

Análisis sintético sobre el alquiler vacacional en Canarias

Short-stay accommodation offered via online collaborative economy platforms



**DRAGO
CANARIAS**

Análisis sintético sobre el alquiler vacacional en Canarias

Short-stay accommodation offered via online collaborative economy platforms

**Informe elaborado por el Bloque de Análisis Territorial y
Transición Ecológica de Drago Canarias**

2023, Islas Canarias

- 1** Contexto p.4
- 2** Canarias en el marco europeo p.4
- 3** Presión sobre el territorio p.6
- 4** Realidades insulares p.9

1 CONTEXTO

La Comisión Europea, mediante su oficina Eurostat, ha puesto en marcha una base de datos experimental que recopila información sobre alojamientos de corta duración en infraestructuras turísticas de economía colaborativa.

Esta base de datos se nutre de un acuerdo con cuatro grandes plataformas: Airbnb, Booking, Expedia Group y Tripadvisor, y pretende cuantificar las dinámicas de una actividad económica más allá de los establecimientos tradicionales de la industria, como hoteles y campings.

Si bien las cuatro plataformas mencionadas anteriormente no acaparan la totalidad del mercado, los informes técnicos indican que sí representan una fracción significativa del mismo.

Como parte del acuerdo, Eurostat hace públicos datos de ocupación con una estructura similar a la seguida con establecimientos tradicionales. Esta base de datos pública puede consultarse en el siguiente enlace:

<https://ec.europa.eu/eurostat/web/tourism/database>

La base de datos contiene información sobre la evolución mensual de distintos indicadores turísticos de uso y ocupación desde 2018 hasta 2023, segregada tanto por la procedencia de los usuarios como en distintos niveles de organización geopolítica. Además de estos datos mensuales, la base de datos recoge también información de carácter anual con grados de segregación complementarios a la información mensual.

Este análisis se complementa con datos demográficos y geográficos también incluidos en la base de datos de Eurostat, como son el número de habitantes o la extensión y la superficie agraria de los distintos territorios.

Si bien no existe una definición única y formal, a lo largo de este informe se usará el término alquiler vacacional para referirse al concepto de alojamientos de corta duración ofrecidos por plataformas de economía colaborativa tal y como recoge la oficina Eurostat.

2 CANARIAS EN EL MARCO EUROPEO

El análisis somero de los datos de Eurostat revela que Canarias es un destino principalmente invernal para los usuarios de este tipo de plataformas, aunque la variación anual es moderada.

La **Figura 1** recoge la variación porcentual en el número de noches que los turistas pasan en Canarias comparada con 31 países del entorno europeo entre el periodo verano de 2022 e invierno de 2023 (6/2022 - 2/2023).

Mientras que en países como Croacia, Grecia e incluso España el mayor número de noches se concentran en los meses de verano (junio, julio, agosto y septiembre), Canarias presenta su pico de ocupación durante los meses de invierno (noviembre, diciembre, enero y febrero) en línea general con países del norte de Europa.

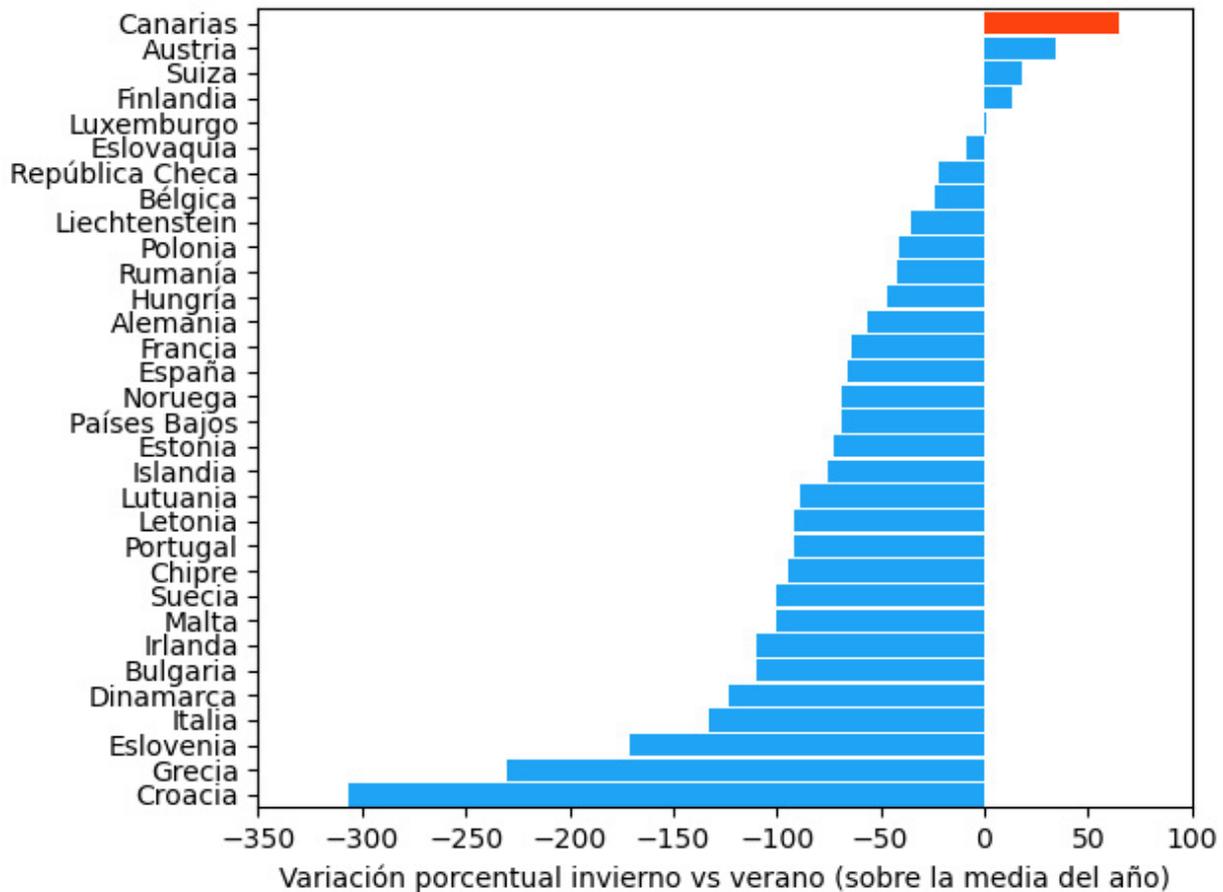


Figura 1. Diferencia en el número de pernoctaciones entre los meses de verano de 2022 (junio, julio, agosto y septiembre) y los de invierno de 2023 (noviembre, diciembre, enero febrero), normalizada por el número de noches promedio.

La **Figura 1** deja claro que Canarias es un destino con un fuerte carácter invernal, con una variación en el número de noches que los visitantes pasan en alquiler vacacional cercana al 70 % entre los meses de verano e invierno.

Comparado con los países del entorno europeo, presenta el mayor flujo invernal de pernoctaciones, con una variación respecto a la media anual del 65%. España, por su parte, tiene una variación neta similar, del 66%, pero hacia el verano.

“En los meses de invierno, Canarias soporta un mayor número de noches que la gran mayoría de los países del entorno europeo”.

En esta línea, la **Figura 2** recoge el número absoluto de pernoctaciones en Canarias durante el periodo que va desde noviembre de 2022 hasta febrero de 2023, esto es, durante el pico de ocupación en el archipiélago.

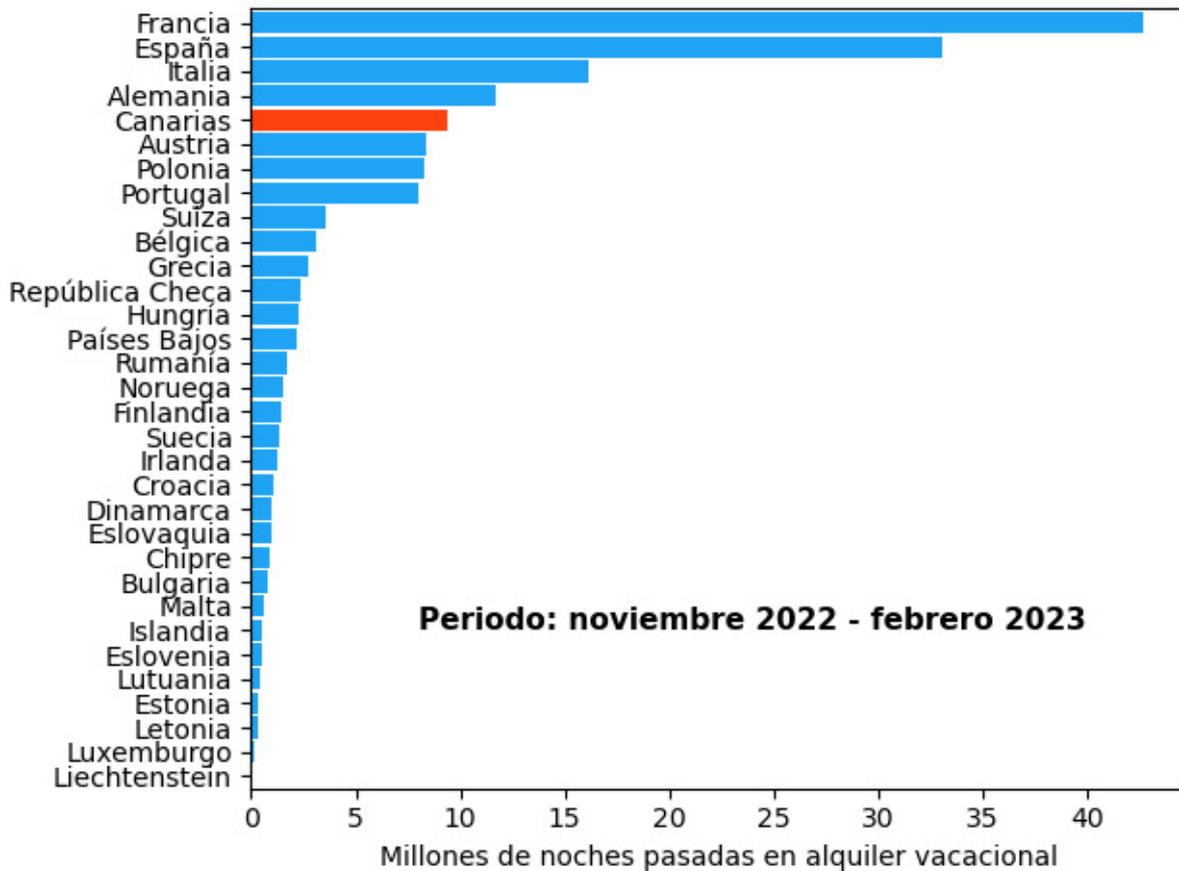


Figura 2. Número total de noches en establecimientos de alquiler vacacional (en millones) durante el periodo de tiempo entre noviembre de 2022 y febrero de 2023.

En los meses de invierno, Canarias soporta un mayor número de pernoctaciones que la gran mayoría de los países del entorno europeo, solo superado por Francia, Alemania, Italia y España. En total, en 2022 se alcanzaron 16.8 millones de noches en las islas, con una previsión superior a los 19 millones para 2023 de acuerdo a lo esperado tras la última actualización del Eurostat.

En términos absolutos, solo en Francia (42.686.807), España* (33.085.064), Italia (16.128.218) y Alemania (11.691.860) se producen más pernoctaciones que en Canarias (9.412.551) durante los meses de invierno.

3 PRESIÓN SOBRE EL TERRITORIO

La **Figura 2** pone de manifiesto la presión a la que se ve sometido el territorio de Canarias con una media cercana a los 1.4 millones de noches al mes, llegando a los 1.8 millones de noches/mes durante el invierno.

La condición de insularidad de Canarias hace que sea especialmente relevante el estudio del número de noches en relación a su superficie, condición que comparte con la isla de Malta, también mucho más tensionada que cualquier otro territorio, tal y como se ilustra en la **Figura 3**.

*Los datos referentes a España incluyen la contribución del archipiélago.

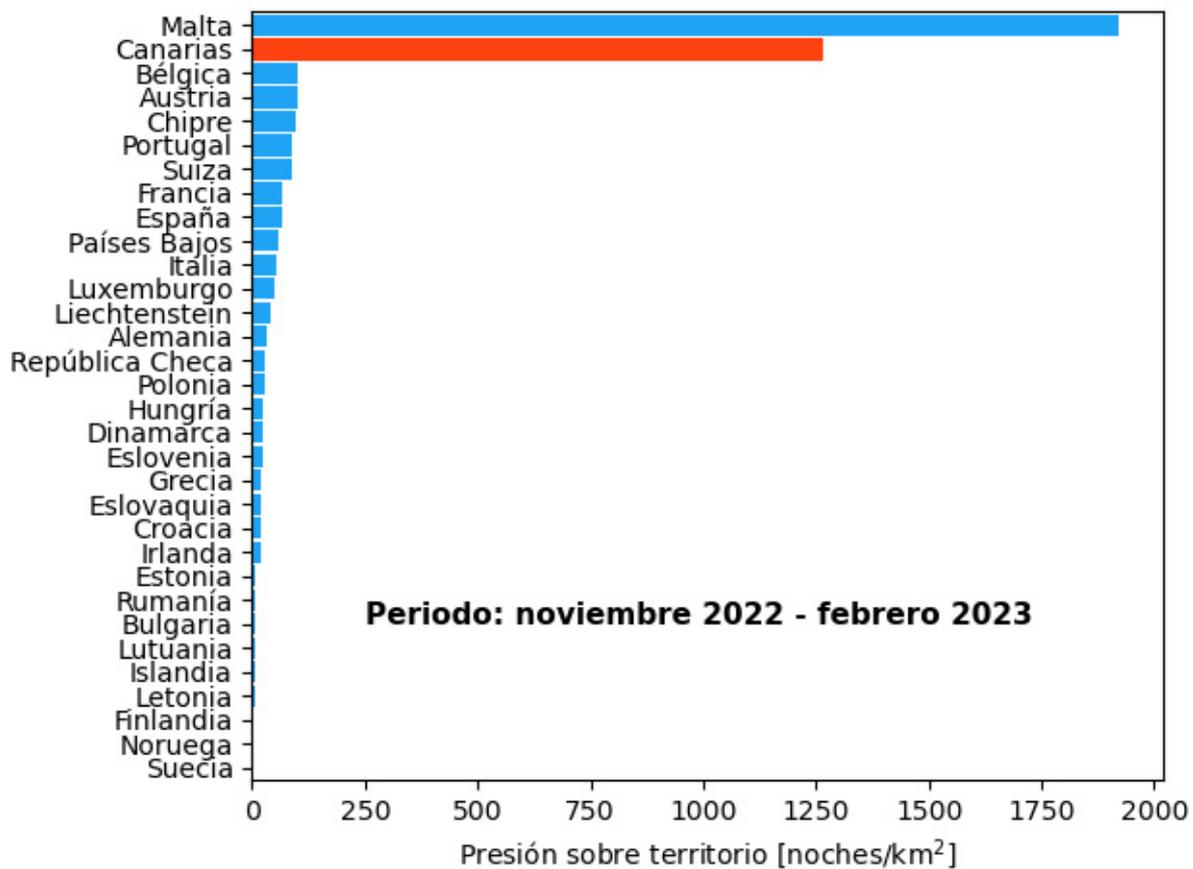


Figura 3. Número total de noches en establecimientos de alquiler vacacional durante el periodo de tiempo entre noviembre de 2022 y febrero de 2023, relativo a la superficie de cada territorio.

Canarias y Malta son, con gran diferencia, las regiones que soportan una mayor presión sobre el territorio, con 1.920 y 1.264 noches por kilómetro cuadrado, respectivamente. El resto de países no superan las 100 pernoctaciones por kilómetro cuadrado.

Una manera complementaria de entender la **Figura 3** es a la inversa, esto es, sobre cuánta superficie se reparte la carga que supone cada noche. Mientras que en países tradicionalmente turísticos como Francia, Italia, España o Alemania (ver Figura 1) los recursos necesarios para mantener el flujo de visitas provienen, en promedio, de una superficie de unos 20.000 metros cuadrados, en Canarias los recursos destinados para cada noche se recaen sobre una superficie de tan solo 700 metros cuadrados.

“En Canarias, las necesidades de cada noche de alojamiento en alquiler vacacional durante los meses de invierno se extraen de una superficie agrícola de 55 m²”.

La presión sobre el territorio y los recursos de los distintos territorios puede concretarse aún más atendiendo, no a la superficie total, sino a la superficie destinada a la agricultura. Esta comparativa se muestra en la **Figura 4**.

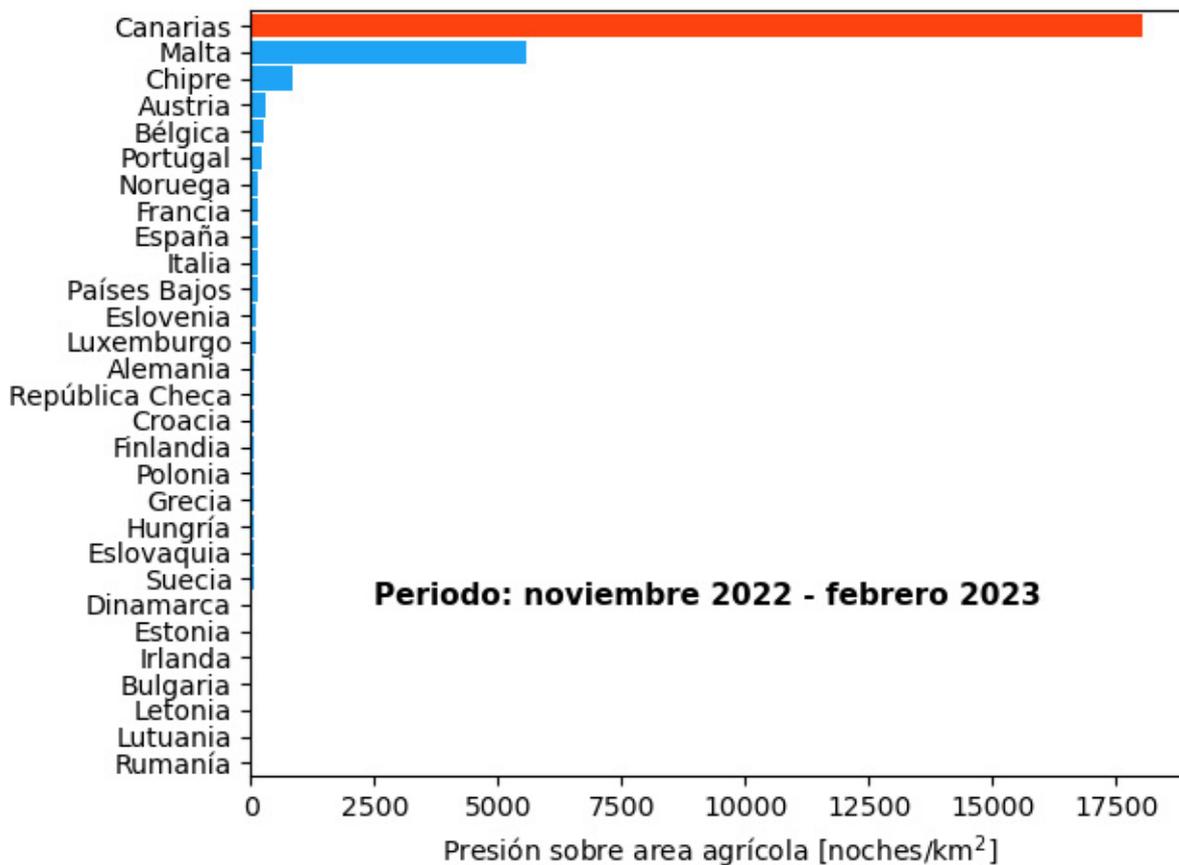


Figura 4. Número total de noches en establecimientos de alquiler vacacional durante el periodo de tiempo entre noviembre de 2022 y febrero de 2023, relativo a la superficie destinada a la agricultura en cada territorio.

La **Figura 4** demuestra lo tensionado que se encuentra el terreno agrícola en las islas. Siguiendo la interpretación descrita, en Canarias las necesidades de cada noche de alojamiento en alquiler vacacional durante los meses de invierno se han de extraer de una superficie agrícola de únicamente 55 metros cuadrados.

En este sentido, el terreno agrícola en Canarias soporta más presión que cualquier otro de los territorios comparados, con 18.028 pernoctaciones por kilómetro cuadrado destinado a la agricultura. Le siguen Malta y Chipre, con 5.600 y 800 pernoctaciones por kilómetro cuadrado agrícola respectivamente, mientras que el resto de países no superan las 300.

“Canarias es la región con mayor número de pernoctaciones per cápita”.

Por su parte, la **Figura 5** muestra la relación entre el número de noches y el número de habitantes de los distintos territorios, de nuevo, durante el periodo invernal. Canarias vuelve a destacar como la región donde los habitantes soportan un mayor número de pernoctaciones per cápita de entre todos los territorios comparados.

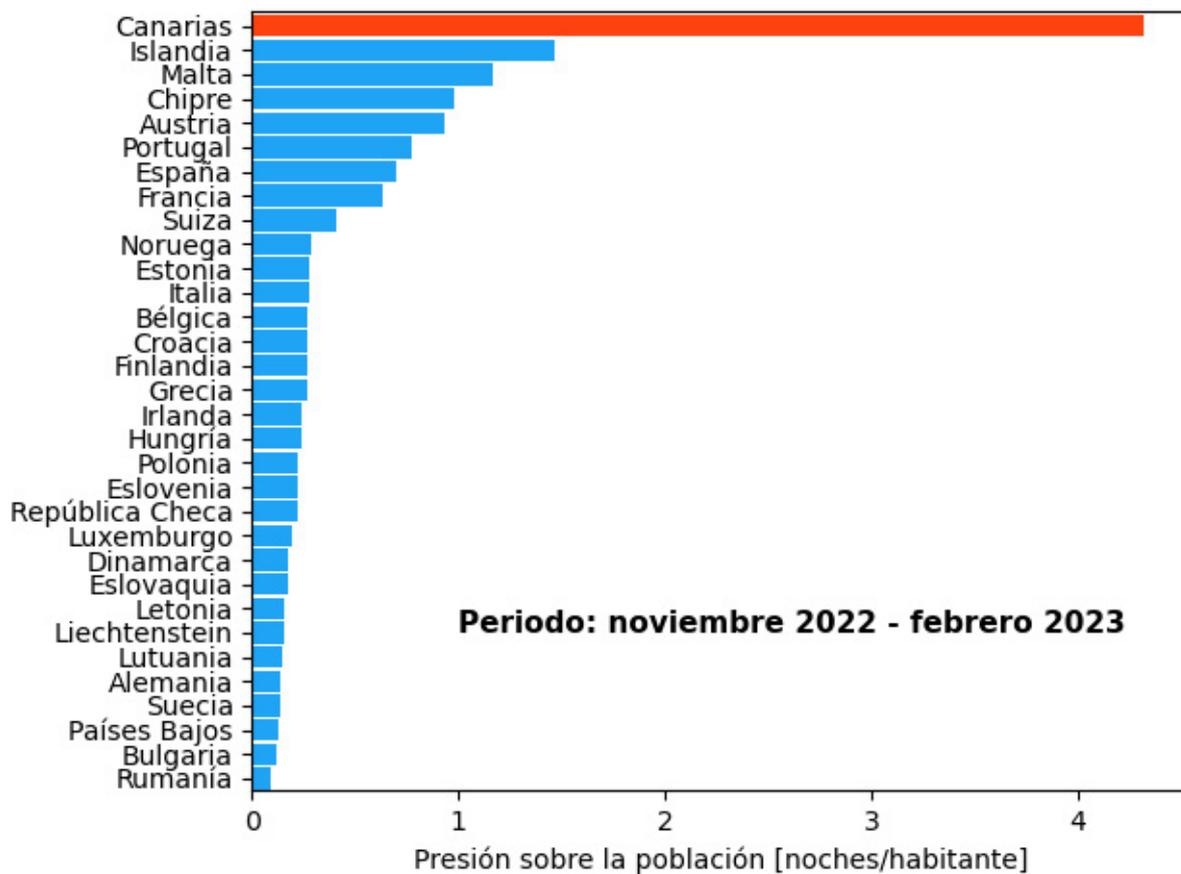


Figura 5. Número total de noches en establecimientos de alquiler vacacional per cápita durante el periodo de tiempo entre noviembre de 2022 y febrero de 2023.

Canarias destaca como la región que se ve obligada a convivir con un mayor número de visitas por habitante, llegando a las 4.3 noches por habitante. El resto de países se queda cerca o por debajo de una noche por habitante en el periodo invernal.

4 REALIDADES INSULARES

Los números y figuras presentados anteriormente describen el marco comparativo de Canarias respecto a países del entorno europeo. La manera en la que se experimenta la presión a la que se ve sujeta el archipiélago depende, sin embargo, de cada realidad insular. Aunque con menor grado de segregación, el Eurostat también ofrece información individualizada para cada isla en lo que respecta al alquiler vacacional.

En este sentido, la **Figura 6** recoge la evolución desde 2020, coincidiendo con el inicio y posterior desarrollo de la pandemia, del número total de noches de alquiler vacacional anuales para cada isla del archipiélago.

Tenerife es la isla que mayor tensión soporta (7.5 millones), seguida de Gran Canaria (4,3 millones), Lanzarote (3,9 millones) y Fuerteventura (2,9 millones). Los datos de 2023 se han representado a partir de una estimación basada en el número de noches que se han registrado en Eurostat hasta marzo de este año.

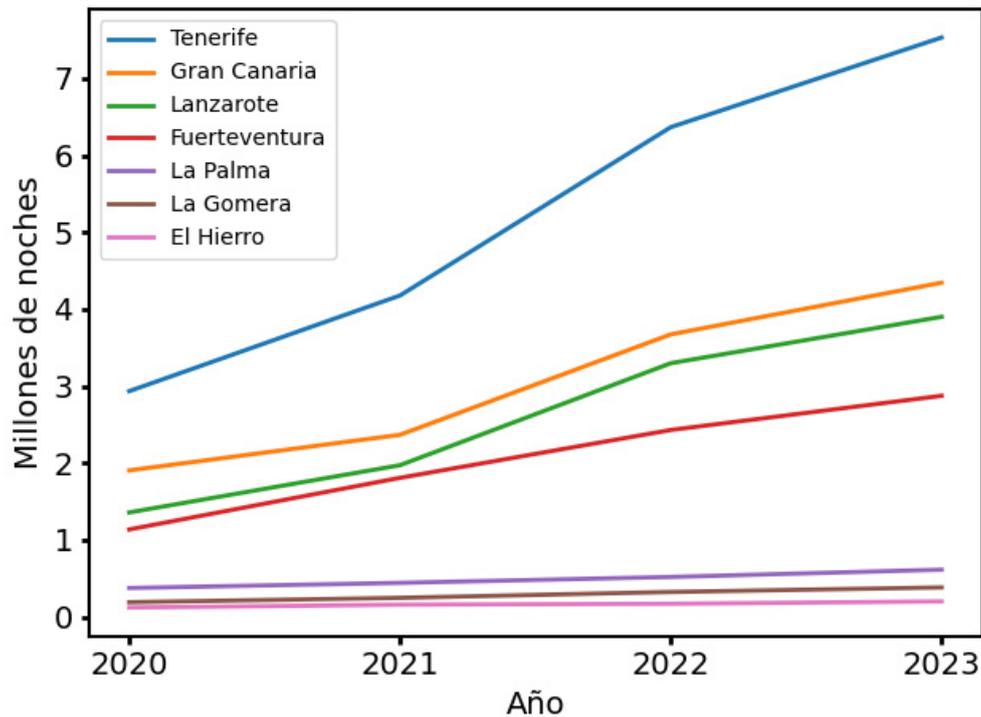


Figura 6. Evolución en el número total de noches en establecimientos de alquiler vacacional desde el inicio de la pandemia.

Con respecto a la evolución a lo largo de los años, como se observa en la **Figura 6**, Tenerife es la isla con mayor número de noches, pasando de 2.9 en 2020 a 7.5 millones en 2023. Le siguen Gran Canaria, que asciende a 4.3 millones en 2023, Lanzarote, que llega a las 3.9 y Fuerteventura, hasta las 2.9. La Palma, La Gomera y El Hierro no superan las seiscientas mil.

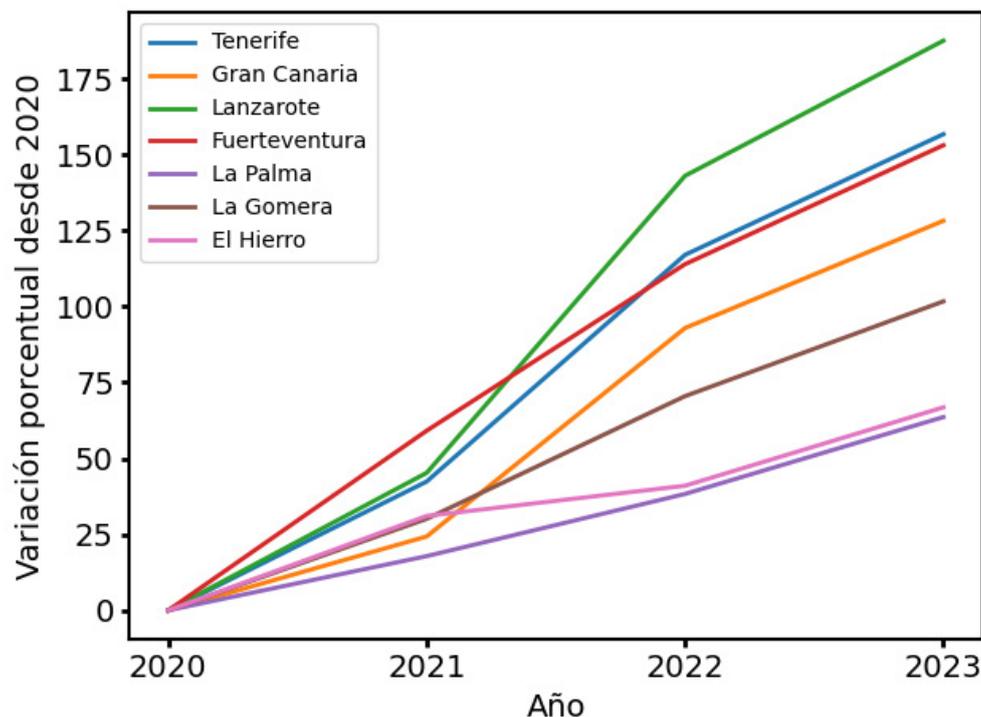


Figura 7. Variación porcentual en el número total de noches pasadas en alquiler vacacional en cada una de las islas desde el año 2020.

Finalmente, la **Figura 7** muestra también la variación anual del total de noches por isla en régimen de alquiler vacacional, pero relativa a las cifras de 2020. En promedio, el número de noches por isla se duplica cada tres años, con casos extremos como los de La Palma y El Hierro, donde el crecimiento es más moderado, hasta Lanzarote, donde el número de noches se ha multiplicado casi por un factor cuatro en solo tres años.

Concretamente, Lanzarote presenta un incremento del 187 % entre 2020 y 2023, Tenerife de un 157 % y Fuerteventura de un 153 %.