

## La pérdida del hecho diferencial del alojamiento turístico en Canarias: la residencialización de las plazas extrahoteleras y su conversión en viviendas vacacionales de alquiler<sup>15</sup>

Moisés R. SIMANCAS CRUZ, Rafael TEMES CORDOVEZ, María Pilar PEÑARRUBIA ZARAGOZA y Alicia GARCÍA AMAYA

M. Simancas, Departamento de Geografía e Historia. Universidad de La Laguna; Rafael Temes Cordovez; Departamento de Urbanismo. Universitat Politècnica de València; María Pilar Peñarrubia Zaragoza, Departamento de Geografía. Universitat de València; Alicia García Amaya Universitat Politècnica de València

**Palabras clave:** alojamiento extrahotelero, competitividad turística, crisis, política pública, residencialización, vivienda vacacional de alquiler

El predominio de la oferta de alojamiento extrahotelero ha constituido un hecho diferencial y una singularidad del modelo turístico de las Islas Canarias (España), uno de los principales destinos europeos de turismo vacacional, especializado en el producto “sol y playa”. Sin embargo, un cambio en los gustos, motivaciones y exigencias de la demanda, su obsolescencia (física, funcional, de modelo de negocio, de modelo organizativo, formas de segmentación, canales de venta, etc.) y, sobre todo, la decisión de la política de “moratoria turística” de cualificar y especializar dicho modelo, vía modalidad y categoría (hoteles de cuatro y cinco estrellas), han favorecido la residencialización de un importante porcentaje de plazas extrahoteleras, con la consiguiente salida del mercado turístico. El resultado es que una parte de estas unidades alojativas disidentes de ese principio pasan a destinarse a viviendas principales (demanda no turística), no habituales (segunda residencia) o a arrendamientos a personas de uso particular (privado), a la vez que otro porcentaje sigue dedicándose a la explotación turística, de corta, media y larga duración que se promocionan y comercializan por medios no reglados. Desde este punto de vista, el alquiler turístico de viviendas vacacionales se plantea potencialmente como el modelo de negocio más adecuado para la promoción y comercialización de estas unidades alojativas extrahoteleras disidentes del “principio de unidad de

---

<sup>15</sup> Este trabajo se enmarca en el Proyecto de I+D+i “Crisis y reestructuración del litoral turístico español” (CSO2015-64468-P) del Ministerio de Economía y Competitividad (MINECO) y del Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER).

explotación” fijado por la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.

El principal objetivo de este trabajo es cuantificar este proceso de modificación (sustitución) del uso turístico asignado inicialmente a los establecimientos extrahoteleros y su mercantilización en dicha fórmula de turismo colaborativo. Se trata de analizar cómo determinadas decisiones públicas no evaluadas previamente y que, en gran medida, responden a procesos de captura del regulador, contribuyen a reducir la resiliencia de determinadas áreas turísticas para superar momentos cíclicos de crisis. Con el fin de dotar de una dimensión aplicada (no especulativa) a los diferentes enunciados generales, nos basamos en la metodología de modelización territorial del proceso del área turística de Playa del Inglés (Gran Canarias, España).