepción que los residentes en Las Palmas de Gran Canaria tienen sobre la implantación de la vivienda vacacional en el municipio se llevó a cabo una encuesta durante el primer trimestre de 2022. El universo de los encuestados lo conformaron las personas de 18 o más años residentes en el municipio, según datos del Padrón Continuo con fecha de 1 de enero de 2022. Con el objetivo de obtener un nivel de confianza del 95,5 % y un error tipo del 5 %, con una probabilidad de ocurrencia de 0,5, se llevaron a cabo 402 cuestionarios mediante un proceso de encuesta en bola de nieve.

La muestra se estratificó por cuotas según género declarado, grupo de edad y nivel de estudios, con el fin de que los resultados fueran representativos. En consecuencia, el 53,2 % de los encuestados fueron mujeres, siendo los hombres un 45,3 % y los que prefieren no declarar su género un 1,5 %. Se trata de porcentajes muy semejantes a los registrados en el Padrón, en el que el 52,3 % eran mujeres y el 47,7 % hombres. Por grupos de edad, se tuvieron en cuenta las franjas comprendidas entre 18 y 30; 31-40; 41-50; 51-60 y más de 60. La distribución por grupo de edad y sexo es similar a la que se registra en el Padrón Continuo, con la salvedad de una cierta sub-representación de las mujeres de más de 60 que fue compensada con una mayor ponderación de las que tenían entre 51 y 60 años. En lo que respecta al nivel formativo de los encuestados, están representadas todas las categorías censales.

La encuesta se realizó combinando mensajería instantánea y cuestionarios presenciales, sin procedimientos de selección, salvo los que se derivaban de las cuotas en las que se había dividido la muestra. El cuestionario se estructuró en 4 partes. La primera se centró en el nivel del conocimiento de la existencia de viviendas vacacionales en el entorno residencial cercano al encuestado. La segunda, compuesta por 24 preguntas, es el bloque informativo en el que el encuestado mostraba su percepción respecto a la vivienda vacacional. Las preguntas se formularon de tal manera que fueran respondidas mediante una escala Likert de 5 categorías que oscilaba entre totalmente de acuerdo a totalmente en desacuerdo. Se preguntó sobre el impacto de la vivienda vacacional del municipio en la economía, coste de vida, fiscalidad, patrimonio, mercado de la vivienda, convivencia ciudadana y medio ambiente. El tercer bloque se compuso por preguntas dicotómicas y multicategorías que trataban de definir el perfil de encuestado (sexo, edad, nivel formativo, lugar de nacimiento, tiempo de residencia en el municipio, barrio y código postal de residencia, régimen de tenencia de la vivienda de

residencia habitual, situación laboral, rama de actividad y posesión de vivienda vacacional). La última parte de la encuesta incluyó una pregunta abierta.

Los resultados de la encuesta fueron depurados y analizados estadísticamente. En el caso de la pregunta abierta se procedió a la codificación y categorización de las respuestas con el fin de analizar los discursos narrativos.

La caracterización de la vivienda vacacional se hizo a partir de fuentes secundarias, procurando llevar a cabo una mirada diversa al objeto de estudio. En concreto:

1. El Registro Turístico de Canarias, a fecha de junio de 2021. El registro incluye variables como dirección del inmueble, código postal, nombre comercial, número de plazas, número de dormitorios sencillos y dobles y referencia catastral. Se tuvo que realizar una depuración exhaustiva de la información y se procedió a la geolocalización de los inmuebles en un sistema de información geográfica.
2. Los informes de vivienda vacacional de la Consejería de Turismo, Cultural y Deportes de Gobierno de Canarias y el Proyecto Técnico del Instituto Nacional de Estadística. Esta información, basada en técnicas de *webscraping* de las principales plataformas comercializadoras, permitió conocer la implantación de la oferta desde un punto de vista temporal.
3. El registro de la oferta turística de la empresa de análisis de mercado AirDNA a fecha de marzo de 2022. Basada en la oferta comercializada a través de AIRBnB y Vrbo, la información permitió la caracterización del producto turístico.

4 La vivienda vacacional en Las Palmas de Gran Canaria

El municipio de Las Palmas de Gran Canaria y más en concreto el inmediato *hinterland* de la Playa de Las Canteras - Istmo de La Isleta fue la cuna por excelencia del turismo moderno de la isla de Gran Canaria, hasta que avanzados los años sesenta de la pasada centuria fue tomando mayor peso el sur de la Isla (Hernández Luis & Parreño Castellano, 2001). No obstante, la presencia de alojamientos turísticos tradicionales en la capital siguió siendo importante hasta el punto de que según TURIDATA, el municipio contaba en 2019 con unas 17 mil camas hoteleras y extrahoteleras, de las que el 59 % se correspondían con estas últimas, y en 2021 67 complejos de apartamentos y hoteles aparecían en el Registro General Turístico de Canarias, en su mayoría localizados en los distritos en los que la vivienda vacacional tenía un mayor peso.

Por su parte, la evolución demográfica y del tejido urbano reciente conoció un importante desarrollo en Las Palmas de Gran Canaria en los años sesenta y setenta, hasta el punto de que el municipio experimentó en esta última década un incremento de casi 100 mil habitantes, un 35 % de su población a principios de los ochenta. Desde entonces y como consecuencia sobre todo de la mejora viaria con los municipios aledaños, el crecimiento se ha concentrado en estos últimos y solo la capital vuelve a recuperar cierta expansión urbana en su extrarradio en la primera década de la actual centuria, consiguiendo aumentar su potencial demográfico en un 10 %. Con todo, en 2020 el municipio contaba con una población de 381 223 habitantes.

En esta ciudad de naturaleza metropolitana y con una destacada actividad turística, en junio de 2021 existían 2632 viviendas vacacionales que contabilizaban un total de 10 293 plazas, según el Registro General Turístico de Canarias. En ese año, el municipio albergaba algo más del 32 % de las plazas vacacionales registradas en la isla y era el primer municipio de Canarias en función del número de plazas. Los datos más recientes de febrero de 2022 del INE reducían la cifra a 2071 viviendas vacacionales, contabilizando un total de 7327 plazas. Teniendo en cuenta ambas fuentes, el número de viviendas vacacionales sólo representaba entre el 1,13 y el 1,43% del total de viviendas censadas en el municipio en 2011, unos valores en sintonía con los porcentajes que suelen aparecer en las principales ciudades españolas.

Tres características deben ser tenidas en cuenta a la hora de dimensionar la presencia y el impacto de la vivienda vacacional en el municipio. En primer lugar, en lo que respecta a los valores absolutos, se estima que existe un cierto nivel de sub-registro, es decir, viviendas que se comercializan a través de plataformas y que no están registradas. En segundo lugar, no podemos olvidar que el fenómeno de la vivienda vacacional es relativamente reciente en el municipio, aumentando en los últimos años el número de unidades en la medida en que se ha ido extendiendo el uso de plataformas comercializadoras a través de la web. Según datos de la Consejería de Turismo, Cultura y Deportes (2015-19) y del INE (2020–2022), el número de viviendas vacacionales creció rápidamente en el municipio hasta 2019, con una tasa de crecimiento anual promedio del 28,7 % (del 32,1 % si consideramos las plazas ofrecidas), para luego iniciar una tendencia ligeramente regresiva en consonancia con la crisis turística que supuso la pandemia y que ha podido provocar que, a corto plazo, se hayan retirado viviendas vacacionales del mercado turístico (Figura 1).

Figura 1. Número de viviendas vacacionales comercializadas por plataformas en Las Palmas de Gran Canaria (2015-22)



Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la Consejería de Turismo, Cultural y Deportes del Gobierno de Canarias *2015-2019) e INE (2020-2022)

Por último, hay que tener en cuenta que la distribución territorial de la oferta tiende a localizarse en determinadas zonas. Según el Registro General Turístico, en 2021 se caracterizaba por una fuerte concentración en el entorno del istmo de Guanarteme y la península de La Isleta, una zona que comprende los barrios de Santa Catalina-Las Canteras, La Isleta, Guanarteme y Alcaravaneras y en la que se localizan las principales playas de la ciudad y el puerto de La Luz y de Las Palmas. Los distritos postales de esta zona suponían el 75,4 % de las plazas, destacando los códigos postales 007 (Santa Catalina-Las Canteras), con 2848 plazas; 010 (Guanarteme) con 1946 y 008 (Istmo-Puerto) con 1678 plazas, los tres ámbitos por los que se extiende los más de tres kilómetros de la playa de Las Canteras. Esta fuerte concentración queda reflejada con claridad en la Figura 2 en la que se ha representado la densidad Kernel de la oferta, ponderada por el número de plazas (Figura 2).

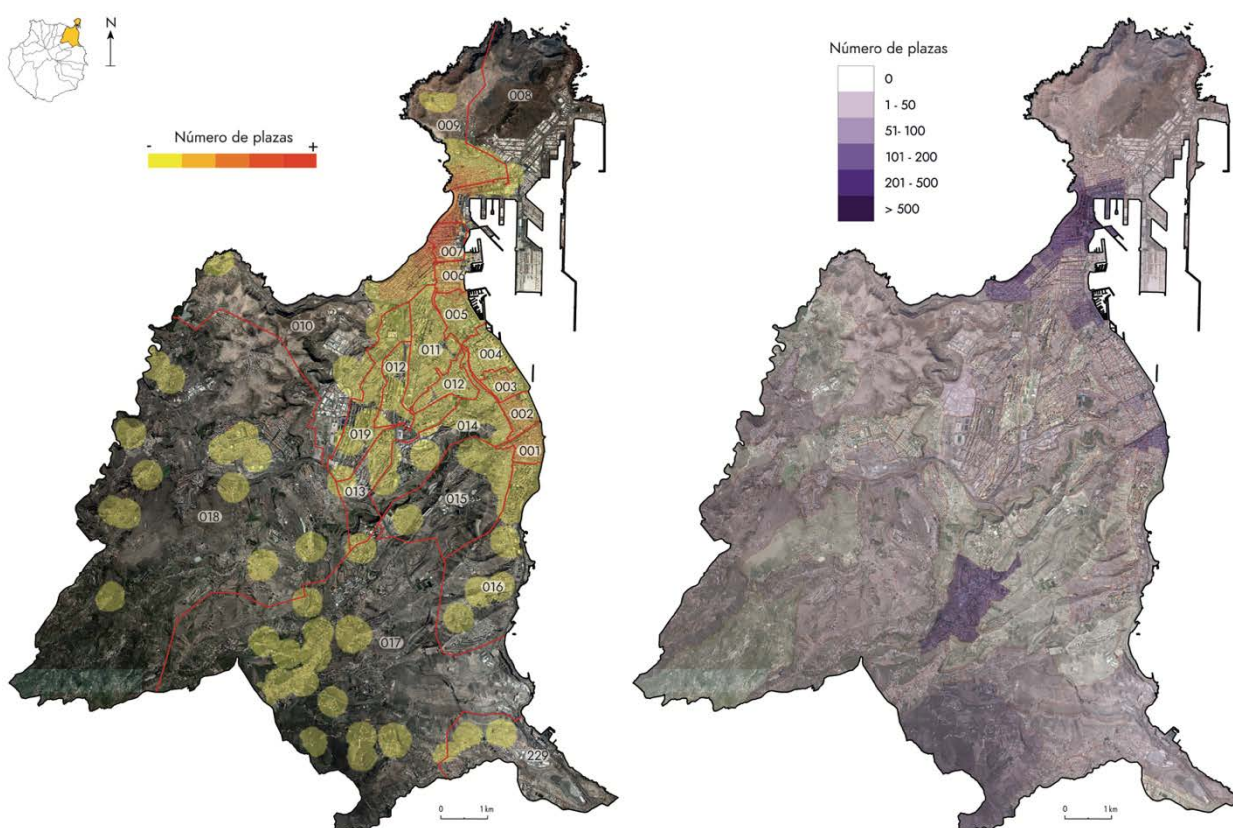
De manera adicional, se detectaba una cierta concentración de vivienda vacacional en el núcleo fundacional de la ciudad, los barrios de Vegueta y Triana. En el primero (código postal 001) se localizaban 562 plazas y en el segundo (código 002), 324 plazas. En el resto de la ciudad, el número de plazas apenas superaba el 10 %, estando en su mayoría en otros barrios centrales, especialmente en Canalejas (código 003) y Ciudad Jardín (código 005).

La distribución por secciones censales a partir de los datos de Instituto Nacional de Estadística en 2022 ratifica esta pauta territorial. En este caso el mapa de coropletas acentúa la elevada

concentración en el barrio de Santa Catalina-Las Canteras y da mayor relieve a concentraciones secundarias en otros barrios como Ciudad Jardín o Vegueta (Figura 2).

La distribución de la vivienda vacacional es, por tanto, concentrada y repite las pautas territoriales de la oferta turística tradicional hotelera y extrahotelera, aunque con un comportamiento territorial más disperso que esta última (Gutiérrez et al., 2017).

Figura 2. Densidad de viviendas vacacionales incluidas en el Registro General Turístico de Canarias según número de plazas (2021) (izquierda) y distribución de plazas en vivienda vacacionales comercializadas a través de plataformas digitales por sección censal (2022) (derecha)



Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la Consejería de Turismo, Cultural y Deportes del Gobierno de Canarias (2021) e INE (2022)

El tamaño medio de la oferta de las viviendas vacacionales era de 3,9 plazas por unidad, con una tasa de variación del 54 % en 2021, según el Registro General Turístico de Canarias. La mayor parte de las unidades alojativas ofrecían un número escaso de plazas. El 51,1 % incluía 3 o 4 plazas, un 25,5 %, 1 o 2 plazas y un 23,4 % presentaba un tamaño superior a 4 plazas. Según el INE, el tamaño medio era algo menor en 2022, de 3,54 plazas por vivienda, lo que ratifica el hecho de que se trataba de una oferta con unidades alojativas de escaso tamaño. Estas

dos fuentes nos vienen a informar del producto turístico ofrecido, generalmente para personas solas o grupos reducidos y del hecho de que era el mercado de vivienda de pequeño tamaño en alquiler el que se veía más afectado por la generalización de la vivienda vacacional. Precisamente allí donde se concentraban la mayor parte de las viviendas vacacionales era donde el mercado del alquiler residencial era más activo.

Para aproximarnos al nivel de *turistificación* que puede suponer el desarrollo de esta oferta en determinados barrios, deberíamos considerar la intensidad de uso turístico de estas viviendas. En este sentido, los datos proporcionados por AirDNA para febrero de 2022 ponen de manifiesto el elevado porcentaje de alquileres activos respecto a la oferta total. En este mes hubo 2008 alquileres activos, siendo un 83 % alquileres de una casa entera; el 15 %, de una habitación privada y el 2 %, de una habitación compartida. Los datos sobre disposición en el periodo del último año ratifican el papel que las viviendas vacacionales tiene en el desarrollo turístico del municipio ya que el 30 % de las viviendas vacacionales estaba disponible a tiempo completo (al menos 181 días). Por tanto, la mayor parte de las viviendas están activas en el mercado y tienen una alta tasa de disposición anual.

AirDNA nos proporciona también información sobre la tasa de ocupación del último año, valor en el que se excluyen las viviendas sin reservas. La tasa de ocupación media en Las Palmas de Gran Canaria fue del 71 %, siendo el mes de enero el de mayor ocupación, con un 86 %. De la combinación de la tasa de ocupación anual y de la tasa de crecimiento de la oferta se obtiene un grado de mercado de 74 sobre 100, respecto a los 2000 mayores mercados de vivienda vacacional del mundo comercializados a través de Airbnb, manifestando la elevada demanda relativa de vivienda vacacional en Las Palmas de Gran Canaria.

En resumen, a tenor de estos datos, la oferta de vivienda vacacional parece que ha impactado en la disposición de inmuebles para fines residenciales y en la *turistificación* en determinadas zonas de la ciudad. El tensionamiento del mercado de la vivienda y la *turistificación* tienen una mayor relevancia si tenemos presente el desarrollo relativamente reciente y sin planificación de esta oferta, la tendencia al crecimiento que se prevé y la existencia de un cierto nivel de subregistro de las unidades alojativas.

5 Análisis de la percepción ciudadana de la vivienda vacacional en Las Palmas de Gran Canaria

5.1 Análisis del posicionamiento social

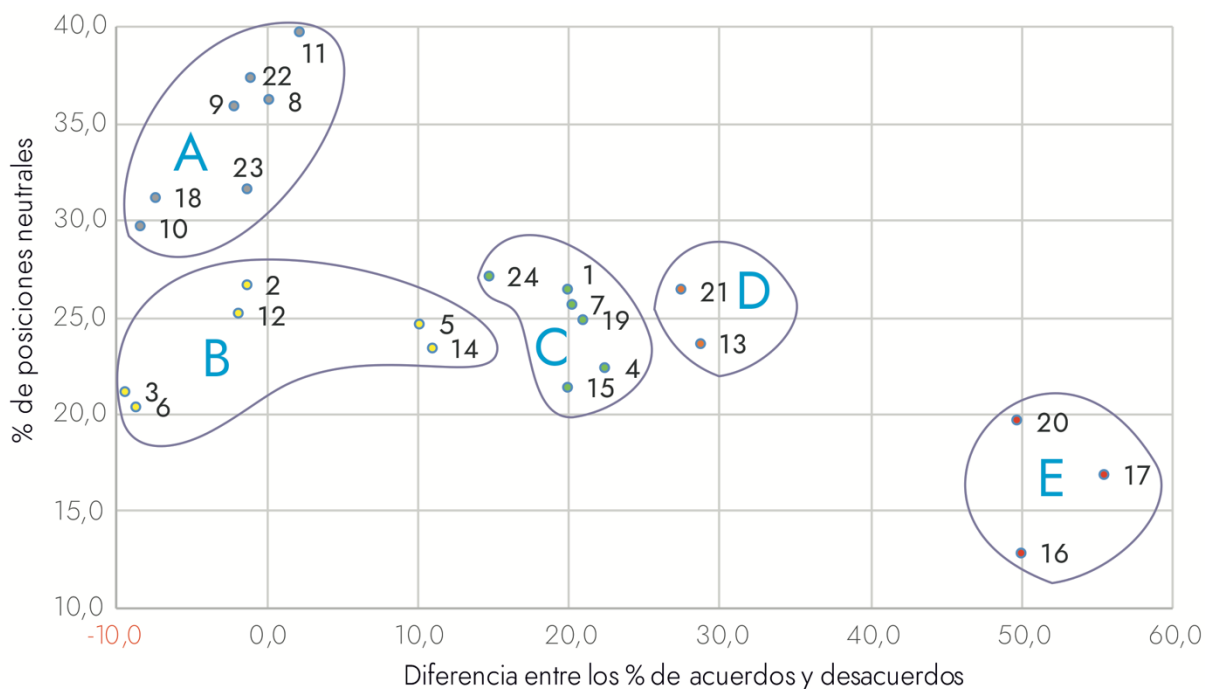
En este apartado vamos a presentar los principales resultados obtenidos en relación con la percepción que tienen los residentes de Las Palmas de Gran Canaria sobre las consecuencias que conlleva el desarrollo de las viviendas vacacionales en el municipio, a partir de la encuesta realizada. Antes de exponer los resultados más relevantes, es interesante indicar que sólo el 14,5 % de los encuestados no supo evaluar la importancia numérica de la vivienda vacacional en su barrio de residencia, lo que es un buen indicador para la valoración del resto de las respuestas. De los que tenían una percepción clara al respecto, el 38 % declaró que había muchas o bastantes viviendas vacacionales en su barrio, detectándose una correlación elevada y positiva entre el número de viviendas registradas y el porcentaje de encuestados con esta opinión por distrito postal (0,71). En los distritos de la ciudad en los que aparecían registradas más de 100 viviendas vacacionales, generalmente ubicados en áreas centrales, el porcentaje de encuestados que consideraba que hay muchas o bastantes viviendas vacacionales es superior al 70 %. Por el contrario, en los distritos de la periferia, donde generalmente las cifras eran inferiores, el porcentaje no llegaba siquiera al 15 %.

El primer aspecto que debe ser analizado es la existencia de posicionamiento social en relación con las preguntas de contenido que se incluyeron en la encuesta. Para ello se tuvo en cuenta el porcentaje de respuestas neutrales (3 en la escala de Likert) y la diferencia entre los que afirmaron que estaban de acuerdo (4 y 5) y los que estaban en desacuerdo (1 y 2). En la Figura 3, en la que se han representado ambas variables en un sistema de coordenadas, se aprecian diferentes clústeres de preguntas según el nivel de posicionamiento social. El clúster A, caracterizado por la falta de posicionamiento debido al alto porcentaje de respuestas neutrales y la escasa diferencia entre los que están de acuerdo y desacuerdo, incluye aspectos como la repercusión de la vivienda vacacional en la sostenibilidad ambiental, la dinamización del centro histórico, la pérdida de cultura e identidad local, la creación de empleos precarios y la carga tributaria.

En las otras preguntas el posicionamiento social puede ser calificado como medio. En algunos casos este se caracterizaba por un estado de opinión dual que se manifiesta por una escasa diferencia (inferior a 10 puntos) entre los que estaban de acuerdo y los que estaban en desacuerdo (clúster B). En algunos temas se registró un ligero posicionamiento en contra (por

ejemplo, la relación positiva entre vivienda vacacional y generación de oferta de ocio para los residentes) o a favor (por ejemplo, que la vivienda vacacional repercute en el deterioro de la convivencia ciudadana y en la mejora de la economía de la zona).

Figura 3. Posicionamiento social de los residentes en Las Palmas de Gran Canaria en relación con las preguntas de contenido incluidas en la encuesta



1	Es positiva para el municipio	13	Aumenta el coste de vida
2	Debería potenciarse	14	Deteriora la convivencia ciudadana
3	Genera puestos de trabajo	15	Expulsa a los residentes del barrio
4	Mejora la economía familiar	16	Disminuye la disponibilidad de alquiler residencial
5	Mejora la economía de la zona	17	Aumenta el precio de los alquileres
6	Mejora la oferta de ocio	18	Provoca pérdida de identidad
7	Mejora estado conservación de las viviendas	19	Compite con otros alojamientos turísticos
8	Es sostenible ambientalmente	20	Es necesaria una mayor regulación
9	El turista valora más los EENN	21	Hay que limitar la oferta
10	Produce empleo precario y de baja calidad	22	Se adapta mejor a los protocolos COVID-19
11	Paga menos impuestos	23	Dinamiza el casco histórico
12	Destruye puestos de trabajo en los hoteles	24	Provoca pérdida de población en el casco histórico

Fuente: elaboración propia

En el resto de las preguntas la percepción social estaba más posicionada. Esto se detecta sobre todo en lo que se refiere al impacto de la vivienda vacacional en el mercado de los alquileres residenciales y a la necesidad de su regulación (clúster E). Con valores algo inferiores se sitúan dos preguntas sobre el aumento del coste de vida y la necesidad de limitar su crecimiento (clúster D) y con una diferencia algo menor pero suficientemente alta como para considerar que existe un estado de opinión definido, encontramos el clúster C, centrado en consecuencias económicas y gentrificadoras de la vivienda vacacional. En este caso se incluye el impacto de la vivienda vacacional en la conservación del parque inmobiliario, la competencia que tiene con el sector alojativo tradicional, la incidencia en la mejora de la economía familiar o la expulsión de los residentes, entre otras preguntas.

5.2 Percepción según ámbitos temáticos

Analizaremos a continuación la percepción de la población residente agrupada en cinco bloques temáticos de interés: valoración general respecto a la vivienda vacacional y planificación de la oferta, impacto económico, consecuencias en el acceso a la vivienda y otros efectos.

a) Valoración general y planificación de la oferta

La percepción de los encuestados sobre la vivienda vacacional en el municipio de Las Palmas era buena en términos generales. El 46,9 % de los encuestados manifestó que era positiva para el municipio, casi el doble de los que opinaban en sentido contrario. A pesar de esta percepción, sólo un tercio de los encuestados consideraba que esta modalidad de alojamiento debía potenciarse. Es más, la mitad de los encuestados estaba de acuerdo con la puesta en práctica de medidas que limitara la oferta y un 65% con un incremento de la regulación. Por tanto, de manera implícita los residentes declaraban que la vivienda vacacional había traído beneficios para el municipio pero que la capacidad de carga del municipio no admitía más viviendas vacacionales, teniéndose que ahondar en una mayor regulación e, incluso, limitación (Tabla 1).

El número de viviendas vacacionales por distrito postal correlaciona de manera inversa con la opinión favorable a los beneficios que reporta al municipio (0,31) o al hecho de que se esté a favor de su potenciación (0,42). La regulación es apoyada de manera parecida en todos los distritos y la relación con la limitación de la oferta es directa (0,23). Esto quiere decir que cuantas más viviendas existían en un distrito, era más generalizada la opinión pública de sus residentes a la necesidad de limitar la oferta y menor la percepción de los beneficios que ha generado.

Tabla 1. Porcentajes de los encuestados que están a favor y en contra en varios aspectos de la vivienda vacacional en Las Palmas de Gran Canaria (2022)

Dimensión	Pregunta	En contra	A favor
Valoración general	Es positiva para el municipio	26,8	46,9
	Debería potenciarse	37,3	36,1
	Es necesaria una mayor regulación	15,3	65,2
	Hay que limitar la oferta	23,1	50,6
Efectos económicos	Genera puestos de trabajo	44,1	34,8
	Mejora economía familiar	27,6	50,1
	Mejora la economía de la zona	32,6	42,9
	Produce empleo precario y de baja calidad	39,3	31,1
	Paga menos impuestos	29,1	31,3
	Destruye puestos de trabajo en los hoteles	38,3	36,6
	Aumenta el coste de vida	23,8	52,6
	Compite con otros alojamientos turísticos	27,1	48,1
Acceso a la vivienda	Expulsa a los residentes del barrio	29,3	49,4
	Disminuye la disponibilidad de alquiler residencial	18,5	68,7
	Aumenta el precio de los alquileres	13,8	69,4
	Provoca pérdida de población en el casco histórico	29,1	43,9
Otros efectos	Mejora la oferta de ocio	44,1	35,6
	Mejora estado conservación de las viviendas	27,1	47,4
	Es sostenible ambientalmente	31,8	32,1
	El turista valora más los EENN	33,1	31,1
	Deteriora la convivencia ciudadana	32,8	43,9
	Provoca pérdida de identidad	38,1	30,8
	Dinamiza el casco histórico	34,8	33,6

Fuente: elaboración propia a partir de la encuesta sobre percepción de la vivienda vacacional en Las Palmas de Gran Canaria (AÑO)

b) Impacto económico

En la encuesta se incluyeron ocho preguntas para conocer la opinión de la población sobre las consecuencias económicas que acarrea la vivienda vacacional. Se centraron en: la incidencia económica en las familias y en los barrios en los que se localizan las viviendas, la repercusión en el empleo, el coste de la vida y en la tributación fiscal y la competencia que la vivienda vacacional puede suponer al alojamiento turístico reglado hotelero y extrahotelero (Tabla 1).

La mitad de los encuestados consideraba que la vivienda vacacional incidía positivamente en la economía familiar. El porcentaje disminuía al 42,9 % cuando se valoraba el impacto económico en la zona en la que se localizaban las viviendas. Sin embargo, el 44,1 % de los encuestados no consideraban que esto tuviera repercusión en el empleo directo. Por tanto, los resultados

muestran que la vivienda vacacional producía beneficios económicos pero que estos se daban sobre todo en el ámbito familiar, es decir, en el de las personas que tenían viviendas vacacionales en explotación. Siempre se valoraba mejor la transferencia de rentas a las familias que a la zona urbana donde radicaban estos inmuebles. Por otro lado, en aquellas zonas donde la vivienda vacacional tenía una mayor presencia (en especial, las zonas turísticas de la ciudad), esta opinión ganaba peso, debido, seguramente, a que la obtención de rentas era más elevada por el mayor grado de ocupación y por la mayor cotización de estos inmuebles por pernoctación.

Esta diferencia entre ambas escalas se debe a que los encuestados percibían que la vivienda vacacional generaba impactos negativos a nivel económico, social o de otra índole en las zonas en las que se concentraba. De hecho, en el plano económico, el 52,6 % manifestaba que incrementaba el coste de la vida en el municipio, algo que va en línea con la percepción generalizada de que el turismo genera subida de precios cuando se desarrolla en espacios urbanos.

Por otro lado, una amplia mayoría, el 48,1 % consideraba que la vivienda vacacional competía con otros alojamientos reglados, aunque esto no tenía efectos en la pérdida de empleo en hoteles y apartamentos. Según las estadísticas oficiales del *Instituto Canario de Estadística (ISTAC)*, los complejos hoteleros y extrahoteleros en Las Canteras, la principal zona turística de la ciudad y donde se concentran la mayor parte de las viviendas vacacionales, han pasado de un índice de ocupación del 44 % en 2009, a un 55% en 2019 y la oferta ha experimentado un ligero crecimiento en el número de plazas, del 1,4 % en este periodo. Por tanto, los datos no se corresponden claramente con la percepción de los residentes.

c) Consecuencias en el acceso a la vivienda

Los encuestados manifestaron una opinión negativa sobre la repercusión que la vivienda vacacional tenía en el alquiler residencial. Uno de los temas más recurrentes cuando se abordan los estudios de vivienda vacacional y su impacto es el de los precios de los alquileres para los residentes, así como la cada vez mayor carencia de este tipo de inmuebles para los locales conforme el tejido inmobiliario con destino al sector vacacional se va extendiendo (Cocola-Gant et al., 2016; Chamusca et al., 2019; Domínguez Mujica et al., 2020; García Hernández, 2020; Sorando & Ardura, 2018; Vives-Miró & Rullán, 2017; Yrigoy, 2019). Es un enfoque que queda patente en la opinión de los residentes en Las Palmas de Gran Canaria ya que el 69,4 % de los encuestados consideraron que la vivienda vacacional incidía en el alza de los precios de los

alquileres. Por tanto, es una realidad presente en el mercado inmobiliario de Las Palmas de Gran Canaria a juicio de los encuestados que también consideraron mayoritariamente que la vivienda vacacional disminuía la disponibilidad u oferta de vivienda para los residentes (68,7 %).

Algo más moderado era el convencimiento de que la vivienda vacacional termina por expulsar al residente habitual del barrio. No obstante, casi la mitad de los encuestados opinaba de este modo. Si el porcentaje para el municipio era alto, en los que podríamos llamar como distritos calientes se registraban valores aún más elevados. El encarecimiento de los alquileres era el principal factor subyacente, pero también podemos considerar el incremento del coste de la vida motivado por el aumento de los precios en los servicios del barrio, al dirigirse en mayor medida a los turistas. Un ejemplo es el crecimiento de los mini y supermercados para la clientela turística, en los que se constata un incremento de precios con respecto a establecimientos situados en otros distritos de la ciudad.

d) Otros efectos

En la encuesta se incluyeron siete preguntas referidas al impacto de la vivienda vacacional en el patrimonio, medioambiente, cultura, identidad y convivencia ciudadana en el municipio (Tabla 1). Solo en tres preguntas se aprecia una percepción clara de los residentes, aquellas en las que se preguntaba por la relación de la vivienda vacacional con la conservación del patrimonio, la mejora del ocio y la convivencia ciudadana. La mayor parte de los residentes manifestó una posición neutra cuando se les preguntaba sobre repercusiones medioambientales, culturales o de identidad, lo que pone en evidencia que son aspectos poco relevantes para los encuestados o que no tiene una repercusión apreciable.

El 44,1 % consideraba que la vivienda vacacional no tenía repercusión en la oferta de ocio, siendo los encuestados de los barrios periféricos los que estaban más a favor de esta tesis. En sentido opuesto, un 47,4 % declaró que las viviendas vacacionales ayudaban a mejorar el estado de conservación de los inmuebles. Esto queda patente en Vegueta, uno de los barrios de Las Palmas de Gran Canaria con un mayor número de viviendas antiguas, que se caracteriza por un ostensible envejecimiento de su población y por un elevado porcentaje de inmuebles vacíos y en proceso de deterioro que son de costosa recuperación por la arquitectura de mampostería, cal y maderas nobles que les caracteriza. En este caso, los encuestados de este barrio eran los que afirmaban con más rotundidad en toda la ciudad el efecto positivo que genera la vivienda vacacional en la conservación patrimonial.

Otra cuestión paralela es la conservación, restauración y dinamización del casco histórico a la que pudiera dar lugar la proliferación de las viviendas vacacionales, es decir, las infraestructuras públicas, además del crecimiento de todo lo que tiene que ver con el fortalecimiento de un entorno urbano vivo y funcional (comercios, restauración, etc.). En este sentido, los encuestados mantienen una percepción diferente, con una mayor paridad entre los que están de acuerdo y los que no lo están. Ello deja entrever que, si bien la vivienda vacacional es un motor para rehabilitar y conservar barrios históricos, no se ha convertido en el caso del municipio en un elemento de dinamización según los encuestados. Paradójicamente eran los habitantes que no residían en zonas que albergaban inmuebles con valor patrimonial los que creían con más frecuencia que la vivienda vacacional es un elemento de dinamización, algo que puede relacionarse con una percepción simplificada de la problemática de los cascos históricos.

Por último, los encuestados destacaban el impacto que tiene la presencia de viviendas vacacionales en el deterioro de la convivencia ciudadana. El 43,9 % creía que su existencia generaba ruidos y molestias. Eran los residentes en distritos con más de 100 viviendas los que declaraban esto de un modo más generalizado.

6 Resultados según tenencia de vivienda vacacional, género y edad

6.1 Percepción según tenencia de vivienda vacacional y habitual

Conscientes de que la percepción puede variar en función del hecho que el encuestado sea o no propietario de una vivienda vacacional y del régimen de tenencia de la vivienda habitual del residente, se analizaron los resultados de la encuesta en función de estas dos variables. Con este objetivo, establecimos tres categorías de estudio: los propietarios de viviendas vacacionales (49 encuestados), los que no eran propietarios de viviendas vacacionales y contaban con vivienda en propiedad (283 encuestados) y los que no eran propietarios de viviendas vacacionales y vivían en régimen de alquiler (67 encuestados). Para facilitar la comparación consideramos únicamente la diferencia entre los que estaban a favor (5 y 4) y los que estaban en contra (1 y 2).

Los datos obtenidos fueron concluyentes (Tabla 2). Los propietarios de vivienda vacacional eran los que manifestaban una opinión más clara en favor de los beneficios que ésta generaba y un posicionamiento más crítico sobre los perjuicios. Los que no poseían vivienda vacacional y vivían en régimen de alquiler se manifestaban claramente en sentido opuesto, mientras que los que vivían en un régimen de propiedad, pero no contaban con una vivienda vacacional tenían una posición intermedia.

Entre los propietarios de vivienda vacacional, lo que tenía un mayor consenso eran los beneficios económicos que esta reportaba: mejora de la economía familiar, de la zona, del ocio y del estado de conservación de los inmuebles. Estaban claramente en contra de que produjera empleos precarios, destruyera puestos de trabajo en los hoteles o provocase pérdida de identidad en las zonas donde se concentraba. Los únicos aspectos negativos que reconocían de un modo generalizado eran el aumento del precio de los alquileres residenciales, la disminución de la oferta de vivienda en alquiler y el incremento del coste de la vida, pero se manifestaban en contra de que provocara expulsión de los residentes o deteriorase la convivencia ciudadana. En general, afirmaban con contundencia que la vivienda vacacional era positiva para el municipio (61,2 de diferencia entre los que estaban a favor y en contra).

Tabla 2. Diferencia entre los porcentajes de los que estaban a favor y en contra según régimen de tenencia residencial y propiedad de vivienda vacacional en Las Palmas de Gran Canaria (2022)

Parámetros básicos de percepción	Propietario de VV (%)	Propietario de VH sin VV (%)	Arrendatario de VH sin VV (%)
1. Es positiva para el municipio	61,2	18,0	-1,5
2. Debería potenciarse	36,7	-1,4	-28,4
3. Genera puestos de trabajo	32,7	-11,0	-32,8
4. Mejora la economía familiar	63,3	21,2	-1,5
5. Mejora la economía de la zona	55,1	9,5	-19,4
6. Mejora la oferta de ocio	55,1	-14,5	-29,9
7. Mejora el estado de conservación las viviendas	57,1	22,3	-14,9
8. Es sostenible ambientalmente	46,9	-1,4	-26,9
9. El turista valora más los EENN	26,5	-1,8	-23,9
10. Produce empleos precarios y de baja calidad	-36,7	-10,6	22,4
11. Paga menos impuestos	-24,5	0,7	28,4
12. Destruye puestos de trabajo en los hoteles	-40,8	-1,1	23,9
13. Aumenta el coste de la vida	20,4	24,7	52,2
14. Deteriora la convivencia ciudadana	-8,2	12,0	20,9
15. Expulsa a los residentes del barrio	-18,4	19,8	49,3
16. Disminuye la disponibilidad de alquiler residencial	30,6	48,1	73,1
17. Aumenta el precio de los alquileres	44,9	54,8	67,2
18. Provoca pérdida de identidad	-34,7	-5,3	4,5
19. Compite con otros alojamientos turísticos	-2,0	20,1	41,8
20. Es necesaria una mayor regulación	12,2	53,0	64,2
21. Hay que limitar la oferta	-4,1	30,0	40,3
22. Se adapta mejor a los protocolos COVID-19	22,4	-0,7	-17,9
23. Dinamiza el casco histórico	36,7	-0,7	-31,3
24. Produce pérdida de población en el casco histórico	8,2	11,3	34,3

Fuente: encuesta sobre percepción de la vivienda vacacional en Las Palmas de Gran Canaria.

Elaboración propia. VV (Vivienda vacacional), VH (Vivienda habitual) (2022)

La opinión más contundente de los encuestados arrendatarios que no contaban con vivienda vacacional se refiere al mercado de la vivienda en alquiler. Consideraban que la vivienda vacacional disminuía claramente la oferta y aumentaba los precios, pero también opinaban que incidía en el incremento del coste de la vida y expulsión de los residentes. En general no creían que generase beneficios económicos por lo que consideraban que había que regularla e incluso limitarla.

Los que vivían en régimen de propiedad, pero no contaban con una vivienda vacacional, coincidían en que ante todo impactaba en la disponibilidad y precio de los alquileres residenciales y estaban a favor de la regulación y la limitación, aunque la percepción general de la vivienda vacacional era positiva (19 % entre los que están a favor y en contra).

Por tanto, los aspectos de menor divergencia entre los tres colectivos se refieren al aumento en el coste de la vida, el deterioro de la convivencia ciudadana, el aumento del precio de los alquileres y la pérdida de población que provoca en el casco histórico de la ciudad. Se puede decir que sobre estos aspectos había cierto consenso más allá de la manera en que la situación residencial del encuestado y la posesión de vivienda vacacional condicionara la percepción.

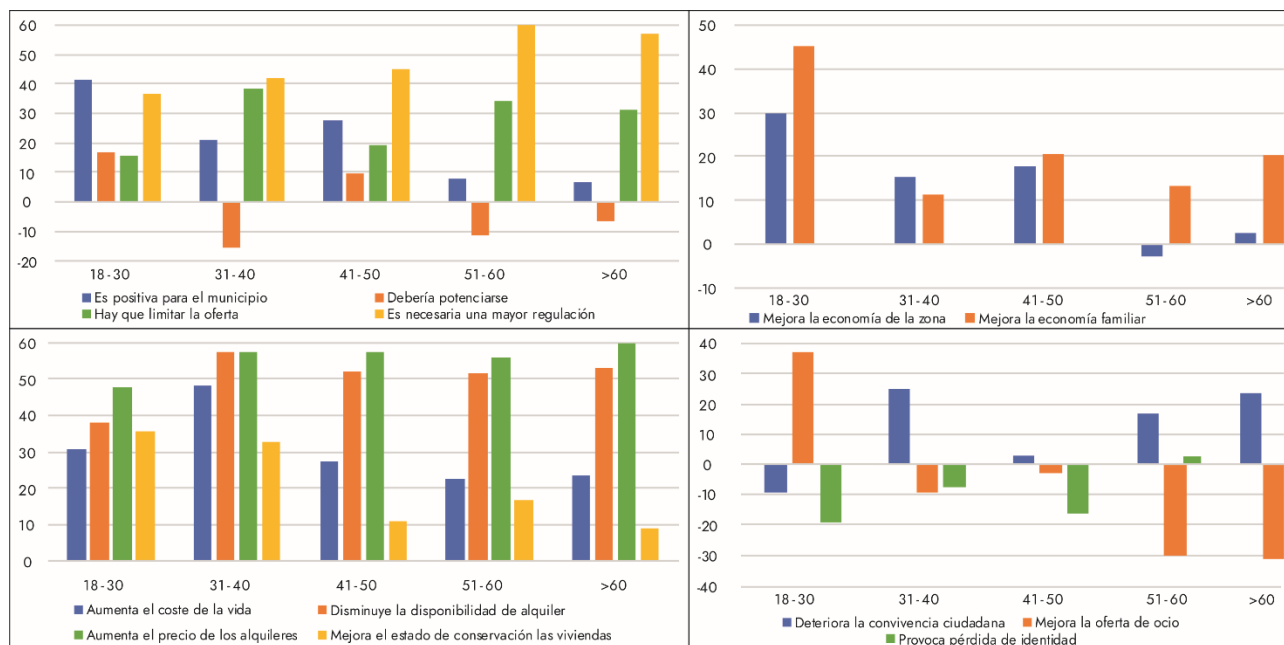
6.2 Percepción según género y edad

Desde el punto de vista del género existen algunas diferencias a destacar. Las mujeres manifestaban una percepción global menos positiva sobre la vivienda vacacional que los hombres, de tal modo que la diferencia entre los porcentajes de las que están de acuerdo y en desacuerdo con que la vivienda vacacional ha sido positiva para el municipio era del 15,5 % mientras que entre los hombres este valor se incrementaba hasta el 26,1 %. Esta divergencia radica en el hecho de que las mujeres parecen poner más en valor las consecuencias sociales. Por ejemplo, la diferencia en los porcentajes de las que estaban de acuerdo y en desacuerdo en relación con el hecho de que la vivienda vacacional expulsara a los residentes era de 29,6 %, mientras que entre los hombres era sólo del 7,8 %.

En lo que respecta a las diferencias que existían entre grupos etarios, para este estudio hemos tomado cinco cohortes (18-30, 31-40, 41-50, 51-60 y más de 60 años). Aunque todos los grupos consideraban que la vivienda vacacional era positiva para el municipio, se apreciaban diferencias importantes, siendo los mayores de 50 los más críticos y los menores de 31 los más convencidos de los beneficios que reportaba (Figura 4). Todos los grupos de edad consideraban que la oferta debería limitarse y regularse. Los mayores de 50 años y los que

tenían edades comprendidas entre 31 y 40 creían que la vivienda vacacional no debiera potenciarse. En sentido opuesto se manifestaban los jóvenes y los que tenían entre 41 y 50 años.

Figura 4. Opinión de los residentes en Las Palmas de Gran Canaria en relación con algunas preguntas de contenido incluidas en la encuesta según grupo de edad



Fuente: elaboración propia a partir de la Encuesta sobre percepción de la vivienda vacacional en Las Palmas de Gran Canaria (2022)

Esta disparidad por grupos de edad era evidente especialmente cuando se valoraba el impacto económico en la zona. Los mayores de 50 declaraban mayoritariamente que la vivienda vacacional había tenido un impacto negativo. Los jóvenes eran, por el contrario, los que más claramente destacaban el impacto positivo en la zona. Ahora bien, si la unidad de análisis era el hogar, todos los grupos estaban de acuerdo con los beneficios económicos reportados.

Había consenso sobre la incidencia en la menor disponibilidad de vivienda en alquiler y en el aumento del precio de los alquileres y, con algunas diferencias, en la mejora en el estado de conservación de los inmuebles y en el aumento del coste de vida. Los de 40 o menos años eran los que se posicionaban con más claridad en estos dos últimos aspectos. En otros temas, las opiniones divergían. Por ejemplo, todos salvo los más jóvenes consideraban que deterioraba la convivencia ciudadana; estos eran además los únicos que percibían que mejoraba la oferta de ocio y los mayores de 50 eran los que más tendían a opinar que la vivienda vacacional impactaba en la identidad de los barrios.

De todo ello se deduce que eran los encuestados de 18 a 30 años lo que tenían una percepción más positiva y diferenciada del resto. En parte esto puede relacionarse con un mayor uso de este tipo de alojamiento, con unos valores de vida diferenciados o al hecho de que una parte de este colectivo no se hubiera emancipado y desconociera la situación real del mercado inmobiliario. Los encuestados con edad comprendida entre 41 y 50 también manifestaban una visión global positiva, seguramente porque con esas edades ya disfrutaban de una mayor estabilidad y era más probable que contaran con una vivienda vacacional en explotación. Por el contrario, los mayores de 50 y los que tenían edades comprendidas entre 31 y 40 eran los más críticos. A raíz de las respuestas, las repercusiones en el mercado inmobiliario y en el mundo del trabajo tenían peso entre estos últimos. Entre los mayores de 50, los aspectos culturales, de identidad y de convivencia ciudadana tenían una mayor importancia que en otros colectivos. Por tanto, a tenor de todo lo dicho podemos afirmar que, según la situación de cada etapa de la vida, la posición de los encuestados cambiaba.

7 Conclusiones

El fenómeno de las viviendas vacacionales en Las Palmas de Gran Canaria es relativamente reciente (Simancas Cruz et al., 2017; Observatorio del Turismo de Canarias, 2018). Su crecimiento ha sido especialmente llamativo desde 2015, año en que se aprobó la normativa autonómica sobre vivienda vacacional. La pandemia de la COVID-19 supuso que una parte de las viviendas dejaran de comercializarse, pero en la medida en que se iba haciendo menos intensa la crisis sanitaria, el número de viviendas vacacionales ha vuelto a crecer estimulado por el aumento de una demanda que desea evitar los grandes alojamientos (Picó Gutiérrez et al., 2022).

En Las Palmas de Gran Canaria se localizaba un tercio de las plazas de viviendas vacacionales de Gran Canaria en 2021. La distribución de la vivienda vacacional en el municipio era concentrada, repitiendo las pautas territoriales de la oferta turística hotelera y extrahotelera, por lo que parece que puede tener una incidencia directa en la disposición y en los precios de la vivienda para uso residencial de las zonas en donde se localizaba en mayor número. Dado que la mayor parte de las viviendas vacacionales eran de reducido tamaño, podemos concluir que el mercado de vivienda de pequeño tamaño era el que se veía más afectado, segmento en el que el alquiler era más frecuente. Por otro lado, las viviendas vacacionales se comercializaban con regularidad, a tenor de nuestro estudio, lo que indicaba que eran un agente activo de *turistificación*.

El impacto en el mercado residencial y la *turistificación* son, por tanto, dos consecuencias que se derivan del crecimiento de la oferta de vivienda vacacional en Las Palmas de Gran Canaria. Este hecho ha supuesto que se haya convertido en un tema frecuente en los medios de comunicación como reflejo de la preocupación ciudadana e institucional. En este sentido, ha sido de interés en este trabajo mediar en este debate, pero desde el análisis de la percepción ciudadana de los habitantes de Las Palmas de Gran Canaria y teniendo en cuenta los cambios que caracterizan la opinión ciudadana en función del lugar de residencia, la situación residencial, la posesión de vivienda vacacional, la etapa de la vida y el género de los residentes. La escala municipal de análisis nos permite matizar según criterios demográficos, habitacionales y territoriales la percepción ciudadana, algo que enriquecen otros estudios realizados en el caso de Canarias como la Encuesta de Hábitos y Confianza Socioeconómica (ECOSOC) del ISTAC que limitaba su análisis territorial a la comarca y a la isla.

En general, los residentes que participaron en la encuesta se mostraron favorables a la vivienda vacacional, en tanto que consideraban que generaba beneficios económicos, especialmente en el ámbito del hogar; es decir, en el de las personas que tienen viviendas vacacionales en explotación y, en menor medida, a escala territorial. Además, también mantenían que ayudaba a mejorar el estado de conservación de los inmuebles, particularmente alta esta percepción en el casco histórico de la ciudad y en las zonas donde los inmuebles presentaban una mayor degradación, aunque no se percibía que la vivienda vacacional llegase a ser un factor de dinamización de los barrios degradados.

De la encuesta también se desprenden varias inquietudes por parte de la población, a saber: 1.- la necesidad de una mayor regulación, actuando también sobre los inmuebles sin legalizar. Los encuestados declaraban que la capacidad de carga del municipio no admitía más viviendas vacacionales, teniéndose que ahondar en una mayor regulación e, incluso, limitación.; 2.- el incremento de los precios de los alquileres residenciales y la disminución de la disponibilidad de vivienda en alquiler como consecuencia de la presencia de vivienda vacacional; 3.- el encarecimiento del coste de la vida, especialmente en determinados servicios de barrio, llegando a provocar, junto al encarecimiento de los alquileres, la expulsión de los residentes en algunos barrios y 4.- el deterioro de la convivencia ciudadana. En cualquier caso, no se detectaba en la encuesta lo que se aprecia en otros estudios como el de Richards et al. (2019) para Barcelona, un sentimiento generalizado de expulsión por el desarrollo turístico que conlleva la vivienda vacacional.

Esta percepción está en consonancia con las teorías del Intercambio Social y de la Racionalidad Formal y Sustantiva de Weber, por las que las lógicas no económicas pesan tanto como las económicas a diferentes escalas. En nuestro caso, las consecuencias económicas tienen un mayor peso, por encima de otras de naturaleza social o cultural. Se trata de una opinión alineada con la que la sociedad canaria tiene sobre el turismo, que ante todo se enjuicia como un factor de desarrollo, en un contexto económico con pocas opciones, como han puesto de manifiesto otras encuestas como la del ISTAC sobre Hábitos y Confianza Socioeconómica (ECOSOC) realizada en 2019 y en la que el 76 % de los encuestados consideraba que el desarrollo turístico había sido beneficioso para las islas y sus habitantes. Detectamos un planteamiento menos crítico respecto a otras zonas donde el turismo es un elemento complementario como en el caso de Atenas, donde según Stergiou y Farmaki (2019) predominaban las percepciones negativas o como en el Reino Unido donde, según Stienmetz et al. (2019), la mayoría tenía posiciones neutrales en función del equilibrio entre las percepciones sobre los beneficios económicos y los perjuicios en la calidad de vida.

Por otro lado, como también anunciábamos en las hipótesis iniciales, apreciamos que la percepción está condicionada por el contacto directo que se tiene con la actividad alojativa y por los intereses personales. En este sentido, cuantas más viviendas vacacionales existen en un distrito, es más generalizada la opinión pública de la necesidad de limitar la oferta y menor la percepción de los beneficios que ha generado entre sus residentes. De igual manera, los encuestados de estas zonas tienen más en cuenta el impacto que genera en la posibilidad de encontrar una vivienda en condiciones de pago aceptables y en el coste de vida. Es decir, se constata una cierta dualidad en la opinión de los residentes dependiendo del lugar de residencia. En los barrios en los que la vivienda vacacional no abunda, se valoran especialmente los beneficios económicos positivos que genera, tal como se ha destacado en otros estudios (Jordan & Moore, 2018), mientras que para los residentes de las zonas donde se ubican la mayor parte de las viviendas vacacionales tienen mucho más peso las consecuencias en el coste de la vida, el mercado de la vivienda en alquiler o la convivencia ciudadana, entre otros. La cercanía con la vivienda vacacional condiciona la percepción de los residentes en nuestro estudio en un sentido contrario al que indicaban Mody et al. (2020) que concluyeron que el apoyo a la vivienda vacacional se incrementa en función del nivel de conocimiento y del potencial de beneficios que el residente pueda obtener, pero sin que se lleguen a actitudes reivindicativas, como en el caso de Barcelona (Zaar & Pontes da Fonseca, 2019).

Como cabía esperar, los propietarios de viviendas vacacionales tienen una visión menos crítica ya que esta les está proporcionando un soporte económico, mientras que la población que vive en alquiler destaca los perjuicios que acarrea. Es más, podemos apuntar que, como indican Garau-Vadell et al. (2019), no sólo la opinión está condicionada por los beneficios económicos personales que genera la vivienda vacacional, sino también por las expectativas de negocio.

Las mujeres manifiestan una percepción global menos positiva sobre la vivienda vacacional que los hombres en nuestro estudio, probablemente porque dan más importancia a las consecuencias sociales. Las cohortes entre 31 y 40 años y los mayores de 50 tienen una visión también más crítica, seguramente en el primer caso porque asocian la existencia de vivienda vacacional con las dificultades que tienen para arrendar o adquirir una vivienda para uso habitual, mientras en el segundo grupo etario porque valoran aspectos culturales, de identidad y de convivencia ciudadana. En cualquier caso, indistintamente del grupo demográfico que consideremos, de la situación residencial o la posesión de una vivienda en explotación, todos tienen en común la opinión de que la vivienda vacacional incide en el aumento del precio de los alquileres residenciales, en la disminución de la oferta de vivienda en alquiler y en el incremento del coste de la vida.

En un trabajo pionero, G. Doxey (1975) evaluaba que la relación entre turistas y residentes se podía modelizar en cuatro fases sucesivas: euforia y placer en el contacto con el desarrollo temprano de la actividad debido a las expectativas generadas; apatía con el aumento del número de turistas; irritación y preocupación cuando la densidad turística crecía y se percibía que se había producido un aumento de los precios, una modificación de cultura local o surgían problemas de seguridad y, por último, oposición e incluso agresión abierta a los visitantes, cuando los efectos son cada vez más evidentes. Este modelo se puede aplicar a la manera en que los residentes perciben la presencia de viviendas vacacionales en el espacio urbano, con el añadido de que la dispersión territorial que esta tiene en los barrios donde se desarrolla provoca un cambio más rápido entre fases. En el caso de Las Palmas de Gran Canaria, la densidad de esta fórmula de alojamiento probablemente hace que no se haya pasado de la segunda fase para la población en general y de la tercera en el caso de los residentes de los barrios más afectados.

Por tanto, se hace necesaria, como por otro lado apuntan los encuestados, la necesidad de establecer límites y regulaciones efectivas. La corporación municipal de Las Palmas de Gran Canaria ha aprobado en 2022 una modificación del Plan General de Ordenación Urbana que

intenta limitar la oferta existente y paliar algunos de sus efectos a través de la obligación de que los inmuebles en explotación cumplan una serie de requisitos como la obligación de contar con acceso independiente o que las viviendas en explotación se sitúen en pisos inferiores a las de uso residencial. Está por ver los efectos que tendrá esta regulación urbanística tan contestada por los propietarios y agentes relacionados con la comercialización de la vivienda vacacional. En cualquier caso, conocer la opinión de los residentes es de gran importancia para desarrollar actuaciones regulatorias que impidan que se genere una interrelación negativa entre turistas y población local.

Agradecimientos: Queremos expresar nuestro agradecimiento a Cecilia Santana Rivero y Cristian D. Ortiz García por la ayuda prestada en la obtención de información. Proyectos “Vivienda y movilidad internacional en ciudades de las Islas Canarias: la aparición de nuevas formas de desigualdad urbana” (RTI2018-093296-B-C21) y “Ciudades en transición. Fragmentación urbana y nuevos patrones socioespaciales de desigualdad en el contexto postpandemia” (PID2021-122410OB-C31), financiados por MCIN/AEI/10.13039/501100011033/ y “FEDER Una manera de hacer Europa”.

Declaración responsable: Las/os autoras/es declaran que no existe ningún conflicto de interés con relación a la publicación de este artículo. Las tareas se han distribuido de la siguiente manera: coordinación del artículo y de la encuesta: J.M. Parreño. Revisión bibliográfica y redacción: J.M. Parreño, J.Á. Hernández y A. Ramón. Revisión del artículo: todas/os las/os autoras/es. Análisis de datos: J.M. Parreño y J.Á. Hernández. Cartografía: C. Moreno.

Bibliografía

Acosta Perera, A. (2018). *Análisis espacial del mercado de alojamiento de Airbnb en la isla de Gran Canaria en 2017* (Unpublished Master's thesis, Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, Spain).

Almenara Arteaga, B.R. (2020). *El Alquiler Vacacional. Regulación vigente en Canarias* (Undergraduate thesis, Universidad de La Laguna, Spain). <http://riull.ull.es/xmlui/handle/915/20555>

Ardura Urquiaga, A., Lorente-Riverola, I., Mohino Sanz, I., & Ruiz Sánchez, J. (2019). No estamos tan mal como Barcelona: análisis de la proliferación y regulación de las viviendas de uso turístico en Madrid y Barcelona. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (83), 1-47. <http://dx.doi.org/10.21138/bage.2828>

Ayuntamiento de La Oliva (2017). *Informe sobre la vivienda vacacional en el municipio de La Oliva*. NC Calidad Turística Consulting. <https://acortar.link/V3RtY6>

Chamusca, P., Rio Fernandes, J., Carvalho, L., & Mendes, T. (2019). The role of Airbnb creating a “new”-old city centre: facts, problems and controversies in Porto. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (83). <https://doi.org/10.21138/bage.2820>

Chamizo-Nieto, F.J., Nebot-Gómez de Salazar, N., Rosa-Jiménez, C., & Reyes-Corredera, S. (2023). Touristification and Conflicts of Interest in Cruise Destinations: The Case of Main Cultural Tourism Cities on the Spanish Mediterranean Coast. *Sustainability*, 15(8), 6403. <https://doi.org/10.3390/su15086403>

Cocola-Gant, A., Durán, G., & Janoschka, M. (2016). La ciudad en el siglo XXI: políticas públicas urbanas, desplazamientos y contestaciones. *Íconos. Revista de Ciencias Sociales*, (56), 11-18. <https://doi.org/10.17141/iconos.56.2016>

Delgado González, G.A., & Slyus Pyzh, V. (2019). *Análisis de las viviendas vacacionales en la localidad de Los Cristianos, Arona* (Undergraduate thesis, Universidad de La Laguna, Spain). <http://riull.ull.es/xmlui/handle/915/12337>

Díaz, R., Parreño, J. & Domínguez, J. (2017). La vivienda secundaria y vacacional en la diversificación de la oferta alojativa de Canarias. *Atlántida*, (8), 243-264. <https://www.ull.es/revistas/index.php/atlantida/article/view/1073>

- Domínguez-Mujica, J., Parreño-Castellano, J.M., & Moreno-Medina, C. (2020). Vacation rentals, tourism, and international migration: Gentrification in Las Palmas de Gran Canaria (Spain) from a diachronic perspective. In C. Ribeiro de Almeida, A. Quintano, M. Simancas, R. Huete & Z. Breda, *Handbook of research on the Impacts, challenges, and policy responses to overtourism* (pp. 237-260). IGI Global. <https://doi.org/10.4018/978-1-7998-2224-0.ch013>
- Doxey, G.V. (1975). A causation theory of visitor–resident irritants, methodology and research inferences. The impact of tourism. In *Sixth annual conference proceedings of the Travel Research Association* (pp. 195-198). Bureau of Economic and Business Research, University of Utah. <https://doi.org/10.1177/004728757601500>
- Exceltur (2015). *Alojamiento turístico en viviendas de alquiler: impactos y retos asociados*. <https://acortar.link/Sf7Haw>
- Garau-Vadell, J.B., Gutierrez-Tano, D., & Díaz-Armas, R. (2019). Residents' support for P2P accommodation in mass tourism destinations. *Journal of Travel Research*, 58(4), 549-565. <https://doi.org/10.1177/0047287518767067>
- García-Hernández, J.S., Armas-Díaz, A., & Díaz-Rodríguez, M.ªC. (2020). Home dispossession and touristification in Santa Cruz de Tenerife (Canary Islands-Spain): tenant evictions in the neighborhood of El Toscal. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (87). <https://doi.org/10.21138/bage.2982>
- Gobierno de Canarias. Consejería de Turismo, Cultura y Deportes (2019). *El alquiler vacacional en Canarias: Demanda, Canal y Oferta. 2019*. <https://acortar.link/em1o50>
- González Cabrera, I. (2018). ¿La necesaria regulación “Ad Hoc” de las viviendas vacacionales?: el caso de Canarias. *Revista Internacional de Derecho del Turismo RIDETUR*, 2(1), 23-54. <https://doi.org/10.21071/ridetur.v2i0.11015>
- González Cabrera, I. (2019). A propósito de las cuestiones de derecho privado en la ordenación de las viviendas vacacionales. In B. Fonticiella Hernández (Coord.), *Las viviendas vacacionales: Entre la economía colaborativa y la actividad mercantil* (pp. 171-192). Dykinson.
- Groizard, J., & Nilsson, W. (2017). Mito y realidad del alquiler vacacional en las Islas Baleares. Análisis y recomendaciones de política turística. *DEA Working papers*, (84). Universitat de les Illes Balears. Departament d'Economía Aplicada. <https://ideas.repec.org/p/ubi/deawps/84.html>

Guillén Navarro, N. (2018). Vivienda de uso turístico y turismofobia. In A. Boix & A.M. de la Encarnación (Coord.) *La regulación del alojamiento colaborativo: viviendas de uso turístico y alquiler de corta estancia en el derecho español* (pp. 171-188). Editorial Aranzadi.

Guillén Navarro, N. (2020). *La regulación de la vivienda de uso turístico en España*. Lustel.

Guttentag, D.A. & Smith, S.L. (2017). Assessing Airbnb as a disruptive innovation relative to hotels: Substitution and comparative performance expectations. *International Journal of Hospitality Management*, (64), 1-10. <https://doi.org/10.1016/j.ijhm.2017.02.003>

Guttentag, D., Smith, S., Potwarka, L., & Havitz, M. (2018). Why tourists choose Airbnb: A motivation-based segmentation study. *Journal of Travel Research*, 57(3), 342-359. <https://doi.org/10.1177/0047287517696>

Gutiérrez, J., García-Palomares, J.C., Romanillos, G., & Salas-Olmedo, M.H. (2017). The eruption of Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona. *Tourism Management*, (62), 278-291. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2017.05.003>

Hamari, J., Sjöklint, M., & Ukkonen, A. (2015). The sharing economy: Why people participate in collaborative consumption. *Journal of the Association for Information Science and Technology*, 67(9), 2047-2059. <https://doi.org/10.1002/asi.23552>

Hernández Luis, J.Á., & Parreño Castellano, J.M. (2001). *Evolución e implicaciones del turismo en Maspalomas Costa Canaria*. Ed. Excmo. Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

Jordan, E.J., & Moore, J. (2018). An in-depth exploration of residents' perceived impacts of transient vacation rentals. *Journal of Travel & Tourism Marketing*, 35(1), 90-101. <https://doi.org/10.1080/10548408.2017.1315844>

Jover-Báez, J., & Berraquero-Díaz, L. (2020). ¿Habitantes o visitantes? El impacto del alquiler vacacional en el mercado de vivienda en Sevilla. *Ciudad y territorio estudios territoriales*, LIII(206), 823-840. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2020.206.07>

Mody, M., Woosnam, K.M., Suess, C., & Dogru, T. (2020). Hapless victims or empowered citizens? Understanding residents' attitudes towards Airbnb using Weber's Theory of Rationality and Foucauldian concepts. *Journal of Sustainable Tourism*, 31(2), 284-306. <https://doi.org/10.1080/09669582.2020.1834567>

- Muschter, S., Caldicott, R.W., von der Heide, T., & Che, D. (2022). Third-party impacts of short-term rental accommodation: A community survey to inform government responses. *Journal of sustainable tourism*, 30(5), 1102-1121. <https://doi.org/10.1080/09669582.2020.1860067>
- Nieuwland, S., & van Melik, R. (2018). Regulating Airbnb: how cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals. *Current Issues in Tourism*, 23(7), 811-825. <https://doi.org/10.1080/13683500.2018.1504899>
- Observatorio del Turismo de Canarias (2018). *El turismo en Canarias. El alquiler vacacional en Canarias: demanda, canal y oferta 2018*. Consejería de Turismo, Cultura y Deportes, Gobierno de Canarias.
http://www.gobiernodecanarias.org/cmsgobcan/export/sites/turismo/downloads/Alquiler_vacacional/Vv-Canarias-2018-Informe-Grafico.pdf
- Park, S.Y., & Agrusa, J. (2020). Short-term rental: disruptively innovative or disturbingly annoying for residents? *Asia Pacific Journal of Tourism Research*, 25(8), 877-888. <https://doi.org/10.1080/10941665.2020.1778049>
- Picó Gutiérrez, V., Sánchez Aguilera, D., & Coll Ramis, M.Á. (2022). Políticas públicas y overtourism en destinos urbanos: un análisis comparado entre Barcelona y Palma. *Cuadernos de Turismo*, (49), 189-207. <https://doi.org/10.6018/turismo.521871>
- Requejo Liberal, J. (2008). ¿Por qué lo llaman turismo cuando quieren decir promoción inmobiliaria? In M.A. Troitiño, J., Saíl & M. García (Coords.), *Destinos turísticos: viejos problemas, ¿nuevas soluciones? X Coloquio de Geografía del Turismo, Ocio y Recreación (AGE)* (pp. 653-662). Ediciones de Universidad de Castilla-La Mancha.
- Richards, S., Brown, L., & Dilettuso, A. (2019). The Airbnb phenomenon: The resident's perspective. *International Journal of Tourism Cities*, 6(1), 8-26. <https://doi.org/10.1108/IJTC-06-2019-0084>
- Rodríguez de Almeida, M. (2018). El alquiler vacacional como actividad molesta en la Comunidad de propietarios. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, (765). <https://vlex.es/vid/alquiler-vacacional-actividad-molesta-713456889>
- Rodríguez González, M. (2019). Algunos aspectos cuestionables de la regulación actual de las viviendas vacacionales en Canarias, que evidencian la necesidad de su revisión. In B. Fonticiella Hernández (Coord.), *Las viviendas vacacionales: Entre la economía colaborativa y la actividad mercantil* (pp. 99-116). Dykinson.

- Romero-Padilla, Y., Cerezo-Medina, A., Navarro-Jurado, E., Romero-Martínez, J.M., & Guevara-Plaza, A. (2019). Conflicts in the tourist city from the perspective of local social movements. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (83), 2837, 1-35. <http://dx.doi.org/10.21138/bage.2837>
- Ros Tonda, J. (2003). Aproximación al turismo residencial español. *Estudios Turísticos*, 155-156, 71-85.
https://turismo.janium.net/janium/Objetos/REVISTAS_ESTUDIOS_TURISTICOS/90151.pdf
- Simancas, M., Peñarrubia, M., & Temes, R. (2018). La calificación urbanística del suelo, cuestión clave en la prohibición del alquiler vacacional en las áreas turísticas de litoral de Canarias. *Cuadernos geográficos de la Universidad de Granada*, 57(1), 177-196. <https://doi.org/10.30827/cuadgeo.v57i1.5666>
- Simancas Cruz, M., Temes Cordovez, R., & Peñarrubia Zaragoza, M.P. (2017). El alquiler vacacional en las áreas turísticas de litoral de Canarias. *Papers de Turisme*, (60), 1-24. https://www.researchgate.net/publication/324132459_El_alquiler_vacacional_en_las_areas_turisticas_de_litoral_de_Canarias
- Sorando, D., & Ardura, A. (2018). Procesos y dinámicas de gentrificación en las ciudades españolas. Papers. Regió metropolitana de Barcelona. *Territori, estratègies, planejament*, (60), 35-47. <https://raco.cat/index.php/PapersIERMB/article/view/339239/430199>
- Stergiou, D.P., & Farmaki, A. (2019). Resident perceptions of the impacts of P2P accommodation: Implications for neighbourhoods. *International Journal of Hospitality Management*, (91), 102411. <https://doi.org/10.1016/j.ijhm.2019.102411>
- Stienmetz, J.L., Liu, A., & Tussyadiah, I.P. (2019). UK residents' opinions of peer-to-peer accommodation impact on quality of life. In J. Personen & J. Neidhardt (Eds.), *Information and Communication Technologies in Tourism 2019* (pp. 80–91). Springer, Cham. https://doi.org/10.1007/978-3-030-05940-8_7
- Tacoronte Hernández, J. L. (2019). *Alquiler vacacional, posibles impactos en el destino turístico Adeje y acciones necesarias* (Undergraduate thesis, Universidad de La Laguna, Spain). <http://riull.ull.es/xmlui/handle/915/15356>
- Torres Morales, M.J. (2019). *El alquiler vacacional en La Gomera: El caso de Valle Gran Rey*. Trabajo Fin de Grado. Universidad de La Laguna.

- Vives-Miró, S., & Rullan, O. (2017). ¿Desposesión de vivienda por turistización? Revalorización y desplazamientos en el centro histórico de Palma (Mallorca). *Revista de Geografía Norte Grande*, (67), 53-71. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022017000200004>
- Yeager, E.P., Boley, B.B., Woosnam, K.M., & Green, G.T. (2020). Modeling residents' attitudes toward short-term vacation rentals. *Journal of Travel Research*, 59(6), 955-974. <https://doi.org/10.1177/0047287519870255>
- Yrigoy, I. (2019). Rent gap reloaded: Airbnb and the shift from residential to touristic rental housing in the Palma Old Quarter in Mallorca, Spain. *Urban Studies*, 56(13), 2709-2726. <https://doi.org/10.1177/0042098018803261>
- Zaar, M.H., & Pontes da Fonseca, M.A.P. (2019). Turismo y consumo del espacio urbano en Barcelona. Análisis de la relación residente-turista en el barrio de La Barceloneta. *Cuadernos de Turismo*, (44), 487-514. <https://doi.org/10.6018/turismo.44.405001>
- Zervas, G., Proserpio, D., & Byers, J.W. (2017). The rise of the sharing economy: Estimating the impact of Airbnb on the hotel industry. *Journal of Marketing Research*, (54), 687-705. <https://doi.org/10.1509/jmr.15.0204>