



GRUPO MUNICIPAL DE IUC
Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife
C/. Viera y Clavijo, 46- 2ª planta
38004-S/C DE TENERIFE
Teléfono: 922 606 142
Correo: grupo.iuc@santacruzdetenerife.es

MOCIÓN PARA ABORDAR LA CUESTIÓN DEL ALQUILER VACACIONAL EN EL MUNICIPIO

Ramón Trujillo Morales, concejal de Izquierda Unida Canaria, en uso de las atribuciones que le confiere el Reglamento Orgánico del Gobierno y la Administración Municipal, presenta al Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife esta Moción para su debate y aprobación, si procede, de acuerdo con la siguiente

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El crecimiento que está experimentando el alquiler vacacional¹ en Canarias supone un reto para el Archipiélago puesto que, si no es objeto de una regulación adecuada, podrá tener dos importantes efectos indeseados para la sociedad canaria. En primer lugar, podría socavar la capacidad de crear riqueza y generar empleo del sector turístico. En segundo lugar, podría suponer un menoscabo importante a la materialización del derecho a la vivienda en la medida en que contribuya al encarecimiento de los alquileres y del precio de las viviendas en venta. En este sentido, el pasado mes de noviembre, la consejera de Servicios Sociales y Vivienda, Cristina Valido, alertó del aumento del precio de los alquileres y de las cuantías que piden bancos y promotores, al Gobierno de Canarias, para venderle pisos que la Administración quiere destinar a uso social. La consejera atribuyó el aumento

¹ El Decreto 113/2015, en su Artículo 2, define las viviendas vacacionales como aquellas, “que amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato y reuniendo los requisitos previstos en este Reglamento, **son comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística**, para ser cedidas temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento vacacional y a cambio de un precio”.

de los precios, en buena medida, al alquiler vacacional y afirmó que el Ejecutivo ya no podrá adquirir viviendas en islas como Lanzarote².

Las afirmaciones de la señora Valido son particularmente preocupantes cuando consideramos que el Gobierno había decidido, en abril, reactivar contactos con los bancos para incrementar el parque de vivienda en alquiler y tratar de dar respuesta habitacional a los más de 14.000 solicitantes de vivienda pública en el Archipiélago³. Es más, el Diputado del Común había afirmado, en marzo de este año, que, en 2016, habían proseguido las ocupaciones ilegales de viviendas derivadas de desahucios por impagos del alquiler. El Diputado del Común señaló que la cuestión "se agrava cada año" porque "cada vez son más las familias en situaciones económicas adversas que se encuentran no sólo con escasez de recursos, sino sin recursos"⁴.

La regulación del alquiler vacacional corresponde fundamentalmente al Gobierno de Canarias. Sin embargo, en noviembre, el consejero de Turismo, Cultura y Deportes, Isaac Castellano, advirtió no sólo de la diversidad de esta actividad entre islas sino también entre municipios. Afirmó que la normativa se dotará de "cierta flexibilidad", lo que aconseja la "implicación" de cabildos y ayuntamientos. Añadió que, con respecto al proceso de revisión del decreto, "absolutamente todas las partes podrán participar"⁵ en él. Con anterioridad, se había expresado en el mismo sentido: "Todas las administraciones tienen que participar de la solución y cabildos y ayuntamientos tienen que contribuir a establecer soluciones flexibles que se adapten a la realidad"⁶. En consonancia con el planteamiento del consejero de Turismo, una ciudad como Santa Cruz debiera tener claro qué espera de la revisión del Decreto 113/2015, de 22 de mayo, y cómo quiere abordar la cuestión del alquiler vacacional.

Es importante valorar lo que supone el alquiler vacacional para la economía y el empleo turísticos; lo que supone para las personas particulares que obtienen una renta de tal actividad y, por último, lo que supone para los precios de los alquileres de las viviendas y, por

² *El Día*, 16, 11, 2017.

³ *La Opinión*, 14, 4, 2017.

⁴ *El Día*, 25, 3, 2017.

⁵ *El Día*, 10, 11, 2017.

⁶ *La Opinión*, 17, 9, 2017.

lo tanto, cómo afecta al acceso a la vivienda. Es importante aproximarse a los datos disponibles.

Obviamente, el alquiler vacacional existe desde hace mucho tiempo y ha sido una fuente de ingresos para muchas familias canarias. Sin embargo, en la actualidad, el hecho novedoso se halla en las plataformas digitales que facilitan e inducen el crecimiento acelerado de esta modalidad de alojamiento. Entre 2010 y 2016, los turistas alojados en viviendas de alquiler vacacional en Canarias aumentaron un 19,8% (de 1.076.471 a 1.290.609), pero, al mismo tiempo, los turistas alojados en hoteles y similares crecieron un 45,7% (de 8.306.830 a 12.107.719)⁷. Está claro que, en el contexto del fuerte boom turístico de estos años, el alquiler vacacional no ha logrado imponerse en términos relativos. Pero también es cierto que la situación podrá modificarse significativamente cuando se revierta parcialmente un crecimiento que depende de factores coyunturales. Por lo tanto, de lo que se trata es de regular para prevenir efectos adversos en la economía turística.

De acuerdo con datos de Exceltur, por cada 100 camas dedicadas al alquiler vacacional se crean 3,7 empleos en áreas urbanas y, por cada 100 camas en establecimientos reglados, se generan 17,9 empleos⁸. Esto quiere decir que, si en un futuro, Canarias duplica sus actuales 129.685 camas destinadas al alquiler vacacional podría generar 4.798 puestos de trabajo. Pero si esas camas se generaran en establecimientos reglados se generarían 23.213 empleos (o 34.107 si se tratara de hoteles de cuatro estrellas). En España, cada plaza de alquiler vacacional genera un promedio de 4.932 euros anuales y cada plaza reglada 24.155 euros. Estos son algunos ejemplos de los numerosos indicadores que muestran los riesgos, para la generación de riqueza y empleo, de una proliferación descontrolada del alquiler vacacional. Obviamente, si se defiende una regulación limitativa del alcance del alquiler vacacional, por sus efectos sobre la cantidad y la calidad del empleo, también debe defenderse la necesaria mejora de las condiciones laborales en los establecimientos reglados, en particu-

⁷ Gobierno de Canarias, *El turismo en Canarias. Vivienda vacacional en Canarias 2016. Análisis de la evolución de la demanda, oferta y canales*, junio de 2017, p. 12.

⁸ Exceltur, *Alojamiento turístico en viviendas de alquiler: impactos y retos asociados*, 24 de junio de 2015, p. 47.

lar en lo que respecta a las condiciones laborales de las camareras de piso.

Por otra parte, también es importante distinguir en qué medida el alquiler vacacional contribuye a mejorar economías familiares y en qué medida es una estrategia para rentabilizar los recursos de grandes inversores. Los datos del Gobierno de Canarias para 2015 señalan que sólo el 46,8% de los anunciantes en las plataformas digitales se anuncian con una única vivienda (con el 14,2% de las camas). Otros 16 anunciantes ofertan otro 14,2% de las camas y, en promedio, cada uno es propietario de 232 viviendas. Entre estos dos grupos se encuentra los propietarios con un promedio de 5,7 viviendas cada uno. Estos datos muestran que se trata de un ámbito en el que conviven economías familiares, que complementan así sus rentas, con enfoques meramente empresariales.

En el caso de Santa Cruz de Tenerife los datos oficiales, para 2016, cuantifican 553 viviendas vacacionales (un 15,4% más que en 2015) y 1.891 camas. La oferta reglada del municipio, en 2016, es de 3.018 camas (un 11,2% más que en 2015). Por lo tanto, las plazas alojativas de alquiler vacacional en Santa Cruz representan el 38,5% de la oferta reglada del municipio (frente al 26,2% que suponen las plazas de alquiler vacacional en relación a las camas regladas en Tenerife). Todo apunta a que se trata de una modalidad significativa en nuestro municipio y con un potencial de crecimiento nada despreciable.

Asimismo, hay que señalar que el Ministerio de Fomento señala, en un informe reciente, que el precio medio de los alquileres de vivienda en Santa Cruz de Tenerife ha aumentado un 8,7% en 2017⁹, en relación con el año previo, y, una vez más, el alquiler vacacional parece ser una de las causas de tan intensa subida. Los más de 12.600 inmuebles en régimen de alquiler de la capital tinerfeña no parecen suficientes para atender la gran demanda existente¹⁰. También la empresa Gesvalt ha elaborado un informe que señala el incremento "fortísimo" del precio de la vivienda en alquiler en la provincia occidental y lo atribuye al aumento de la demanda joven y del alquiler vacacional¹¹. Estos datos hacen pensar que, si se opta por permitir un

⁹ *La Opinión*, 19, 11, 2017.

¹⁰ *La Opinión*, 13, 11, 2017.

¹¹ *El Día*, 22, 11, 2017.

desarrollo más intenso del alquiler vacacional, las administraciones debieran destinar muchos más recursos a ampliar el parque público de vivienda en alquiler.

De cualquier manera, carecemos de un estudio detallado de la situación del alquiler vacacional en Santa Cruz de Tenerife, sobre cómo afecta al sector reglado y al empleo en el municipio. Probablemente, los indicadores calculados para otros ámbitos no darán idéntico resultado si se calculan sólo para nuestro municipio. También habría que estudiar qué efectos puede tener sobre el acceso a la vivienda debido a su potencial para seguir encareciéndola. Y cuál va a ser la postura de nuestro Ayuntamiento ante esta nueva realidad y ante las modificaciones que se van a producir en el marco regulatorio durante los próximos meses.

Por todo lo expuesto, **SOLICITAMOS** que el Pleno, debata y apruebe, si lo estima conveniente, los siguientes

ACUERDOS

1. El Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife hará un estudio sobre la situación del alquiler vacacional en el municipio, en el momento actual, para conocer con cuántas camas turísticas cuenta, cómo se halla repartida la propiedad de las viviendas de alquiler vacacional, cuánto empleo genera, qué volumen de negocio supone, qué efectos tiene sobre los precios del alquiler y sobre los establecimientos reglados, etc.

2. El Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife estudiará qué aportaciones debe hacer a la modificación del Decreto 113/2015, con el objeto de garantizar la existencia de herramientas legales suficientes para modular la normativa a la realidad concreta de nuestro municipio. Habrá que valorar, por ejemplo, si, a través de ordenanzas municipales, se podrán prohibir o no determinadas actividades alojativas en determinadas áreas, o si tales actividades se limitan a residentes en la ciudad para desincentivar a grandes empresas de capital-riesgo, etc. También habría que valorar si las subvenciones a rehabilitación de viviendas, etc. podrían introducir o no limitaciones con respecto al alquiler vacacional. Si, como afirma el Gobierno de Cana-

rias, se va a hacer una legislación flexible nuestro Ayuntamiento debe hacerse escuchar para transmitir qué tipo de flexibilidad le conviene.

3. Instar al Gobierno de Canarias a negociar mejoras en las condiciones laborales de quienes trabajan en establecimientos reglados, en particular las camareras de piso, entendiendo que el esfuerzo por tener un sector turístico más rentable y productivo no puede desvincularse de las necesarias mejoras laborales de quienes trabajan en el sector.

En Santa Cruz de Tenerife, a 15 de diciembre de 2017

Fdo. Ramón Trujillo Morales