



**Universitat de les
Illes Balears**

Facultat de Turisme

Memòria del Treball de Fi de Grau

Evaluación del impacto de las plataformas de alojamiento turístico sobre los movimientos migratorios de la población de Tenerife.

Laura Salvà Frau

Grau de Turisme

Any acadèmic 2018-19

DNI de l'alumne: 43181793-Y

Treball tutelat per Tomás Lejarraga
Departament de d'Economia i Empresa

Paraules clau del treball:

Alquiler vacacional, movimientos migratorios, intensidad turística, correlación, plataformas turísticas, Tenerife, Canarias.

ÍNDICE DE CONTENIDOS.

1. ABSTRACT.	4
2. INTRODUCCIÓN.....	5
3. CONTEXTUALIZACIÓN Y OBJETO DE ESTUDIO.	6
4. METODOLOGÍA.....	7
5. ANÁLISIS DE LOS MOVIMIENTOS MIGRATORIOS DE LA POBLACIÓN.....	8
6. CONCLUSIONES.....	18
7. BIBLIOGRAFÍA.....	21
8. ANEXO 1.....	23
9. ANEXO 2.....	24
10. ANEXO 3.....	25

ÍNDICE DE GRÁFICOS.

Ilustración 1. Gráfico oferta media viviendas turísticas	8
Ilustración 2. Gráfico extensión geográfica municipios.....	9
Ilustración 3. Gráfico variación poblacional 2018	10
Ilustración 4. Gráfico presión turística viviendas vacacionales.....	10
Ilustración 5. Gráfico correlación general	11
Ilustración 6. Gráfico Sankey movimientos migratorios	14

ABSTRACT.

En los últimos años, el boom tanto de la economía colaborativa como de las plataformas de alquiler de vivienda vacacional es una modalidad cada vez más creciente. A través de la promoción por parte de las plataformas de alquiler vacacional, esta modalidad ha cobrado especial protagonismo en muchas partes del mundo.

Con este trabajo se pretende analizar de qué forma afecta el fenómeno del alquiler vacacional a la población local de la isla de Tenerife, mediante el análisis de los padrones de cada municipio, y si existe una correlación entre la variación poblacional y el crecimiento de la oferta de viviendas vacacionales.

“In recent years, the boom of both the collaborative economy and the holiday rental platforms is a growing modality. Through the promotion by the holiday rental platforms, this modality has gained special prominence in many parts of the world.

This paper aims to analyze how this phenomenon of holiday rental affects the local population of the island of Tenerife, by analyzing the census records of each municipality and whether there is correlation between the population variation and the growth of the supply of holiday homes.”

INTRODUCCIÓN.

“Otros impactos negativos, en cambio, resultan más difíciles de gestionar. Los alquileres de vivienda en Lanzarote y Fuerteventura, así como en los sures de Gran Canaria y Tenerife, se han disparado brutalmente. En locales mayoreras y conejeras que comienzan a vivir un proceso de gentrificación que no entraña únicamente un coste económico más elevado para los vecinos, sino una pérdida de referencias culturales y simbólicas que amenaza la convivencia social. Un profesional de la enseñanza que debe trasladarse a Fuerteventura para impartir clases en un colegio o centro de secundaria comprueba que, si tiene suerte, deberá apoquinar más de la mitad de su salario en concepto de alquiler por un apartamento microscópico y comprobará que la mortadela es casi un producto de lujo en el supermercado de la esquina. El alquiler vacacional ya no es anécdota marginal, sino un problema creciente para varios miles de canarios de las zonas más turistificadas del Archipiélago.” (Alfonso González Jerez, 2018).

En este artículo queda reflejada la preocupación por el fenómeno del alquiler vacacional, que se intuye como el causante de la situación que actualmente afecta a la población local de forma negativa, ya que la oferta de viviendas en alquiler ha disminuido y los precios de los alquileres han aumentado considerablemente.

Esta situación podría deberse a la aparición de diferentes plataformas de alquiler vacacional, ya que mucha gente ha decidido unirse a ellas y destinar su vivienda a esta creciente modalidad. A pesar de que algunos se benefician de los ingresos que supone su actividad, otros muchos se ven perjudicados. No solo los precios de los alquileres se han incrementado, también ha surgido un proceso de gentrificación, especialmente en las zonas más turistificadas.

Entendemos como gentrificación el proceso de sustitución de un determinado grupo social por otros de mayores ingresos y capacidad de consumo. (José Mansilla, 2019).

Si lo relacionamos con el ámbito turístico, se trata del éxodo por parte de los residentes provocado por la presencia del turismo de masas en una región. Es aquí donde reside el foco de este estudio, investigar si existe una correlación entre este éxodo y la presencia de las viviendas de alquiler turístico. Esta investigación, se llevó a cabo de forma similar en el proyecto “Evaluación del impacto de Airbnb sobre los movimientos migratorios de la población de Mallorca” (Rafael Ramos, 2018), que resultó en una correlación negativa alta entre las variables anteriormente mencionadas.

Este éxodo puede depender de diversos factores como el poder adquisitivo, la situación política de la región, las aspiraciones personales, las preferencias de los individuos, la presión demográfica, etc., y no está ligado exclusivamente a la oferta del alquiler vacacional.

El presente estudio se va a focalizar en la isla de Tenerife, para comprobar si existe una situación igual o similar a la de Mallorca. En él, se van a tener en

cuenta únicamente los movimientos migratorios producidos dentro de la misma isla, considerando la presión demográfica en todos sus municipios.

CONTEXTUALIZACIÓN Y OBJETO DE ESTUDIO.

La economía de Tenerife se basa fundamentalmente en el turismo, suponiendo un 60% directo del PIB¹. Además, es la isla canaria más visitada turísticamente, ya que atrae gran cantidad de turismo nacional e internacional.

La isla de Tenerife posee cuatro zonas turísticas bien delimitadas que son los principales focos de asentamiento: Tenerife Sur, Puerto de la Cruz, Santa Cruz de Tenerife y San Cristóbal de La Laguna. Por otra parte, la oferta de servicios y actividades de ocio es diversa complementando la principal motivación de elección del destino, clima y playa.

En un principio destaca Puerto de la Cruz por su bondadoso clima y por todos los atractivos que el Valle norteño de La Orotava concentraba, pero persiguiendo captar el turismo de sol y playa, alrededor de 1980 surge el boom turístico del sur de Tenerife, donde destacan ciudades como Arona o Adeje, en torno a núcleos turísticos como Los Cristianos, Playa de las Américas y Costa Adeje².

En cuanto a lo que alquiler turístico se refiere, sólo el 42% de las camas en vivienda vacacional se concentran entre Adeje y Arona (municipios pertenecientes a la zona sur de Tenerife), que acumulan el 22,7% y el 20,01%, respectivamente, de las plazas de esta modalidad turística. (Diario de Tenerife, 2019).

Se sospecha que el hecho de que las viviendas turísticas convivan con las viviendas residenciales tiene como consecuencia el encarecimiento de los precios del alquiler de estas últimas; *“En Canarias, el precio de la vivienda en alquiler experimentó en enero³ un ascenso del 5,1% situándose en 7,55 euros el metro cuadrado al mes. El Archipiélago ocupa la quinta posición en el ranking de comunidades con los precios del alquiler más elevado. Según varios portales inmobiliarios, los municipios donde más creció el precio de la vivienda son Adeje, con el 8,8% y una media de 11,16 euros el metro cuadrado; Santa Cruz capital, con un incremento del 8,5% con respecto al mes anterior y 6,64 euros el metro cuadrado, y La Laguna, con un crecimiento del 3,1% y un precio medio de 6,49 euros el metro cuadrado.”* (Diario de Avisos, 2019).

Ante esta noticia es inevitable pensar que el alquiler vacacional influye directamente en el precio de la vivienda residencial. Por otra parte, como ha sido mencionado anteriormente, conduce también a un proceso de gentrificación, donde la población residente es expulsada por la población visitante. Esta situación incita a que la población local empiece a tener una perspectiva negativa hacia el turismo. Hasta hace poco, el turismo se veía con

¹ Datos obtenidos en www.tenerifeguiaturistica.com.

² Datos obtenidos en www.tenerifeguiaturistica.com.

³ Artículo correspondiente al 13 de marzo de 2018.

muy buenos ojos ya que suponía una fuente importante de ingresos para las comunidades receptoras, pero en los últimos años este hecho está generando controversia, ya que cada vez son más las consecuencias resultantes de esta actividad.

Que una zona esté turistificada implica a su vez una pérdida progresiva de identidad. Esto ocurre cuando los comercios y la comunidad en si destinan todos sus esfuerzos y recursos en complacer al visitante. Los comercios tradicionales desaparecen y dan lugar a los recurrentes souvenirs para turistas, la población local abandona aquellos municipios más “afectados” y optan por otros con menos afluencia turística o donde los precios del alquiler sean más asequibles, por su parte, los visitantes con mayor poder adquisitivo ocupan posteriormente el lugar de aquellos que decidieron marcharse.

Ante esta situación, la crispación de la población local es evidente. ¿Podrían considerarse la transformación urbana y sus consecuencias el principal motivo de este éxodo?

El fin de este trabajo es investigar a través del análisis de los padrones municipales y los movimientos migratorios de la población, si los residentes abandonan aquellos municipios con mayor afluencia turística y/o mayor presencia de viviendas vacacionales. Para ello se van a considerar todos los municipios de Tenerife, así se podrá cuantificar este éxodo y se comprobará si realmente se está produciendo un proceso de gentrificación en la isla.

METODOLOGÍA.

Con el objetivo de desarrollar este trabajo, se ha decidido indagar en la relación que pueda existir entre los movimientos migratorios de la población residente y la presión turística generada por la oferta de viviendas vacacionales en cada municipio.

El motivo por el cual se ha optado por elegir este ámbito es la controversia que genera entre los residentes locales la convivencia entre la vivienda vacacional y la vivienda familiar. Los habitantes se enfrentan a una odisea a la hora de buscar una vivienda asequible debido al encarecimiento de los precios de sus alquileres.

Como ha sido mencionado anteriormente en este trabajo, este ámbito fue investigado en el proyecto “Evaluación del impacto de Airbnb sobre los movimientos migratorios de la población de Mallorca” (Rafael Ramos, 2018), y en él, se concluyó que existe una correlación fuerte entre la variación poblacional y la presión turística generada por el alquiler vacacional. Aun así, no podemos afirmar que este sea el único motivo o el motivo principal del éxodo por parte de la población residente.

La situación es incluso más grave en las grandes ciudades españolas de Barcelona y Madrid, “*donde se ha llegado a máximos históricos en los precios de los alquileres*” (eleconomista.es, 2018).

Con el fin de determinar si en Tenerife se repite este factor, se han recopilado los siguientes datos demográficos a nivel insular: la variación poblacional, el número de inmuebles por cada municipio y la extensión de estos. Ya que vamos a relacionar estas cifras con la oferta de alquiler vacacional, se han recopilado los datos de hasta seis plataformas que ofertan viviendas de esta modalidad y se ha obtenido el número de viviendas ofertadas por municipio en cada una de ellas durante el periodo de 2018. Posteriormente, se ha calculado la media del número de viviendas entre estas seis plataformas.

Disponiendo de estos datos, se han realizado diferentes gráficos de correlación con el objetivo de determinar si existe una relación entre las variables analizadas. Se ha elaborado un gráfico de correlación entre la variación poblacional y la presión turística de cada municipio para descubrir si existe una relación entre ellas, además de un diagrama de Sankey donde se pueden ver los movimientos migratorios de la población residente de Tenerife de una comarca a otra. Esto nos permitirá determinar qué comarcas han recibido más población y, por el contrario, cuáles son las que han perdido más habitantes.

ANÁLISIS DE LOS MOVIMIENTOS MIGRATORIOS DE LA POBLACIÓN.

La obtención de la media de viviendas vacacionales por municipio de las seis plataformas analizadas nos permite obtener una aproximación de los inmuebles destinados a esta modalidad en cada municipio.

A continuación, se presentan dos gráficos donde podemos ver el número de viviendas vacacionales ofertadas en los distintos municipios durante el año 2018, así como la extensión de cada uno de éstos⁴:



Ilustración 1. Oferta media viviendas turísticas

⁴ Últimos datos actualizados a 23 de diciembre de 2018. Véase anexo 1.

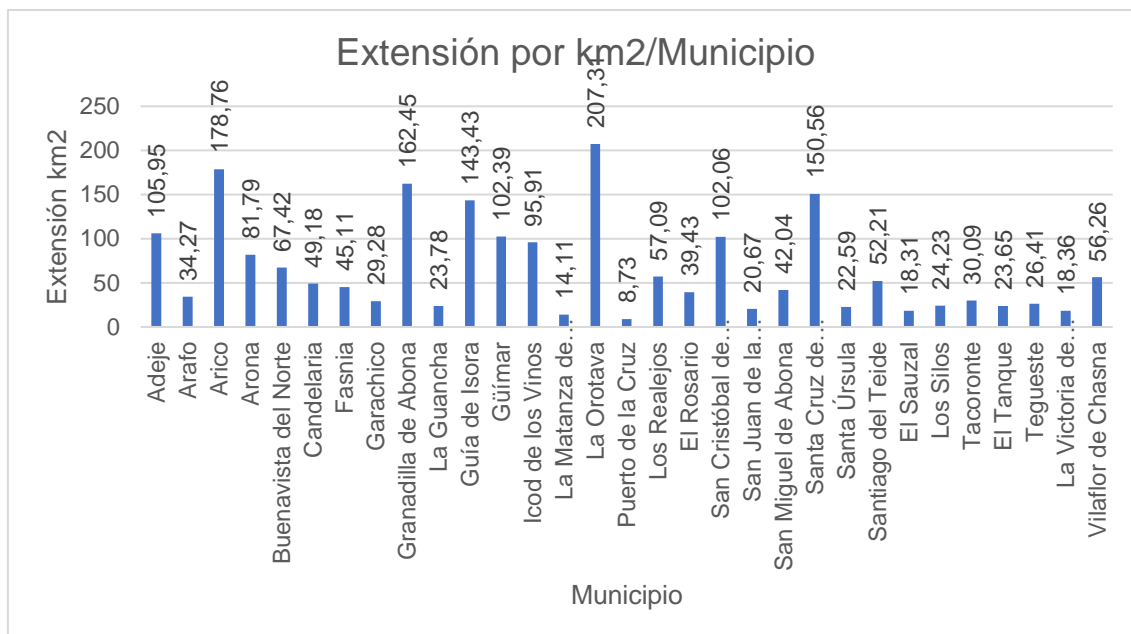


Ilustración 2. Extensión geográfica municipios

Se aprecia que los municipios con más oferta de vivienda vacacional son Adeje, Arico, Granadilla de Abona, Guía de Isora y San Miguel de Abona. A su vez, la mayoría de estos municipios son aquellos que cuentan con una mayor extensión km².

Debido al carácter abrupto de la isla de Tenerife, no toda la extensión de la que disponen los municipios es habitable. Generalmente la población se dispone en núcleos y es menos frecuente encontrarla de forma dispersa. De este modo, podemos encontrar municipios que cuentan con una extensión y oferta de alquiler vacacional elevadas, sin embargo, su población se concentra en núcleos reducidos.

Si consideramos este aspecto, podríamos encontrarnos ante casos donde un municipio tiene una extensión considerable y, sin embargo, podría encontrarse en una situación donde la presión turística es elevada ya que su núcleo poblacional es concentrado y convive con una amplia oferta de vivienda vacacional. Del mismo modo, este factor podría ocurrir en el caso de los municipios que cuentan con una extensión menor. Desafortunadamente, al no disponer de los km² habitados en cada municipio, no se ha podido realizar un análisis más profundo sobre este aspecto.

Para analizar si la convivencia entre viviendas vacacionales y familiares provoca el abandono de la población local en determinados municipios, se han analizado los cambios que ha experimentado el padrón en el periodo de 2017-2018. Bajo esta hipótesis, los municipios que presentan una mayor presión y oferta turística deberían ser los que han sufrido una mayor variación en las cifras del padrón.

A continuación, se presenta un gráfico que muestra la variación poblacional en el padrón de cada municipio de Tenerife en el periodo comprendido entre 2017-2018 (INE, 2018)⁵:



Ilustración 3. Variación poblacional 2018

Para calcular el grado de presión que ejercen las distintas plataformas en los municipios, se ha calculado la proporción de viviendas vacacionales sobre el número total de inmuebles por municipio (INE, 2011)⁶:

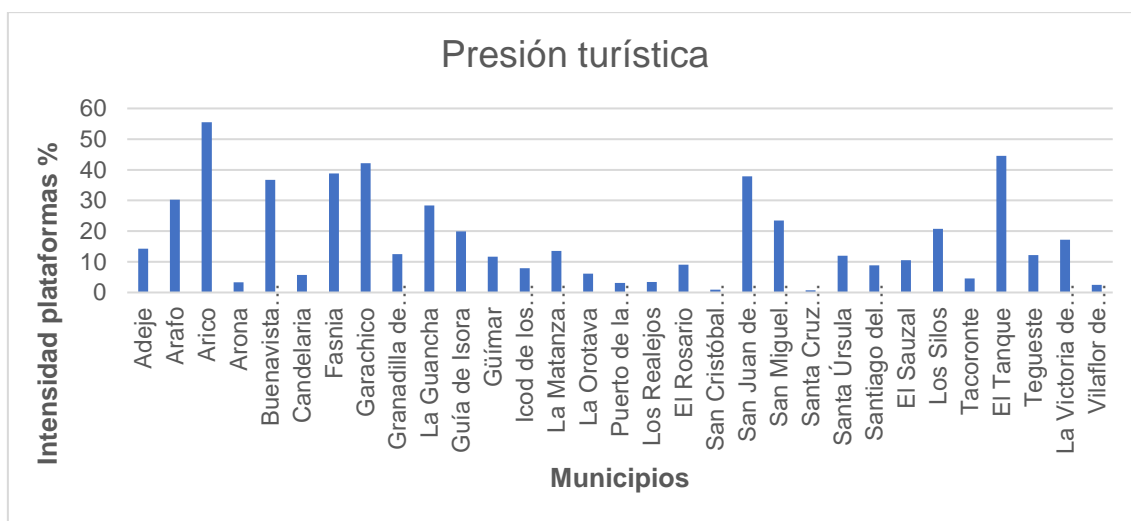


Ilustración 4. Presión turística viviendas vacacionales

Posteriormente, se ha elaborado un gráfico para relacionar los valores y determinar si existe una correlación entre estas dos variables:

⁵ Datos obtenidos de las estadísticas de INE (datos 2018). Véase Anexo 2.

⁶ Últimos datos consultados y disponibles pertenecientes al año 2018 y 2011 respectivamente. Véase Anexo 3.

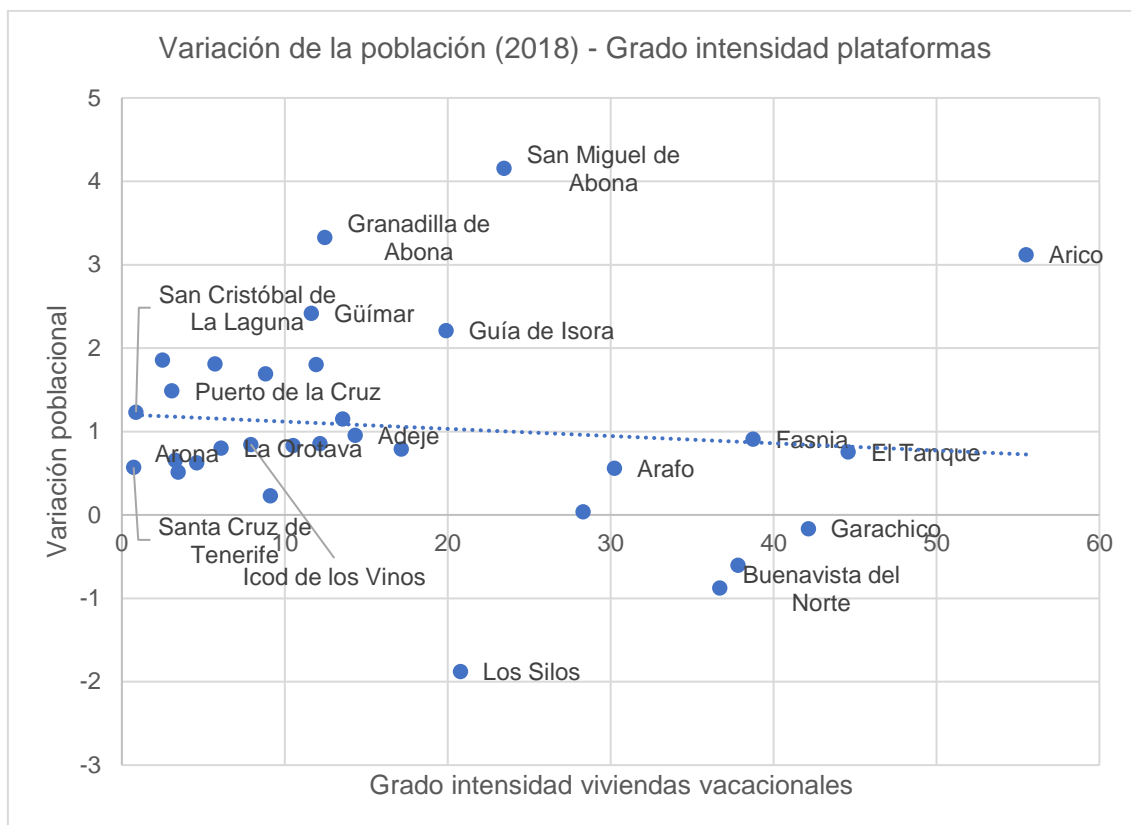


Ilustración 5. Gráfico correlación general

En el presente gráfico, podemos observar que existe una correlación negativa (-0,11) entre ambas variables. Esto significa que a medida que van aumentando los valores de intensidad de las distintas plataformas turísticas en los municipios, la disminución de la población es mayor. No obstante, se trata de una correlación negativa baja.

Llegados a este punto, podemos presuponer que una mayor oferta de viviendas vacacionales en los municipios provoca que su población disminuya. Si continuamos analizando el gráfico, podemos observar que la mayor parte de los puntos de dispersión están entre los valores 0 y 20 de grado de intensidad, y todos los municipios que se encuentran en este tramo han aumentado su población. Al observar los valores que sobrepasan el 20, encontramos varios municipios que han aumentado su población y otros que, por el contrario, han sufrido una reducción en su padrón. Entre los municipios que han perdido población destaca Garachico, ya que es uno de los valores que presenta una intensidad turística mayor (42,14%). Este municipio cuenta con una extensión de 29,28 km². Gran parte de sus inmuebles están destinados a la vivienda vacacional y su núcleo poblacional es muy reducido y concentrado. Además, posee un gran atractivo turístico que hace que sea uno de los municipios más visitados de la isla. Uno de los principales atractivos que posee son sus piscinas naturales, formadas por la lava que desprendió el volcán del Teide después de la erupción del año 1706, *“característica que atrae a hordas de visitantes que exploran además su plaza de la Libertad, una de las plazas más pintorescas de las Islas Canarias.”* (vacaciones-esoana.es, 2019). Estos

factores explicarían por qué Garachico presenta un índice de presión turística importante. A pesar de esto, Garachico no es el municipio que más habitantes ha perdido, por encima de él se encuentra Los Silos, que cuenta con una extensión menor (24,23 km²) y el 21% de sus inmuebles está destinado al alquiler turístico. De nuevo, nos encontramos ante un municipio cuyo núcleo poblacional es reducido y concentrado.

Ante los municipios con una extensión más reducida, podemos pensar que es lógico que, si su oferta de alquiler turístico es amplia, sufra un nivel de intensidad turística mayor. por el contrario, ¿qué ocurre con aquellos municipios donde la extensión es significativamente mayor? ¿Se enfrentan a una presión menor?

Para poder responder estas preguntas, no sólo tenemos que tener en cuenta los valores analizados, tales como la variación poblacional, el nivel de intensidad turística o la extensión de los municipios, ya que, como ha sido mencionado anteriormente, la topografía abrupta de la isla es una característica muy importante que debe considerarse a la hora de interpretar estos análisis.

Vamos a tomar como ejemplo La Orotava, que es el municipio que cuenta con la mayor extensión (207, 31km²). Asimismo, posee numerosos puntos de interés que le otorgan especial atractivo turístico; entre ellos destaca su casco histórico, que en 1976 fue declarado Conjunto Histórico Artístico Nacional, además, gran parte del Parque Nacional del Teide (declarado Patrimonio de la Humanidad en 2007) se encuentra dentro de su término municipal, por ello, La Orotava es el municipio más alto y con mayor desnivel de España. Este factor explica que, aunque este municipio esté dividido en veintiocho entidades, la mayor parte de su población se concentre prácticamente en cuatro de ellas: Las Arenas, El Durazno, Montijos y La Orotava (capital municipal). Estas tres últimas, concentradas en el mismo núcleo.

Dicho esto, si analizamos el gráfico de correlación, vemos que la intensidad turística del municipio es muy baja (6,09%). Basándonos en esta información, la convivencia entre las viviendas vacacionales y las familiares no supone un problema para su población. Esta situación podría ocurrir en cualquier municipio donde el núcleo de población se encuentre concentrado. Tal vez, si se tuviera en cuenta únicamente la extensión habitada de los municipios, podríamos profundizar más en este análisis y la presión resultaría mayor. Nos encontramos ante uno de los puntos flacos de esta investigación, ya que no se dispone de estos datos, por consiguiente, vamos a basarnos exclusivamente en los resultados que poseemos a partir de los distintos análisis que han sido realizados.

En cualquier caso, son muy pocos los municipios que han experimentado una variación negativa en su padrón. Concretamente, solo cuatro de los treinta y un municipios han visto reducida su población y, además, en ningún caso se trata de una cifra considerable. Nos referimos a los siguientes municipios: Los Silos, Buenavista del Norte, San Juan de la Rambla y Garachico. Excepto Los Silos, los demás municipios mencionados presentan una intensidad de alrededor del 40%. En este sentido podría sospecharse que la presencia de viviendas

vacacionales estuviera desplazando a la población local. Cabe mencionar, que Los Silos es precisamente el municipio menos visitado turísticamente, por ello, en noviembre del año anterior (2018), la villa de Los Silos puso en marcha una acción de promoción turística que incluyó “*acciones para mejorar el conocimiento de los recursos Patrimoniales, Culturales, Naturales y Turísticos de Los Silos*” (elperiodicodeycodendaute.es, 2019). Teniendo en cuenta este aspecto, el éxodo de los habitantes de este municipio podría deberse a otros motivos y no como consecuencia de su intensidad turística. De hecho, más adelante, veremos que estos motivos probablemente estén ligados al poco interés generalizado que tiene la población tinerfeña respecto a esta zona de la isla.

Es evidente que los incrementos y disminuciones de la población indican que se están produciendo movimientos migratorios. Estos movimientos pueden ser interiores (aquellos que se producen dentro de la isla) o exteriores (aquellos que se producen fuera de la isla) (Denis García, 2011).

Para profundizar en esta investigación, se han tenido en cuenta únicamente aquellos movimientos migratorios producidos dentro de la isla, ya que el objetivo principal de esta investigación es buscar si la presión ejercida por la oferta de viviendas vacacionales en los municipios afecta a la población local de Tenerife.

Para ello, se han obtenido los datos estadísticos de los desplazamientos de la población a través de los distintos municipios (ISTAC, 2017)⁷. Cabe destacar que los datos migratorios más actuales corresponden al año 2017, por lo que estas cifras pueden sugerir las tendencias migratorias previas al fenómeno que se ha descrito en el gráfico de correlación. Posteriormente, se han agrupado los municipios en siete comarcas.

A continuación, se presenta un gráfico de Sankey que representa los movimientos migratorios que se han producido en Tenerife durante el periodo comprendido entre 2016-2017 sin tener en cuenta los que se han realizado dentro de la misma comarca:

⁷ Datos obtenidos de las estadísticas de ISTAC (datos 2017).

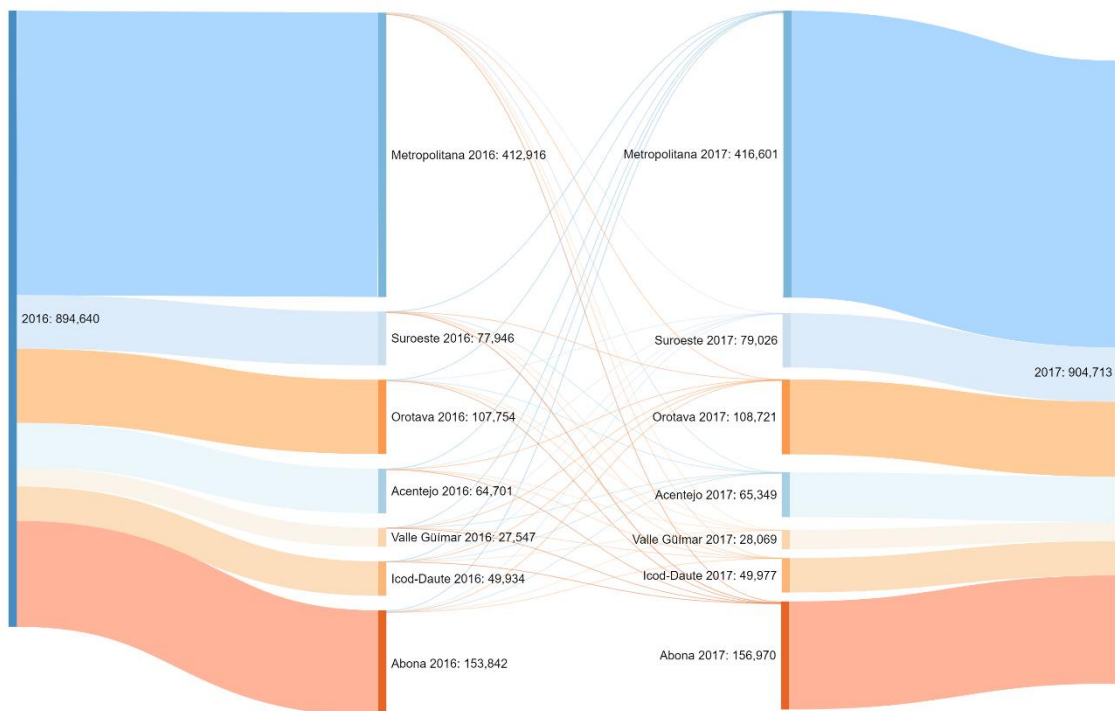


Ilustración 6. Gráfico Sankey movimientos migratorios

Tal y como aparece representado en el gráfico, Tenerife se divide en siete comarcas: Metropolitana, Suroeste, Orotava, Acentejo, Valle Güimar, Icod-Daute y Abona (tenerifejoven.com, 2019). Como ha sido mencionado anteriormente, en el presente gráfico se reflejan los flujos que representan los movimientos migratorios de la población local y cómo estos se desplazan de una comarca a otra, sin tener en cuenta los desplazamientos que se han producido dentro de la misma comarca.

En el gráfico, podemos apreciar que todas las comarcas han aumentado su población. La comarca que más habitantes ha recibido es la Metropolitana, con un aumento de 3.685 (416 – 412.916) habitantes. Esta comarca abarca los municipios de Santa Cruz de Tenerife, el mayor núcleo poblacional de la isla y, al mismo tiempo, capital de la provincia de su mismo nombre; y San Cristóbal de La Laguna, cuyo núcleo le sigue en importancia, ya que los barrios periféricos de Taco y La Cuesta, en su límite municipal con Santa Cruz, han crecido desenfrenadamente desde mediados del siglo XX. Este crecimiento se debe a la absorción de la población originaria de otras comarcas que trasladan su residencia aquí por motivos de trabajo, ya que la actividad de centro administrativo y comercial de las dos ciudades principales precisa mano de obra. Esto explica que más de un 40% de la población insular se encuentre aglutinada en esta comarca (gevic.net, 2019).

La siguiente comarca con mayor crecimiento poblacional es la de Abona, cuyas cifras han aumentado en 3.128 (156.970 – 153.842) habitantes desde el año 2016. En esta comarca, el municipio de Granadilla de Abona ha visto incrementada su población considerablemente durante los últimos años, ya que se ha convertido en un lugar de residencia para muchas personas cuyo puesto de trabajo se encuentra en los grandes centros turísticos del sur de la isla. Es

el caso de San Isidro, un barrio de medianías del municipio de Granadilla en el que su población se ha incrementado. Una de las posibles explicaciones a este éxodo podría ser la cercanía con la zona de El Médano, un importante núcleo turístico en la comarca de Abona. En esta última se encuentra también el municipio de Arona que, aunque no ha sido tradicionalmente un núcleo con una gran población, actualmente la mayor parte de la población se concentra en la franja litoral, ya que zonas como Los Cristianos, han atraído el interés de muchas personas debido a su puerto y su actividad turística. Además de estos núcleos, hay que añadir otras zonas poblacionales importantes tales como Las Galletas, Costa del Silencio o la franja de Playa de las Américas (esta última perteneciente a la comarca suroeste), ya que se desarrollan bajo una actividad turístico-residencial. En cuanto a los municipios de Vilaflor y Arico, cabe mencionar que son los municipios menos poblados de la comarca, debido a su lejanía de los grandes centros turísticos y, en el caso de Vilaflor, se suma a su vez la lejanía de la costa (gevic.net, 2019).

Si continuamos analizando el diagrama, la tercera comarca que más ha aumentado su población es la Suroeste (incremento de 1.080 habitantes). Aunque antaño en esta comarca tuvieran más importancia las zonas medias-altas en cuanto a población, a finales del siglo XIX la actividad pesquera empieza a ser sustento de muchas familias. Esto motiva el desarrollo de las comunicaciones marítimas y comienzan a consolidarse los primeros núcleos litorales. A partir del boom turístico de finales del siglo XX, empieza a cambiar el paisaje de la franja costera y el núcleo poblacional adquiere más peso, especialmente en el municipio de Adeje.

Actualmente, la distribución paisajística que presenta la comarca viene caracterizada por la dispersión de los núcleos de medianías hacia las zonas litorales. Por esta razón, las capitales de los tres municipios que componen la comarca Suroeste han perdido peso poblacional con respecto a sus propias franjas costeras. Las zonas litorales se caracterizan por la construcción de grandes edificios que están destinados a la actividad turística, ya sean apartamentos, hoteles, complejos turísticos, centros comerciales, etc. La actividad turística influye directamente en la distribución que han ido adoptando sus habitantes. Es el caso de Adeje, cuyo casco municipal ha mantenido un crecimiento poblacional sostenido, ya que, al igual que otros municipios anteriormente analizados, se ha convertido en residencia de la población que tiene su puesto de trabajo en los grandes núcleos turísticos de la zona sur. Estos núcleos turísticos son los que se encuentran en las franjas costeras (gevic.net, 2019).

Recopilada esta información, podemos intuir que la mayoría de los habitantes que ha recibido esta comarca es por motivos laborales.

Con un incremento de 967 habitantes, la comarca de Orotava ocupa la cuarta posición en cuanto a crecimiento poblacional. En esta comarca destacan los núcleos de La Orotava y la ciudad costera de Puerto de la Cruz, que como ha sido anteriormente mencionado al inicio de este trabajo, es uno de los principales focos turísticos de la isla. De modo que la población se encuentra distribuida en gran parte por debajo de la franja altitudinal de los 300 metros,

donde el número de habitantes sigue aumentando a causa de su actividad turística. Por otro lado, en el municipio de La Orotava es cada vez más frecuente la tendencia a la concentración de la población, que conlleva a una pérdida del carácter rural, ya que la mayoría de sus habitantes se encuentran entre las zonas de Las Arenas, El Durazno, Montijos y La Orotava (capital municipal). Asimismo, La Orotava es el núcleo más poblado en la comarca (41.833 habitantes en 2018).

El crecimiento demográfico de la comarca Orotava sigue las mismas pautas que el de la isla, doblando su población con respecto a hace cincuenta años (gevic.net, 2019).

Continuando con nuestro análisis, en la quinta posición encontramos la comarca de Acentejo con un aumento de 648 habitantes. Su población se distribuye alrededor de la Carretera General del Norte. Desde este punto hasta la costa, se encuentran una serie de urbanizaciones, generalmente segundas residencias, que han experimentado un importante crecimiento en los últimos años. A pesar de esto, son las zonas costeras las que han ganado más importancia en cuanto a volumen poblacional, como es el caso de La Quinta, un pequeño pueblo perteneciente al municipio de Santa Úrsula. Por el contrario, en la zona de medianías situada por encima de la Carretera General, se encuentran distintos núcleos tradicionales de población dedicada al sector agrícola, cuya variación poblacional apenas ha sufrido cambios. Cabe destacar el municipio de Tacoronte, que posee el núcleo de mayor volumen poblacional de la comarca, con 3.407 habitantes.

Un factor importante a tener en cuenta son las migraciones internas, ya que esta comarca se ha convertido en residencia de personas pertenecientes a otros municipios de la isla que buscan alejarse del bullicio de las grandes ciudades. No se puede afirmar que este hecho sea a causa de la presión turística que puedan sufrir dichas ciudades, sin embargo, la población tinerfeña apuesta por esta comarca menos turistificada, que presenta un carácter agrícola marcado (gevic.net, 2019).

Junto con la comarca de Icod, Valle Güímar es una de las comarcas con menos peso poblacional en comparación con el resto de la isla. Debido a su situación geográfica (entre las dos áreas más potentes de Tenerife económicamente hablando), su cercanía con la Comarca Metropolitana ha hecho de Valle Güímar un lugar de residencia de muchas personas cuyo puesto de trabajo pertenece a otras zonas, hecho que está contribuyendo a un ligero aumento de su población. además, el precio del suelo en esta comarca es más barato con respecto a otras. Por esta razón, en los últimos años se han desarrollado, además de los propios cascos municipales, núcleos como Barranco Hondo, Las Caletillas y Puertito de Güímar, tratándose de zonas costeras en los dos últimos casos.

Esto nos lleva a analizar la distribución poblacional de esta comarca, que se divide principalmente en dos sectores: la zona de medianías, marcada por la autopista sur, y la zona litoral, donde se encuentran los núcleos tradicionales de asentamiento de la población. En la franja litoral encontramos polígonos

industriales, áreas residenciales costeras, etc. Por otra parte, en la zona de medianías, la población se encuentra dispersa. El único núcleo concentrado que encontramos corresponde al casco de Güímar, con 9.339 habitantes. La ciudad de Güímar constituye el núcleo principal y la capital histórica de la comarca, aunque su hegemonía comercial y de servicios la disputa en los últimos años con la Villa de Candelaria (10.528 habitantes) en la zona costera, a la cual ha superado en número de personas. En cambio, el casco de Arafo (3.920 habitantes), se encuentra situado en la zona de medianías y es el municipio menos poblado dentro de esta comarca (gevic.net, 2019).

En el último lugar, la Comarca de Icod-Daute es la que menos ha aumentado su población (43 habitantes). Como ha sido mencionado anteriormente, es una de las comarcas con menos peso poblacional, dado que está muy influenciada por el medio físico. Esto explica que la distribución de los núcleos de población sea muy dispersa. A esto se suma el hecho de la lejanía con los grandes núcleos urbanos y, además, las dificultades de comunicación, ya que este tramo de la isla no dispone de autopista. El boom turístico en otras zonas como la Comarca Suroeste, también ha repercutido en la pérdida de la importancia poblacional de Icod-Daute con respecto al resto de Tenerife.

Dentro de esta comarca, Icod de los Vinos es el núcleo con mayor peso (7.422 habitantes), ya que es el centro administrativo y comercial de la comarca. Este municipio ha aumentado su población gracias a su desarrollo turístico-residencial, dado que es aquí donde se encuentra uno de los principales atractivos de la isla, El Drago Milenario. Sin embargo, la orografía de la franja litoral no permite el desarrollo de grandes centros urbanos, de ahí que gran parte de sus habitantes se distribuyan en las zonas de medianías (gevic.net, 2019).

Dadas las características tanto físicas como económicas y de infraestructuras, la comarca Icod-Daute no resulta demasiado atractiva para los residentes, de ahí que sea la comarca que menos ha visto aumentadas sus cifras del padrón.

Recopilada esta información, observamos que las comarcas que abarcan los municipios de las grandes ciudades como Santa Cruz y La Laguna (Metropolitana), así como las comarcas que abarcan los núcleos más turistificados de la zona Sur (Abona y Suroeste respectivamente), son las que más peso poblacional tienen y, al mismo tiempo, las que más habitantes han recibido. Cabe mencionar la importancia de la comarca Orotava, que como ha sido mencionado durante este trabajo, abarca numerosos puntos de interés turístico como pueden ser el Parque Nacional del Teide, Puerto de la Cruz y el casco antiguo de La Orotava (declarado Conjunto Histórico Artístico Nacional).

Por otro lado, el resto de las comarcas (Acentejo, Valle Güímar e Icod-Daute) cumplen una función prácticamente residencial, ya que no resultan tan interesantes turísticamente.

CONCLUSIONES.

Tal y como se ha mencionado anteriormente, el turismo supone un 60% del PIB en la isla de Tenerife, siendo el principal motor de su economía. La explotación de este sector supone importantes ingresos para su población, sin embargo, también afecta a su calidad de vida.

El objetivo de este proyecto fue determinar cómo está afectando el alquiler vacacional a la población residente, dado que en España son varios los casos donde esta modalidad ha generado mucha controversia.

Planteada la hipótesis de cómo puede afectar esta modalidad de alquiler a la población residente, el núcleo para desarrollar este estudio se ha enfocado en analizar las variaciones de la población y la presión turística generada por el alquiler vacacional en todos los municipios de la isla, con el fin de determinar si existe una correlación entre ambas variables.

Por medio de la recopilación y la evaluación de los datos de los distintos municipios y todos los procedimientos estadísticos realizados para desarrollar el estudio, se puede concluir que existe una correlación débil entre las dos variables planteadas, esto significa que los municipios con un mayor grado de intensidad turística (generado por la oferta vacacional de distintas plataformas) sufren el desplazamiento de la población residente de éstos hacia otras zonas donde la intensidad turística es menor.

En el proyecto “Evaluación del impacto de Airbnb sobre los movimientos migratorios de la población de Mallorca” (Rafael Ramos, 2018), se obtuvo una correlación negativa alta (-0,511). En él se concluyó que: “Aquellos municipios o comarcas en los que más se acentúa esta correlación negativa, son aquellos que se encuentran próximos a la costa y en la Sierra de Tramuntana, dónde una mayor oferta de alquiler vacacional se puede encontrar. (...) Es de remarcar que, la mayor parte de los municipios que han incrementado su nivel de población se encuentran en zonas interiores de Mallorca y a distancias más largas de la costa, dónde existe una menor oferta de alquiler vacacional, especialmente en aquellos municipios pertenecientes a la comarca de Raiguer.”

Si lo comparamos con los resultados de nuestra investigación, vemos que la primera diferencia es que, a pesar de haber obtenido una correlación negativa, esta es muy baja (-0,11). Esto significa que podríamos estar frente a los primeros indicios de éxodo de la población, sin embargo, los motivos que lo propician son otros que por el momento no tienen que ver con la intensidad turística de los municipios.

Tenerife cuenta con sólo tres municipios de interior, y a pesar de que en todos los casos su población ha aumentado, lo cierto es que no se han encontrado similitudes en relación al caso de Mallorca. Las comarcas que más han aumentado su población son aquellas que abarcan los municipios más importantes de la isla. Son los casos de las comarcas Metropolitana, Suroeste y Abona, cuyos municipios como La Laguna y Santa Cruz de Tenerife (C.

Metropolitana) cumplen la función de centros administrativos, siendo esta última la capital de la provincia, hecho que acentúa aún más su interés. Por otro lado, las comarcas Suroeste y Abona abarcan precisamente los núcleos turísticos de la isla, factor clave para el desarrollo de estas zonas. Todos los municipios comprendidos dentro de las comarcas mencionadas se encuentran próximos a la costa. El ámbito laboral es el motivo principal de estos desplazamientos por parte de la población tinerfeña, que busca establecerse en los grandes centros administrativos o, en su defecto, en sus cercanías. Por este motivo, nos encontramos comarcas como la de Acentejo y Valle Güímar, cuya función principal es la de “municipios dormitorio”. Su población decide establecerse en estos municipios debido a que el precio del suelo es más económico y por su proximidad a las comarcas Metropolitana y las que componen el sur de la isla. Distinto es el caso de la comarca Icod-Daute, cuya función bien podría responder a la de “comarca de acogida”. Debido al carácter abrupto de su medio físico, los núcleos de población de esta comarca se encuentran dispersos, además no posee tramo de autopista, factor que juega en contra, ya que hace menos interesantes sus municipios. Sin embargo, donde unos ven adversidad, otros ven tranquilidad. Por otro lado, al ser la comarca que menos población ha recibido, no podemos reforzar esta intuición.

Con los resultados expuestos en esta investigación, solo se puede hipotetizar acerca de la situación en Tenerife, ya que como ha sido comentado, se trata de unos primeros indicios de éxodo poblacional y en este proyecto solamente se ha estudiado la evolución de un año.

El mayor inconveniente encontrado, ha sido la imposibilidad de encontrar todos los datos pertenecientes al mismo periodo de tiempo, ya que algunas fuentes de datos utilizadas se encontraban desactualizadas. Como consecuencia, los resultados podrían estar adulterados, ya que disponemos de datos pertenecientes a 2011, como es el caso del censo de inmuebles, a 2017, en relación a los datos que hacen referencia a los movimientos migratorios, y a 2018, con datos referidos al total de viviendas ofertadas a través de las distintas plataformas de alojamiento turístico y los censos de población.

Como ha sido mencionado anteriormente, los resultados obtenidos del estudio reflejan una correlación débil de $-0,11$ entre las dos variables analizadas, lo que indica que la migración de la población es ligeramente dependiente de la presión turística, mientras que el ámbito laboral parece ser el factor principal que motiva gran parte de estos movimientos migratorios. Las migraciones pueden depender también de otros factores sociales, u otros factores que no se han tenido en cuenta para este estudio, hecho que supone una limitación para su desarrollo.

Este estudio tampoco ha considerado los diferentes tipos de motivaciones que influyen en los desplazamientos de la población, sino que se ha enfocado sobre todo en la evaluación de datos estadísticos proporcionados por diferentes organismos. De nuevo nos encontramos ante una limitación

Este estudio se ha enfocado sobre todo en la evaluación de datos estadísticos proporcionados por diferentes organismos, de modo que, más allá de estos

datos, no se han considerado las distintas motivaciones de la población que influyen en su éxodo. Nuevamente nos encontramos ante una limitación, puesto que se ha considerado que la consecuencia a los desplazamientos de la población es el grado de intensidad turística soportado por los distintos municipios. Posteriormente, se ha concluido que se debe a una motivación principalmente laboral, pero ¿es posible que existan otros motivos que propicien estas migraciones? Al ser el alquiler turístico un fenómeno tan reciente en Tenerife, ¿sería posible que algunas familias consideraran trasladarse para ceder su vivienda principal a la explotación de esta modalidad?

Una manera de perfeccionar y continuar este trabajo podría centrarse en averiguar cómo continúa desarrollándose esta situación en la isla. Si la correlación negativa continúa incrementando, sería interesante investigar de qué forma vive la población tinerfeña el auge de esta modalidad, y si el grado en que se ven afectados también es creciente. Otra propuesta podría intentar cuantificar qué porcentaje de la población decide desplazarse con el objetivo de obtener ingresos de esta nueva explotación económica.

Si por el contrario el análisis realizado en este estudio se repitiera y la correlación entre las variables se redujera, sería interesante ver qué ocurre en el resto del archipiélago canario. De esta forma, los análisis obtenidos en el resto de las islas podrían mostrar la tendencia global de este fenómeno y determinar su grado de influencia en la población residente.

BIBLIOGRAFÍA.

- Fresno, M. (13 Marzo 2018). El “boom” del alquiler vacacional dispara los precios en las Islas. Diario de Avisos. Página x. Recuperado de <https://diariodeavisos.lespanol.com/2018/03/boom-del-alquiler-vacacional-dispara-los-precios-las-islas/>
- Infolaso. Extensión Geográfica de los Municipios de Santa Cruz de Tenerife. Página x. Recuperado de <https://www.infolaso.com/geografia/114-geografia-de-espana/1197-extension-geografica-de-los-municipios-de-santa-cruz-de-tenerife.html>
- González, A. (24 Enero 2018). Turismo y Gentrificación. La Provincia. Página 3. Recuperado de <https://www.laprovincia.es/opinion/2018/01/24/turismo-gentrificacion/1020988.html>
- Mansilla, J. (25 Mayo 2017). Gentrificación y turismo, ¿dos caras de la misma moneda? Nueva Tribuna. Página 3. Recuperado de <https://www.nuevatribuna.es/articulo/sostenibilidad/gentrificacion-turismo-caras-misma-moneda/20170525131259140175.html>
- Tenerife Guía Turística. Economía de Tenerife. Página 4. Recuperado de <http://www.tenerifeguiaturistica.com/datos/economia.php>
- Diario de Tenerife (19 Noviembre 2018). El Cabildo inicia con Adeje y Arona el análisis pormenorizado del fenómeno del alquiler vacacional. Página 4. Recuperado de <http://www.diariodetenerife.info/el-cabildo-inicia-con-adeje-y-aron-a-el-analisis-pormenorizado-del-fenomeno-del-alquiler-vacacional/>
- INE (2011). Censos de Población y Viviendas 2011. Edificios e Inmuebles por municipios (Estadísticas). Página 8. Recuperado de <http://www.ine.es/jaxi/Tabla.htm?path=/t20/e244/edificios/p04/l0/&file=1mun00.px&L=0>
- García, D. (8 Septiembre 2011). La diferencia entre las migraciones interna y externa. Denis Alberto García. Página 11. Recuperado de <http://denisalbertogarcia.blogspot.com/2011/09/la-diferencia-entre-las-migraciones.html>
- Gevic. Datos de la población de Tenerife por comarcas. Páginas 9, 11 a 15. Recuperado de http://www.gevic.net/indice_Global.php?modo=3
- Bravo, J. Luis (11 Marzo 2014). Garachico, el pueblo más bonito y desafortunado de Tenerife. Vacaciones España. Página 11. Recuperado de <https://www.vacaciones-espana.es/Tenerife/articulos/garachico-el-pueblo-mas-bonito-y-desafortunado-de-tenerife>

- El periódico de ycoden daute (25 Noviembre 2018). La villa de Los Silos pone en marcha una acción de promoción turística. El periódico de ycoden daute. Página 15. Recuperado de <http://elperiodicodeycodendaute.es/la-villa-de-los-silos-pone-en-marcha-una-accion-de-promocion-turistica/>
- Ramos, R. (Mayo 2018). *Evaluación del impacto de Airbnb sobre los movimientos migratorios de la población de Mallorca*. Página 16. (Universitat de les Illes Balears).

ANEXO 1.

Municipios	Media alojamientos	Extensión por km ²
Adeje	3438	105,95
Arafo	839	34,27
Arico	3347	178,76
Arona	1568	81,79
Buenavista del Norte	754	67,42
Candelaria	805	49,18
Fasnia	746	45,11
Garachico	918	29,28
Granadilla de Abona	2850	162,45
Guancha (La)	635	23,78
Guía de Isora	2877	143,43
Güimar	1288	102,39
Icod de Los Vinos	833	95,91
Laguna (La)	527	14,11
Matanza de Acentejo (La)	1062	207,31
Orotava (La)	738	8,73
Puerto de La Cruz	588	57,09
Realejos (Los)	708	39,43
Rosario (El)	630	102,06
San Juan de La Rambla	820	20,67
San Miguel	2933	42,04
Santa Cruz de Tenerife	719	150,56
Santa Úrsula	763	22,59
Santiago del Teide	801	52,21
Sauzal (El)	360	18,31
Silos (Los)	446	24,23
Tacoronte	498	30,09
Tanque (El)	548	23,65
Tegueste	589	26,41
Victoria de Acentejo (La)	619	18,36
Vilaflores	25	56,26

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos obtenidos en Airbnb, Wimdu, Booking, Homeaway, Housetrip, Rentalia e Infolaso (2018).

ANEXO 2.

Municipios	2018	2017	Variación poblacional
Adeje	47.280	46.833	0,95445519
Arafo	5.562	5.531	0,56047731
Arico	7.831	7.594	3,12088491
Arona	79.448	78.930	0,65627771
Buenavista del Norte	4.755	4.797	-0,87554722
Candelaria	27.641	27.149	1,81222144
Fasnia	2.768	2.743	0,91141086
Garachico	4.819	4.827	-0,16573441
Granadilla de Abona	48.374	46.816	3,32792208
Guancha (La)	5.428	5.426	0,03685956
Guía de Isora	20.991	20.537	2,2106442
Güímar	19.739	19.273	2,41789031
Icod de Los Vinos	22.749	22.558	0,84670627
Laguna (La)	8.956	8.854	1,15202169
Matanza de Acentejo (La)	41.833	41.500	0,80240964
Orotava (La)	30.483	30.036	1,48821414
Puerto de La Cruz	36.405	36.218	0,51631785
Realejos (Los)	17.352	17.312	0,2310536
Rosario (El)	155.549	153.655	1,23262352
San Juan de La Rambla	4.799	4.828	-0,6006628
San Miguel	19.672	18.887	4,15629798
Santa Cruz de Tenerife	204.856	203.692	0,57145101
Santa Úrsula	14.445	14.189	1,80421453
Santiago del Teide	10.755	10.576	1,69251135
Sauzal (El)	8.947	8.873	0,83399076
Silos (Los)	4.757	4.848	-1,87706271
Tacoronte	23.961	23.812	0,62573492
Tanque (El)	2.670	2.650	0,75471698
Tegueste	11.203	11.108	0,85523947
Victoria de Acentejo (La)	9.040	8.969	0,79161556
Vilafior	1.645	1.615	1,85758514

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos obtenidos en Airbnb, Wimdu, Booking, Homeaway, Housetrip, Rentalia e INE (2018).

ANEXO 3.

Municipios	Media alojamientos	Inmuebles	Presión turística %
Adeje	3438	24010	14,31903374
Arafo	839	2775	30,23423423
Arico	3347	6031	55,4966009
Arona	1568	47710	3,28652274
Buenavista del Norte	754	2054	36,70886076
Candelaria	805	14079	5,71773563
Fasnia	746	1925	38,75324675
Garachico	918	2178	42,14876033
Granadilla de Abona	2850	22885	12,45357221
Guancha (La)	635	2242	28,32292596
Guía de Isora	2877	14450	19,9100346
Güimar	1288	11065	11,64030728
Icod de Los Vinos	833	10527	7,91298566
Laguna (La)	527	3887	13,55801389
Matanza de Acentejo (La)	1062	17431	6,09259365
Orotava (La)	738	24068	3,06631212
Puerto de La Cruz	588	16951	3,4688219
Realejos (Los)	708	7773	9,10845234
Rosario (El)	630	72443	0,86964924
San Juan de La Rambla	820	2168	37,82287823
San Miguel	2933	12499	23,46587727
Santa Cruz de Tenerife	719	99878	0,71987825
Santa Úrsula	763	6394	11,93306225
Santiago del Teide	801	9086	8,81576051
Sauzal (El)	360	3422	10,52016365
Silos (Los)	446	2146	20,78285182
Tacoronte	498	10847	4,59113119
Tanque (El)	548	1229	44,58909683
Tegueste	589	4845	12,15686275
Victoria de Acentejo (La)	619	3608	17,15631929
Vilafior	25	1001	2,4975025

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos obtenidos en Airbnb, Wimdu, Booking, Homeaway, Housetrip, Rentalia e INE (2018).