

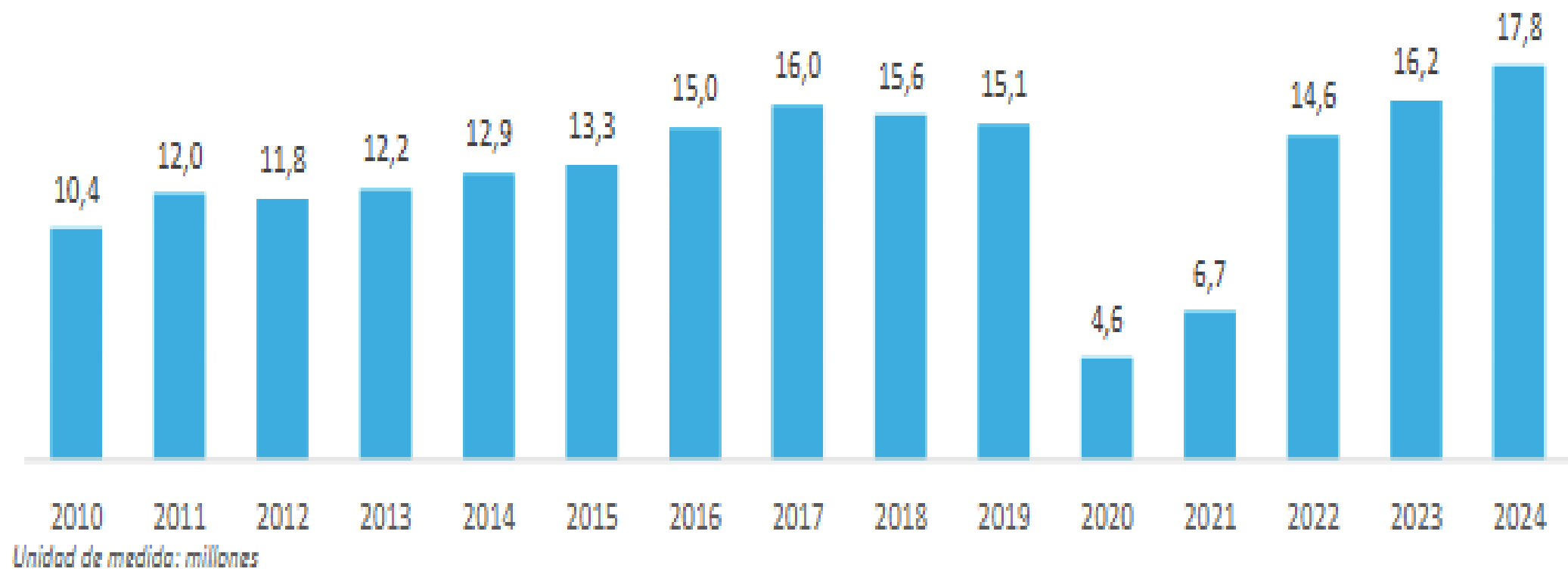
An aerial photograph of a coastal city, likely in the Canary Islands, showing a mix of residential and commercial buildings, a beach, and the ocean. The text is overlaid on the image.

XV CONGRESO CANARIO DE DERECHO
URBANÍSTICO

EL MODELO
TURÍSTICO CANARIO

CRECIMIENTO DEL TURISMO ISLAS CANARIAS 2010-2024

Llegada de turistas a Canarias



DATOS HASTA SEPTIEMBRE INCLUIDO (Istac)

Turistas recibidos

2025	13.514.565	
2024	12.911.391	4,67%
2017	11.796.394	14,57%

Viajeros entrados en alojamientos turísticos excluido VV

2025	10.684.680	
2024	10.539.477	1,38%
2017	10.630.422	0,51%

Pernoctaciones en alojamientos turísticos excluido VV

2025	74.089.627	
2024	74.740.140	-0,87%
2017	82.807.276	-10,53%

DATOS HASTA SEPTIEMBRE INCLUIDO (Istac)

Estancia media en alojamientos turísticos excluido VV

2025	6,93	
2024	7,09	-2,24%
2017	7,79	-11,02%

Tasa de ocupación por habitaciones-apartamentos excluido VV

2025	81,68	
2024	81,06	0,77%
2017	82,93	-1,50%

Ingresos de alojamientos turísticos excluido VV

2025	4.280.721.900,12 €	
2024	3.984.261.281,42 €	7,44%
2017	3.058.732.655,22 €	39,95%

Gasto medio por turista

2025	1.536 €	
2024	1.388 €	10,66%
2017	1.113 €	37,95%

DATOS HASTA SEPTIEMBRE INCLUIDO (Istac)

Afiliaciones a la Seguridad Social. Actividades turísticas

2025	232.125	
2024	225.985	2,72%
2017	193.591	19,90%

IPC índice

sep-25	118,485	
sep-22	109,498	8,2%
sep-19	97,059	22,1%

Convenio + acuerdo +650€(3% aprox.
dependiendo de categoría)

2022	3%
2023	2,5%
2024	2,5%
2025	8%
2026	4%

Subida total 21,55%

DATOS HASTA SEPTIEMBRE INCLUIDO (Istac)

Establecimientos colectivos abiertos

Plazas

2025	1.292		2025	368.511	
2017	1.765	-26,80%	2017	414.391	-11,07%
	-473			-45.880	

Viviendas vacacionales Datos a 04 de noviembre

	Establecimientos		Plazas		
2025	72.790		2025	307.656	
2024	62.400	16,65%	2024	262.258	17,31%
2017	38.603	88,56%	2017	162.243	

Vivienda vacacional.

- Vigente el Decreto 113/2015 y pendiente de aprobación la Ley de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de la Vivienda.
- Hasta ahora la puerta más sencilla para entrar en el negocio turístico.
- Diferentes problemáticas según zonas. Residencial, turística o rústico
- Postura del empresariado turístico (FEHT)
 - La VV es un producto necesario y demandado que complementa la oferta del archipiélago.
 - Debe tener las mismas regulaciones que le resto del sector.
 - No es compatible con otras modalidades dentro de un mismo establecimiento.

ALGO ESTÁ CAMBIANDO: CADA VEZ HAY MÁS TURISTAS (4 MILLONES, EL 25% EN 2023) QUE NO SE ALOJAN EN ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS TRADICIONALES (eligen vivienda vacacional, vivienda propia, de familiares y amigos, etc.)

- Turistas alojados en establecimientos tradicionales (%/total):

DEL 91,9% EN 2010 AL 75,6% EN 2023

	Canarias	
2010	91,9%	
2011	88,2%	
2012	87,6%	
2013	87,8%	
2014	86,2%	
2015	84,3%	
2016	84,5%	
2017	81,4%	
2018	78,5%	
2019	78,1%	
2020	75,6%	
2021	75,9%	
2022	76,4%	
2023	75,6%	

SORPASSO de la Vv

HOTELES/APARTAMENTOS

PLAZAS HOTELERAS

259.238

PLAZAS APARTAMENTOS

109.125

TOTAL: **368.363**

VIVIENDA VACACIONAL

PLAZAS Vv REGISTRADAS:

368.540

LEGISLACIÓN:
LÍMITES AL
CRECIMIENTO
TURÍSTICO

- **REQUISITO NECESARIO PARA LA NUEVA IMPLANTACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS ALOJATIVOS:**
- **Establecimientos hoteleros y también extrahoteleros que deberán cumplir unos estándares de calidad edificatoria y del servicio para configurar un modelo de excelencia y ecoeficiencia, así como para obtener certificaciones de calidad y gestión medioambiental turística y de máxima eficiencia energética.**

¿RUPTURA DEL MODELO CANARIO?

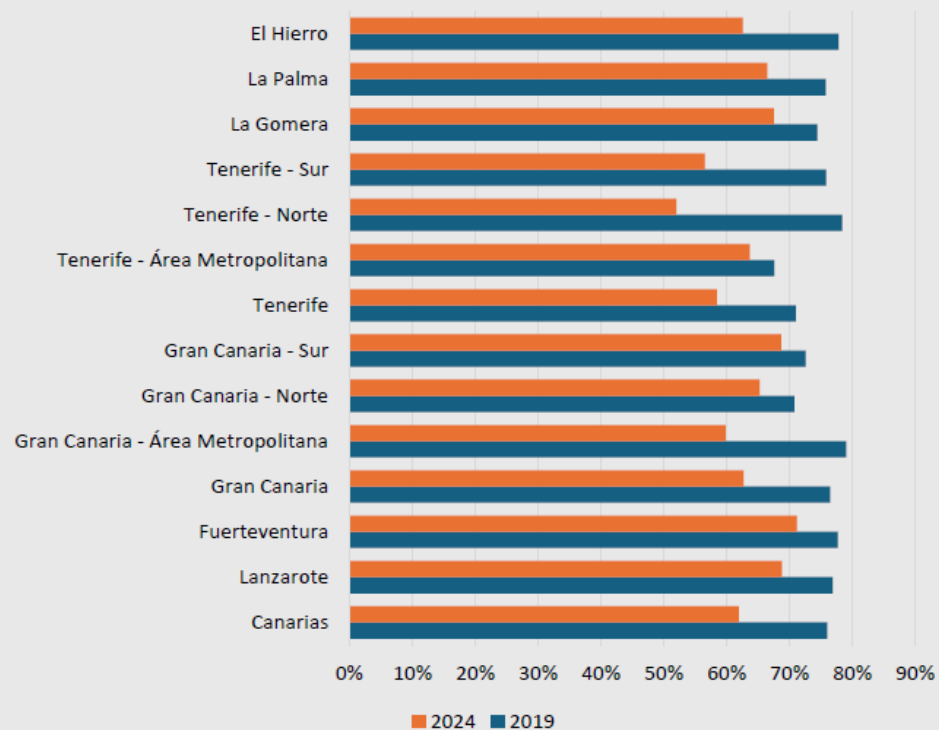
368.540 plazas de alojamiento en Vv al margen de cualquier planificación urbanística, territorial, ambiental o turística a lo largo del territorio canario.

368.540 PLAZAS DE ALOJAMIENTO EN VV EQUIVALEN A 737 HOTELES DE 500 CAMAS CADA UNO

¿DÓNDE QUEDA LA CONTENCIÓN DEL CERCIMIENTO TURÍSTICO?

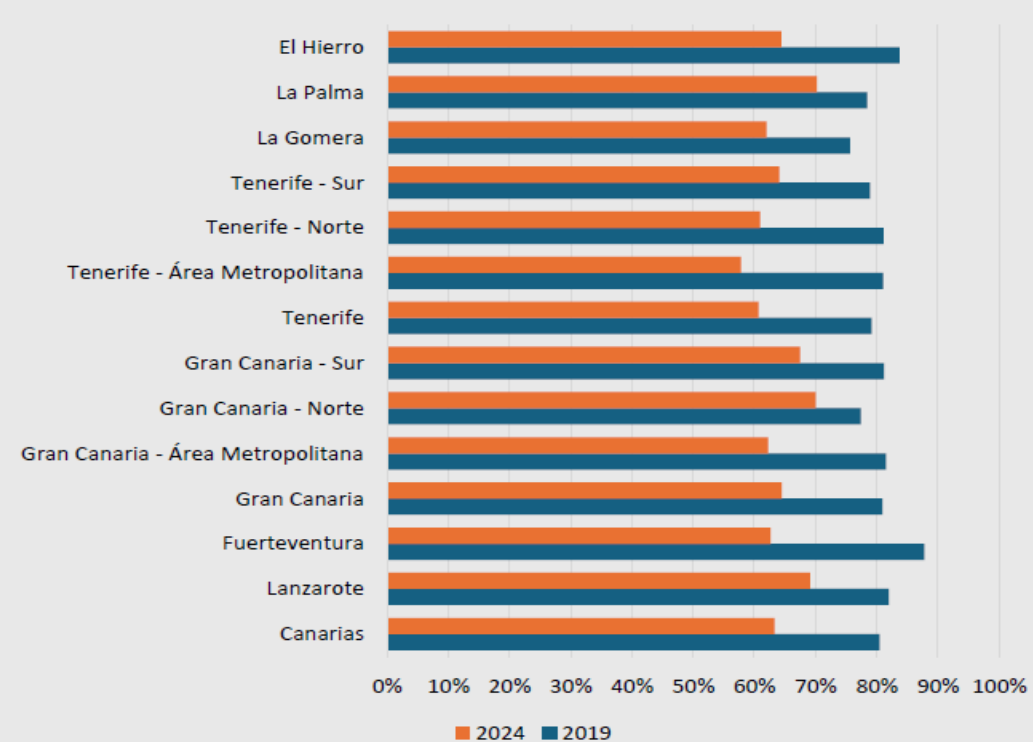
SATISFACCIÓN LOCAL CON EL TURISMO Y BIENESTAR

Porcentaje de población que considera que el desarrollo turístico ha sido muy beneficioso para la isla y sus habitantes (“de acuerdo” o “muy de acuerdo”)



Fuente: Encuesta de Hábitos y Confianza Socioeconómica (ECOSOC), 2º Tr. 2019 y 2º Tr. 2024 (ISTAC)

Porcentaje de la población que considera que se debe seguir potenciando al turismo como uno de los motores básicos de la economía de la isla (“de acuerdo” o “muy de acuerdo”)



Fuente: Encuesta de Hábitos y Confianza Socioeconómica (ECOSOC), 2º Tr. 2019 y 2º Tr. 2024 (ISTAC)

VIVIENDAS VACACIONALES

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

12.588 V.V. en apartamentos

MUNICIPIO	¿EN MICRODESTINOS?			
	DENTRO		FUERA	
ADEJE	2.755	90,3%	296	9,7%
ARONA	3.591	83,4%	716	16,6%
GUÍA DE ISORA	67	14,0%	412	86,0%
PUERTO DE LA CRUZ	1.160	94,2%	71	5,8%
SANTIAGO DEL TEIDE	1.001	96,6%	35	3,4%
SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA	2.256	76,6%	689	23,4%
MOGÁN	1.857	98,2%	34	1,8%
ANTIGUA	856	94,7%	48	5,3%
LA OLIVA	2305	75,0%	760	25,0%
PÁJARA	824	87,3%	120	12,7%
TEGUISE	658	53,5%	571	46,5%
TÍAS	1.379	87,9%	189	12,1%
YAIZA	1.580	94,0%	101	6,0%
TOTAL	20.289	83,4%	4.042	16,6%

83,4% V.V. en microdestinos

V. VACACIONALES EN APARTAMENTOS

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

En 6 de los 13 municipios turísticos se localiza el 85,4% de las viviendas vacacionales ubicadas en apartamentos.

15.708 fuera de control

**CÁTEDRA
UNESCO DE
TURISMO Y
DESARROLLO
ECONÓMICO
SOSTENIBLE DE
LA UNIVERSIDAD
DE LAS PALMAS
DE GRAN
CANARIA,**

- “La residencialización de inmuebles turísticos supone una merma para la economía de Canarias, la respuesta es la especialización de usos”.
- 19.000 usos residenciales estimados a la baja en el municipio de San Bartolomé de Tirajana. **La pérdida de actividad económica sería de unos 591 millones de euros anuales, que repercuten en unos 83 millones de impuestos que se podrían haber recaudado, y en 12.433 puestos de trabajo que se podrían haber generado.**

Unidad de explotación (Ley 7/1995)

- Todas las unidades alojativas de un establecimiento turístico deben estar gestionadas conjuntamente por una única entidad explotadora, aunque los apartamentos o habitaciones tengan distintos propietarios.
- Fines:
 - Establecer gestión única de establecimientos turísticos tanto en cuanto a calidad y servicio al cliente como en el cumplimiento de las múltiples normativas que regulan el sector (seguridad, higiene, industria, licencias...)
 - Hoy además se añade la necesidad de unificar la imagen online
 - Evita la transformación en residencial.

Unidad de explotación (Ley 7/1995)

- Incumplimiento sistemático de la Ley desde su puesta en marcha.
- Desde 2009 pérdida de más de 77.000 plazas alojativas
- Residencialización. Ley del suelo 2017 consolidación.
- Problema de su relación con la VV. Sentencias recientes.
- Interés general.
 - Puestos de trabajo
 - ¿Democratización de los ingresos del turismo?
 - Viviendas para trabajadores del sector

Unidad de explotación (Ley 7/1995)

- Continuidad de un sector que genera más ingresos que la VV.

	Cuota de mercado (Tides)	Gasto total	Gasto total por cada punto de cuota	Gasto en exterior	Gasto en exterior por cada punto de cuota
VV	36%	1.726.560.000 €	47.960.000 €	883.480.000 €	24.540.000 €
Apartamentos y bungalows	18%	4.151.420.000 €	230.630.000 €	1.446.770.000 €	80.380.000 €
Hoteles	46%	15.250.270.000 €	317.710.000 €	3.199.510.000 €	66.660.000 €

Tasa (impuesto) turística.

- Los destinos del Caribe si tienen. No es así en Egipto, Tailandia o Marruecos.
- En España existen en Cataluña, Baleares. Galicia en trámite.
- Siempre son impuestos autonómicos.
- Críticas:
 - Falta de ejecución de los fondos recaudados / baja transparencia
 - Competitividad frente a otros destinos sin tasa
 - Desigualdad entre oferta regulada e ilegal. Incentiva economía sumergida.

Tasa (impuesto) turística.

Resto de España IVA turístico (reducido): 10%

5% al gobierno central

5% al gobierno autonómico

Canarias IGIC: 7% íntegramente para el gobierno autonómico

Diferencia: 2% Un 40% más que en península y Baleares

Gasto medio por turista 1.450€ x 2%= **29€ de impuesto turístico en IGIC**

Financiación ayuntamientos turísticos. Techo de gasto.

+ La competencia africana proyecta 234 hoteles para rivalizar con Canarias

La mitad de las 52.406 habitaciones planificadas en destinos competidores como Egipto, Marruecos, Túnez y Cabo Verde ya está en construcción



Una pareja de turistas arrastra sus maletas por la plaza de Yamaa el Fna de Marrakech, en Marruecos. / EFE

...”tienen previsto inaugurar hasta 234 nuevos establecimientos con la friolera de 52.406 habitaciones a lo largo del próximo lustro, es decir, de aquí a 2029. Y no van de farol: la mitad de esas habitaciones ya está en construcción.” (Egipto, Marruecos Túnez y Cabo Verde)

“En toda África hay previstas 577 inauguraciones de alojamientos turísticos en los próximos cinco años.”

<https://www.laprovincia.es/economia/2025/05/09/competencia-africana-proyecta-234-hoteles-117228938.html>

Tasa verde aérea

Normativa ReFuelEU
Aviation

Aeronaves que operen en
el mercado común
europeo

Obliga una mezcla
mínima de combustible
sostenible (SAF –
Sustainable Aviation
Fuel).

Régimen de Comercio de
Derechos de Emisión
(ETS, “EU ETS”) ampliado

Aviación que opera
dentro del espacio de la
UE o entre la UE y
terceros países (con
ciertas condiciones)

Las aerolíneas tienen
que adquirir derechos de
emisión para cubrir el
CO₂ emitido durante los
vuelos sujetos al
esquema.

Tasa verde aérea

Vuelos sujetos al ETS:

- **Vuelos dentro del Espacio Económico Europeo (EEE)** Incluye:
Los 27 Estados miembros de la UE, Noruega, Islandia y Liechtenstein
- **Vuelos entre el EEE y territorios ultraperiféricos (TUP)**

Vuelos no sujetos:

- **Vuelos entre el EEE y terceros países**
- **Interinsulares y península (temporalmente)**

An aerial photograph of a coastal city, likely San Diego, showing a dense urban area with numerous buildings and a prominent cliffside overlooking the ocean. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter. The text '¡Muchas gracias!' is written in a bright yellow font across the lower-left portion of the image.

¡Muchas gracias!