

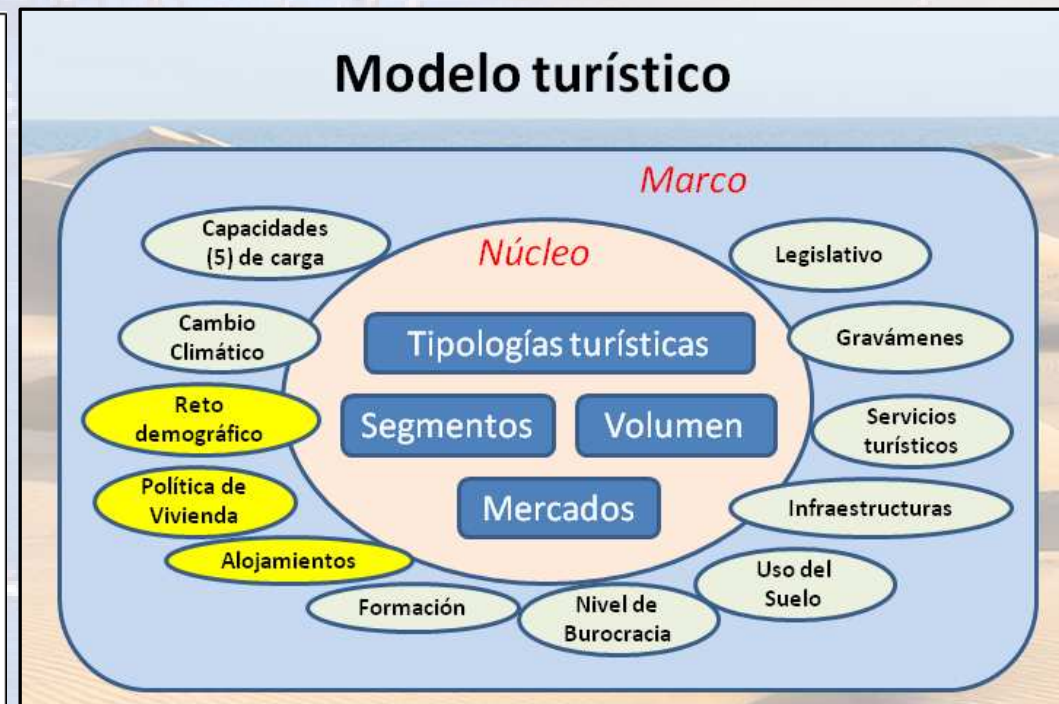
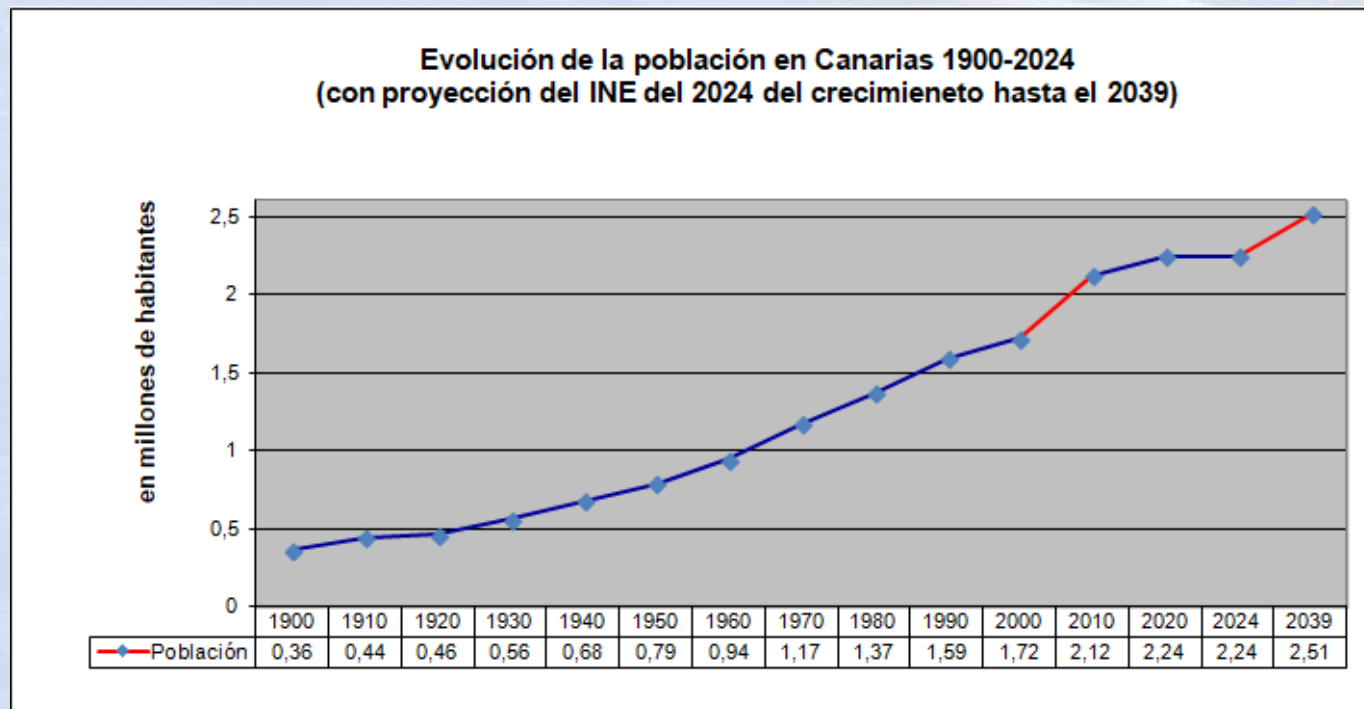
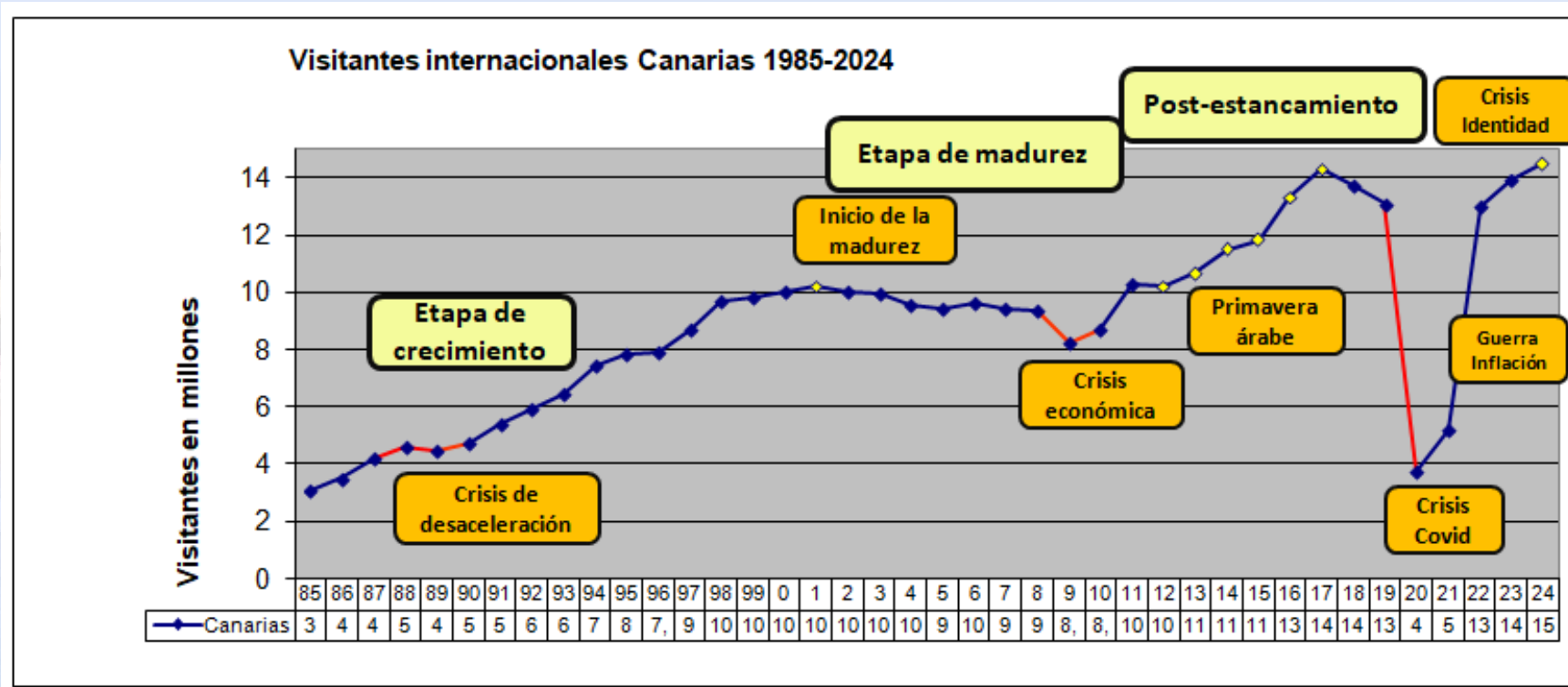


**”La vivienda en el modelo turístico:
Análisis de los distorsionadores del equilibrio social”**

**Antonio Garzón Beckmann
6 de noviembre 2025**



Canarias: fases del ciclo de vida



Overtourism

“Overcrowding urbano” (2015-19)



Dubrovnik

Barcelona

Amsterdam

Venecia

Undermanagement acumulado en el sol y playa (fase post Covid)



Capacidades de carga turística:

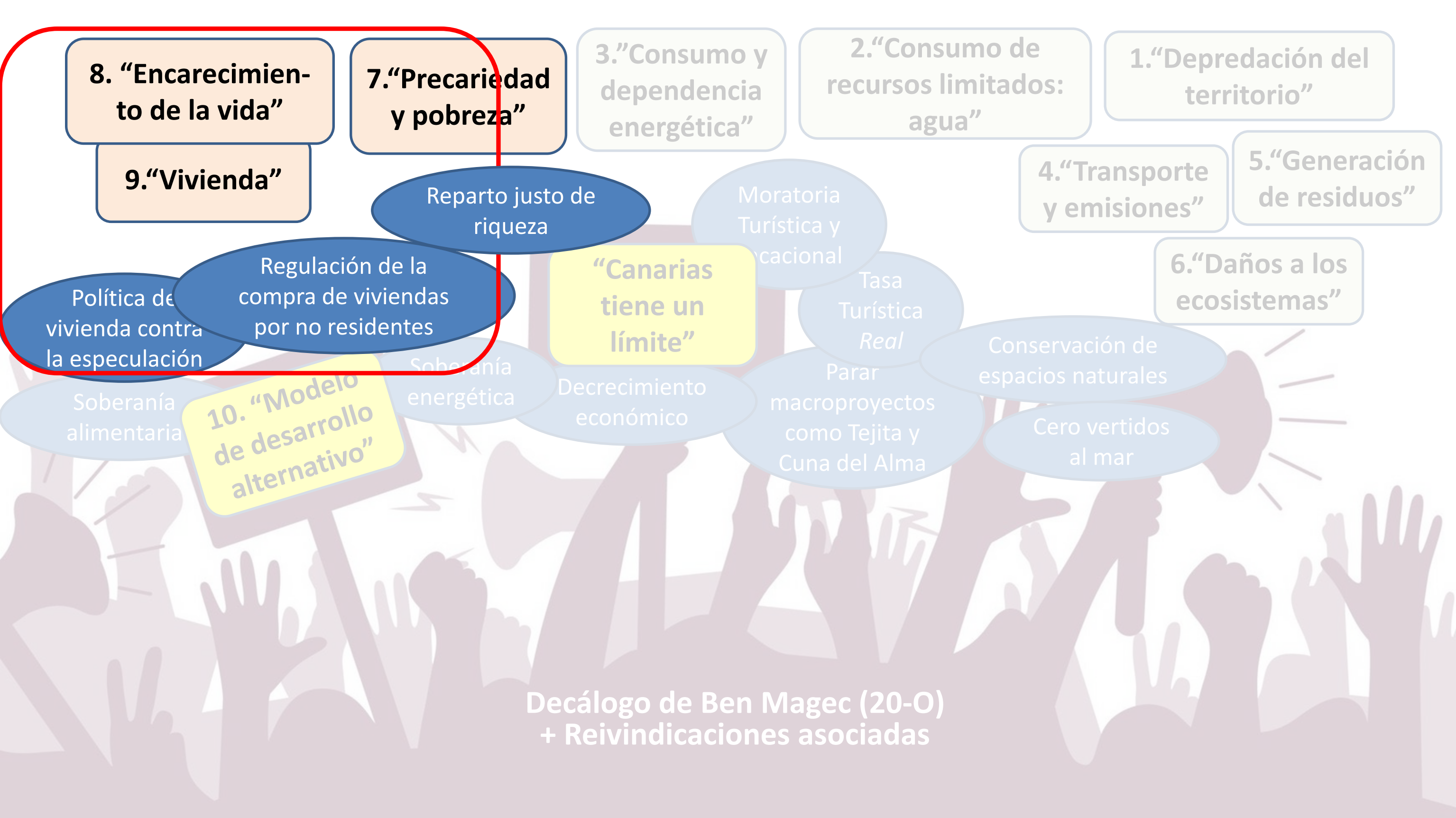
Ecológica

Infraestructural

Psicológica (turista)

Social (residente)

Económica



8. "Encarecimiento de la vida"

7. "Precariedad y pobreza"

3. "Consumo y dependencia energética"

2. "Consumo de recursos limitados: agua"

1. "Depredación del territorio"

9. "Vivienda"

Reparto justo de riqueza

Regulación de la compra de viviendas por no residentes

Política de vivienda contra la especulación

"Canarias tiene un límite"

Moratoria Turística y Vocacional

Tasa Turística Real

Conservación de espacios naturales

Cero vertidos al mar

6. "Daños a los ecosistemas"

10. "Modelo de desarrollo alternativo"

Soberanía energética

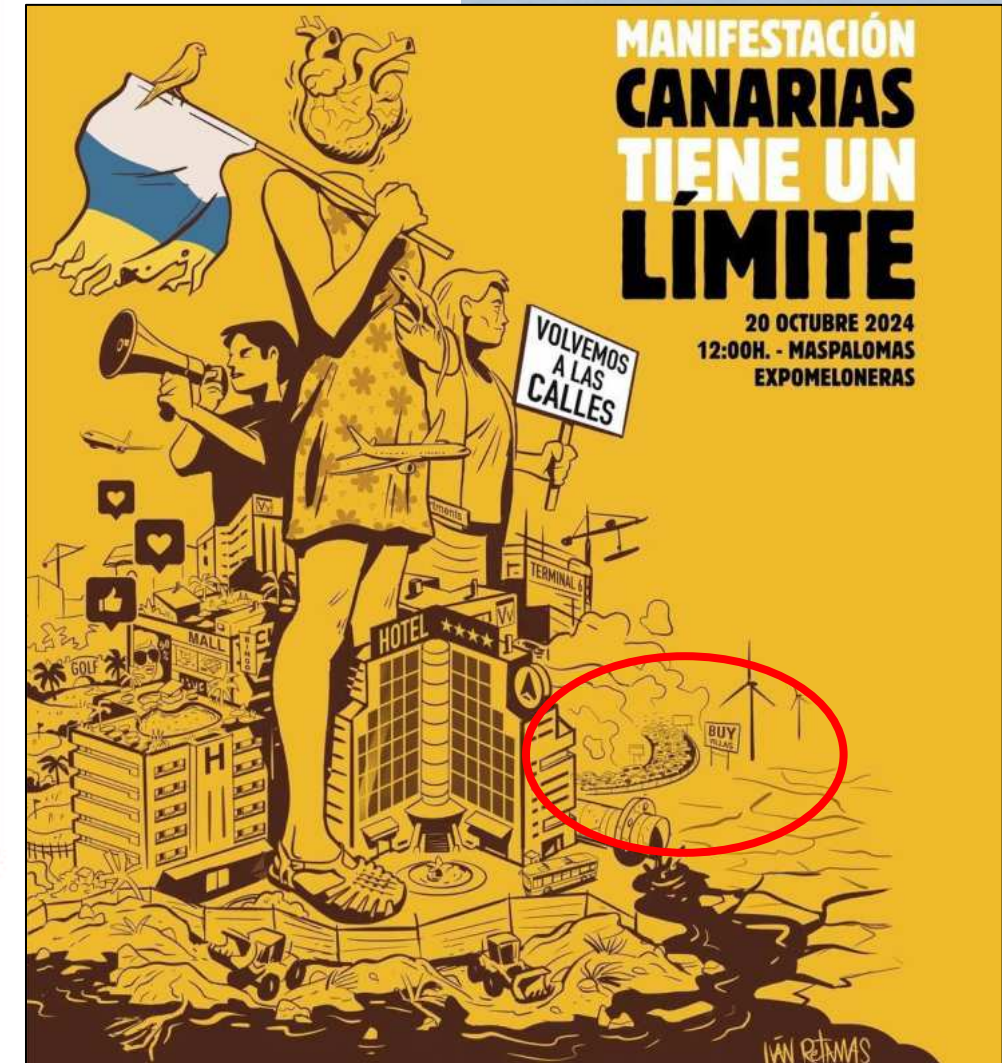
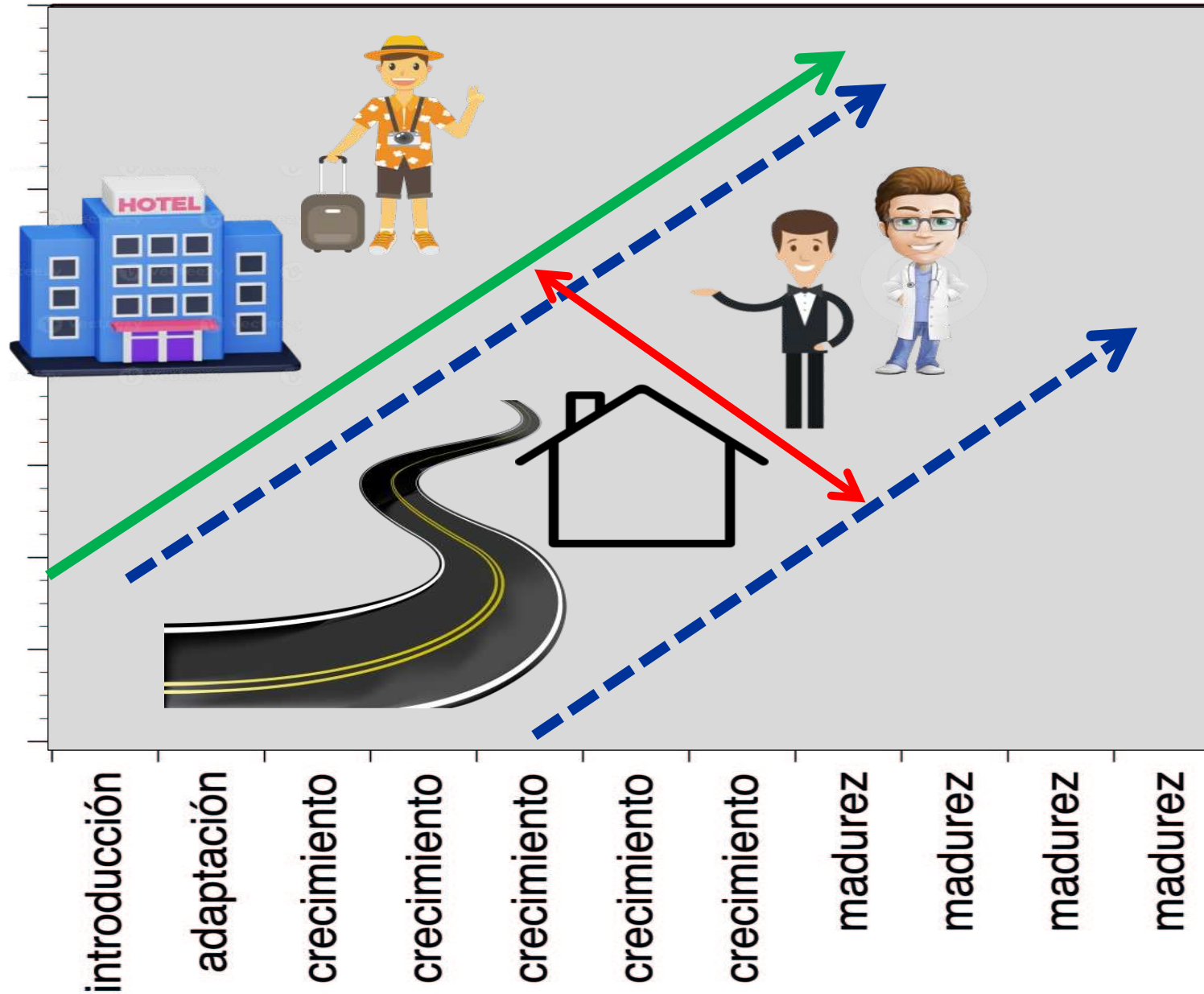
Decreimiento económico

Parar macroproyectos como Tejita y Cuna del Alma

Decálogo de Ben Magec (20-O) + Reivindicaciones asociadas

El "gap" entre crecimiento turístico y de infraestructuras y servicios residenciales

Número de Turistas Visitantes



Vivienda: los desequilibradores sociales

El “Cocktail” letal de 4 ingredientes

Ley nacional de Vivienda 2023: desprotección del propietario de una vivienda en alquiler de larga temporada

La oferta de vivienda no crece: Escasa construcción de viviendas (públicas o libres) en las últimas dos décadas

Expansión anárquica del Alquiler vacacional en todos sus ámbitos (suelo turístico, residencial) y tipologías alojativas (apartamento, vivienda, pseudo-hotel,..)

Alta demanda por adquirir viviendas por no residentes

+ potenciadores

Anarquía oportunista: p.ej. “con mi propiedad hago lo que me da la gana”

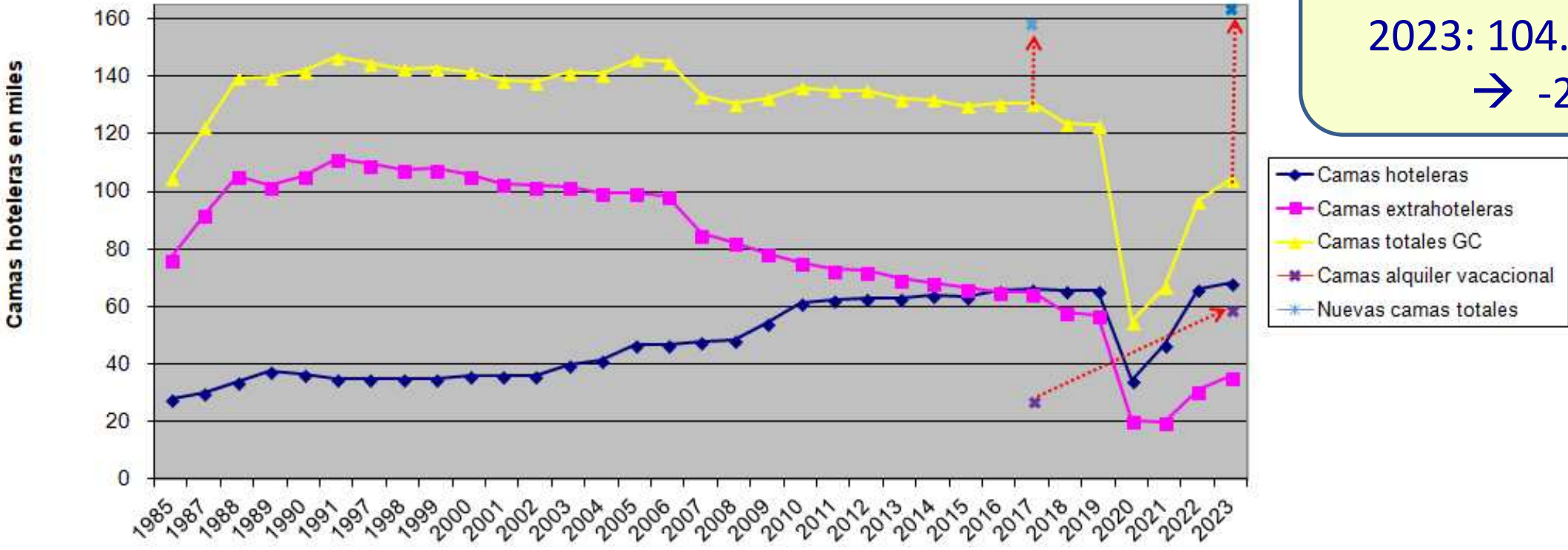
Populismo temerario: p.ej. “hay que destruir la unidad de explotación”



Cambio en la estructura alojativa

Gran Canaria

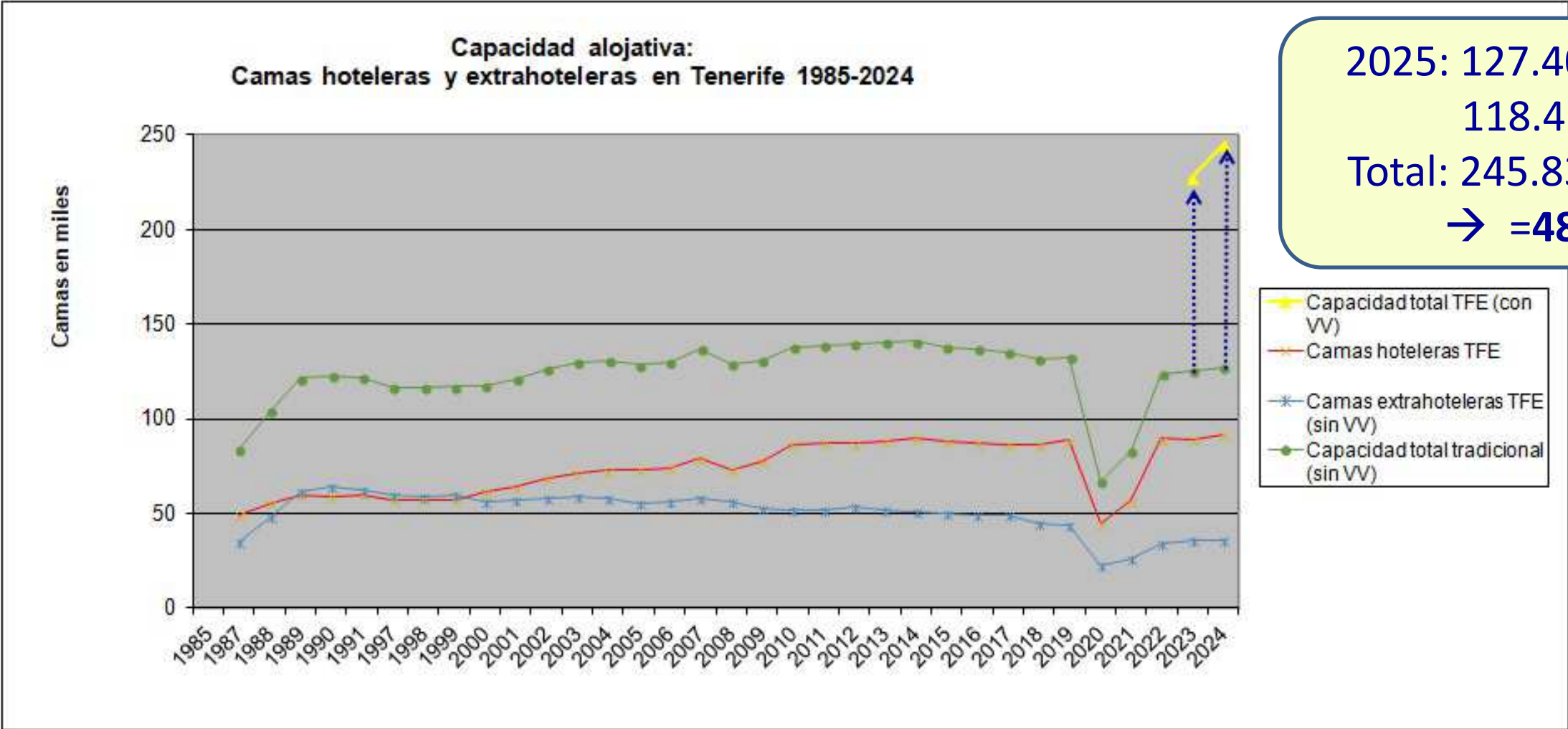
Capacidad alojativa:
Camas hoteleras, extrahoteleras y vacacionales en Gran Canaria 1985-2023



1991: 146.700 plazas trad.
2006: 142.700 plazas trad.
2023: 104.150 plazas trad.
→ -27% (2006)

Cambio en la estructura alojativa

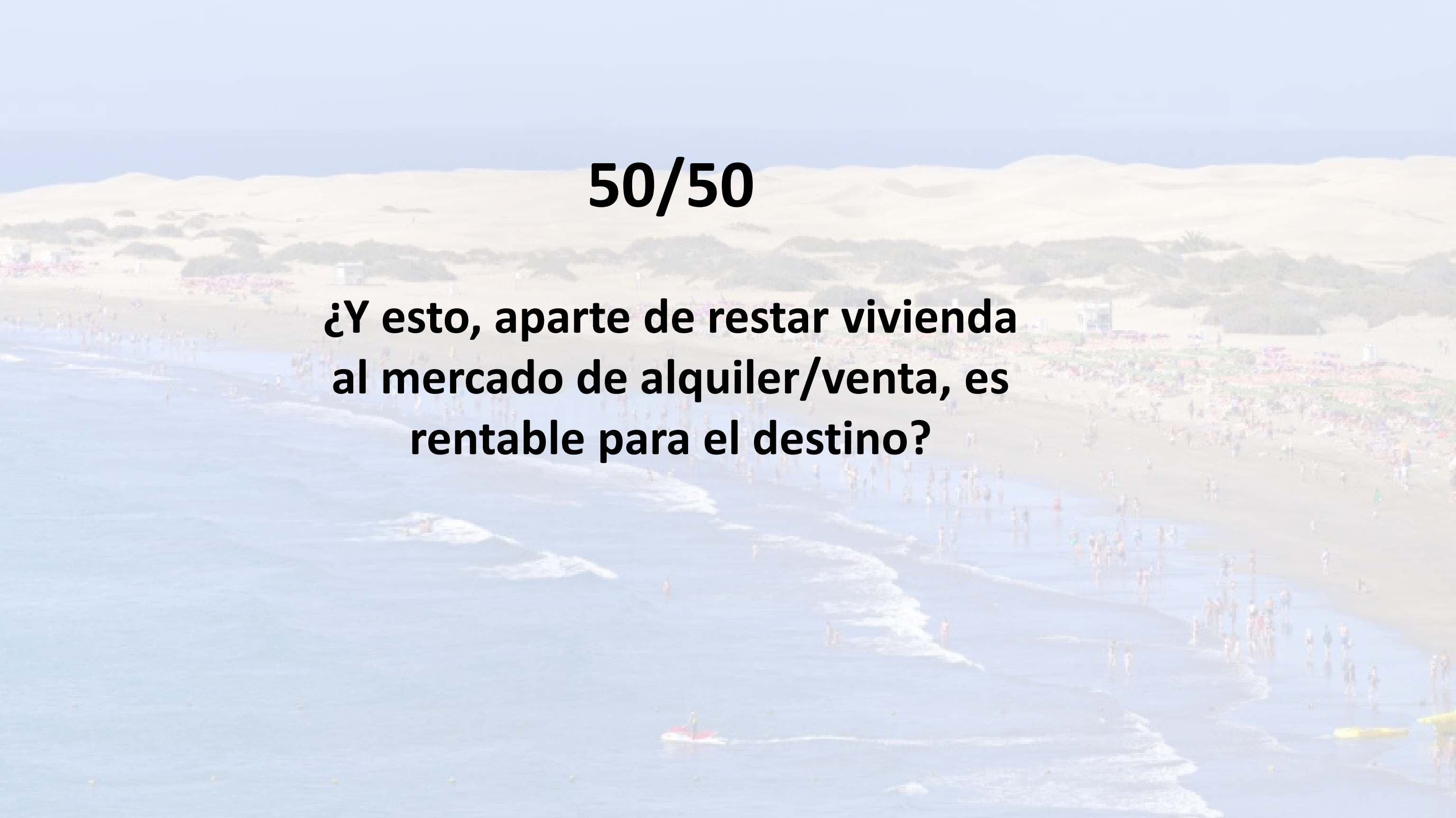
Tenerife



2025: 127.400 plazas trad.
118.437 plazas VV
Total: 245.837 plazas
→ =48% de VV

Fuente: Camas hoteleras y extrahoteleras: Istac, Gobierno de Canarias; turismodeislascanarias.com. Alquiler vacacional: turismodeislascanarias.com (dato 23 de Mayo 24 y dato 24 de feb.25).

Datos actuales de octubre 2025 para Canarias (fuente: M.A. Rodríguez):
368.363 plazas tradicionales
368.540 plazas VV
→ **SORPASSO !!!**

An aerial photograph of a crowded beach. The foreground shows the blue ocean with white waves washing onto the shore. The middle ground is a wide, sandy beach filled with many people, some standing and some walking. In the background, there are rolling sand dunes under a clear blue sky. The overall scene is bright and sunny.

50/50

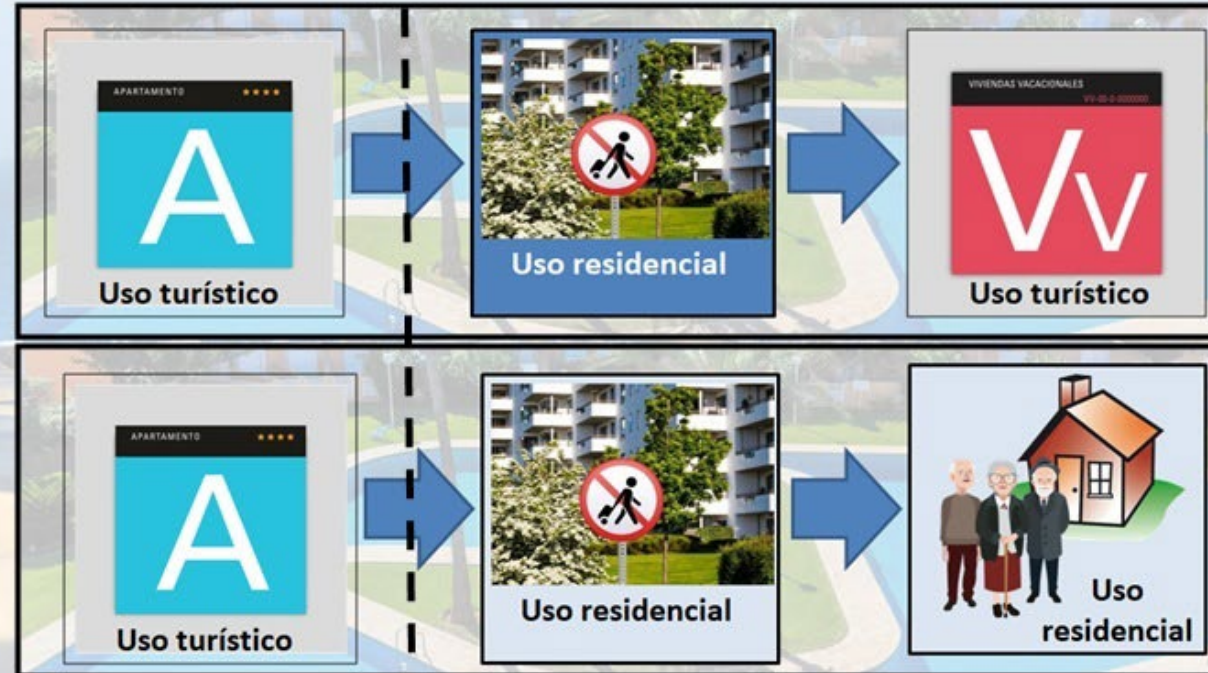
**¿Y esto, aparte de restar vivienda
al mercado de alquiler/venta, es
rentable para el destino?**

Reparto de riqueza del turismo: ¿cuál es el modelo rentable para la sociedad y el interés general?

“Reparto de riqueza”
(definición1)

A través de:

- 1) Empleo
- 2) Fiscalidad
- 3) Gasto turístico



→ **RENTABLE** para la sociedad
→ Modelo turístico basado en la distribución de la riqueza generada por el turismo a través de empleo, fiscalidad y gasto

- Distribuye empleo directo
- Distribuye fiscalidad
- Mayor gasto turístico total
- Mayor gasto fuera alojamiento
- Modelo profesional, unidad de explotación, un interlocutor

→ **NO RENTABLE** para la sociedad
→ Modelo turístico & inmobiliario basado en la maximización de rentas individuales con bajo/ningún empleo directo, fiscalidad y gasto

- Poca/nula creación de empleo
- Baja fiscalidad
- Menor gasto turístico total
- Menor gasto fuera alojamiento
- Modelo no-profesional, explotación dispersa, varios interlocutores, anarquía

“Reparto de riqueza”
(definición2)

A través de:
Maximización de rentas individuales

Gasto turístico

Gasto medio por turista en Canarias, 2023

	2023			
	Hotel	Extrahot.	Vv	Otros
Total	1.684,99	1.276,76	1.034,44	1.082,98
Alojamiento	882,97	470,44	146,03	820,81
<i>Gasto principal del alojam.</i>	870,14	457,37	141,10	311,11
<i>Servicios auxiliares</i>	12,74	12,97	4,92	9,70
Transporte nac / interna.	441,58	349,09	357,74	275,52
Transporte local	106,73	99,13	81,04	89,55
Alimentación	140,70	254,48	313,85	257,39
<i>Supermercados o similares</i>	41,40	89,78	131,20	112,12
<i>Rest., cafeterías o similares</i>	99,29	164,70	182,65	145,27
Ocio	66,13	60,05	51,40	88,85
Compra de bienes	39,20	35,49	69,61	36,47
Otros gastos turísticos	7,79	8,01	14,77	14,39

Concepto "Rent a car y combustible"								
GASTO POR TURISTA	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Alquiler a particular	35,10	41,56	50,69	55,30	65,50	64,05	55,47	65,96
Apartamento/Villa	18,83	21,93	25,72	34,94	31,71	28,36	28,51	27,77
Hotel 1-3*	13,08	15,11	16,63	18,95	19,46	19,75	22,65	23,20
Hotel 4*	14,84	15,25	20,86	25,62	21,25	19,57	20,87	23,34
Hotel 5-5GL*	15,81	19,71	20,76	23,09	23,27	24,30	25,08	20,85
Otros	28,51	20,75	23,50	33,50	37,95	43,41	39,45	37,88
Vivienda propia	22,98	17,95	22,30	23,13	18,97	24,68	28,90	32,45

Fuente: Colegio Oficial de Economistas, 2024



Fuente: Carmelo León, "Costes y beneficios de la vivienda vacacional" (julio, 2025)

¿Qué turista gasta más fuera del establecimiento?

Gasto total y gasto fuera del establecimiento 2024 (A)

	Gasto total	% peso	% Gasto fuera	Gasto fuera	% peso
Vivienda V.	1.726,56	8,17%	51,17%	883,48	15,98%
Extrahotel	4.151,42	19,65%	34,85%	1.446,77	26,16%
Total extrahotel	5.877,98	27,82%	-	2.330,25	42,14%
Hotel	15.250,27	72,18%	20,98%	3.199,51	57,86%
Total Gasto	21.128,25	100,00%	-	5.529,76	100,00%



Fuente: Informe “Una aproximación a la realidad económica de la vivienda vacacional”, Rosa Rodríguez, Colegio Oficial de Economistas (octubre 2024), página 17.

Fiscalidad

COSTE DE OPORTUNIDAD

CONTRIBUCIÓN FISCAL POR PLAZA 2024 (EUROS)



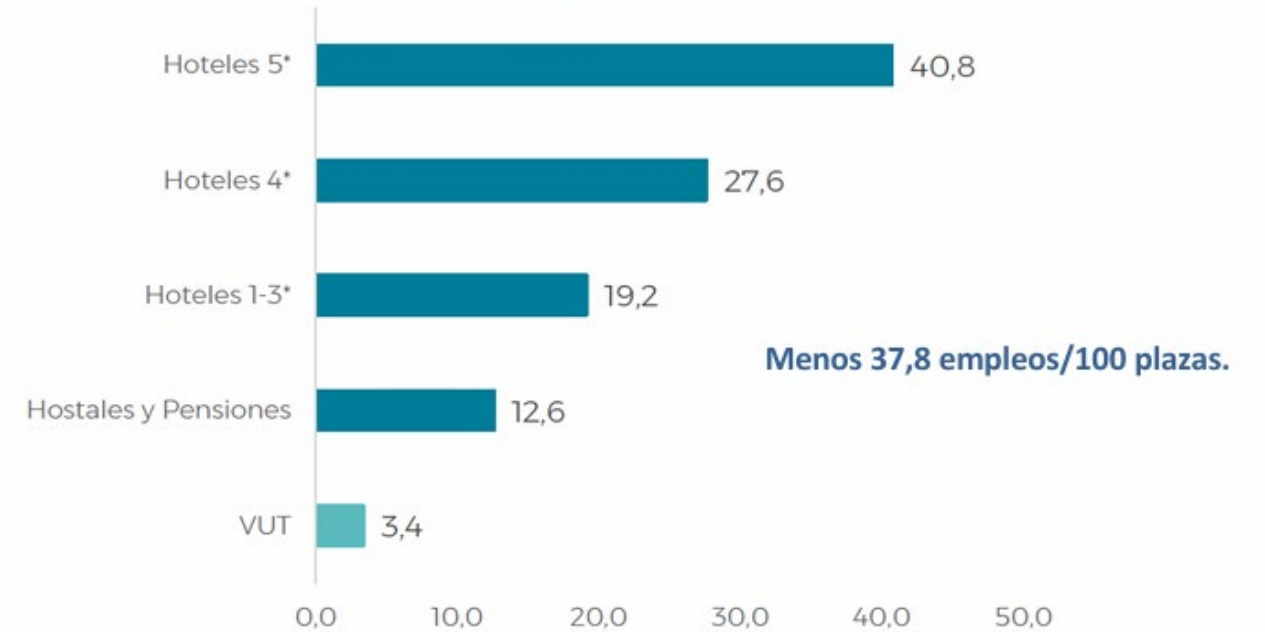
COSTE FISCAL: 5.449 X 195.631 = 1.064.233.000 Euros



Empleo

IMPACTO EN EL EMPLEO

Empleos directos en alojamiento por tipologías. Trabajadores/ 100 plazas.



Fuente: EXCELTUR 2022



Fuente: Carmelo León, "Costes y beneficios de la vivienda vacacional" (julio, 2025)

Los costes de la residencialización

Impactos económicos del turismo - 2022

- PIB turístico: 16.961 millones de € en Canarias en 2022.
- Ingreso fiscales generados por el turismo en Canarias: 3.441 millones €
- Empleos directos e indirectos: 344.358
- Plazas alojativas oficiales: 545.343
 - Hoteleras: 251.308 (46%)
 - Extrahoteleras: 98.041 (18%)
 - Vacacional: 195.994 (36%)



Impacto económico por plaza de **31.102 €**, así como un ingreso fiscal por plaza de **6.310 €** y **6,3** empleos directos (4,6) e indirectos (1,7) por cada 10 plazas turísticas.



Si extrapolamos estas cifras por los 204.744 usos residenciales estimados en Canarias en núcleos turísticas.



Pérdida de actividad económica

- 6.367 millones de €/año
- 1.291 millones € de impuestos que se podrían haber recaudado
- 102.864 puestos de trabajo que se podrían haber generado.

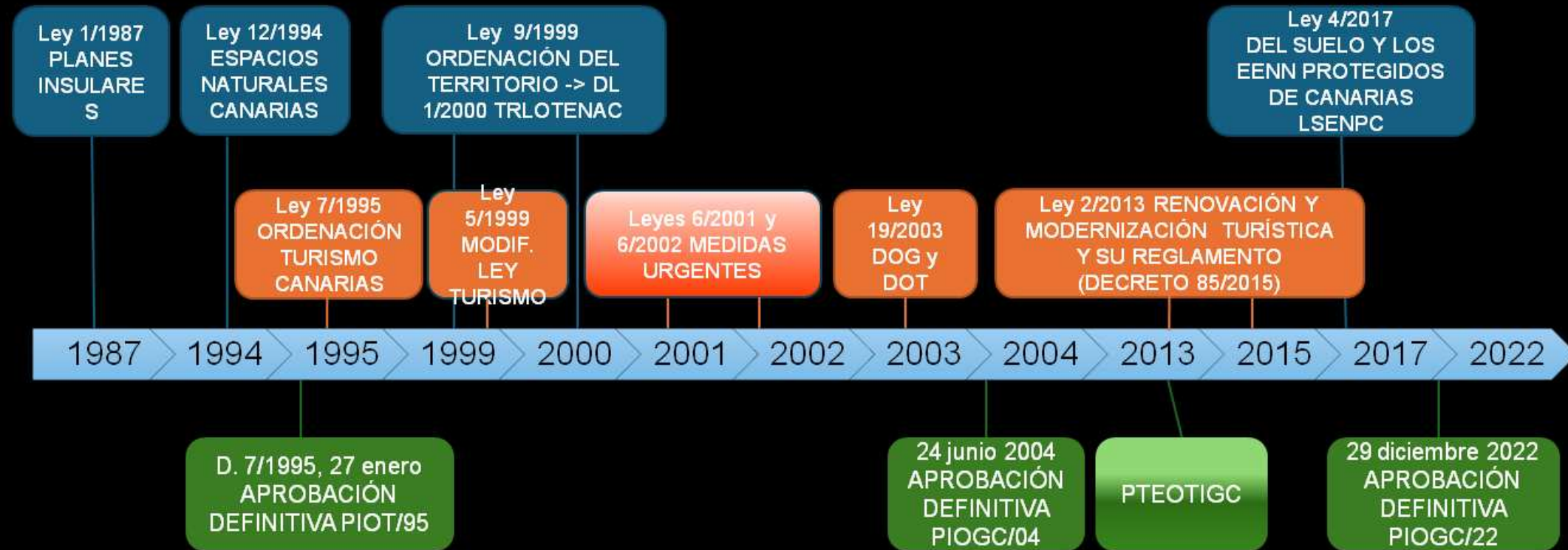


Cada plaza turística que se convierte en residencial supone una pérdida de actividad económica puesto que genera más valor añadido a través del uso turístico que del uso residencial

Fuente: Carmelo León, "El coste social de la residencialización" (2024)

EL FENÓMENO DE LA RESIDENCIALIZACIÓN DE LAS ZONAS TURÍSTICAS

TRATAMIENTO: EVOLUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y LAS LEYES DESDE LOS 90 HASTA HOY



Fuente: Pedro Pablo Monzón (2024)

La legislación turística desde 1990 ha ido en una línea constante de declaración de la incompatibilidad entre los usos residencial permanente y turístico, instando desde el 2003 (Ley de Directrices) a la especialización de usos. Por tanto, no es una cuestión sobrevenida, sino que desde que inició el planeamiento en las zonas turísticas ha estado en la mente del planificador que ambos usos son incompatibles en una misma parcela.

Legislación cama tradicional

Ley 7/1995

Ley 5/1999

Ley 19/2003 (1ªM)

Ley 6/2009 (2ª)

Reglamento de la
Actividad Turística
Decreto 142/2010

Ley 2/2013 (3ª) y su
Reglamento
decreto 85/2015



Legislación VV



Ley 113/2015

...”hágase la
jungla”....

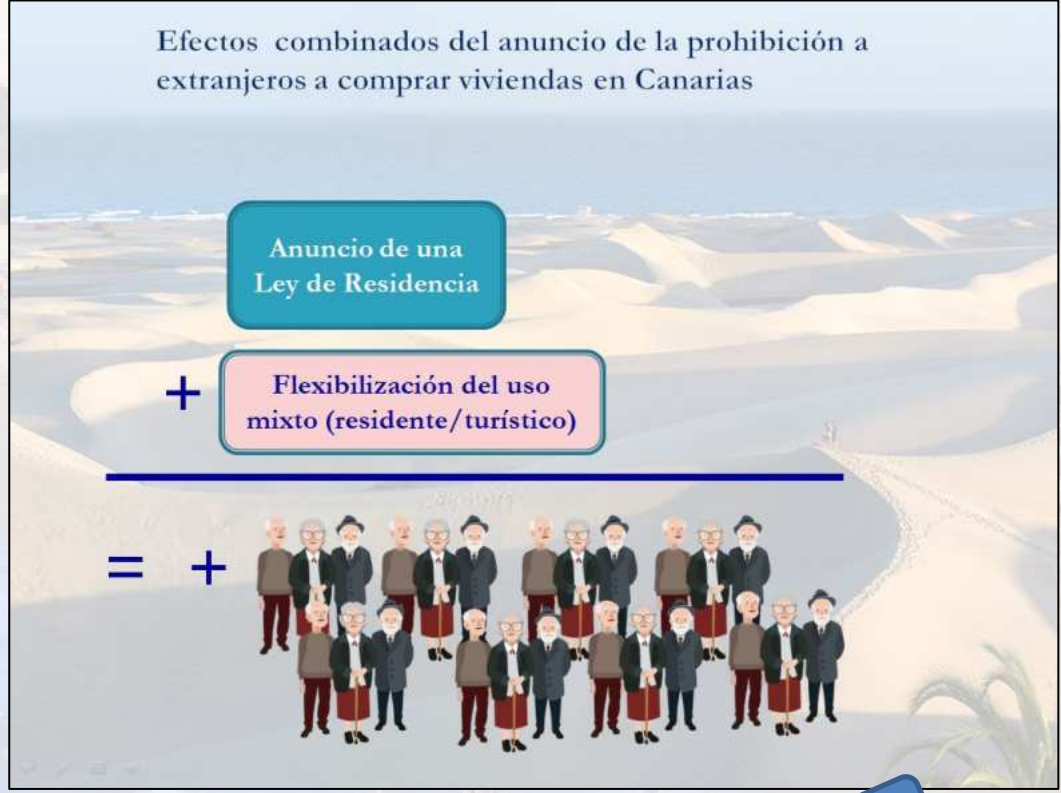
...y la jungla se
hizo....

Quiero limitar la compra de casas por extranjeros por ser RUP

Ley de Residencia

Reto demográfico

??????



(1): Rebaja de limitaciones

(2): Temporalidad

(3): Restricciones en los requisitos para obtener la residencia para extranjeros comunitarios sin alta laboral

Peligro-1

Peligro-2

Vivienda: la (difícil) vuelta al equilibrio

(1) Aprobación de Vivienda Vacacional con todas sus implicaciones

- límite % en zonas residenciales
- revisión de las declaraciones responsables
- reclasificación de pseudohoteles o desclasificación, etc.

(2) Especialización de usos en las zonas turísticas

(3) Limitación temporal y selectiva de la compra de viviendas por no residentes

(4) Nueva Ley de Turismo fusionada, con tres pilares:

- protección de la unidad de explotación
- actualización de los estándares
- conservación de los estándares que permitan un crecimiento selectivo

(5) Agilización de las construcciones de nuevas viviendas con contemplación de nuevas fórmulas (coliving, cohousing,..)

“Un lugar que es bonito para vivir , es bonito para visitar, y viceversa” (Dr. Jafar Jafari)

¡Muchas gracias!

www.antonioagarzon.com

Nutri
Hotel