

LA VIVIENDA VACACIONAL EN LA PALMA (CANARIAS): EVOLUCIÓN Y DISTRIBUCIÓN ESPACIAL (2015-2020)¹

*David Ramos-Pérez**

Universidad de Salamanca
<https://orcid.org/0000-0002-8179-7124>

RESUMEN

Los trabajos centrados en la difusión del alquiler de viviendas para uso turístico fuera de las grandes ciudades son casi inexistentes en la literatura académica. De ahí que se desconozca si los impactos en estos territorios replican los observados en los ámbitos urbanos. Explotando una base de datos de estas viviendas elaborada a partir de diferentes fuentes, el artículo responde a algunos de esos interrogantes para el caso de la isla de La Palma (Canarias). Los resultados muestran la fuerte inercia que el poblamiento y el tradicional modelo de distribución del alojamiento turístico ejercen sobre la localización de la vivienda vacacional, mientras la verdadera disrupción aparece vinculada a su eclosión en los pequeños centros urbanos de la isla.

Palabras clave: Alquiler vacacional; Airbnb; Vrbo; P2P; Turismo; La Palma; Canarias.

Holiday homes for short-term rental in La Palma (Canary Islands): evolution and spatial distribution (2015-2020)

ABSTRACT

Studies focusing on the diffusion of dwellings for tourist short-term rental outside large cities are almost non-existent in the academic literature. As a result, it is unknown whether the impacts in these territories replicate those observed in urban areas. By exploiting a

Fecha de recepción: 8 de noviembre de 2021.

Fecha de aceptación: 27 de septiembre de 2022.

¹ Esta investigación forma parte del proyecto *Saturación turística en destinos costeros españoles. Estrategias de decrecimiento turístico* (referencia RTI2018-094844-B-C31; periodo 2019-2022), financiado por el Ministerio de Ciencia e Innovación.

* Departamento de Geografía. Universidad de Salamanca. C/ Cervantes, s/n. 37002 SALAMANCA (España). E-mail: a13004@usal.es

database of these dwellings from different sources, the article answers some of these questions for the case of the island of La Palma (Canary Islands). The results show the strong inertia that settlement and the traditional distribution model of tourist accommodation have on the location of holiday homes, while the real disruption appears to come from their growth in the island's small urban centres.

Keywords: Short-term rental; Airbnb; Vrbo; P2P; Tourism; La Palma; Canary Islands.

1. INTRODUCCIÓN: VIVIENDA Y TURISTIFICACIÓN GLOBAL, PROTAGONISTAS DE LA ACUMULACIÓN CAPITALISTA POSTCRISIS

El rápido crecimiento experimentado por la demanda turística a escala mundial a partir de la crisis financiera de 2008 y su especial incidencia en los espacios urbanos se halla estrechamente asociado al relevante papel adquirido por plataformas digitales como Airbnb o Vrbo en la comercialización de viviendas para alojamiento de corta duración. Aunque en un primer momento se enfatizaron sus aspectos positivos, asociando las plataformas con una suerte de economía colaborativa capaz de generar rentas complementarias para aquellas economías familiares más golpeadas por la crisis económica y financiera, incentivar la economía local o incluso contribuir a la rehabilitación de ciertos espacios centrales degradados, con el paso del tiempo se ha constatado la inocencia de dicho planteamiento. No solo porque la inmensa mayoría de las familias en apuros económicos ni contaban con espacio suficiente en sus casas para destinar una habitación al alquiler vacacional ni poseían otra vivienda que pudiesen alquilar, sino porque quienes se lo han podido permitir conciben el alquiler turístico como una actividad puramente comercial alejada de la idea de intercambio o colaboración. Ello ha derivado en procesos de especulación inmobiliaria y expulsión de los residentes de larga duración que han dado lugar a una verdadera gentrificación turística de ciertos barrios en los que han terminado emergiendo el descontento y el conflicto social.

Para Harvey (2020), esta eclosión del turismo urbano a partir de la crisis financiera debe relacionarse con una dinámica generalizada en el seno del capitalismo de reducción de los tiempos de rotación del consumo que comienza a observarse a partir de 2007. Es decir, la maximización del consumo se habría convertido en la válvula de salida de la crisis, privilegiando aquellos sectores que no solo requerían de inversiones masivas, sino que brindaban formas de consumo en las que el tiempo de rotación señalado tiende a cero, como el consumo de experiencias. El turismo es un ejemplo paradigmático de sector económico que aúna ambas características, pues el aumento de capacidad de las infraestructuras aeroportuarias para acomodar la creciente movilidad turística nacional e internacional aseguraba inversiones de capital cuantiosas. Además, la consolidación de plataformas como las mencionadas propiciaba un aumento de la oferta de alojamientos en un lapso de tiempo muy reducido. Todo ello convergía además en el espacio por excelencia de la acumulación capitalista, la gran ciudad, por lo que hasta la irrupción de la pandemia asociada a la covid-19, el estímulo al crecimiento de la demanda turística de buena parte

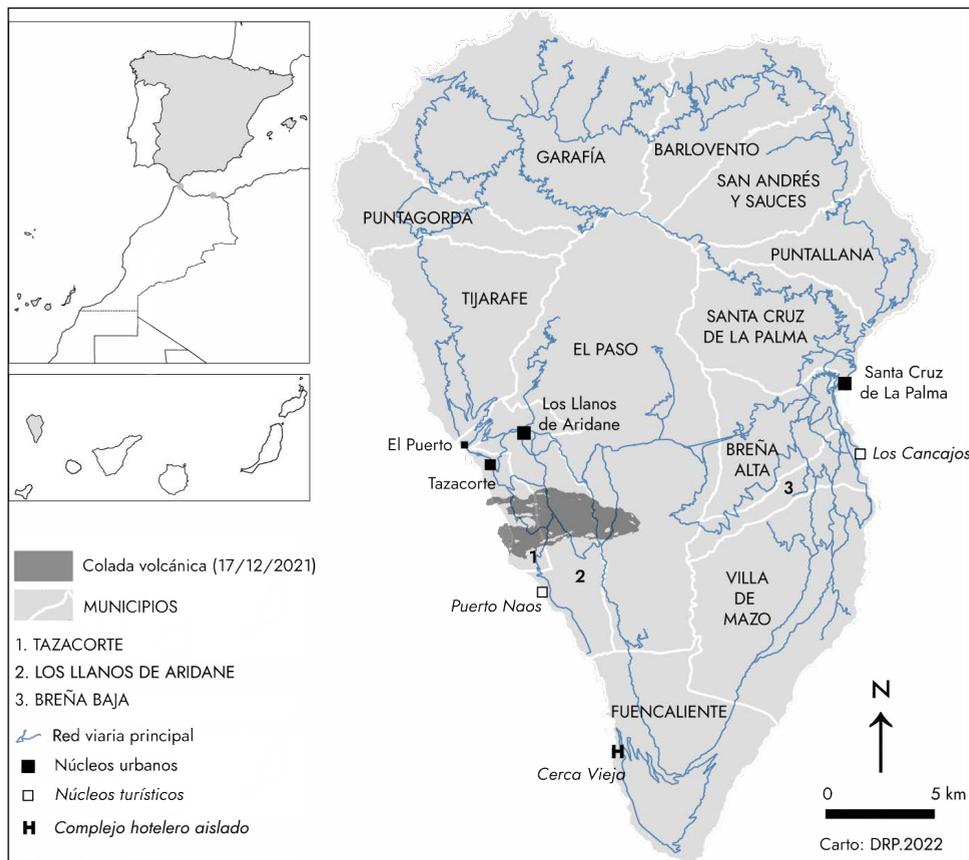
de los poderes públicos fue la norma, especialmente en los países desarrollados más golpeados por la crisis financiera.

Ello explica que las grandes ciudades hayan concentrado la atención de la investigación académica sobre el alquiler de viviendas a turistas por periodos de corta duración, que ha experimentado un notable crecimiento desde 2016, en paralelo a la expansión de Airbnb y su amplia difusión espacial a escala mundial (Guttentag, 2019). En las principales áreas urbanas no solo se verificaba una estrecha relación entre esta modalidad de alojamiento y el auge del turismo, sino que también emergían tensiones sociales derivadas de la creciente competencia del alquiler turístico con el residencial (Novy y Colomb, 2016). Por esta razón son escasos los trabajos centrados en la difusión del alquiler vacacional más allá de los ámbitos urbanos (Adamiak *et al.*, 2019), aun cuando es un fenómeno que ha dejado de afectar únicamente a las grandes ciudades², constatándose su papel a la hora de intensificar el número de turistas llegados a los territorios tradicionalmente turísticos, así como de propiciar una amplia difusión sobre espacios que permanecían relativamente marginados de dichos flujos (Bouquet *et al.*, 2019). De hecho, las pequeñas ciudades, las zonas turísticas tradicionales de playa y montaña o los espacios rurales son territorios en los que la impronta de Airbnb es cada vez más evidente, como traslucen algunos trabajos recientes (Adamiak *et al.*, 2019; Domènech *et al.*, 2019). Se trata de una laguna evidente que impide por el momento conocer si las lógicas de funcionamiento del alquiler vacacional de corta duración identificadas en las grandes urbes son generalizables a todos los territorios y si los impactos socio-espaciales son equiparables.

Esta laguna afecta también a las islas donde, con independencia de la proximidad al litoral, la mayor parte del espacio presenta una elevada potencialidad para acoger alojamientos turísticos y los impactos del alquiler vacacional pueden resultar de igual o mayor intensidad que los observados en las ciudades. Destacan, por su carácter seminal, distintas aportaciones centradas en el archipiélago balear, asociadas al proceso de gentrificación turística y la acentuación de las dificultades de acceso a la vivienda que comenzaron a observarse tempranamente en la ciudad de Palma (Vives-Miró y Rullan, 2017; Yrigoy, 2019), que después se extendieron al resto de Mallorca (Rusca-Mestre y Blázquez Salom, 2017), a Menorca (Yrigoy, 2017) y a Ibiza (Vives-Miró y Rullan, 2020). Recientemente, la rápida expansión del alquiler vacacional en las islas griegas del Egeo también ha suscitado la atención de la comunidad académica (Constantoglou *et al.*, 2020). Por el contrario, en Canarias el interés es posterior y más relacionado con los aspectos regulatorios (Simancas Cruz *et al.*, 2017 y 2018) y su impacto en los tradicionales espacios turísticos del litoral (Peñarrubia, Simancas *et al.*, 2016) que con los conflictos socio-espaciales. Ello puede estar relacionado con el relativo retraso en la incorporación de las principales ciudades del archipiélago a las nuevas dinámicas del turismo urbano internacional. Aunque este vacío ha comenzado a cubrirse en las dos capitales autonómicas (Hübscher *et al.*, 2020, Domínguez Mujica, 2020), en Canarias continúa sin abordarse la cuestión desde una perspectiva insular.

2 En el caso de España, la estadística experimental del INE dedicada a evaluar la magnitud del alquiler turístico de viviendas, señala que en agosto de 2020 existían viviendas orientadas a esta función en 4.899 municipios del país, el 60% de total (INE, 2020).

Figura 1
LA PALMA: DIVISIÓN MUNICIPAL, RED VIARIA Y LOCALIDADES MENCIONADAS



Fuente: Elaboración propia con QGIS. Superficie de la colada según Copernicus (2021)

Al objeto de contribuir a cerrar dichas lagunas, este artículo estima el número real de viviendas de uso turístico en la isla de La Palma (figura 1), presentando las principales características de su distribución espacial. La Palma es un destino aún alejado de la masificación observada en otros espacios, pero donde existen notables presiones políticas y empresariales para transformar su actual estructura económica. Caracterizada por un notable equilibrio entre la agricultura intensiva de exportación basada en el plátano y el turismo (Rodríguez González *et al.*, 2016b), se pretende apostar por otra mucho más dependiente esta última actividad mediante el incremento de la oferta de alojamientos y el refuerzo de la conectividad aérea internacional (Ramos-Pérez, 2016). En ese contexto, la implantación y difusión de la vivienda de uso turístico podría facilitar un rápido aumento de las camas

disponibles, frente a las dificultades de materialización que presentan diferentes proyectos hoteleros auspiciados desde las instituciones locales (Martín Fernández, 2021).

Tras esta introducción, el artículo presenta las fuentes y metodología utilizadas para estimar la vivienda de uso turístico en La Palma. Después se analiza la trayectoria reciente de La Palma como destino turístico, dadas sus particularidades en el contexto del archipiélago canario. Los dos apartados siguientes se centran en el análisis de la oferta de viviendas de uso turístico en la isla, tanto en lo que respecta a su magnitud y cuota de mercado respecto a la oferta de alojamiento preexistente como a su patrón de distribución espacial, prestando atención tanto a las continuidades como a las rupturas con la pauta hasta ahora dominante. Posteriormente se realiza una aproximación al impacto económico de vivienda vacacional en La Palma, incorporando una caracterización del perfil de los anfitriones. Finalmente, el artículo se cierra con las conclusiones más relevantes derivadas del análisis llevado a cabo.

2. METODOLOGÍA Y FUENTES PARA EL ANÁLISIS DE LA VIVIENDA DE USO TURÍSTICO

Los registros oficiales de alojamiento turístico nunca han constituido un verdadero censo de los establecimientos abiertos al público, debido a la presencia constante de una oferta no reglada cuyo peso podía variar significativamente en función de la época del año y del territorio considerado. Pero desde finales de la década pasada se observa una notable expansión de esa oferta no reglada, vinculada al crecimiento del turismo internacional y las facilidades de comercialización de viviendas asociadas a la aparición de las plataformas P2P como Airbnb o Vrbo (antigua Homeaway), que puede llegar a convertirse en la modalidad de alojamiento turístico dominante.

De ahí que las administraciones públicas de diferentes países hayan procedido a elaborar normativas específicas que posibiliten su regulación. En España, las comunidades autónomas iniciaron este proceso en 2009 y lo culminaron en 2019. En Canarias, será el Decreto 115/2015, de 22 de mayo, el que establezca el reglamento de viviendas vacacionales (VV), denominación dada en el archipiélago a las viviendas de uso turístico (VUT). A pesar de la obligatoriedad de declarar el inicio de la actividad de las viviendas y de su inscripción en los registros oficiales de alojamiento autonómicos, las estadísticas oficiales subestiman sistemáticamente la oferta real asociada al alquiler de VUT. La Palma no es una excepción al respecto y las 1.233 viviendas dedicadas al uso turístico de las que tenía constancia el Servicio de Turismo del Cabildo Insular a 8 de mayo de 2020 únicamente constituyen una parte de la oferta realmente existente (InAtlas, 2020).

Para solventar esta dificultad y obtener información fiable y actualizada del número de VUT realmente existentes, la mayoría de los estudios académicos han recurrido a diferentes bases de datos construidas mediante técnicas de *web scraping* o *raspado de datos*, que permiten la extracción de la información contenida en las páginas web de las plataformas P2P. Aunque así no se consigue acceder a la totalidad de los anuncios y la ubicación de los inmuebles no es totalmente precisa (Slee, 2015), son los datos que ofrecen una aproximación más fiable a esta oferta de alojamientos, dadas las lagunas que presenta las fuentes oficiales y la negativa de las plataformas a suministrar datos brutos anonimizados.

Cox y Slee (2016) fueron pioneros a la hora de utilizar el *web scraping* para obtener información detallada de la oferta real de VUT contenida en la plataforma Airbnb. Su objetivo era alertar sobre el impacto que la VUT tenía en el acceso a la vivienda con fines residenciales en algunas ciudades. Cox terminó creando el portal Inside Airbnb para compartir los datos que extraía de la plataforma Airbnb y así facilitar la tarea de activistas y académicos interesados en analizar la difusión de la VUT en multitud de lugares. El carácter gratuito, la actualización periódica de las extracciones, el amplio número de variables descargadas para cada anuncio y la incorporación de un número cada vez mayor de territorios, convierten los datos de este portal en una fuente ampliamente utilizada en investigaciones académicas. Sin embargo, la limitación de sus extracciones a una sola plataforma y la ausencia de datos sobre La Palma impidieron su uso en nuestra pesquisa. Siguiendo la estela de Inside Airbnb, el proyecto colaborativo DataHippo extrajo trece variables de los anuncios publicados en cuatro plataformas P2P (Airbnb, Homeway, Housset y Onlyap) de todos los municipios españoles, portugueses y andorranos en dos fechas concretas de 2017 y 2018. Aunque destaca por la cobertura total de los tres países y la desagregación de la información por registros, la ausencia de actualización periódica de las extracciones excluye la posibilidad de estudios longitudinales.

Tabla 1
CARACTERÍSTICAS DE ALGUNAS BASES DE DATOS CON INFORMACIÓN
SOBRE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EXTRAÍDA DE PLATAFORMAS
P2P

	Inside Airbnb	DataHippo	INE	InAtlas	AirDNA
Acceso	Gratuito	Gratuito	Gratuito	Informe	Pago
Plataformas	1	4	3	6 en 2019	2
Variables	69	13	7		56
Cobertura	109 territorios	España/ Portugal/ Andorra	España	Canarias	Mundial
Desagregación	Registro	Registro	Sección censal	Municipio	Registro
Actualización	Variable	2017-18	Semestral desde 08/2020	Anual desde 2015	Cada 3 días
Descarta otros alojamientos	No	No	Sí	?	No
Evita duplicados	No	No	Sí	?	Parcial

Fuente: Elaboración propia a partir del manejo de las distintas bases de datos.

Por otro lado, el Gobierno de Canarias encarga desde 2015 a la consultora InAtlas (2020) unos informes anuales sobre la VUT en el archipiélago que parecen recurrir también al *web scrapping*, aunque su metodología nunca explicita cómo rastrean las VUT existentes ni clarifica si depuran los datos obtenidos. Los resultados se presentan por municipios agrupados en islas, reportándose el número de viviendas, la capacidad y el precio medio por noche, pero sin ofrecer una desagregación por registros.

Durante el último lustro, la base de datos comercializada por la compañía estadounidense *Airbnb Data and Analytics* (AirDNA) ha ganado relevancia como fuente de información para el estudio de la VUT debido al carácter exhaustivo y permanente del proceso de extracción de datos que lleva a cabo (Oskam, 2019). Su cobertura mundial, las cincuenta y seis variables asociadas a cada registro y la actualización cada tres días de los anuncios publicados en las dos principales plataformas P2P de alojamiento turístico, Airbnb y Vrbo, justifican que el uso de AirDNA esté cada vez más extendido. Otro aspecto que hace atractivo este producto es el uso de un algoritmo que permite saber si un alojamiento está disponible, reservado o bloqueado en la fecha de la extracción, lo que posibilita una estimación de los ingresos medios anuales a partir de las tarifas publicadas. Este aspecto tiene una enorme trascendencia para estudios de mercado y evaluaciones de impacto económico más allá de los sesgos que pueda presentar (Agarwal *et al.*, 2019).

Finalmente, el Instituto Nacional de Estadística (INE) publicó en diciembre de 2020 la primera estimación oficial de las VUT existentes en España, correspondiente al mes de agosto de 2020. Recurrió al *web scrapping*, aunque utilizando una programación personalizada de los códigos y algoritmos, que aplicó en tres plataformas (INE, 2020). De cada anuncio se extrajeron siete variables, ofreciendo la información agregada por distritos y secciones censales. Cuenta con el diseño metodológico más avanzado, porque los algoritmos implementados no solo evitan las duplicidades, sino que descartan los registros que se corresponden con otros tipos de alojamientos. Sin embargo, el limitado número de variables suministrado por el INE, la ausencia de una estimación de ingresos medios y la imposibilidad de acceder a los registros individuales motivaron la elección de los datos provistos por AirDNA para proceder a la estimación del número de viviendas de uso turístico existentes en La Palma.

Los datos brutos de AirDNA, al igual que los de Inside Airbnb y DataHippo, exigen una fase de depurado como la implementada por el INE para evitar duplicados en el recuento de los anuncios. También es necesario descartar aquellos que se corresponden con otras modalidades de alojamiento cada vez más presentes en las plataformas P2P, como apartamentos turísticos o casas de turismo rural (Bouquet *et al.*, 2019). En grandes aglomeraciones urbanas estas modalidades tienen presencia marginal, pero en La Palma pueden distorsionar cualquier análisis. De ahí la relevancia del proceso de depuración de la base de datos que tuvimos que llevar cabo para dotar de consistencia y fiabilidad a la misma y cuyo resultado final es una notable reducción de los registros originales (tabla 2).

Tabla 2
DEPURACIÓN DE LA BASE DE DATOS DE AIRDNA PARA LA PALMA
(30/03/2020)

Anuncios	Registros	Plazas
BRUTOS (archivo CSV)	3.865	14.140
Erróneos: otras islas	3	10
Inactivos 03/2020 y sin ingresos durante el último año	882	3.081
PRIMERA DEPURACIÓN	2.980	11.049
Inmuebles duplicados	841	3.165
Otros alojamientos reglados: casas rurales, viviendas turísticas...	315	1.146
DEPURACIÓN FINAL	1.824	6.738

Fuente: Elaboración propia a partir de AirDNA

Posteriormente procedimos a fusionar la base depurada con los datos oficiales de vivienda vacacional del Cabildo de La Palma. Para ello identificamos las viviendas presentes en la base de AirDNA que contaban con un número de licencia, algo que se verificó en la tercera parte de los casos, poniendo de manifiesto la relevancia de la oferta no reglada comercializada a través de las plataformas P2P (tabla 3).

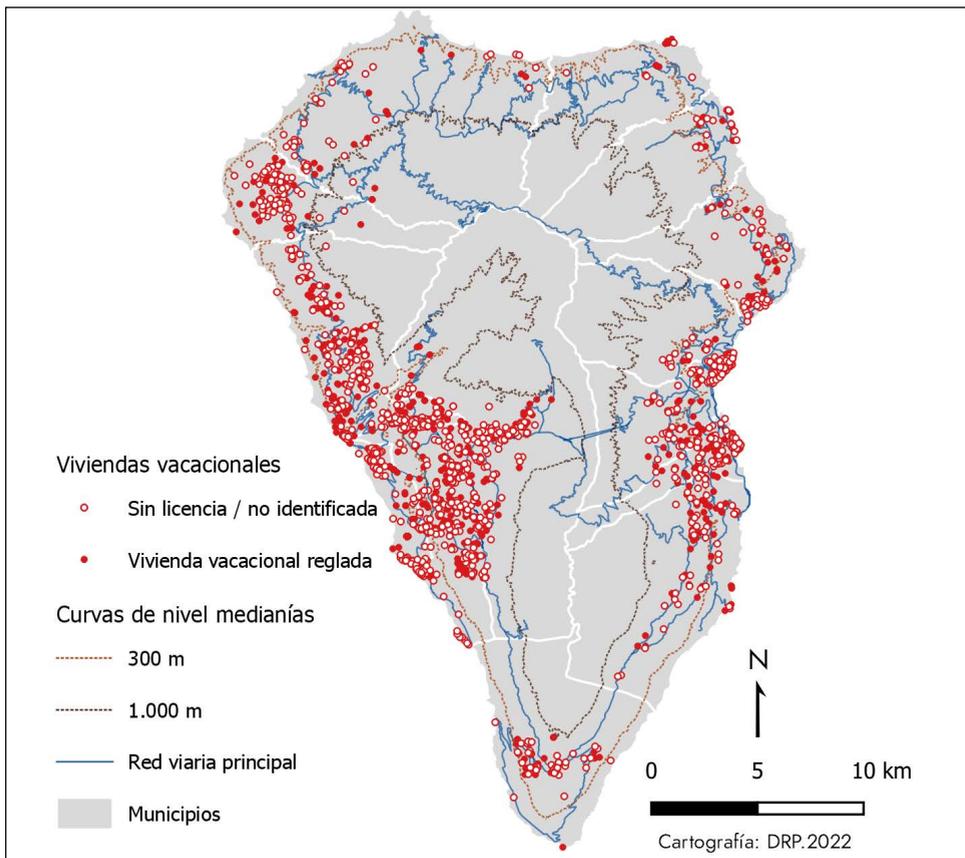
Tabla 3
ESTIMACIÓN DE LA OFERTA DE VIVIENDAS DE ALQUILER PARA USO
TURÍSTICO EN LA PALMA (MARZO 2020)

Inmuebles		Registros	Plazas
Viviendas con licencias oficial VV	A	1.233	4.578
Anuncios depurados AirDNA	B	1.824	6.738
<i>Anuncios con licencia VV</i>	C	606	2.321
<i>Anuncios sin licencia VV</i>	D	1.218	4.417
Viviendas VV sin anuncio	E (A-C)	627	2.257
OFERTA ESTIMADA	F (A+D)	2.451	8.995

Fuente: Elaboración propia a partir de AirDNA.

También resulta llamativo el número de VUT que cuentan con licencia oficial pero no se anuncian en ninguna de las dos plataformas P2P consideradas en dicha base (tabla 3, letra E). Ello no parece estar relacionado con las restricciones a la movilidad turística asociada a la pandemia de covid-19, pues un muestreo nos permitió comprobar que una parte de esas viviendas sí se anunciaban en el portal Booking.

Figura 2
DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE LA OFERTA DE VIVIENDAS VACACIONALES EN LA PALMA



Fuente: Cabildo de La Palma y base de datos AirDNA. Elaboración propia con QGIS.

Como resultado obtuvimos que en marzo de 2020 existía en La Palma un parque de 2.451 viviendas dedicadas al alquiler turístico, que albergaban una oferta 8.995 plazas, cuya distribución espacial puede verse en la figura 2. A lo largo del artículo se trabaja preferentemente con estos datos, aunque se utilizan puntalmente las estimaciones del

INE y de *InAtlas*. En todo caso, las diferencias a escala insular son mínimas, tanto en plazas como en viviendas (tabla 4), demostrándose por otro lado que la oferta real supera ampliamente la oferta reglada.

Tabla 4
ESTIMACIÓN DE LA OFERTA DE VIVIENDAS EN ALQUILER TURÍSTICO
EN LA PALMA SEGÚN DIVERSAS FUENTES

Fuente	Fecha referencia	Viviendas	Plazas
Registro oficial	mayo 2020	1.233	4.578
INE	agosto 2020	1.967	7.479
InAtlas	diciembre 2019	2.284	8.526
Propia (AirDNA+Oficial)	marzo-mayo 2020	2.451	8.995

Fuente: InAtlas (2020); INE (2020); Servicio de Turismo del Cabildo de La Palma y base de datos AirDNA.

Dada la dispersión del poblamiento insular, para evaluar la concentración de la oferta del alquiler vacacional en los núcleos urbanos se ha trabajado a escala submunicipal. Para ello se han considerado los límites espaciales de los núcleos de población del archipiélago disponibles en el Sistema de Información Territorial de Canarias (ISTAC, 2001), coincidentes con las entidades del nomenclátor de población del INE. Esto permite la delimitación precisa de los núcleos urbanos y la identificación de la oferta de VUT asociada a ellos mediante la utilización de QGIS. Dado que esa delimitación solo tiene vinculadas estadísticas de población, para el cálculo de las viviendas se ha tenido que proceder a una estimación a partir de las secciones censales, pues el criterio de delimitación de las mismas produce un desajuste con los núcleos urbanos y turísticos que se quieren analizar (Simancas *et al.*, 2018). Las limitaciones de las secciones censales para el análisis geográfico son conocidas, pues su definición atiende a criterios demográficos relacionados con los procesos electorales, ajenos a la realidad socioeconómica y funcional de los territorios (Copano Ortiz y Ventura Fernández, 2020).

Metodológicamente optamos por una investigación mediante estudio de caso, al objeto de proceder a una exploración en profundidad de diversos aspectos interrelacionados en un contexto territorial particular como La Palma, sin los cuales sería imposible entender la situación actual de la vivienda de uso turístico en la isla. Junto a las fuentes primarias cuantitativas, destacan las aportaciones provenientes de investigaciones previas sobre la isla, de documentos oficiales de planificación, de la *literatura gris* generada por el Cabildo Insular y de reportajes de la prensa local, básicas para entender el contexto del desarrollo del turismo en la isla. Los estudios de caso de estas características han recibido algunas críticas, llegando a ser menospreciados por considerarse muy limitada su contribución al desarrollo científico. Sin embargo, hace más de quince años que Flyvbjerg (2006) mostró las virtudes de esta aproximación para entender el mundo real. Aunque con el estudio de caso perdemos la amplitud de las grandes muestras y cierta capacidad de generalizar, ganamos en profundidad, lo que contribuye notablemente a ese entendimiento de la realidad.

3. EL TURISMO EN LA PALMA: ¿UN MODELO FAVORABLE PARA LA ECLOSIÓN DE LA VIVIENDA VACACIONAL?

El desarrollo turístico de La Palma solo comienza a transitar de una etapa artesanal a otra fordista en noviembre de 1987 (Hernández Luis, 2009), cuando la llegada del primer vuelo chárter semanal proveniente de Alemania abrió las posibilidades de replicar en la isla el modelo dominante en el resto del archipiélago y de la cuenca Mediterránea (Ioannides y Debbage, 1997). Las casi 65.000 camas recogidas en el planeamiento urbanístico municipal vigente en aquel momento (Hernández Luis, 2000) demuestran que ello hubiera sido lo esperable. Pero varias circunstancias confluyeron para que esas expectativas no se materializaran:

- Los turistas internacionales comienzan a llegar a La Palma al final del *segundo boom turístico*, que abarcó el periodo 1983-1991 (Simancas Cruz, 2019), cuando la Guerra del Golfo va a propiciar un estancamiento general de la actividad turística.
- La oferta de camas planificada en La Palma presentaba un carácter claramente especulativo, al igual que en el resto del archipiélago, animada por promotores urbanísticos que veían el negocio turístico como una vía rápida para la rentabilización de inversiones, pero sin vocación de explotar los alojamientos (Simancas Cruz, 2019).
- El mantenimiento de la rentabilidad de las explotaciones de plataneras gracias a las ayudas europeas vinculadas al POSEI³, lo que unido a la atomización de la propiedad agraria va a dificultar la compra de suelo por parte de los potenciales promotores.
- La resistencia que una parte de la sociedad civil palmera manifiesta frente a un desarrollo turístico que replique los modelos existentes en el resto del archipiélago, cuyo último capítulo es la anulación en 2015 por parte del Tribunal Supremo del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de La Palma (PTEOAT) vigente desde 2007, como consecuencia de un recurso presentado por varias organizaciones ecologistas (Martín Fernández, 2021).

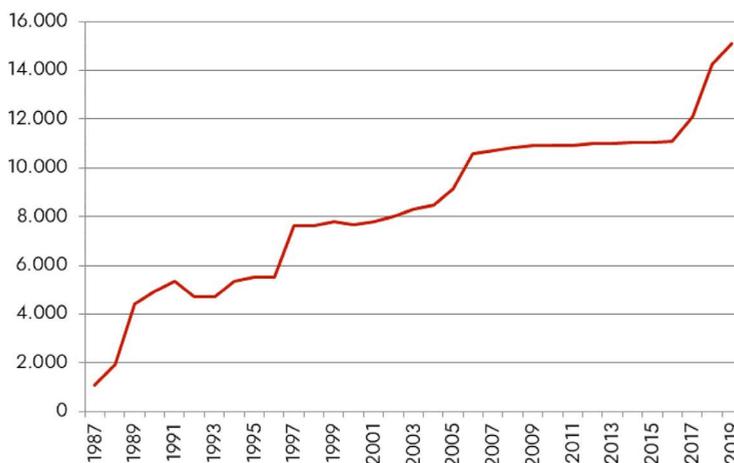
La adopción por parte del Gobierno de Canarias en el año 2001, en pleno *tercer boom turístico*, de medidas cautelares que evitaran la materialización de la mayoría de las plazas de alojamiento previstas en el planeamiento municipal debido a ese carácter especulativo —la llamada *moratoria turística*—, no pueden considerarse un freno real para el caso de La Palma. Es más, se vio beneficiada por una vía de excepcionalidad junto con La Gomera y El Hierro, consolidada mediante la Ley 6/2002, que articulaba medidas específicas de ordenación territorial de la actividad turística en esas tres islas (BOC, 2002), abriendo la puerta a actuaciones turísticas de nueva planta en casi en cualquier tipo de suelo rústico de las mismas.

Aunque las expectativas de crecimiento turístico existentes en los años ochenta se frustraron, el turismo no ha dejado de aumentar su relevancia en la isla, como muestra el aumento paulatino del número de camas desde 1987 (figura 3). De hecho, Rodríguez

3 El Programa de Opciones Específicas por la Lejanía y la Insularidad (POSEI) es un programa agrícola específico para las regiones ultraperiféricas de la UE. Aprobado para Canarias en 1991, desde 2007 aporta 268,4 millones de euros anuales para el sostenimiento del sector primario, de los que el 52% constituyen ayudas a la producción platanera (CE, 2016).

González *et al.* (2016b) señalaban que en 2014 se había convertido en una actividad clave para la economía insular, similar en cuanto a ingresos generados a la agricultura de exportación centrada en el plátano, con la que conformaría la base productiva de la isla. Pero en La Palma se ha gestado de forma espontánea un modelo turístico alejado de la urbanización intensiva del litoral que caracteriza a la inmensa mayoría de los destinos insulares de la cuenca mediterránea. Un modelo basado más en la valoración de sus atractivos paisajísticos que en el binomio sol y playa dominante en el resto del archipiélago, como reiteradamente ponen de manifiesto las encuestas a los turistas (ISTAC, 2020a). Un modelo sobre el que además parece existir un notable consenso social (Rodríguez González *et al.*, 2016a).

Figura 3
EVOLUCIÓN DE LA OFERTA DE PLAZAS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO
REGLADAS EN LA PALMA (1987-2019)



Fuente: Anuario Estadístico de Canarias (ISTAC) y Consejería de Turismo. (http://www.gobiernodecanarias.org/turismo/estadisticas_y_estudios/index.html). Varios años.

Ello no excluye la existencia de dos pequeños núcleos turísticos en el litoral donde dominan los hoteles y los apartamentos (Los Cancajos y Puerto Naos) o incluso de un complejo hotelero aislado de 1.250 camas en Cerca Vieja (figura 1). Sin embargo, esta oferta convive con un elevado número de camas dispersas por el territorio insular en edificaciones aisladas en suelo rústico, acogidas a diferentes modalidades de alojamiento reglado o explotadas al margen de la legalidad. En marzo de 2015, antes de la aprobación del reglamento autonómico de viviendas vacacionales, la oferta asociada a

estas edificaciones suponía el 36% de las camas turísticas existentes si se contabiliza el alojamiento no reglado identificado en 2004 durante la elaboración del PTEOAT⁴.

Las camas turísticas disponibles en La Palma se caracterizaban por una distribución espacial diferenciada en función del tipo de alojamiento considerado, observándose la existencia de dos pautas claramente contrastadas. Por un lado, los establecimientos hoteleros y los edificios y/o complejos de apartamentos, concentrados fundamentalmente en los núcleos turísticos convencionales de Puerto Naos y Los Cancajos y en mucha menor medida en los cascos urbanos de Santa Cruz de La Palma, Los Llanos de Aridane y Tazacorte, así como en zonas muy concretas de suelo rústico próximas a las localizaciones anteriores (figura 4A).

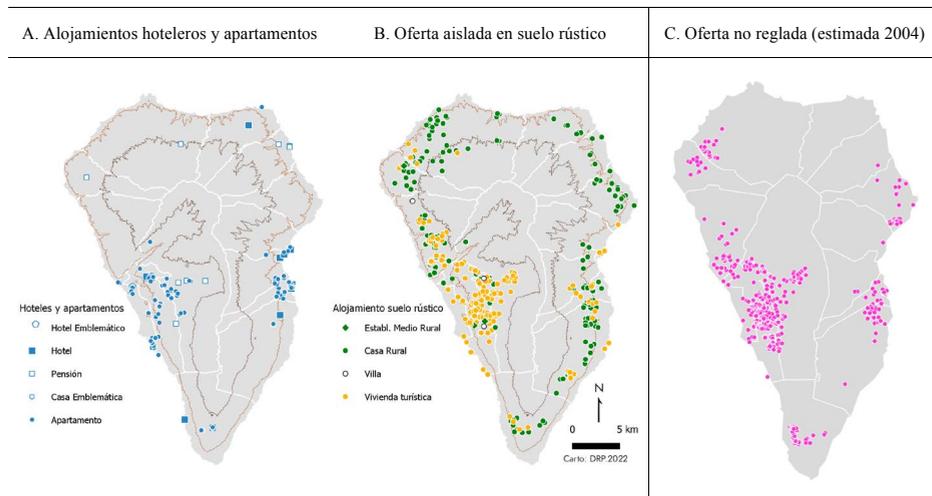
Por otro lado, la restante oferta extrahotelera, compuesta por cinco tipos de alojamiento pero circunscrita fundamentalmente a las casas rurales, las viviendas turísticas⁵ y las viviendas no regladas dispersas por el territorio insular (figura 4B y 4C). Dicha dispersión aparece acotada, limitada fundamentalmente al ámbito de las medianías⁶, que en La Palma pueden llegar a extenderse de los 300 a los 1.500 metros (Rodríguez Brito, 1982). Asimismo, es posible identificar dos patrones de distribución estrechamente relacionados con el tipo de alojamiento considerado. Así, la mayoría de las casas rurales (84%) se concentran en las zonas de medianas donde el abandono de las tierras dedicadas al policultivo tradicional (García Rodríguez, 2013) ha venido acompañado de un acelerado despoblamiento desde mediados del siglo pasado: los seis municipios del norte de la isla y los dos del sureste (Mazo y Fuencaliente). En cambio, las viviendas turísticas privilegian las medianías próximas a los centros urbanos y turísticos de la vertiente de sotavento (fundamentalmente Los Llanos de Aridane y El Paso), donde no ha tenido lugar esa pérdida de población, la edificación en suelo rústico no ha dejado de incrementarse y la mayor insolación anual acentúa la potencialidad turística.

4 Nos referimos a las 3.067 plazas de las 456 viviendas no regladas dedicadas a la actividad turística inventariadas por los redactores de dicho plan. Se trata de viviendas ubicadas en suelo rústico que comenzaron a acoger turistas a finales de la década de 1980, coincidiendo con la llegada de los primeros vuelos chárter procedentes de Alemania, en un momento en el que la oferta reglada era limitada. Casi todas estaban integradas en una asociación denominada *Casitas La Palma*, constituida al objeto de negociar con la administración insular y regional la regularización de su actividad. Si a las 10.554 camas de la oferta reglada en 2015 añadimos estas 3.067 camas no regladas, la oferta real de alojamiento turístico en La Palma alcanzaba las 13.621 plazas en esa fecha.

5 No debe confundirse este alojamiento con las actuales viviendas vacacionales, pues deriva de la legislación estatal sobre apartamentos turísticos (BOE, 1982), a la que dio continuidad la legislación autonómica de Canarias (BOC, 1989). En dicha normativa se consideraba como tal “a la unidad de alojamiento, completamente aislada, que se ofrezca en explotación turística”. A diferencia de lo que ocurría en otras islas, en La Palma esta modalidad de alojamiento alcanzará una destacada presencia.

6 En Canarias, las *medianías* constituyen junto con la *costa* y la *cumbre* las tres franjas altitudinales a las que hasta mediados del siglo XX podían asociarse unos usos y aprovechamientos particulares en las islas de mayor relieve del archipiélago (Tenerife, La Palma, Gran Canaria, La Gomera y El Hierro), claramente influenciados por las diferencias de orografía y orientación que propician características térmicas y pluviométricas contrastadas (García Rodríguez, 2013). En estos espacios se articuló el poblamiento tradicional del archipiélago.

Figura 4
DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE LA OFERTA DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO
EN LA PALMA EN MAZO DE 2015



Fuente: A. y B. Establecimientos turísticos dados de alta en el Servicio de Turismo del Cabildo de La Palma el 16/03/2015. Disponible en: <https://www.opendatalapalma.es/datasets/alojamientos-tur%C3%ADsticos>
 C. PTEOAT (2007). NOTA: sin escala gráfica y con diferente proyección cartográfica al tratarse de una extracción directa de la memoria del PTEOAT.

La legislación autonómica que regula los alojamientos de turismo rural ayuda a entender esta segmentación, ya que establece que los inmuebles construidos con posterioridad a 1950 o que hayan sufrido modificaciones que desvirtúen la arquitectura tradicional canaria no son aptos para esta modalidad. Mientras en las medianías des pobladas es mucho más sencillo encontrar casas que cumplan con estas características, en las medianías del Valle de Aridane la intervención sobre los inmuebles tradicionales es una constante y el parque de viviendas unifamiliares de nueva planta es muy numeroso. En ese sentido, resulta lógico que las 456 viviendas no regladas dedicadas a la actividad turística identificadas por los redactores del PTEOAT en 2004 prácticamente reproduzcan el patrón de distribución de las viviendas turísticas legales (figura 4C).

El análisis previo pone de manifiesto la existencia de un contexto favorable para la eclosión de una oferta de viviendas de uso turístico en la isla cuando la coyuntura de la demanda turística fuera propicia para ello, tal y como tendrá lugar entre 2015 y 2020. No solo la Ley 6/2002 que regulaba la ordenación territorial de la actividad turística en La Palma, La Gomera y El Hierro facilitaba la conversión de viviendas en suelo rústico en alojamientos turísticos, sino que este modelo era ya el dominante en la isla antes de aprobarse la regulación específica sobre viviendas vacacionales en Canarias. Con ello, un elevado volumen de segundas residencias y viviendas vacías de la isla incrementaban sus posibilidades de transformarse en alojamientos turísticos, al decaer las restricciones

legales previamente existentes y existir un amplio conocimiento previo en la sociedad insular sobre la potencialidad económica de esta modalidad.

4. LA VIVIENDA VACACIONAL EN LA PALMA: ¿EL ALOJAMIENTO TURÍSTICO DOMINANTE?

Aunque el registro oficial del Cabildo de La Palma señala que La Palma contaba en mayo de 2020 con 15.472 camas, la cifra real oscilaba entre las 18.373 y las 19.889 plazas, debido al elevado número de viviendas vacacionales no regladas (tabla 5). Ello supone que una proporción nada despreciable de la oferta de plazas, entre el 15,7% y el 22,2% en función de la estimación considerada (entre 2.901 y 4.417 plazas), se encontrarían en una situación irregular al carecer de la correspondiente licencia.

Tabla 5
CUOTA DE MERCADO DE LA VIVIENDA VACACIONAL
EN LA PALMA EN 2020

Plazas regladas sin VV	Estimación plazas en VV			TOTAL	% VV	
10.894	+	Regladas	4.578	→	15.472	29,6
		INE	7.479	→	18.373	40,7
		InAtlas	8.526	→	19.420	43,9
		AirDNA depurada	8.995	→	19.889	45,2

Fuente: Cálculos propios a partir del registro del Cabildo La Palma, INE (2020), InAtlas (2020) y base de datos AirDNA.

Cualquiera de las estimaciones confirma que el alojamiento asociado a las viviendas vacacionales en apenas cinco años ha alcanzado una posición dominante en el conjunto de la oferta existente en la isla. Pero determinar si la intensidad alcanzada por esta modalidad de alojamiento en La Palma es superior o inferior a la observada en otros destinos turísticos insulares es un ejercicio altamente especulativo, dado que las deficiencias existentes en las fuentes dificultan las comparaciones. Por ello solo puede establecerse un análisis comparativo fiable con las restantes islas del país gracias a la existencia de la estadística experimental sobre vivienda turística elaborada por el INE.

Ciñéndonos únicamente a la proporción alcanzada por las plazas de viviendas de uso turístico sobre el total de la oferta de alojamiento turístico, las islas de El Hierro, La Palma, Formentera y La Gomera presentan los valores más elevados, superando ampliamente la media del conjunto de espacios insulares analizados, especialmente en los dos primeros casos (tabla 6, columna y). En estas cuatro islas concurren dos características: contaban con una oferta reglada más reducida en términos absolutos antes de la irrupción de las

viviendas turísticas y siempre ha existido una oferta de alojamientos más diseminada por el territorio (tabla 6, columna x). Bien distinta es la situación en las restantes islas, donde la elevada polarización espacial de la oferta de plazas era la característica fundamental en la distribución del alojamiento, debido al papel dominante que desempeñaban los hoteles y complejos de apartamentos. Precisamente, la irrupción de la VUT es la que ha comenzado a erosionar ese dominio a un ritmo acelerado, lo que pone de manifiesto la capacidad de esta nueva modalidad para alterar profundamente en un corto periodo de tiempo el perfil del alojamiento turístico de un destino.

Por otro lado, la relevancia adquirida por la vivienda de uso turístico en La Palma es tal que puede constatarse como esta modalidad es responsable del 93% del aumento de plazas regladas que se observa en la isla desde 2015 (tabla 7). Aunque una parte de las nuevas viviendas vacacionales responden a la regularización de una oferta preexistente, no es menos cierto que un nuevo contingente de plazas no regladas se ha añadido a la oferta de la isla, como ponen de manifiesto tanto los datos suministrados por AidDNA, como las recientes estimaciones del INE (2020). Además, todo indica que el alquiler vacacional, tanto reglando como no reglado, ha resultado clave para absorber el crecimiento del turismo en la isla observado a partir de 2015 (figura 5). Y ello no solo porque el aumento del 87,4% que experimentaron las llegadas de pasajeros en vuelos internacionales entre 2014 y 2017 o del 111% de los pasajeros provenientes de la Península habría dificultado que los turistas hubiesen encontrado acomodo con la oferta reglada existente hasta la fecha⁷, sino porque cada vez son más los turistas que optan por organizar individualmente su viaje⁸, un comportamiento asociado a una mayor propensión a alquilar alojamientos comercializados a través de las mencionadas plataformas P2P.

7 Prueba de ello son las complicaciones que existieron en febrero de 2018 para alojar a 300 turistas afectados por la cancelación de sus vuelos como consecuencia de la tormenta Emma en La Palma. Finalmente, 210 tuvieron que pernoctar en las instalaciones de un antiguo cuartel militar de la isla (Macho, 2018).

8 De acuerdo con la Encuesta sobre Gasto Turístico del ISTAC (2020a), entre 2006 y 2017 el número de turistas llegados a La Palma que optaban por comprar su billete de avión directamente a las compañías aéreas habría pasado del 13,7% en la primera fecha al 32,6% en la segunda.

Tabla 6
LA VIVIENDA DE USO TURÍSTICO EN CANARIAS Y BALEARES

Isla	Plazas (número)					Plazas (%)			
	Hoteles (2019)	Apartamentos (2019)	Otras (sin VUT) (2019)	Subtotal (H+A+O)	VUT_INE (2020) (VUT)	TOTAL (H+A+O+VUT)	Otras s/ Subtotal	VUT s/ TOTAL	
	(H)	(A)	(O)				(x)	(y)	(z)
El Hierro	383	599	348	1.330	1.867	3.197	26,2	58,4	69,3
LA PALMA	3.689	5.035	2.170	10.894	7.479	18.373	19,9	40,7	52,5
Formentera	4.008	2.758	1.330	8.096	4.548	12.644	16,4	36,0	46,5
La Gomera	2.074	3.812	709	6.595	3.193	9.788	10,8	32,6	39,9
Tenerife	89.463	48.635	1.039	139.137	60.901	200.038	0,7	30,4	31,0
Lanzarote	32.549	35.106	691	68.346	29.349	97.695	1,0	30,0	30,7
Mallorca	261.640	33.130	8.796	303.566	125.847	429.413	2,9	29,3	31,4
Ibiza	52.264	21.038	5.589	78.891	32.116	111.007	7,1	28,9	34,0
Menorca	28.986	20.353	3.127	52.466	20.237	72.703	6,0	27,8	32,1
Fuerteventura	33.487	24.397	148	58.032	22.057	80.089	0,3	27,5	27,7
Gran Canaria	63.905	71.223	1.399	136.527	37.275	173.802	1,0	21,4	22,3

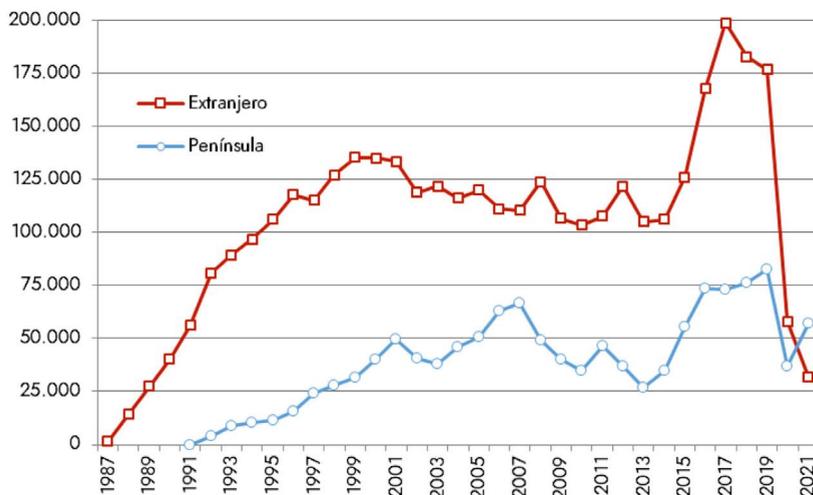
Fuente: OTC (2020), AFTIB (2020) e INE (2020).

Tabla 7
VARIACIÓN DE PLAZAS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO REGLADAS
EN LA PALMA SEGÚN TIPO (2015-2020)

	Modalidad y tipo	Plazas 18/03/2015	Plazas 08/05/2020	Variación 2015-2020	% nuevas plazas
Hotelera	Hotel (H)	3.344	3.344	0	0,0
	Hotel Emblemático (HE)	64	102	38	0,8
	Hotel Rural (HR)	0	7	7	0,1
	Pensión (P)	225	236	11	0,2
	Apartamento (A)	5.092	5.035	-57	-1,2
Extrahotelera	Casa Emblemática (CE)	23	50	27	0,5
	Establecimiento Medio Rural (EMR)	17	131	114	2,3
	Casa Rural (CR)	863	876	13	0,3
	Villa (V)	16	153	137	2,8
	Vivienda Turística (VT)	910	960	50	1,0
	Vivienda Vacacional (VV)	0	4.578	4.578	93,1
	TOTAL	10.554	15.472	4.918	100,0

Fuente: Elaboración propia a partir del registro oficial del Cabildo Insular de La Palma.

Figura 5
LLEGADAS DE PASAJEROS AL AEROPUERTO DE LA PALMA
SEGÚN ORIGEN DEL VUELO (1987-2021)



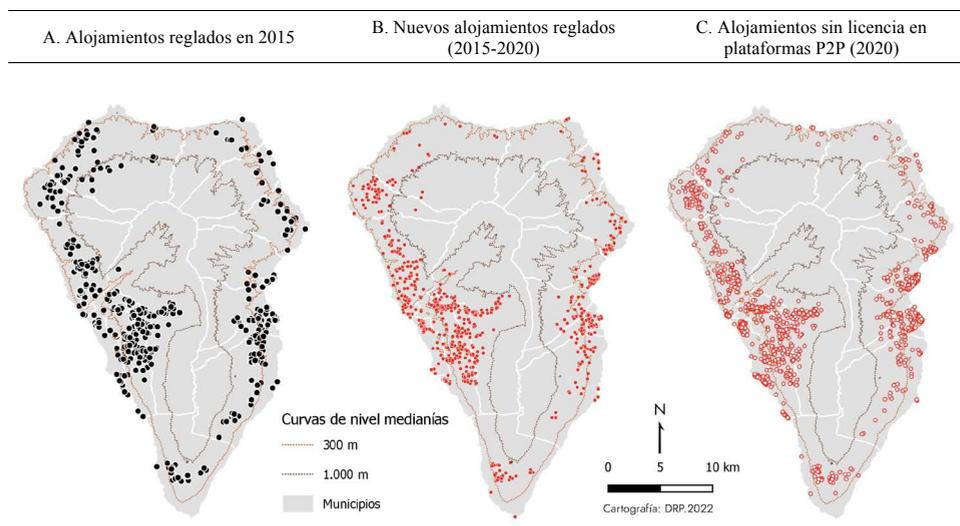
Fuente: ISTAC. Series mensuales entrada pasajeros en aeropuertos de Canarias: <http://www.gobiernodecanarias.org/istac/jaxi-istac/menu.do?uripub=urn:uuid:51ce6935-23a5-4fea-a2e8-42981a3d3096>

5. LAS PAUTAS DE DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE LA VIVIENDA VACACIONAL

5.1. El refuerzo de las medianías como territorio privilegiado del alojamiento turístico

La nueva oferta de viviendas vacacionales en La Palma no solo acrecienta la atomización preexistente de la oferta de alojamientos turísticos de la isla, sino que también acentúa la dispersión espacial de la misma. La información disponible sobre la oferta reglada y no reglada en marzo de 2020 así lo atestigua, con un claro refuerzo de la concentración de los alojamientos en la franja de medianías, los cuales llegan a formar un verdadero continuo articulado por las principales carreteras que discurren por esa zona, únicamente interrumpido allí donde el poblamiento desaparece (figura 6).

Figura 6
CONCENTRACIÓN DEL ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN LAS MEDIANÍAS (2015-2020)



Fuente: A. Establecimientos turísticos dados de alta en el Servicio de Turismo del Cabildo de La Palma el 16/03/2015. Disponible en: <https://www.opendatalapalma.es/datasets/alojamientos-tur%C3%ADsticos>
 B. Establecimientos turísticos dados de alta en el Servicio de Turismo del Cabildo de La Palma el 25/03/2020. Comunicación personal al autor.
 C. Elaboración propia a partir de la base de datos AirDNA.

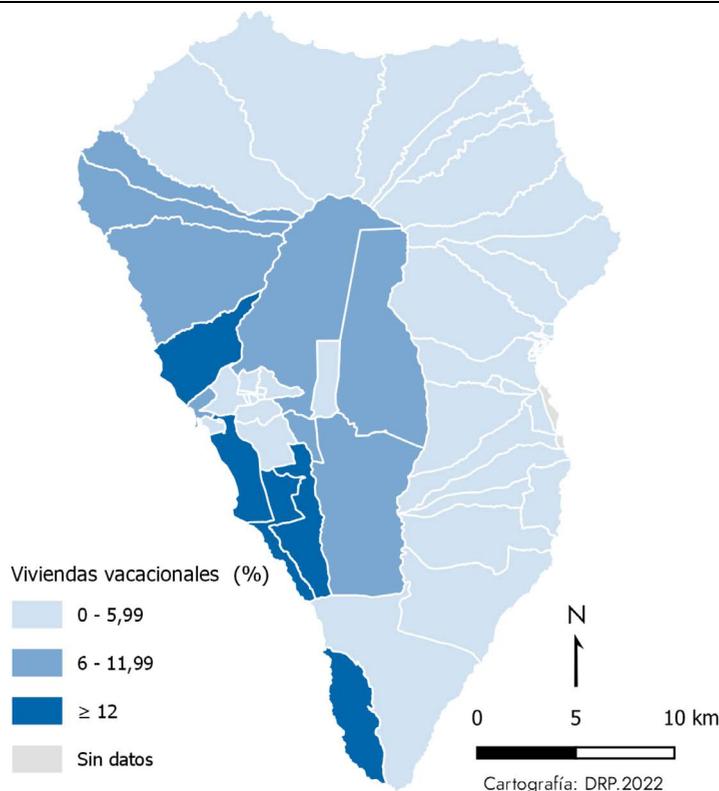
Este patrón resulta lógico si tenemos en cuenta que los cambios introducidos por la nueva legislación del suelo de Canarias, la Ley 4/2017 (BOC, 2017) y por la legislación específica de ordenación territorial de la actividad turística aprobada para La Palma, La Gomera y El Hierro, la Ley 14/2019 (BOC, 2019), instauran una verdadera liberalización del suelo rústico, al eliminar la protección y restricciones que no solo lo

preservaban de la acción urbanística sino que orientaban su uso fundamental hacia la actividad primaria (García Márquez, 2020). Desde 2002, la primera versión de la legislación específica para las tres islas occidentales, la Ley 6/2002, conocida como *ley de las islas verdes* (BOC, 2002), ya permitía actuaciones turísticas de nueva planta casi en cualquier tipo de suelo rústico de dichas islas. Pero los cambios introducidos en la nueva normativa acentúan esa orientación, evitando que los instrumentos de ordenación territorial insular puedan imponer en la práctica cualquier tipo de limitación a esas instalaciones. En ese sentido, la actividad turística pasa a tener la consideración de uso ordinario del suelo rústico, incluyendo hoteles de hasta 200 camas (artículo 19). Asimismo, se da carta de naturaleza a la edificación de viviendas en suelo rústico siempre y cuando tengan uso turístico, cuando paradójicamente continúa sumamente restringida la construcción para uso residencial.

En ese contexto era previsible que el suelo rústico de las medianías palmeras fuera el escenario privilegiado de la implantación de la vivienda vacacional. Aunque probablemente más del 30% de las viviendas vacacionales regladas se correspondan con los inmuebles en situación irregular inventariados en 2004 (figura 4C; ver nota al pie 4), que han legalizado su situación aprovechando las posibilidades que abre la nueva normativa, ello no minimiza el impacto que la incorporación de estos establecimientos ha tenido en la oferta de alojamientos de La Palma, tanto a través de edificaciones de nueva planta como de inmuebles existentes previamente destinados a la función residencial. Por ello no resulta sorprendente la elevada proporción que alcanzan las viviendas de uso turístico respecto al conjunto del parque de viviendas en algunas secciones censales de carácter rural de la vertiente oeste de la isla (figura 7), superando ampliamente los valores observados en algunos núcleos urbanos, tal y como comprobaremos en el próximo apartado. En ese contexto, en las medianías palmeras, especialmente en el Valle de Aridane tras la destrucción de viviendas principales por la colada del volcán de Cumbre Vieja, se dan las condiciones óptimas para una merma significativa de la oferta de alquiler residencial de larga duración y para el incremento de los precios del suelo y de la vivienda.

En buena medida, la regulación de las viviendas vacacionales supone una suerte de liberalización de la oferta de alojamiento, ya que casi cualquier inmueble pasa a considerarse apto para acoger turistas, sin inspección alguna de sus instalaciones ni imposición de requisitos en cuanto a su capacidad más allá de los derivados de la cédula de habitabilidad y la licencia de primera ocupación obtenidas en su momento. Ello contrasta con los requerimientos de superficie útil, equipamientos mínimos y servicios que deben estar incluidos en el precio del alojamiento que afectan a los restantes tipo de alojamientos, tanto hoteleros como extra-hoteleros (Decreto 142/2010; BOC, 2010). Por tanto, en la práctica, todo el parque de viviendas de la isla constituye una reserva de alojamientos que puede ser movilizada por los propietarios en función de sus intereses coyunturales.

Figura 7
RELACIÓN ENTRE LA VIVIENDA VACACIONAL Y EL TOTAL DE VIVIENDAS EXISTENTES EN LA PALMA POR SECCIONES CENSALES EN AGOSTO DE 2021



Fuente: INE (2021). Elaboración propia con QGIS.

5.2. La irrupción de la vivienda vacacional en los núcleos urbanos y turísticos

La distribución espacial de la vivienda vacacional muestra la existencia de dos desviaciones respecto a la pauta principal de concentración en las medianías señalada. Por un lado, su significativa presencia en los núcleos turísticos convencionales, especialmente en Puerto Naos, donde la oferta estaba dominaba por hoteles y apartamentos. Por otro, su irrupción en los tres núcleos de la isla más poblados y que cuentan con una trama urbana más densa, más extensa y con mayor valor patrimonial (Santa Cruz de La Palma, Los Llanos de Aridane y Tazacorte), así como en otra localidad de menor entidad, El Puerto, seleccionada como ejemplo extremo del impacto de la vivienda vacacional (figura 1). Estos cuatro núcleos urbanos concentraban en marzo de 2020 el 21,5% de la oferta

reglada y estimada de plazas en viviendas vacacionales, mientras los núcleos turísticos convencionales reunían el 9,7% de la misma (tabla 8).

La vivienda vacacional ha propiciado que tanto en los núcleos turísticos como en los núcleos urbanos la capacidad de alojamiento en 2020 sea superior a la registrada en 2015, alterando una dinámica previa caracterizada por el estancamiento que se remonta al año 2006 (figura 3). Pero el impacto de ese crecimiento ha sido mucho más significativo en los núcleos urbanos que en los turísticos, ya que los primeros partían de una oferta de camas más reducida, salvo en el caso de la capital insular. De hecho, ello ha supuesto que, en un contexto marcado por la amplia difusión de las viviendas vacacionales en la isla, mientras decae entre 11 y 16 puntos concentración de la oferta de camas en Los Cancajos y Puerto Naos, aumenta la relevancia de los centros urbanos, especialmente si consideramos las viviendas no regladas (tabla 8).

Estamos ante una nueva oferta que moviliza mayoritariamente segundas residencias de los núcleos turísticos y viviendas vacías de los núcleos urbanos. Una parte de estas últimas estaban disponibles en el mercado de alquiler de larga duración, mientras algunas segundas residencias de los núcleos turísticos integraban una oferta de alquiler temporal no reglada muy orientada a satisfacer la demanda del mercado local durante los meses de verano. Esto último es especialmente relevante en Puerto Naos, localidad cuyo origen está muy vinculado a las prácticas tradicionales de veraneo de una parte de la población residente en Los Llanos de Aridane y El Paso, que trasladaba temporalmente su residencia de las medianías al litoral. Ello propicia que exista una elevada atomización de los propietarios de apartamentos, al tratarse mayoritariamente de viviendas secundarias, a diferencia de lo que ocurre en Los Cancajos, donde predominan complejos de apartamentos orientados al turismo nacional e internacional. Para los propietarios de los apartamentos de Puerto Naos, las plataformas incrementan las posibilidades de diversificar la clientela potencial y de prolongar el periodo de alquiler a la práctica totalidad del año. Además, en el caso de aquellos que disfruten del apartamento como vivienda secundaria durante parte del verano, las plataformas facilitan su alquiler durante el resto del año, especialmente entre noviembre y marzo, temporada alta para los mercados emisores europeos. De ahí que Puerto Naos destaque frente a Los Cancajos en la intensidad alcanzada por la oferta de viviendas vacacionales, concentrado el 7,2% de la capacidad de los alojamientos de este tipo existentes en la isla, frente al 2,4% observado en Los Cancajos (tabla 8).

La aparición de la vivienda vacacional en los tres núcleos urbanos principales de la isla considerados, así como en el pequeño casco viejo de El Puerto, está estrechamente relacionada con la tendencia global de crecimiento acelerado de esta oferta en los centros urbanos observada a partir de 2010. El fenómeno es transversal a los principales núcleos urbanos tradicionales de Canarias, pues en todos ellos la presencia de esta modalidad crece significativamente desde 2015 (Gómez, 2019; InAtlas, 2020). También en Menorca, Yrigoy (2017) ha identificado una elevada concentración de las viviendas vacacionales en los dos centros urbanos principales, Mahón y Ciudadela, en contraposición con el tradicional patrón de distribución del alojamiento turístico en la isla. Aunque eso no es lo que ocurre en La Palma, pues la vivienda vacacional se encuentra mayoritariamente en las medianías rurales, resulta evidente que los núcleos urbanos de la isla son espacios privilegiados para las viviendas vacacionales, concentrando más de la quinta parte de la capacidad generada

Tabla 8
EVOLUCIÓN DE LAS PLAZAS DE ALOJAMIENTO EN LOS NÚCLEOS URBANOS Y TURÍSTICOS DE LA PALMA (2015-2020)

Localidad	Población (2020)	TOTAL 2015		TOTAL 2020		VV 2020			
		Regladas	%	Regladas	%	Regladas + estimadas	%		
Núcleos urbanos	27.722	1.095	10,4	2.046	13,2	2.962	14,9	1.935	21,5
Santa Cruz de La Palma	12.833	388	3,7	787	5,1	1.210	6,1	795	8,8
Los Llanos de Aritidane	11.372	277	2,6	537	3,5	762	3,8	481	5,3
Tazacorte	2.482	301	2,9	478	3,1	678	3,4	410	4,6
El Puerto	1.035	129	1,2	244	1,6	312	1,6	249	2,8
Núcleos turísticos	1.381	4.666	44,2	5.161	33,4	5.594	28,1	869	9,7
Los Cancajos	745	2.993	28,4	3.133	20,2	3.308	16,6	217	2,4
Puerto Naos	636	1.673	15,9	2.028	13,1	2.286	11,5	652	7,2
Resto de la isla	54.355	4.793	45,4	8.265	53,4	11.333	57,0	6.191	68,8
LA PALMA	83.458	10.554	100,0	15.472	100,0	19.889	100,0	8.995	100,0

Fuente: Cálculos propios a partir del registro oficial del Cabildo de La Palma, base de datos AirDNA y Estadística del Padrón continuo (INE).

por este nuevo tipo de alojamiento (tabla 8). La contracción de la oferta de alquiler residencial de larga duración y el encarecimiento de la misma son los principales efectos que algunos estudios asocian al creciente número de viviendas destinadas al alquiler vacacional en las ciudades, tensiones que Yrigoy (2017) llega a identificar en Menorca. Aunque en La Palma no existen cifras fiables respecto al mercado de alquiler de larga duración, la crisis habitacional derivada de la reciente erupción volcánica en Cumbre Vieja ha puesto de manifiesto el reducido tamaño de dicho mercado. Ello corroboraría la anterior hipótesis, ya que en la isla no existe escasez de viviendas vacías ni secundarias, pues en 2011 constituían respectivamente el 13,1% y el 10,8% del parque total de viviendas, según los datos del Censo de Población y Vivienda del INE.

Podemos utilizar varios indicadores para establecer comparaciones entre estos núcleos urbanos y algunos espacios centrales de grandes ciudades donde la turistización ha devenido en turistificación, generando con ello importantes conflictos de convivencia entre residentes y turistas, pero también con pequeños centros urbanos insulares con los que comparten algunas características. En ese sentido, llaman poderosamente la atención Tzacorte y El Puerto (tabla 9), donde se observa que el número de plazas disponibles por 100 habitantes en ambos núcleos supera o se aproxima al valor registrado en los distritos centrales de Barcelona y Madrid, espacios que se encuentran entre los más afectados por la difusión de este tipo de alojamiento. Más significativa aún es la elevada proporción que alcanzan las viviendas de uso turístico respecto al conjunto del parque de viviendas. Aunque el reducido tamaño de los núcleos contribuye a la aparición de ratios elevadas, no dejan de ser expresivas de su creciente turistización, pues los valores son únicamente comparables con los del centro histórico de Ibiza, la ciudad alta amurallada o Dalt Vila, en una isla convertida en paradigma de la crisis habitacional (Vives-Miró y Rullan, 2020).

La turistización de Tzacorte coincide con un proceso de pérdida de población que vacía numerosas viviendas del casco urbano, especialmente visible a partir de la crisis financiera de 2008. Los datos del Censo de 2011 corroboran este abandono, al identificar un 14,5% de viviendas vacías, cifra que se eleva al 23,5% al incluir las segundas residencias. Sin embargo, el fenómeno es mucho más intenso en El Puerto, donde un número de viviendas superior a la suma de las declaradas vacías y segundas residencias, estaría actualmente orientado al alquiler turístico de corta duración. En ambos casos se avanza decididamente hacia una especialización turística extrema a través de la conversión del parque de viviendas existente en alojamiento turístico, un proceso que incluso afecta a antiguas viviendas de protección oficial.

Respecto a los dos núcleos urbanos de mayor entidad (figura 8), el impacto de la vivienda vacacional es superior en Santa Cruz de La Palma, donde no solo se beneficia de una mayor proporción de viviendas vacías y secundarias que en Los Llanos de Aridane (16,7% frente al 10,8%), sino de la notable riqueza patrimonial del casco antiguo, bien de interés cultural que fue declarado conjunto histórico-artístico en 1975 (BOE, 1975). En ese sentido, la proliferación del alquiler vacacional en la capital reproduce a escala insular la pauta de crecimiento del turismo urbano observado en los centros históricos de ciudades de tamaño medio y grande en todo el mundo, resultando además favorecida por la existencia de una conectividad aérea nacional e internacional consolidada por el flujo turístico que viene recibiendo la isla desde finales de los años ochenta.

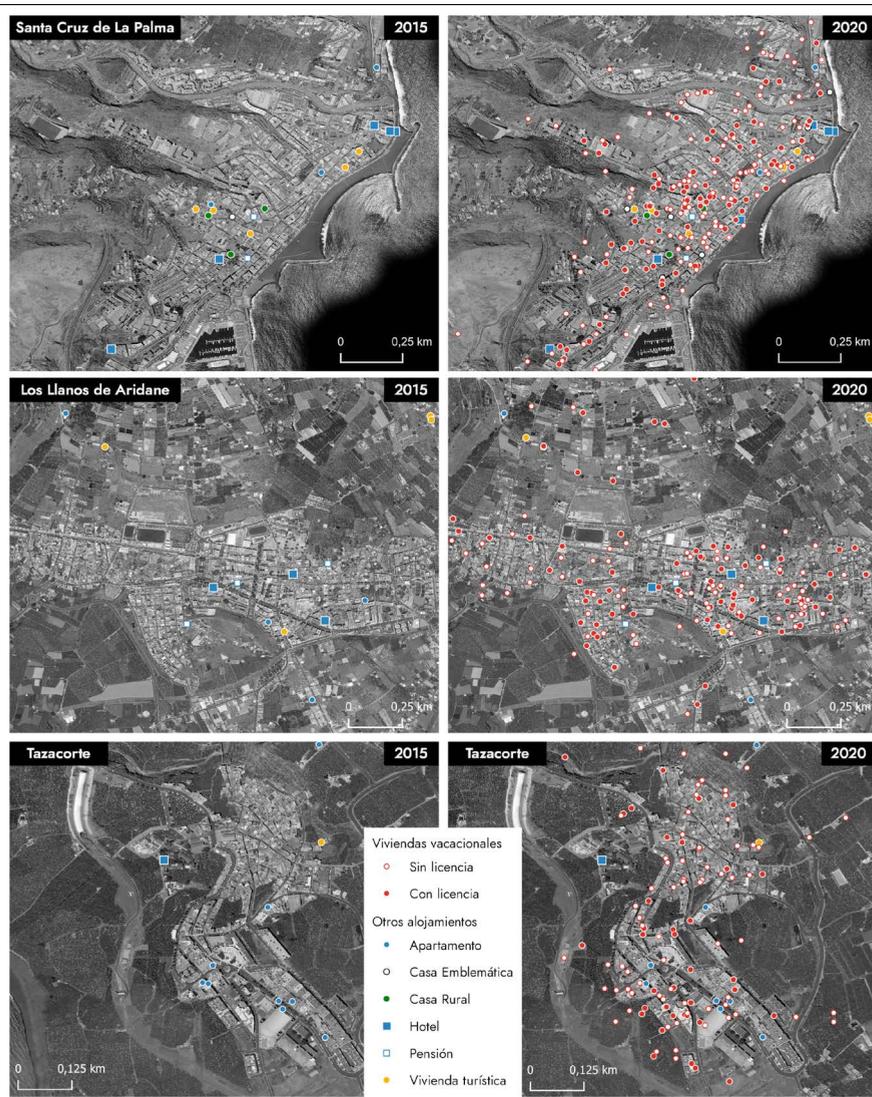
Tabla 9
LA TURISTIZACIÓN DE LOS NÚCLEOS URBANOS DE LA PALMA: INDICADORES Y ANÁLISIS COMPARATIVO

Localidad	Población 2020	Superficie (Km ²)	VUT (08/2020)	Plazas VUT (08/2020)	Plazas VUT / 100 hab.	Viviendas (Censo 2011)	Vacías y secundarias	% vacías y secundarias	VUT / Viviendas (%)	VUT/(vacías+ secundarias) (%)
Núcleos urbanos La Palma										
Santa Cruz de La Palma	12.803	1,7	210	795	6,2	6.125	1.020	16,7	3,43	20,59
Los Llanos de Aridane	11.219	1,4	140	481	4,3	6.455	695	10,8	2,17	20,14
Tazacorte	2.489	0,3	110	410	16,5	1.170	275	23,5	9,40	40,00
El Puerto	1.275	0,2	68	249	19,5	535	60	11,2	12,71	113,33
Otros núcleos urbanos										
Barcelona (Distrito Ciutat Vella)	103.429	4,4	4.086	12.776	12,4	55.663	11.159	20,0	7,34	36,62
Madrid (Distrito Centro)	140.360	5,2	6.693	25.127	17,9	86.795	16.295	18,8	7,71	41,07
Palma (Distrito Centre)	24.194	1,9	260	894	3,7	12.855	3.037	23,6	2,02	8,56
La Laguna (15 secciones distrito 1)	17.290	1,8	127	423	2,4	12.310	2.890	23,5	1,03	4,39
Ciudadella (10 secciones)	17.692	1,5	140	722	4,1	8.395	1.680	20,0	1,67	8,33
Eivissa (Dalt Vila +Marina+Penya)	2.042	0,2	108	422	20,7	1.670	575	34,4	6,47	18,78

Fuente: Cálculos propios a partir del INE (2020), del Censo de Población y Vivienda 2011 (INE) y de la Estadística del Padrón continuo (INE).

Por tanto, se conjugan todos los elementos para que, en ausencia de regulación, el casco histórico de la capital insular avance hacia la turistificación.

Figura 8
LA ECLOSIÓN DE LA VIVIENDA VACACIONAL EN LOS NÚCLEOS URBANOS DE LA PALMA (2015-2020)



Fuente: Cabildo de La Palma y base de datos AirDNA. Ortofoto de 2021 suministrada por GRAFCAN. Elaboración propia con QGIS.

En Los Llanos de Aridane el fenómeno presenta una intensidad menor, pero la creciente valorización del centro histórico y la ausencia de un plan que lo proteja de manera efectiva⁹, está dando lugar a intervenciones que despersonalizan y desnaturalizan el mismo (Pérez Morera, 2020). Aunque las obras en inmuebles con valor patrimonial orientadas al aprovechamiento como viviendas de uso turístico aún son pocas, los ejemplos existentes evidencian la práctica de reformas agresivas al objeto de maximizar los aprovechamientos, anticipando el camino que podrían seguir futuras actuaciones¹⁰. Una situación similar puede reproducirse en el casco histórico de Tazacorte, donde la presión turística es superior. Por tanto, junto a la turistificación, estos pequeños espacios urbanos también sufren el riesgo de la eliminación de algunos de sus rasgos distintivos, fruto de la creciente presión de propietarios e inversores que buscan la generación de nuevos ingresos a través de viviendas de uso turístico con una excelente renta de situación. Cuando la protección de los inmuebles más atractivos no existe o la vigilancia urbanística es laxa, la pérdida de los atributos que dotan a esos espacios de cierto atractivo es el resultado previsible.

6. EL IMPACTO ECONÓMICO DE LA VIVIENDA VACACIONAL

De acuerdo con AirDNA, durante los doce meses comprendidos entre el 29 de marzo de 2019 y el 30 de marzo de 2020, las viviendas de uso turístico ubicadas en La Palma y anunciadas en las plataformas Airbnb y Vrbo habrían generado, a través de las reservas efectuadas en las mismas, ingresos superiores a 15,4 millones de euros (tabla 10). Aun siendo conscientes de las limitaciones de la estimación realizada por AirDNA, la cifra permite una aproximación al impacto económico de esta modalidad de alojamiento en la isla. De acuerdo con la Encuesta de Alojamiento Turístico del ISTAC (2020b), los hoteles y apartamentos de La Palma percibieron 42,5 millones de euros entre abril de 2019 y marzo de 2020 por el cobro de las correspondientes tarifas de alojamiento. Por tanto, las viviendas vacacionales podrían estar generando un volumen de negocio superior al 36% de los ingresos asociados a la oferta tradicional de hoteles y apartamentos. Ello corrobora la trascendencia de estas viviendas a la hora de acomodar los turistas llegados a la isla desde el año 2015 y refuerza la idea de que el turismo se ha convertido en una actividad relevante de la economía insular.

⁹ Desde 1996 existe un *Plan Especial de Protección y Ordenación del Casco Histórico de Los Llanos de Aridane* (BOP, 1996), aunque no se aplican de forma efectiva las medidas de protección de los elementos patrimoniales estipuladas en el mismo, no habiéndose siquiera constituido la Comisión Municipal de Patrimonio que debería velar por la adecuada aplicación del Plan.

¹⁰ La demolición de una vivienda del siglo XVIII en abril de 2021 cuya su fachada contaba con protección integral, en el contexto de una reforma y restauración orientada a su explotación como vivienda vacacional, motivó la intervención de la Dirección General de Patrimonio Cultural del Gobierno de Canarias al objeto de declarar Bien de Interés Cultural el centro histórico de la localidad (Gobierno de Canarias, 2021).

Tabla 10
CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS DE LA PALMA
COMERCIALIZADAS EN PLATAFORMAS P2P (MARZO 2020)

Tipo	Viviendas	%	Plazas	%	Ingresos anuales (€)	%
Vivienda completa	1.705	93,5	6.450	95,7	15.145.906	98,2
Habitación privada	117	6,4	280	4,2	274.576	1,8
Habitación compartida	2	0,1	8	0,1	984	0,0
TOTAL	1.824	100,0	6.738	100,0	15.421.467	100,0

Fuente: Cálculos propios a partir de la base de datos depurada de AirDNA.

Sin embargo, resulta preocupante que la mitad de los ingresos estén asociados a las viviendas vacacionales que no se encuentran inscritas en el registro oficial del Cabildo Insular, ya que es muy probable que eludan el pago de impuestos correspondiente a la actividad que desempeñan. Las viviendas dedicadas al alquiler turístico que se encuentran en situación irregular en La Palma pueden llegar a superar el 60% del total, según la estimación utilizada. Esta cifra no resulta excepcional, detectándose proporciones incluso superiores en la mayor parte de ciudades europeas para las que existen estudios detallados (Cox y Haar, 2020). Ello implica que un elevado volumen de la oferta de alojamiento concurre de forma desleal con las viviendas y establecimientos reglados que cumplen con sus obligaciones fiscales y pone de manifiesto un uso perverso de las plataformas P2P por parte de una proporción significativa de anfitriones.

Por otro lado, las cifras demuestran que en La Palma la oferta de alojamiento presente en ambas plataformas está dominada por anuncios con una orientación claramente comercial, siendo marginal la oferta de habitaciones privadas o compartidas (tabla 10), cuya proporción es incluso inferior al 8% de los anuncios que cumplían con esas características en la oferta global de Airbnb en septiembre de 2019 (Adamiak *et al.*, 2019). A ello se añade que las viviendas permanecen disponibles para el alquiler una media de 191,2 días al año, anunciándose el 69% de ellas durante 120 días o más, valor que se sitúa por encima de los umbrales utilizados en diversos países definir un uso no residencial de la vivienda, que oscilan entre 60 y 120 días (Gil García, 2021).

Sin embargo, esa oferta comercial está muy lejos de ser un conjunto homogéneo, pues conviven propietarios de un único inmueble que solo se alquila durante algunas semanas al año con propietarios de varias viviendas disponibles para alquilar el año entero. Aunque este análisis solo es factible para las viviendas anunciadas en Airbnb, es sumamente representativo de la realidad insular, pues en marzo de 2020 se anunciaba en dicha plataforma el 59,2% del total de la oferta identificada en la isla. Un examen de las 1.451 propiedades listadas en Airbnb y distribuidas entre 922 anfitriones arroja como resultado una significativa polarización en la distribución de la oferta y los ingresos asociados, puesto que los 685 anfitriones que disponían de un único inmueble (74,3%), solo sumarían el 49% de las

plazas y menos del 45% de los rendimientos anuales (tabla 11). En el extremo opuesto, 20 anfitriones, el 2,2% del total, acapararían el 15,1% de las plazas y el 14,5% de los ingresos.

Tabla 11
OFERTA DE ALQUILER VACACIONAL EN LA PALMA COMERCIALIZADA
POR AIRBNB SEGÚN EL NÚMERO DE VIVIENDAS DE CADA ANFITRIÓN
(03/2020)

Nº viviendas	Anfitriones (*)	%	Viviendas totales	%	Plazas	%	Ingresos anuales (€)	%
>10	6	0,65	120	8,27	434	8,16	1.211.322	9,93
6 - 10	14	1,52	109	7,51	371	6,97	557.110	4,57
3 - 5	75	8,13	253	17,44	869	16,33	2.298.856	18,85
2	142	15,40	284	19,57	1.034	19,43	2.699.458	22,13
1	685	74,30	685	47,21	2.613	49,11	5.431.740	44,53
Airbnb	922	100,0	1.451	100,0	5.321	100,0	12.198.485	100,0

Fuente: Cálculos propios a partir de la base de datos depurada de AirDNA. NOTA: (*) No existe una equivalencia directa entre anfitriones y propietarios.

Aunque estos valores estarían indicando una tendencia a la concentración de la oferta y los ingresos, cuando se analiza detalladamente el perfil de esos 20 anfitriones resulta que la mayoría de ellos son empresas de intermediación turística locales, regionales o internacionales que gestionan una cartera variable de viviendas (tabla 12). Se trata de *anfitriones multigestores* que mayoritariamente no detentan la propiedad del inmueble, pero se dedican a su explotación comercial. Aunque ello implica que la propiedad de las viviendas está menos polarizada de lo que señalan las cifras, su presencia es un indicador de la consolidación de la orientación comercial que presenta la actividad, la cual genera márgenes de beneficio suficientes como para atraer a gestores profesionalizados que cobran una comisión a los propietarios por desarrollar dicha tarea (Gil García, 2021).

Tabla 12
ANFITRIONES DE AIRBNB CON 6 O MÁS ANUNCIOS EN LA PALMA
(MARZO DE 2020)

Nombre	Tipo	Nº anuncios	Nombre	Tipo	Nº anuncios
Wanderlust Canarias	Intermediación	31	Carmen María	Intermediación	9
Katja/Dream Dest. Travel	Intermediación	25	Tkasita - Ketty	Intermediación	9

Nombre	Tipo	Nº anuncios	Nombre	Tipo	Nº anuncios
Adrián/Canary Holiday	Intermediación	23	Awara	Intermediación	8
Celia	Intermediación	19	Elena	Apartamentos	8
Loic, Estelle & Co	Intermediación	14	Fabienne	Apartamentos	7
Tom	¿Propietario?	11	Turismo Rural Isla Bonita	Intermediación	7
M	Intermediación	10	Ödi	Propietario	6
José Fuente la Teja	Apartamentos	9	Finca Sansofé	Apartamentos	6
Pepe Club Guataca	Apartamentos	9	Raquel	Apartamentos	6
Azucena	Intermediación	9	Pablo	Apartamentos	6

Fuente: Cálculos propios a partir de la base de datos depurada de AirDNA.

Si también descartamos a quienes comercializan individualmente viviendas que integran un mismo complejo residencial, una modalidad que antes de 2015 tendría que haberse registrado como apartamento, únicamente dos propietarios contarían con más de cinco inmuebles. Ello parece sugerir que, aunque el alquiler vacacional tenga en La Palma una orientación claramente comercial, está fundamentalmente dirigido al complemento de rentas. Una hipótesis reforzada por el hecho de que el ingreso mensual medio que se obtiene por cada vivienda dedicada al alquiler turístico en La Palma asciende a 705 euros, una cifra que supone el 67% del salario mínimo interprofesional vigente en 2019 (1.050 euros/mes) y el 45% del PIB per cápita estimado por el ISTAC (2019) para La Palma en 2018 (1.565 euros/mes en doce mensualidades). De hecho, aunque el ingreso medio esconde la existencia de una estratificación de los rendimientos asociados al alquiler de viviendas con finalidad turística, más de la mitad de los inmuebles tendrían ingresos asimilables a ese carácter de rentas complementarias (tabla 13). Otra cuestión bien distinta es el perfil socioeconómico de los que se benefician de ese complemento de renta, pues resulta evidente que, para poder alquilar una vivienda completa, cualquiera que sea su disponibilidad, se ha de contar con otra residencia habitual. Ello implica disponer al menos de dos viviendas, lo que indicaría que el complemento de rentas derivado del alquiler vacacional solo está al alcance de una pequeña proporción de la población, pues se estima que únicamente el 16% de los residentes en España posee dos o más viviendas (Díaz Guijarro, 2017).

Por otro lado, no menos significativo es el hecho de que un reducido número de propietarios puede obtener ingresos suficientes como para desarrollar una actividad completamente profesional. Por ejemplo, el segmento de viviendas con ingresos superiores a los 1.000 euros mensuales, un valor que al estar muy próximo al del salario mínimo teóricamente sería susceptible de poder considerado una renta principal, solo suponen el 25,5% de la oferta de plazas analizada, aunque generan el 59% de los ingresos anuales. Esta

polarización se acentúa cuando se consideran los inmuebles con ingresos más elevados, apenas una veintena de propiedades que constituyen el 1,6% de la oferta y concentraba el 9,7% de los ingresos durante el año analizado (tabla 13). Ello vendría a confirmar que una minoría de inmuebles y propietarios aglutina la mayor parte de los beneficios generados por esta modalidad de alojamiento.

Tabla 13
DISTRIBUCIÓN DE LAS VIVIENDAS VACACIONALES DE LA PALMA
SEGÚN INGRESOS MEDIOS MENSUALES (FEB. 2019 - MAR. 2020)

Ingreso mensual (€)	Viviendas	%	Plazas	%	Ingresos anuales (€)	%	Media días disponibles alquiler
0	114	6,3	402	6,0	0	0,0	0
1 - 499	837	45,9	2.851	42,3	2.183.584	14,2	133
500 - 749	290	15,9	1.051	15,6	2.133.661	13,8	253
750 - 999	188	10,3	715	10,6	1.964.554	12,7	277
1.000 - 1.499	202	11,1	781	11,6	2.948.069	19,1	284
1.500 - 1.999	85	4,7	361	5,4	1.774.717	11,5	296
2.000 - 2.999	58	3,2	286	4,2	1.651.159	10,7	290
3.000 - 4.499	30	1,6	182	2,7	1.277.273	8,3	305
>=4.500	20	1,1	109	1,6	1.488.450	9,7	274
TOTAL	1.824	100,0	6.738	100,0	15.421.467	100,0	205

Fuente: Cálculos propios a partir de la base de datos depurada de AirDNA.

7. CONCLUSIONES

La vivienda destinada al alquiler turístico, denominada en Canarias vivienda vacacional, se ha convertido en la modalidad de alojamiento dominante en La Palma, concentrando en 2020 al menos el 40% de la oferta de plazas disponibles en la isla. Aunque las fuentes oficiales rebajan ese peso al 29,6%, las diferentes estimaciones consideradas en este trabajo demuestran la incapacidad de los registros públicos para captar la dimensión real de esta modalidad, ya que una parte significativa de las viviendas destinadas al alquiler turístico no se inscriben en dichos registros, de forma semejante a lo que ocurre en los principales destinos de turismo urbano analizados en la literatura académica. Que entre 2015 y 2020 el 93% de las nuevas plazas regladas en La Palma se adscribiesen a

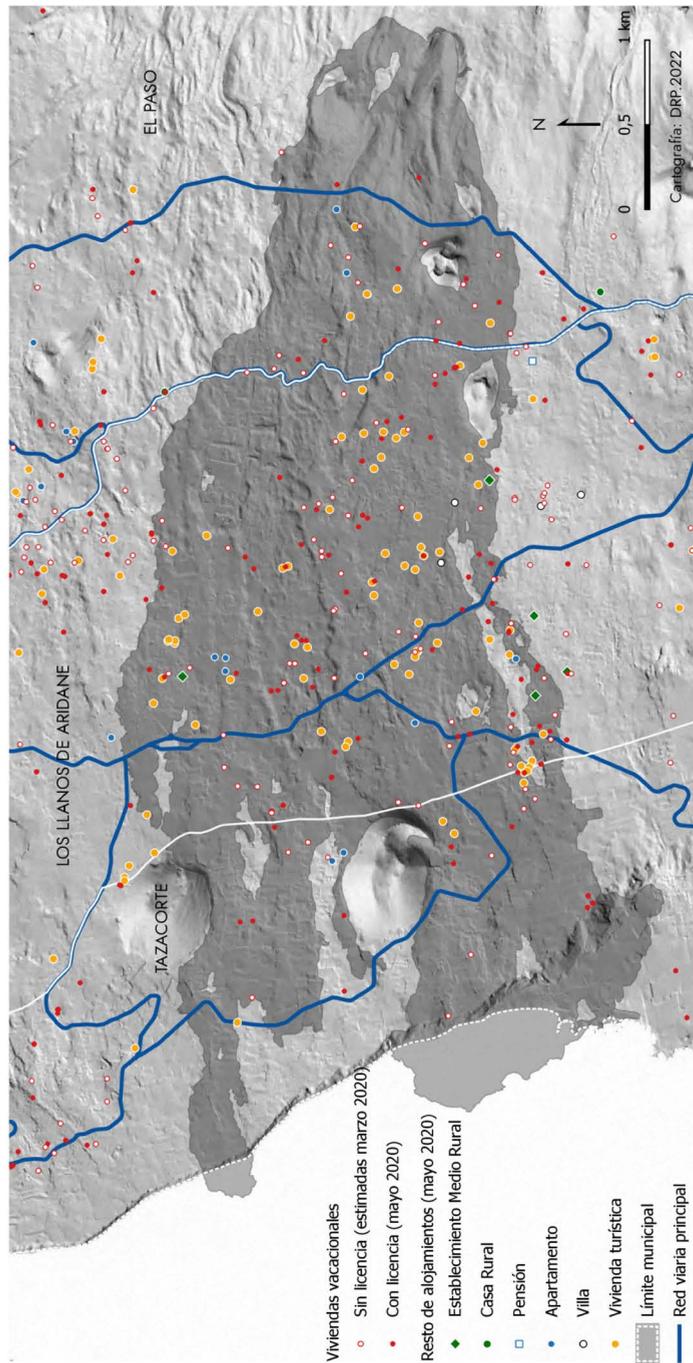
esta modalidad demuestra su rápida expansión. Si a ello le unimos las plazas no regladas, resulta evidente que el alquiler vacacional ha resultado clave para absorber el crecimiento del turismo nacional e internacional en la isla a partir de 2015.

El suelo rústico de las medianías palmeras se ha convertido en el escenario privilegiado para la implantación de las viviendas vacacionales. La nueva legislación del suelo de Canarias (Ley 4/2017) y la normativa específica de ordenación territorial de la actividad turística que afecta a las tres islas occidentales (Ley 14/2019) facilitaron notablemente la difusión en suelo rústico de esta fórmula de alojamiento regulada a partir del año 2015. Asimismo, no cabe duda que la notable dispersión del poblamiento y la elevada presencia de alojamientos turísticos en suelo rústico en la isla desde hace décadas sirvieron de amplificadores de este proceso.

A nuestro juicio, ambas leyes facilitan la perversión y, en última instancia, la desaparición del modelo de implantación turística singular de La Palma que dicen proteger. Si dicho modelo presentaba alguna singularidad, esta radicaba en la existencia de una oferta relevante de alojamientos de turismo rural, ubicados en viviendas que cuentan con las características propias de la denominada arquitectura tradicional canaria (Delgado Campo, 2008). La avalancha de viviendas vacacionales en suelo rústico, entre las que se incluyen inmuebles de nueva planta de los más variados estilos arquitectónicos, reduce a la mínima expresión la particularidad de dicho modelo, convirtiendo de hecho el conjunto de las medianías de La Palma en el ámbito con mayores expectativas de crecimiento de la oferta de alojamientos. Paradójicamente, mientras la vivienda vacacional en suelo rústico se restringe notablemente en espacios rurales dotados de una notable personalidad, como la Serra de Tramuntana en Mallorca (Consell de Mallorca, 2018), pues se reconocen los peligros que la expansión de este tipo de alojamiento supone para la conservación del paisaje rural, en Canarias se opera en sentido inverso.

Sin embargo, la mayor novedad asociada a este alojamiento es su irrupción en los principales núcleos urbanos de la isla, una dinámica claramente coincidente con la tendencia global de concentración de esta modalidad en centros urbanos. A pesar de su pequeña dimensión, los cascos históricos de los tres principales núcleos urbanos han experimentado un significativo crecimiento de las camas disponibles, que han florecido al socaire de su riqueza patrimonial, sumamente atractiva para determinados perfiles de turistas. Esta turistización se aproxima a un proceso de turistificación en algunos casos como Tzacorte, donde los indicadores manejados muestran una proporción de vivienda turística similar o superior a la encontrada en núcleos urbanos que padecen las consecuencias de esta hipertrofia. Aunque la difusión de la vivienda vacacional no presenta aún la intensidad necesaria para que la oferta de plazas llegue a superar el número de residentes, tal y como ya ocurre en algunos barrios de los centros históricos de Oporto y Lisboa (Rio Fernandes *et al.*, 2018, 2019), la reducida dimensión de los centros urbanos palmeros unida al elevado número de inmuebles vacíos podría conducir a situaciones similares, especialmente si tras el control de la pandemia de COVID-19 tiene lugar un nuevo crecimiento de la oferta de viviendas destinadas al alquiler turístico. Asimismo, ello agravaría la actual escasez de viviendas para alquiler residencial y presionaría al alza sobre los precios, dificultando enormemente el acceso a la vivienda para quienes la compra de un inmueble es una opción inviable.

Figura 9
ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS AFECTADOS POR LA COLADA DEL VOLCÁN DE LA PALMA SEGÚN TIPO
(17/12/2021)



Fuente: Registro oficial del Cabildo de La Palma, base de datos de AirDNA y servicio de gestión de emergencias Copernicus de la UE: https://emergency.copernicus.eu/mapping/ems-product-component/EMSR546_AO101_GRA_MONIT63_r1_VECTORS/1

En última instancia, el auge de esta modalidad de alojamiento turístico viene a confirmar que, contrariamente a lo que se transmite desde algunos ámbitos políticos y empresariales de la isla, el turismo no solo es un sector de actividad clave en la economía de La Palma, sino que además no ha dejado de incrementar su relevancia desde el año 2015. Por ello, cuando se plantean estrategias de futuro que incluyen incrementos significativos del número camas, no deberían escamotearse las cifras de la oferta realmente existente, que están lejos de coincidir con las cifras oficiales. La apuesta por ampliar los núcleos turísticos convencionales de Puerto Naos y Los Cancajos, sin detener la proliferación de viviendas vacacionales en suelo rústico, puede acabar generando tal número de camas que la isla termine alejándose del perfil de destino poco masificado que mantiene hasta el momento. Por otro lado, en un contexto de crisis ambiental y energética, romper el equilibrio entre los diferentes pilares de la economía insular no parece lo más acertado.

En todo caso, la erupción volcánica de Cumbre Vieja altera por completo cualquier estrategia previa, pues solo en el ámbito turístico 283 alojamientos con una capacidad de 1.161 camas fueron sepultados por la colada de lava entre el 19 de septiembre y el 13 de diciembre de 2021 (figura 9). El 70% de esos establecimientos eran viviendas vacacionales, proporción que se eleva al 94% si añadimos las viviendas turísticas, concentrando entre ambas el 82% de las camas que existían el territorio cubierto por la colada. Los términos en que se concrete la ordenación territorial en el Valle de Aridane condicionarán el desarrollo del turismo en La Palma en los próximos años, existiendo el enorme riesgo de que se quiera utilizar esta actividad como vía principal para una rápida recuperación económica de la isla, en detrimento de la actividad agrícola. Sin embargo, la permanecía de valores de CO₂ en el litoral por encima de los límites de exposición considerados seguros para la población, especialmente en Puerto Naos (PEINPAL, 2022), abre numerosos interrogantes sobre esa estrategia. Asimismo, dadas las notables pérdidas de suelo rústico y la necesidad de realojar a centenares de habitantes, existen dudas razonables respecto a la oferta de vivienda vacacional que pervivirá a medio plazo en las medianías de los tres municipios afectados por la colada volcánica.

Declaración responsable: El autor declara que no existe ningún conflicto de interés relacionado con la publicación de este artículo.

BIBLIOGRAFÍA

- ADAMIAK, C., SZYDA, B., DUBOWNIK, A. y GARCÍA-ÁLVAREZ, D. (2019): «Airbnb Offer in Spain. Spatial Analysis of the Pattern and Determinants of Its Distribution», *ISPRS International Journal of Geo-Information*, vol. 8 (3), 155. <https://doi.org/10.3390/ijgi8030155>
- AGARWAL, V., KOCH, J.V. y MCNAB, R.M. (2019): «Differing Views of Lodging Reality: Airdna, STR, and Airbnb», *Cornell Hospitality Quarterly*, vol. 60 (3), pp. 193-199. <https://doi.org/10.1177/1938965518777218>

- AETIB (Agència d'Estratègia Turística de les Illes Balears) (2020): *El turisme a les Illes Balears. Anuari 2019*. Palma, Govern de les Illes Balears. Disponible en: http://www.caib.es/sites/estadistiquesdelturisme/ca/anuaris_de_turisme-22816/
- BOC (1989): «Decreto 23/1989, de 15 de febrero, sobre ordenación de apartamentos turísticos», *Boletín Oficial de Canarias*, n° 46, pp. 650-660.
- BOC (2002): «Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma», *Boletín Oficial de Canarias*, n° 89, pp. 11.610-11.618.
- BOC (2010): «Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos», *Boletín Oficial de Canarias*, n° 204, pp. 26.389-26.408.
- BOC (2017): «Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias», *Boletín Oficial de Canarias*, n° 138, pp. 20.238-20.554.
- BOC (2019): «Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma», *Boletín Oficial de Canarias*, n° 90, pp. 16.726-16.749.
- BOE (1975): «Decreto 942/1975, de 10 de abril, por el que se declara conjunto histórico-artístico el casco antiguo de la ciudad de Santa Cruz de La Palma (Canarias)», *Boletín Oficial del Estado*, n° 108 de 6 de mayo, pp. 9.548-9.549.
- BOE (1982): «Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, de ordenación de apartamentos turísticos y de viviendas turísticas vacacionales», *Boletín Oficial del Estado*, n° 269 de 9 de noviembre, pp. 30.762-30.764.
- BOP (1996): «Plan Especial de Protección y Ordenación del Casco Histórico de Los Llanos de Aridane», *Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife*, anexo al n° 70 de 10 de junio, pp. 69-120.
- BOUQUET, C., VACHER, L. y VYE, D. (2019): «Que nous dit l'offre Airbnb sur l'évolution des territoires touristiques? Le cas de La Rochelle/Île de Ré», *Mappemonde*, n° 125. <https://doi.org/10.4000/mappemonde.739>
- CABILDO DE LA PALMA (2015): *Ordenación Turística Insular y Sistema Planificado. Propuesta de Estrategia Administrativa para la superación de la problemática motivada por las recientes sentencias judiciales en la planificación turística insular, así como para la dinamización de la actividad turística* (Documento aprobado por el Consejo de Gobierno del Cabildo el 18/11/2015). Santa Cruz de La Palma, Área de Planificación y Turismo.
- CE (Comisión Europea) (2016): *Informe de la Comisión al Parlamento Europeo y al Consejo sobre la aplicación del régimen de medidas específicas en el sector agrícola en favor de las regiones ultraperiféricas de la Unión (POSEI)* [COM (2016) 797 final]. Bruselas. Disponible en: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=COM%3A2016%3A797%3AFIN>
- CONSELL DE MALLORCA (2018): *Delimitació provisional de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial. Memòria Justificativa*. Palma, Departament de Territori i Infraestructures. Disponible en: https://www.conselldemallorca.cat/media/55168/Memoria_justificativa.pdf

- COPANO ORTIZ, L. y VENTURA FERNÁNDEZ, J. (2020): «Criterios a utilizar para la determinación de delimitaciones submunicipales. Referentes aplicados en Andalucía», *Investigaciones Geográficas*, (74), 113-137. <https://doi.org/10.14198/INGEO2020.COVF>
- COPERNICUS EMERGENCY MANAGEMENT SERVICE (2021): [EMSR546] *La Palma: Grading Product, Monitoring 63, version 1, release 1, Vector Package*. Unión Europea. Disponible en: https://emergency.copernicus.eu/mapping/ems-product-component/EMSR546_AOI01_GRA_MONIT63_r1_VECTORS/1
- CONSTANTOGLU, M., KATSONI, V. y POULAKI, I. (2020): «The Spatial Impact of Airbnb in Destination Management: Spotting the differences among the Aegean Islands», *International Journal of Cultural and Digital Tourism*, 6, pp. 22-36. Disponible en https://iacudit.org/journal/volumes/v6/v6_22-36.pdf
- COX, M. y HAAR, K. (2020): *Platform Failures. How short-term rental platforms like Airbnb fail to cooperate with cities and the need for strong regulations to protect housing*. Bruselas, The Left in the European Parliament. Disponible en <https://www.guengl.eu/content/uploads/2020/12/Platform-Failures-Airbnb-1.pdf>
- COX M. y SLEE T. (2016): *How Airbnb's data hid the facts in New York City*. Disponible en <http://tomslee.net/how-airbnb-hid-the-facts-in-nyc>
- DELGADO CAMPO, S.M. (2008): «En torno a cierta arquitectura de Canarias», *Rincones del Atlántico*, nº 5, pp. 365-369.
- DÍAZ GUIJARRO, R. (2017, 22 de mayo): «El 16% de los españoles tiene dos casas o más y otro 16% ninguna», *Cinco Días*. Disponible en https://cincodias.elpais.com/cincodias/2017/05/22/midinerio/1495454414_889757.html
- DOMÈNECH, A., LARPIN, B., SCHEGG, R. y SCAGLIONE, M. (2019): «Disentangling the geographical logic of Airbnb in Switzerland», *Erdkunde*, vol. 73 (4), pp. 245-258. <https://doi.org/10.3112/erdkunde.2019.04.01>
- DOMÍNGUEZ-MUJICA, J., PARREÑO-CASTELLANO, J.M. y MORENO-MEDINA, C. (2020): «Vacation Rentals, Tourism, and International Migration: Gentrification in Las Palmas de Gran Canaria (Spain) from a Diachronic Perspective», En Ribeiro de Almeida, C., Quintano, A., Simancas, M., Huete, R. y Breda, Z. (Eda.), *Handbook of Research on the Impacts, Challenges, and Policy Responses to Overtourism* (pp. 237-260). Hershey, IGI Global. <https://doi.org/10.4018/978-1-7998-2224-0.ch013>
- FLYVBJERG, B. (2006): «Five Misunderstandings about Case-Study Research», *Qualitative Inquiry*, vol. 12 (2), pp. 219-245. <https://doi.org/10.1177/1077800405284363>
- GARCÍA MÁRQUEZ, F. (2020): «Territorio: el futuro linda con el pasado», *Rincones del Atlántico*, nº 10, pp. 296-327.
- GARCÍA RODRÍGUEZ, J.-L. (2013): «Paisajes agrarios de Canarias», *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, vol. 33 (1), pp. 93-132.
- GIL GARCÍA, J. (2021). «Turistificación, rentas inmobiliarias y acumulación de capital a través de Airbnb. El caso de Valencia», *Cuadernos Geográficos*, vol. 60 (1), pp. 95-117. <http://dx.doi.org/10.30827/cuadgeo.v60i1.13916>
- GOBIERNO DE CANARIAS (2021, 5 de mayo): *Patrimonio Cultural estudia los valores del centro histórico de Los Llanos de Aridane* (nota de prensa). Disponible en <https://>

- www3.gobiernodecanarias.org/noticias/patrimonio-cultural-estudia-los-valores-del-centro-historico-de-los-llanos-de-aridane/
- GÓMEZ, M. (2019, 1 de mayo): «La oferta de vivienda vacacional crece con más fuerza en las ciudades», *El Día*. Disponible en <https://www.eldia.es/economia/2019/05/01/oferta-vivienda-vacacional-crece-fuerza/971547.html>
- GUTTENTAG, D. (2019): «Progress on Airbnb: a literature review», *Journal of Hospitality and Tourism Technology*, vol. 10 (4), pp. 814-844. <https://doi.org/10.1108/JHTT-08-2018-0075>
- HARVEY, D. (2020): «Anti-Capitalist Politics in the Time of COVID-19», *Jacobin*. Disponible en <https://jacobinmag.com/2020/03/david-harvey-coronavirus-political-economy-disruptions>
- HERNÁNDEZ LUIS, J.A. (2000): «El desarrollo turístico de La Palma», en García Rodríguez, J.L. (Coord.): *Protección y uso del territorio en La Palma. El debate sobre el modelo insular de desarrollo*. Santa Cruz de Tenerife, Excmo. Cabildo Insular de La Palma y Caja General de Ahorros de Canarias, pp. 321-355.
- HERNÁNDEZ LUIS, J.A. (2009): “El malogrado despertar turístico de La Palma. De los años sesenta y setenta del siglo XX”, *Turismo. Revista de Estudios de Turismo de Canarias y Macaronesia*, nº 1, pp. 117-142.
- IOANNIDES, D. y DEBBAGE, K. (1997): «Post-Fordism and flexibility: the travel industry polyglot», *Tourism Management*, vol. 18 (4), pp. 229-241.
- HÜBSCHER, M., SCHULZE, J., LAGE, F. y RINGEL, J. (2020): «The Impact of Airbnb on a Non-Touristic City. A Case Study of Short-Term Rentals in Santa Cruz de Tenerife (Spain)», *Erdkunde*, vol. 74, pp. 191-204. <https://doi.org/10.3112/erdkunde.2020.03.03>
- INATLAS (2020): *El alquiler vacacional en Canarias: Demanda, Canal y Oferta. 2019*. Consejería de Turismo, Cultura y Deportes del Gobierno de Canarias. Disponible en http://www.gobiernodecanarias.org/cmsgobcan/export/sites/turismo/downloads/Alquiler_vacacional/Vv-Canarias-2019-Informe-Grafico.pdf
- INE (2021): *Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad* (agosto de 2021). Madrid, Instituto Nacional de Estadística. Disponible en https://www.ine.es/prensa/experimental_viv_turistica_0821.pdf
- INE (2020): *Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad* (Proyecto técnico). Madrid, Instituto Nacional de Estadística. Disponible en https://www.ine.es/experimental/viv_turistica/exp_viv_turistica_proyecto.pdf
- ISTAC (2001): *Nomenclátor cartográfico de entidades y núcleos de población de Canarias 2000* (2 vols.). Las Palmas de Gran Canaria, Instituto Canario de Estadística.
- ISTAC (2019): *Contabilidad Regional de España: Estimaciones insulares armonizadas (2000-2018)*. Las Palmas de Gran Canaria, Instituto Canario de Estadística. Disponible en <http://www.gobiernodecanarias.org/istac/estadisticas/economiageneral/cuentaseconomicas/contabilidadregiononal/E30014B.html>
- ISTAC (2020a): *Encuesta sobre Gasto Turístico*. Las Palmas de Gran Canaria, Instituto Canario de Estadística. Disponible en http://www.gobiernodecanarias.org/istac/temas_estadisticos/sectorservicios/hosteleriayturismo/demanda/C00028A.html
- ISTAC (2020b): *Explotación Estadística del Padrón Municipal. Resultados principales. Islas, comarcas y municipios de Canarias (2000-2020)*. Las Palmas de Gran Canaria,

- Instituto Canario de Estadística. Disponible en <http://www.gobiernodecanarias.org/istac/jaxi-istac/menu.do?uripub=urn:uuid:253c609d-9d81-4266-986f-13ec9da19b28>
- MACHO, M. (2018, 28 de febrero): «El acuartelamiento El Fuerte acoge a 210 turistas de vuelos afectados por el temporal», *La Palma Ahora*. Disponible en https://www.eldiario.es/canariasahora/lapalmaahora/sociedad/acuartelamiento-fuerte-turistas-afectados-temporal_1_2250123.html
- MARTÍN FERNÁNDEZ, C. S. (2021): «El desarrollo turístico en las islas verdes de Canarias: el caso de la isla de La Palma (2000-2019). *Cuadernos de Turismo*, nº 47, pp. 303-328. <https://doi.org/10.6018/turismo.474121>
- NOVY, J. y COLOMB, C. (2016): «Urban tourism and its discontents. An introduction», en Colomb, C. y Novy, J. (Eds.) *Protest and Resistance in the Tourist City*. Londres, Routledge, pp. 1-30.
- OTC (Observatorio de Turismo de Canarias) (2019): *Plazas y establecimientos autorizados según modalidad y categoría por islas en 2019*. Viceconsejería de Turismo del Gobierno de Canarias. Disponible en http://www.gobiernodecanarias.org/turismo/estadisticas_y_estudios/index.html
- PEINPAL (2022, 27 de agosto): «Científicos del volcán de La Palma recuerdan que “persisten algunos peligros” y no descartan futuras reactivaciones», *La Palma Ahora*. Disponible en https://www.eldiario.es/canariasahora/lapalmaahora/sociedad/comite-cientifico-dice-cumbre-vieja-persisten-peligros-volcanicos-posible-descartar-futuras-reactivaciones_1_9270665.html
- PEÑARRUBIA, M^a P., SIMANCAS, M., TEMES, R., MOYA FUERO, A. y GARCÍA AMAYA, A. (2016): «Análisis territorial del alquiler de la vivienda vacacional en las áreas turísticas de litoral de Canarias», en Blázquez, M., Mir-Gual, M., Murray, I. y Pons, G.X. (Eds.) *Turismo y crisis, turismo colaborativo y ecoturismo. XV Coloquio de Geografía del Turismo, el Ocio y la Recreación de la AGE* (Monografies, nº 23). Palma, Societat d'Història Natural de les Balears, pp. 247-263.
- PÉREZ MORERA, J. (2020, 30 de octubre): «Los Llanos de Aridane, un centro histórico condenado a desaparecer», *La Palma Ahora*. Disponible en https://www.eldiario.es/canariasahora/lapalmaahora/opinion/llanos-aridane-centro-historico-condenado-desaparecer_129_6377196.html
- PTEOAT (2007): *Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de La Palma*. Santa Cruz de La Palma, Cabildo Insular de La Palma.
- RAMOS-PÉREZ, D. (2016): «La magnitud del turismo en isla de La Palma: del discurso dominante a la realidad estadística», en Blázquez, M., Mir-Gual, M., Murray, I. y Pons, G.X. (Eds.) *Turismo y crisis, turismo colaborativo y ecoturismo. XV Coloquio de Geografía del Turismo, el Ocio y la Recreación de la AGE* (Monografies, nº 23). Palma, Societat d'Història Natural de les Balears, pp. 143-159.
- RIO FERNANDES, J.A., CHAMUSCA, P., MENDES, T. y CARVALHO, L. (2018): *O Porto e a Airbnb*. Oporto, Book Cover Editora.
- RIO FERNANDES, J.A., CARVALHO, L., GAGO, A., MENDES, T. y CHAMUSCA, P. (2019): *Lisboa e a Airbnb*. Oporto, Book Cover Editora.
- RODRÍGUEZ BRITO, W. (1992): *Agricultura en la isla de La Palma*. La Laguna, Instituto de Estudios Canarios-CSIC.

- RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, P. BAUTE DÍAZ, N., HERNÁNDEZ MARTÍN, R. y RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, Y. (2016a): *Un modelo turístico de consenso para La Palma. Bases para una hoja de ruta hacia el liderazgo en Turismo de Naturaleza* (Informe de investigación). La Laguna, Cátedra de Turismo ULL-Ashotel. Disponible en <https://riull.ull.es/xmlui/handle/915/14490>
- RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, P.; HERNÁNDEZ MARTÍN, R.; RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, Y. y BAUTE DÍAZ, N. (2016b): *Los pilares de la Economía de La Palma* (Informe de investigación). La Laguna: Cátedra de Turismo Cajacanarias-Ashotel-ULL. Disponible en <https://riull.ull.es/xmlui/handle/915/14489>
- RUSCA-MESTRE, M. L. y BLÁZQUEZ SALOM, M. (2017): «De colònia d'estiueig a resort turisticoresidencial. Gentrificació turística de petits nuclis costaners al litoral d'Artà (Mallorca)», *Treballs de la Societat Catalana de Geografia*, n° 83, pp. 107-133. <https://doi.org/10.2436/20.3002.01.126>
- SIMANCAS CRUZ, M., PEÑARRUBIA ZARAGOZA, M., TEMES-CORDOVEZ, R. y HERRERA, T. (2018): «La transformación de destinos turísticos en ciudades: análisis geodemográfico de las áreas turísticas de litoral de Canarias (España)», *Revista de Estudios Regionales*, n° 112, pp. 125-152. Disponible en <http://www.revistaestudios-regionales.com/documentos/articulos/pdf-articulo-2548.pdf>
- SIMANCAS CRUZ, M. (2019): «Especulación urbanística y burbuja inmobiliaria en espacios litorales: factores explicativos del Tercer Boom turístico de Canarias», *Cuadernos de Turismo*, n° 43, pp. 471-497. <https://doi.org/10.6018/turismo.43.18>
- SLEE, T. (2015): *Airbnb Data Collection: Methodology and Accuracy*. Disponible en <http://tomslee.net/airbnb-data-collection-methodology-and-accuracy>
- VIVES-MIRÓ, S. y RULLAN, O. (2017): «¿Desposesión de vivienda por turistización? Revalorización y desplazamientos en el Centro Histórico de Palma (Mallorca)», *Revista de Geografía Norte Grande*, n° 67, pp. 53-71. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022017000200004>
- VIVES-MIRÓ, S., y RULLAN, O. (2020): «La urbanización de la pobreza: de la acumulación originaria a la crisis habitacional en Ibiza», *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, n° 87. <https://doi.org/10.21138/bage.2991>
- YRIGOY, I. (2017): «Airbnb en Menorca: ¿Una nueva gentrificación turística? Localización de la vivienda turística, agentes e impactos sobre el alquiler residencial», *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. XXI (580). <https://doi.org/10.1344/sn2017.21.18573>
- 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*, vol. 56 (13), pp. 2.709-2.726. <https://doi.org/10.1177/0042098018803261>