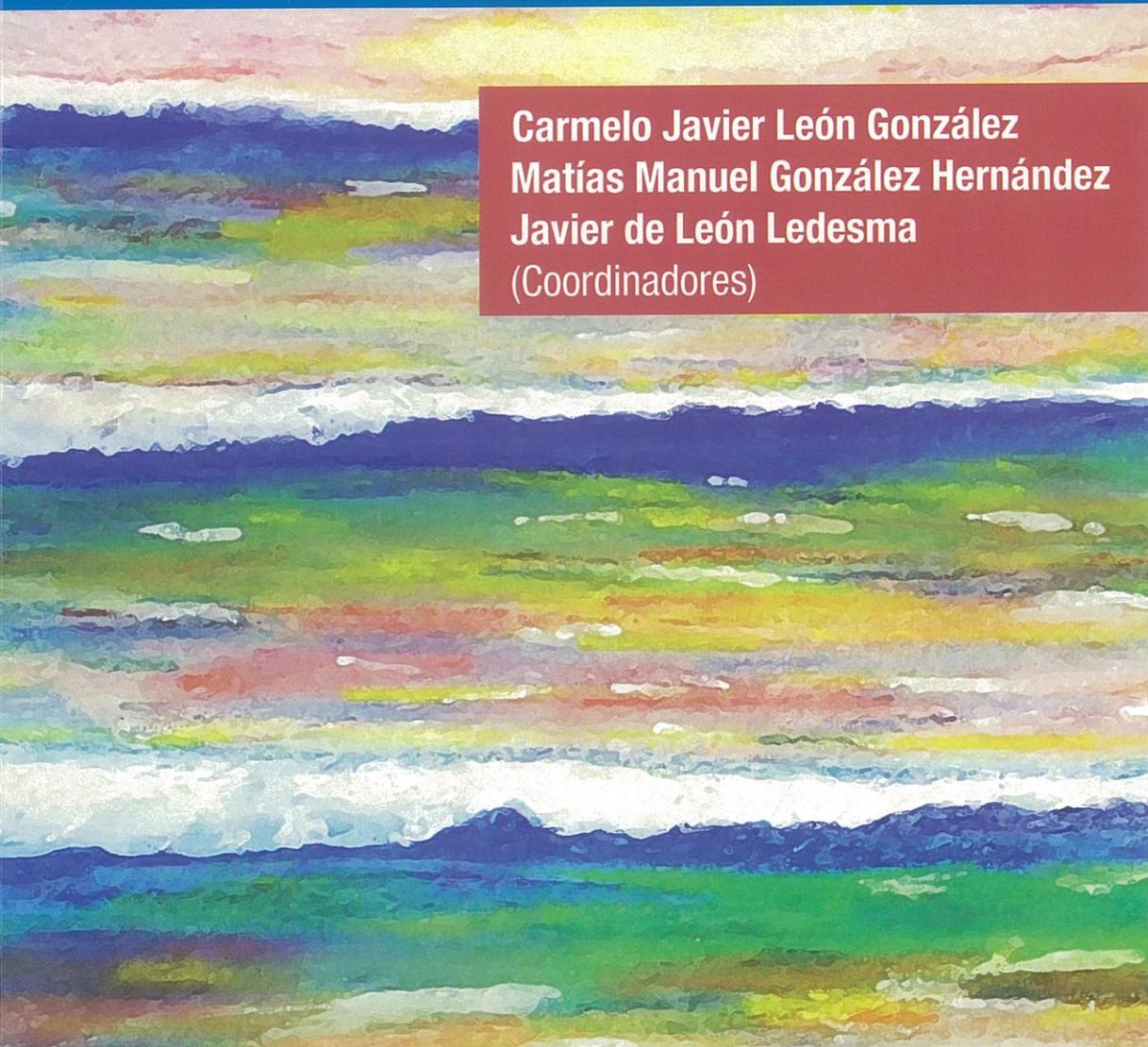




DELTA
PUBLICACIONES

REFLEXIONES sobre el desarrollo actual y futuro de la **ECONOMÍA CANARIA**

Carmelo Javier León González
Matías Manuel González Hernández
Javier de León Ledesma
(Coordinadores)



FICHA DE CATALOGACIÓN BIBLIOGRÁFICA

Título: Reflexiones sobre el desarrollo actual y futuro de la economía canaria

Coordinadores: Carmelo J. León González, Matías M. González Hernández y Javier de León Ledesma

Autores: Ana Isabel Arencibia Pérez, Vicente Báez Chesa, Óscar Bergasa Perdomo, José Boza Chirino, Roque Calero Pérez, Juan Antonio Cañada Vicinay, Rita Carballo Fuentes, José Juan Déniz Mayor, Ramón Día Hernández, Josefina Domínguez Mujica, José Andrés Dorta Velázquez, María del Carmen Florido de la Nuez, Matías M. González Hernández, Anastasia Hernández Alemán, Raúl Hernández Martín, Yen E. Lam González, Carmelo León González, Javier de León Ledesma, Santiago de Luxán Meléndez, Juan Carlos Martín Hernández, Arturo Melián González, Vicente Mirallave Izquierdo, Noemi Padrón Fumero, Juan Manuel Parreño Castellano, Rafael Pérez Jiménez, José Luis Quevedo García, José Luis Rivero Ceballos, Julio Rodríguez Márquez, Concepción Román García, Beatriz Suárez Reina y María Concepción Verona Martel

ISBN: 978-84-85699-46-9

ISBN: 978-84-17526-25-2

Edición: Primera

Año de edición: 2019

Páginas: 360

Formato: 17 x 24 cm

Área: Universidad

Materia(s): KCP - Economía política
JPR - Gobierno regional

Encuadernación: Rústica

Editor: Fernando M. García Tomé

Diseño de cubierta: Outdesign, Publishing Services

Pintura de la cubierta: José Boza Chirino

Preimpresión: Outdesign, Publishing Services

Impresión: Podiprint

Reservados todos los derechos. De acuerdo con la legislación vigente podrán ser castigados con penas de multa y privación de libertad quienes reprodujeran o plagiaran, en todo o en parte, una obra literaria, artística o científica fijada en cualquier tipo de soporte sin la preceptiva autorización. Ninguna de las partes de esta publicación, incluido el diseño de cubierta, puede ser reproducida, almacenada o transmitida de ninguna forma, ni por ningún medio, sea electrónico, químico, mecánico, magneto-óptico, grabación, fotocopia o cualquier otro, sin la previa autorización escrita por parte de la editorial. Asturlibros Noroeste, S.L. es licenciataria de la marca Delta Publicaciones® estando autorizada para editar libros donde figure en sus elementos comerciales este sello editorial.

Este ejemplar corresponde a una edición especial para autores y patrocinadores, cuya tirada es de 100 ejemplares los cuales no tendrán fines comerciales, ni devengarán pago de derechos.

© 2019. Los autores

© 2019. Asturlibros Noroeste, S.L.

© 2019. Delta Publicaciones Universitarias, S.L.

Depósito Legal M-36930-2019

Impreso en España (UE) / Printed in Spain (EU)

Residencialización e impacto de la crisis en la extranjería y transacciones inmobiliarias en Canarias

RAMÓN DÍA HERNÁNDEZ
JOSEFINA DOMÍNGUEZ MUJICA
JUAN MANUEL PARREÑO CASTELLANO

Grupo de Investigación Sociedades y Espacios Atlánticos
UNIVERSIDAD DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

8.1. INTRODUCCIÓN, OBJETIVOS Y FUENTES CONSULTADAS

El estudio de los procesos de residencialización asociados a la inmigración y al desarrollo turístico ha adquirido una gran notoriedad en España desde inicios del siglo XXI. En el momento actual, esta perspectiva de estudio se ha enriquecido con las investigaciones acerca del impacto de la crisis económica en ambos procesos. En correspondencia con esta línea de investigación, este capítulo aborda dos cuestiones principales referidas a Canarias. En primer lugar, los efectos de la crisis en los flujos migratorios internacionales, con respecto a los diferentes grupos por nacionalidad de origen, edad y motivación de su estancia en España y específicamente en Canarias y, en segundo lugar, las nuevas tendencias residenciales que se aprecian en relación con la adquisición de inmuebles, tanto de vivienda nueva, como de segunda mano, así como de aquellos productos que son objeto de inversión o que, por el contrario, están destinados a su ocupación habitual en el área geográfica mencionada. Para llevar a cabo este estudio hemos utilizado la información que proporcionan el INE, Ministerio de Fomento y Consejo General del Notariado en España, con la finalidad de analizar las estadísticas de los flujos migratorios de extranjeros, su composición por edad, nacionalidad de origen y motivación (INE, Eurostat e Istac) y de comparar estos datos con los de compraventa de inmuebles (INE, Ministerio de Fomento y Consejo General del Notariado¹), siguiendo una metodología analítica y deductiva.

¹ Desde 1954, los Registradores de la Propiedad españoles suministran datos que el Instituto Nacional de Estadística publica a partir de 1962, pero que hasta 2006 se referían sólo a hipotecas. En 2007, los Registradores han ampliado su suministro informativo al INE y a la web del Ministerio de Fomento del Gobierno de España, añadiendo el número de transmisiones de derechos de propiedad de cada provincia y otras muchas circunstancias (residentes, residentes extranjeros, extranjeros no residentes, precios por metro cuadrado, diferenciación entre vivienda libre nueva, de segunda mano, protegida nueva y de segunda mano, con unos niveles muy notables de segregación territorial y periodizados por trimestre de caña año en curso. A su vez, el Consejo General del Notariado ofrece en su web (<https://www.notariado.org>) una vía directa

La elección del ámbito geográfico de Canarias obedece a que se trata de un territorio paradigmáticamente dependiente de las actividades económicas derivadas de la construcción de inmuebles y del turismo y, en este contexto, abordamos la territorialización de estos fenómenos, tanto el de la inmigración como el de la residencialización, teniendo en cuenta el mayor dinamismo que caracteriza a las áreas turísticas de Tenerife, Gran Canaria, Lanzarote y Fuerteventura, así como a las capitales provinciales.

Afortunadamente, el estudio que abordamos cuenta con una extensa bibliografía que nos ha servido de referencia (Miranda, 1985 y 1993; Marchena, 1987; Betty y Cahill, 1988; López de Lera, 1995; Mazón y Aledo, 1996 y 2005; López, 2003; O'Reilly, 2003; López *et al.*, 2004 y 2007; Barke, 2008; Mantecón, 2008; Benson y O'Reilly, 2009; Huete, 2009; Lardiés *et al.*, 2009; Huete y Mantecón, 2010; Benson, 2011; Vergés, 2012; Simancas y García, 2013; Domínguez y Parreño, 2014). El marco conceptual de dichas investigaciones nos ha permitido desarrollar el análisis de los datos y alcanzar conclusiones significativas acerca de las implicaciones de la crisis económica en la movilidad residencial internacional en España y Canarias.

8.2. ANTECEDENTES Y CONTEXTO GENERAL

El sector de la construcción ha desempeñado en España un papel relevante si tenemos en cuenta que aportó a la economía nacional valores de entre 8 y 10% del PIB entre los años 1965-2000. Incluso, cuando se iniciaba la crisis, en 2008, supuso un 11% del mismo (Cuadrado y López, 2010: 11).

La articulación de la economía inmobiliaria con la industria del ocio, constituyendo un sólido binomio, ha contribuido decisivamente a la integración del conjunto de la economía española en el sistema capitalista mundial, prácticamente desde finales de la década de los años sesenta del pasado siglo. Ese hecho se comprueba observando la importancia adquirida por la promoción de conjuntos alojativos (hoteles, apartamentos, villas, chalets, bungalós) y de viviendas destinadas a uso principal y no principal. La construcción de grandes paquetes residenciales y vacacionales se extendió como una mancha de aceite por las zonas costeras españolas, especialmente por el litoral mediterráneo y los dos archipiélagos, para satisfacer la demanda, tanto de los flujos turísticos propiamente dichos, como de aquéllos de turistas de larga duración, que se hospedan en alojamientos privados, sobre todo, jubilados británicos y alemanes. En este último caso se reconocen distintas estrategias residenciales, en las que se difuminan y solapan los límites entre migración y turismo, como han señalado, entre otros, Huete y Mantecón, 2010; López de Lera, 1995; y O'Reilly, 2003².

De esta forma, la edificación de miles de viviendas, especialmente entre 1996 a 2008³, con el pretexto del desarrollo turístico, oculta el hecho de que gran parte de ellas

para obtener datos objetivos al respecto de los principales indicadores de la actividad económica en España, como son las compraventas de inmuebles, hipotecas y sociedades.

² Los académicos anglosajones suelen emplear la expresión "lifestyle migration" como una variedad de desplazamiento humano que lleva implícito un traslado residencial y en donde sus protagonistas buscan vivir experiencias más cercanas al ámbito del ocio que al del trabajo (Sato, 2001 y Torkington, 2012, citados por Huete y Mantecón, 2011).

³ CUADRADO Y LÓPEZ (2010): *De la fuerte expansión del periodo 1996/2006 a la crisis: impacto en las principales variables macroeconómicas* (pp. 17-21).

fueron adquiridas con propósitos no turísticos, bien por españoles que consideraban la adquisición como una inversión rentable; bien por determinados colectivos de migrantes laborales que las utilizan como vivienda principal; o bien por europeos del centro y norte del Viejo Continente que han pasado a residir en ellas de forma permanente o semipermanente (Vergés, 2012; Huete, 2009; Mazón, 2006).

Por otra parte, no se debe perder de vista que el crecimiento de la economía en el cambio de siglo, durante la etapa de la llamada “burbuja inmobiliaria”, invirtió el sentido de los flujos migratorios, convirtiendo a España en un país con saldo migratorio positivo (Díaz, Domínguez y Parreño, 2001). La mano de obra requerida dejó de satisfacerse con el mercado de trabajo interno, facilitando la llegada de numerosos inmigrantes procedentes de Europa del Este, Norte de África, y regiones subsaharianas, Latinoamérica, Oriente Medio y resto de Asia, que se fueron integrando en el engranaje económico de la industria turístico-inmobiliaria, sobre todo en las Comunidades mediterráneas y en los dos archipiélagos. En esas regiones muchos municipios vieron duplicar y hasta triplicar su tamaño poblacional, debido a la llegada de personas con perfiles socioeconómicos y sociodemográficos variados (Huete y Mantecón, 2011). Estos nuevos residentes, vinculados a la economía inmobiliaria desde el ámbito de la producción, o desde el lado del consumo, se han visto afectados por las derivaciones de la crisis económica desatada entre 2007 y 2008, y cuyos efectos se prolongan hasta el momento actual, donde empiezan a aflorar ciertos síntomas de recuperación, aunque con fundadas incertidumbres.

En el contexto socioeconómico provocado por la recesión cabe averiguar qué tipo de nuevos fenómenos se reconocen, entre otros, el aumento de la residencialidad de larga duración (vista a través de las operaciones de compraventa de viviendas), que guarda una íntima conexión con las variaciones de la movilidad migratoria internacional durante el periodo comprendido entre 2002 y 2016, como ha sido estudiado por Vinuesa, 2007 y Arroyo, *et al.*, 2014:27-86. El perfil sociodemográfico de los protagonistas de estas variaciones residenciales internacionales permite diferenciar, por un lado, el conjunto de migrantes laborales que han venido a nuestro país, atraídos por la oferta de empleo, especialmente durante la expansión económica, y, en segundo lugar, a los extranjeros cuya residencia en España se debe a causas más cercanas a la esfera del ocio y del disfrute de la jubilación.

Se trata, pues, de identificar la existencia de rasgos comunes y también las posibles diferencias en la respuesta residencial de estos dos grandes grupos ante la nueva realidad socioeconómica que se abrió en España tras la crisis financiera internacional de 2008, y que ha derivado en una recesión económica con graves repercusiones en el nivel de vida y el empleo. Desde el punto de vista de la inmigración, se aprecia que, a pesar de la reducción de los *stocks* de población extranjera, en el grupo de migrantes de estilo de vida la disminución no fue tan acentuada, dada su pertenencia a países con un PIB y un IDH más elevados, que no sufrieron los efectos de la crisis de forma tan destacada. Desde la perspectiva de sus respuestas residenciales, pese a la reducción de transacciones inmobiliarias por parte de ambos colectivos, se registra una mayor recuperación de estas operaciones por parte de los europeos procedentes de Europa noroccidental y central, produciéndose paralelamente un aumento en la residencialización de aquéllos cuya presencia en España se asocia al consumo, esencialmente ligado a experiencias de ocio y productos inmobiliarios asociados (Domínguez-Mujica y Parreño-Castellano, 2014).

8.3. EL IMPACTO DE LA CRISIS EN LA EVOLUCIÓN DE LOS STOCKS DE MIGRANTES INTERNACIONALES

En España, el número de extranjeros empadronados entre 2002 y 2016 se ha duplicado, alcanzando en su momento álgido, en 2008, más de cinco millones, aunque las cifras empezaron a descender lentamente, desde 2010, según los recuentos anuales del INE (Tabla 8.1).

En cuanto al origen de los mismos, se aprecia el predominio de los procedentes de Europa Comunitaria, que suponen en 2016 más del 44% del total, pues entre ellos se cuentan tanto migrantes laborales procedentes de países del Este de Europa, como ciudadanos del Noroeste y Centro de Europa que, en su mayor parte son retirados, situándose en segundo lugar los americanos, con casi un 24%, y en proporciones decrecientes los venidos de África, Asia, Europa no comunitaria y Oceanía.

Tabla 8.1
Población extranjera nacida en otros países, residente en España (2007-2016).

	Total	UE	Resto Europa	América	Resto del mundo
2007	4.519.554	1.749.890	183.108	1.638.694	947.862
2016*	4.601.272	2.033.392	243.401	1.103.321	1.221.158
Diferencia	81.718	283.502	60.293	-535.373	273.296

Nota: (*) Datos provisionales a 1 de enero de 2016.

Fuente: INE. Padrón Municipal de Habitantes. Estadísticas del Padrón Continuo y elaboración propia.

Por otra parte, la tabla 8.1 muestra igualmente que la cifra de extranjeros nacidos en otros países, que se mantiene por encima de los cuatro millones y medio de personas en 2016, ofrece una dispar evolución según nacionalidades pues, frente al moderado incremento de europeos y migrantes procedentes del resto del mundo, desde el año 2007, los americanos acusan importantes pérdidas. Este fenómeno se debe, tanto a una mayor cifra de retornos por parte de algunas de las nacionalidades latinoamericanas como, por ejemplo, la ecuatoriana, como por el hecho de que el tratamiento preferencial otorgado por España a los ciudadanos de antiguas colonias les haya permitido recuperar la nacionalidad española de sus antepasados, o beneficiarse de un periodo más corto para la solicitud de la nacionalidad española, lo que ha favorecido que hayan dejado de contabilizarse entre las personas de nacionalidad extranjera durante los años de la crisis.

Si combinamos esta información con la relativa a la edad de los migrantes según procedencias, podemos diferenciar dos grandes grupos; de forma simplificada, por una parte, los migrantes en edad laboral, comprendidos entre los 15 y 64 años y, por otra, los migrantes en edad de jubilación, con más de 65 años. Esta clasificación nos permite, a su vez, vincular a los extranjeros residentes, según procedencias, con las motivaciones que los han llevado a establecer su residencia en España.

En general, la población extranjera es considerablemente más joven que la española⁴ y tiene una edad media ligeramente superior a los 36 años (siete años menos

⁴ La población española posee en conjunto una edad media superior a los 42,7 años. En el caso de la población de nacionalidad española, sin los extranjeros, la cifra exacta se eleva a 43,5 (INE, 2015).

que la de aquélla). Dejando al margen la población infantil, las únicas procedencias en las que el grupo de población anciana supera el 10% corresponden a los países de Europa Comunitaria. Si descendemos al nivel de países concretos, los ciudadanos de Reino Unido residentes en España tienen una edad media de 53 años y los alemanes de 49,2, a consecuencia de que los mayores de 65 años de estos orígenes representan casi un tercio de sus efectivos totales. Ello debe ser interpretado como consecuencia de la importancia de las migraciones de retirados de estas procedencias, un panorama que contrasta con los datos que ofrece la edad media de los ciudadanos procedentes Marruecos (29,9) o de China (30,5), es decir, con las nacionalidades cuyos miembros llegaron a España atraídos, fundamentalmente, por las oportunidades del mercado de trabajo. En su conjunto, el grupo de migrantes en edad laboral, que cuenta con más de tres millones y medio de personas, apenas ha experimentado cambios en el período considerado, destacando las elevadas cifras de personas en este rango de edad (15-64 años) procedentes de Rumania, Ecuador, Bulgaria, Bolivia o Colombia.

Por último, en cuanto a la distribución territorial de los extranjeros por comunidades autónomas, apreciamos que el mayor número de ellos reside en Cataluña. Esta comunidad y la de Madrid superan, cada una, el millón de personas extranjeras. Les siguen la Comunidad Valenciana y Andalucía, ambas por encima del medio millón. Las cifras anteriores indican que dos de cada tres extranjeros residen en estas cuatro comunidades autónomas y si a ellas unimos las de Baleares y Canarias se puede afirmar que tres de cada cuatro extranjeros residen en una de las seis comunidades señaladas (Arroyo, *et al.*, 2014:27-86).

8.3.1. Inmigración y evolución de la estancia de larga duración en España (2007-2016)

La decisión de instalarse en España de forma más o menos definitiva⁵ tiene una incidencia importante en el mercado inmobiliario, en cualquiera de las modalidades que consideremos. Es por ello que hemos recurrido a las estadísticas en las que el INE registra la duración de la estancia por tramos temporales. Si se toma como punto de referencia el factor tiempo de residencia en España (siete y más años)⁶ y lo comparamos con las cifras de migrantes antes de la recesión económica y en el momento actual (segundo trimestre de 2016), se puede apreciar que el conjunto de los colectivos migratorios multiplica por más de dos su presencia en nuestro país respecto a 2007, al aumentar considerablemente su estancia en este tramo, en 2,7 millones de personas, concretamente. Esta situación es especialmente significativa en el caso de los ciudadanos pertenecientes a la Unión Europea y al resto del mundo (África, Asia y Oceanía) (Fig. 8.1). Por tanto, las cifras consignadas demuestran que, a pesar de la crisis económica, de un total de 4,2 millones de

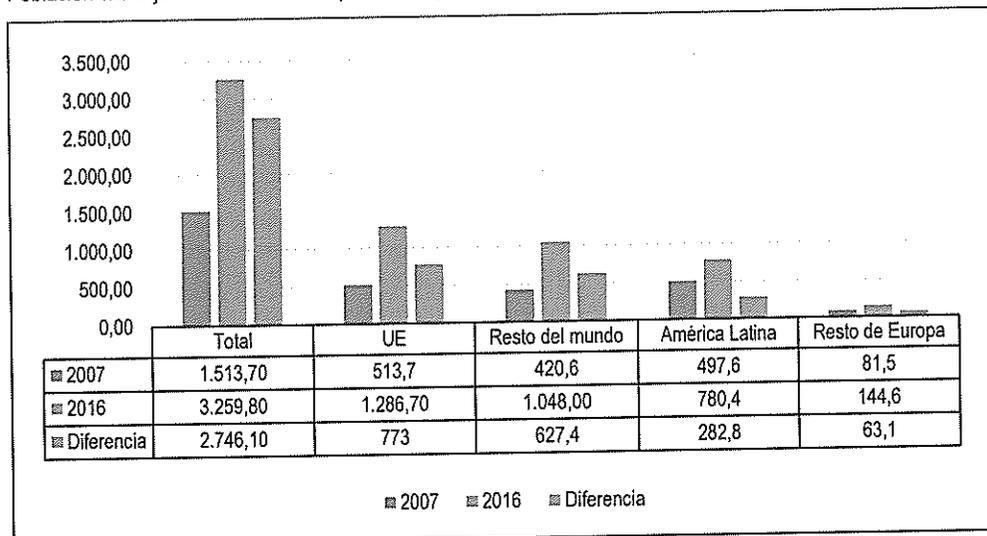
⁵ La Ley Orgánica 4/2000, del 11 de enero sobre Derechos y Libertades de los Extranjeros en España y su Integración Social, art. 32 y el Reglamento de la ley orgánica 4/2000, aprobado por Real Decreto 557/2011, de 20 de abril (art.147 a 150), permite en determinados casos que las personas extranjeras puedan solicitar la autorización de residencia de larga duración si cumplen los requisitos establecidos en las mismas.

⁶ Se trata del tramo temporal preferido por la mayoría de los extranjeros empadronados en España según el INE.

extranjeros, 3,2 millones (es decir, un 76%) lleva residiendo un tiempo relativamente largo en España (en 2007 eran tan sólo 1,5 millones).

Figura 8.1

Población extranjera residiendo en España siete y más años (2007-2016, en miles).



Nota. (*) La población extranjera de 2016 se refiere al segundo trimestre.

Fuente: INE: Padrón Municipal de Habitantes. Estadísticas del Padrón Continuo y elaboración propia.

A la vista de esta nueva realidad se puede inferir que, entre los extranjeros asentados en el país y que mantienen en él su residencia, se pueden clasificar en dos grandes grupos: los que proceden de la Unión Europea (algo menos de 1,3 millones), entre los que se hallan no sólo inmigrantes laborales, sino también residentes originarios del Noroeste y Centro de Europa, con un elevado componente de personas mayores, cuyas motivaciones para migrar han estado estrechamente vinculadas al ocio y al disfrute de la jubilación; y el resto, que representa algo menos de dos millones, y que, mayoritariamente, está conformado por migrantes económicos (laborales) con sus respectivas familias. Los primeros, pese a su elevada edad media, registran una mayor fidelidad residencial, pues su número es el que más se ha incrementado durante los años de recesión, desde 2007 hasta nuestros días.

8.3.2. El caso particular de Canarias

Un análisis comparativo de los datos de la población foránea en España, con los de la población extranjera nacida en otros países y que reside en Canarias, nos permite apreciar las peculiaridades de la inmigración en el Archipiélago. En primer lugar, la proporción de extranjeros en el conjunto de España es menor que en Canarias (9,9% frente al 12,4%). De hecho, el número de extranjeros aumentó en el Archipiélago año a año hasta 2012, cuando se alcanzó la cifra de 310.800 personas empadronadas. A partir de ese momento comenzó a decrecer, reduciéndose su número paulatina-

mente, hasta los 248.627 de 2016, a consecuencia no sólo del retorno, sino también del elevado número de nacionalizaciones.

Esta evolución negativa de los últimos años no es óbice para que se mantenga un porcentaje superior al del conjunto de la población empadronada en España, como ya hemos señalado, pues en esta región, al igual que sucede en las costas mediterráneas y Baleares, la confluencia entre actividad inmobiliaria (construcción y servicios), turismo de larga estancia en viviendas privadas y migración orientada al ocio, especialmente de retirados europeos, ha adquirido desde finales de los años noventa del pasado siglo una considerable dimensión (Rodríguez, *et al.*, 2010). Canarias ofrece suficientes atractivos para estimular tanto el asentamiento de personas venidas de países con menor nivel de desarrollo, que se desplazan por motivos laborales, como el de aquellas otras que buscan un lugar con climatología y condiciones de vida adecuadas para disfrutar del ocio y descanso.

Conviene recordar que las causas que llevan a las personas extranjeras a asentarse en espacios territoriales concretos son tan variadas como la existencia previa de colectivos de su misma nacionalidad, la proximidad geográfica, los lazos familiares o culturales, la posibilidad de encontrar un trabajo y lugar de residencia adecuados, distintas circunstancias de reunificación familiar o una buena calidad ambiental. Por lo tanto, se puede decir que la llegada de extranjeros a nuestras Islas presenta un carácter multicausal, como demuestra el hecho de la diferenciada composición de la población extranjera en Canarias según orígenes (Tabla 8.2).

Tabla 8.2
Población extranjera nacida otros países, residente en Canarias (2007-2016).

	Total	UE	Resto Europa	América Latina	Resto del mundo
2007	250.736	124.466	6.806	84.240	35.224
2016*	371.993	133.867	12.697	167.584	57.845
Diferencia	121.257	9.401	5.891	83.344	22.621

Nota: (*) Datos provisionales.

Fuente. INE. *Estadísticas del Padrón Continuo* y elaboración propia.

Así, por ejemplo, la población americana alcanza un 45% del total, situándose en segundo lugar la población de Europa Comunitaria, con un 36%. En el primer caso se trata, fundamentalmente, de inmigrantes laborales, con estrechos vínculos culturales y familiares con el Archipiélago, lo que nos informa, a su vez, de las relaciones históricas de Canarias con Latinoamérica y de la especial acogida a dichos inmigrantes en las Islas⁷. En cuanto a los residentes europeos son, en su mayor parte, británicos, alemanes, nórdicos, etc. con una elevada edad media pues, ante los rigores invernales del Viejo Continente, se acrecienta la atracción climatológico-residencial de Canarias para estos europeos, lo que ha determinado que se reconozca en las Islas el proceso que los sociólogos norteamericanos han denominado de “floridiza-

⁷ La identidad cultural y lingüística con Latinoamérica es un importante factor de elección para la mayoría de los inmigrantes de esta procedencia.

ción” o de “efecto *sun belt*”, debido al elevado ratio de días de sol con que cuenta el Archipiélago (Monreal, 2001)⁸.

Tabla 8.3
Grupos de edad de los extranjeros en Canarias (2002-2015).

	2002	(%)	2011	(%)	2015	(%)
0-14	11.943	12	26.155	9	25.511	10
15-59	73.030	74	202.840	74	178.777	72
60 y más	13.866	14	47.529	17	44.339	18
Total	143.100	100	307.524	100	253.100	100

Fuente: INE. *Padrón Municipal de Habitantes. Estadísticas del Padrón Continuo* y elaboración propia.

En cuanto a los grupos de edades, la tabla 8.3 nos ilustra cómo, a diferencia de lo que sucede en el resto de España, la crisis económica ha determinado un descenso de los extranjeros jóvenes y adultos y un aumento en la proporción de los mayores, grupo que representa porcentualmente más del triple de sus homónimos a escala nacional.

8.4. CONSIDERACIONES SOCIO-TERRITORIALES DEL BOOM INMOBILIARIO EN ESPAÑA

Además de los tradicionales desequilibrios socioeconómicos, desde el punto de vista del asentamiento de la población, España soporta grandes desequilibrios territoriales, que se han visto acentuados en las dos últimas décadas⁹. Ello ha provocado, entre otros aspectos, el que más de un 44% de la población española resida en unos espacios litorales que representan alrededor del 7% del territorio nacional (OSE, 2014: 91).

Sobre esta pequeña franja del territorio del Estado gravitan otros sectores económicos claves de la economía, entre los cuales el principal es el turismo (el 80% de los más de 55 millones de turistas que visitan España anualmente va al litoral), pero también otros sectores relevantes como la pesca, la acuicultura, diferentes usos recreativos y deportivos, una cierta agricultura, energías renovables, etc. lo que ha aumentado la superficie artificial a niveles desconocidos hasta ahora¹⁰.

La construcción ha sido un sector clave de la economía española de las tres últimas décadas, a consecuencia de la cual se ha originado una presión urbana y territorial sin precedentes (Cuadrado y López, 2010: 17-21). La edificación de viviendas junto a otras obras dotacionales, de equipamientos e infraestructuras de nueva planta ha ampliado la superficie artificial de forma considerable, especialmente en el entorno de las grandes ciudades, en las inmediaciones de las costas peninsulares y en

⁸ Según Monreal (2001), los europeos que ya están fuera del mercado laboral en países de muy alto nivel de vida hacen migraciones estacionales (*snowbirds*) en busca del calor invernal que les proporcionan las “*sun city*” en el litoral de las zonas cercanas del Mediterráneo, Norte de África, Oriente Medio y Canarias.

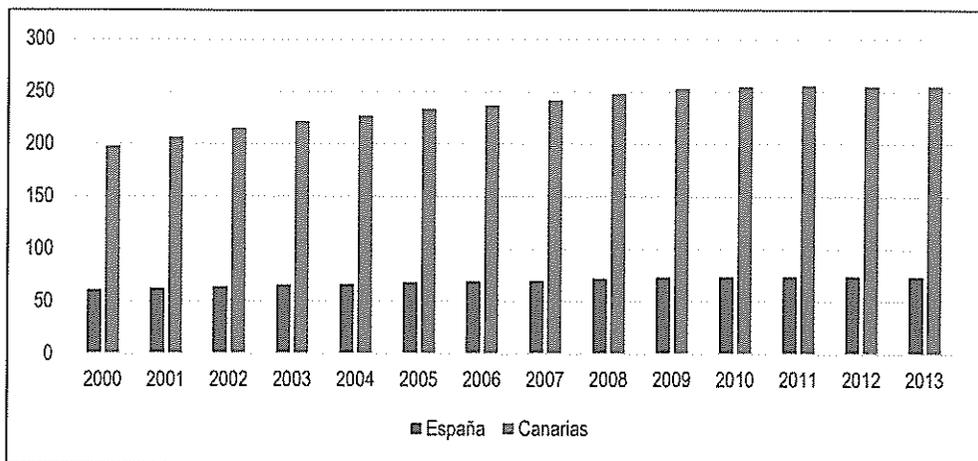
⁹ *Informe Anual del Observatorio de la Sostenibilidad en España 2014*. Recuperado de <http://www.observatoriosostenibilidad.com/>

¹⁰ OSE (2012). *Sostenibilidad en España 2012*, p. 240.

los dos archipiélagos. Su crecimiento reciente se estima que equivale al 30% de toda la superficie artificial heredada a lo largo de la historia¹¹. En este sentido se tiene la certeza de que España sobresale por ser el país donde se localiza el 23,5% del suelo urbanizado en toda Europa durante los años 2000-2006¹².

Figura 8.2

Presión urbana en el conjunto de ciudades de más de 10.000 hab. (hab/km²)¹³.



Fuente: Ministerio de Agricultura, Ganadería, Pesca, Alimentación y Medio Ambiente. Gobierno de España.

Por otra parte, un rasgo característico del crecimiento urbano actual es su tendencia a la dispersión, rebasando los límites de la ciudad tradicional. El indicador que mide el crecimiento en ciudades de más de 10.000 habitantes (presión urbana en el territorio) relaciona la población de dichos núcleos con la superficie de cada Comunidad Autónoma. Este índice no ha dejado de aumentar desde que se situó en 2005 en 67,8 habitantes por km² a nivel nacional, habiendo experimentado un crecimiento de 10 puntos en relación con el año 2000¹⁴. La máxima densidad del hecho urbano se encuentra en Ceuta y Melilla, seguida de Madrid, País Vasco, Canarias y Cataluña. La tasa de variación más alta corresponde a aquellas comunidades con un elevado protagonismo del sector turístico, pues se han desarrollado más intensamente debido a que han recibido más población inmigrante (Fig. 8.2).

En definitiva, se ha impuesto, según Burriel (2008), un modelo caracterizado por un elevadísimo ritmo de actividad urbanística, que ha alcanzado en poco tiempo unos niveles históricamente desconocidos y que se ha traducido en un enorme incremento

¹¹ En Canarias solo durante 1990-2000 la superficie artificial aumentó en 26,6 millones de m² según el *Perfil ambiental de España 2006*, p. 23.

¹² OBSERVATORIO DE LA SOSTENIBILIDAD-O.S.E. (2015). *Sostenibilidad en España 2014, SOS 14*. (pp. 90-96). Recuperado de <http://www.observatoriosostenibilidad.com/> (consultado el 27 de septiembre de 2015).

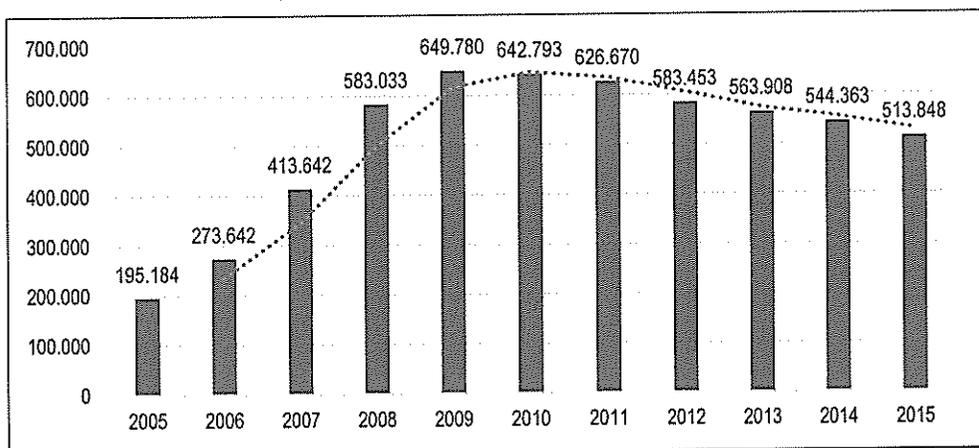
¹³ Es la presión ejercida por los núcleos de población de más de 10.000 habitantes en el territorio y se obtiene relacionando la población total residente en dichos núcleos con la superficie de España o en nuestro caso de la Comunidad canaria, según el OSE (2015).

¹⁴ VV. AA. (2007). *Perfil ambiental de España 2006* (p. 23).

de la construcción de viviendas, con un notable aumento de la superficie ocupada. Los cambios más profundos son aquellos relacionados con la artificialización del suelo, por su carácter de irreversibilidad, tanto en el interior como en la franja litoral, con una tasa anual de 27.666 has/año (OSE, 2014:91). De hecho, las estadísticas oficiales de 2001 a 2015 (tabla 8.4) registran un crecimiento del 20,9% del conjunto del parque de viviendas en España. Sólo entre los años 1997-2006 fueron visados 6,3 millones de inmuebles; se iniciaron 5,6 millones y se terminaron 4,7 millones de viviendas (Burriel, 2008). España cuenta con 25,5 millones de viviendas en el año 2015 (Ministerio de Fomento), de las que 19 millones son viviendas principales o primera vivienda y 6,4 millones son viviendas secundarias¹⁵.

Lo sorprendente de la actual situación es que el INE contabiliza un elevado número de viviendas vacías a las que se suma la existencia de 18,2 millones de hogares (2014), con lo que se constata que hay más viviendas principales que familias, pues el estallido de la burbuja inmobiliaria ha dejado tras de sí un *stock* acumulado de cientos de miles de viviendas desde 2005 y años sucesivos (Fig. 8.3).

Figura 8.3
Stock acumulado de viviendas (2005-2015).



Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia.

En Canarias, la evolución seguida durante este mismo período supera ampliamente la media nacional, con un aumento cercano a las 200 mil nuevas viviendas, mayoritariamente principales (tabla 8.4). En el conjunto de España existen diferencias en relación con la evolución de la vivienda principal y la no principal, por cuanto que, mientras la primera aumenta sostenidamente año tras año, la segunda en cambio se ha reducido a partir de 2010 en adelante. En Canarias, el porcentaje de la vivienda no principal era en 2002 de 35,4% y superaba claramente las cifras nacionales (32,5%) en esa misma fecha. En 2015, se invierte la distancia entre ambas modalidades, al redu-

¹⁵ Datos recientes del Banco de España aseguran que el 86% de las viviendas en España son de propiedad, y sólo un 14% se disfruta en régimen de alquiler o de cesión.

cirse el porcentaje de la primera al 20,4%, mientras que en el conjunto del Estado más de una cuarta parte de las viviendas siguen siendo secundarias o no principales.

Tabla 8.4
Evolución de la vivienda en España y Canarias (2002-2015).

	España			Canarias		
	Total	Principales	No principales	Total	Principales	No principales
2001	21.033.759	14.184.026	6.849.733	855.022	552.351	302.671
2002	21.487.307	14.587.227	6.900.080	880.598	570.032	310.566
2003	21.926.409	15.016.057	6.910.352	903.527	604.276	299.251
2004	22.417.950	15.442.540	6.975.410	926.062	614.807	311.255
2005	22.927.382	15.996.763	6.930.619	947.794	632.023	315.771
2006	23.493.772	16.508.248	6.985.524	971.043	669.434	301.609
2007	24.034.966	16.936.413	7.098.553	990.993	690.469	300.524
2008	24.569.715	17.396.800	7.172.915	1.016.495	719.747	296.748
2009	24.908.126	17.628.199	7.279.927	1.030.507	724.107	306.400
2010	25.106.251	17.762.862	7.343.389	1.038.700	737.541	301.159
2011	25.249.053	18.099.406	7.149.647	1.042.320	790.188	252.132
2012	25.382.415	18.112.437	7.269.978	1.044.637	804.207	240.430
2013	25.441.306	18.991.031	6.450.275	1.045.619	834.001	211.618
2014	25.492.335	19.113.128	6.379.207	1.046.356	840.011	206.345
2015	25.541.915	18.976.018	6.565.897	1.047.307	833.415	213.892

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia.

El mercado de la vivienda en España es un indicador de dinamismo económico de especial relevancia, y desde este punto de vista se considera que el *boom* inmobiliario en el periodo 1997-2007, caracterizado por el aumento del precio de la vivienda a la par que el número de unidades construidas, está en el origen de la actual crisis económica. El impacto territorial de la vivienda es clave en nuestro país debido a la sobreproducción de inmuebles residenciales que se construyeron en el citado periodo, siendo una de las características singulares del sobredimensionado parque inmobiliario español. Sin embargo, hay que tener en cuenta que en el total de viviendas referidas hay un número bastante elevado que, por su ubicación, puede calificarse como vivienda de “segunda residencia”.

España destaca por ser uno de los países comunitarios con mayor porcentaje de viviendas de este tipo —algo más del 25% del parque total de viviendas— y hay al menos tres factores que explican o han estimulado este hecho en los últimos años. Primero, las ventajas fiscales concedidas que han facilitado la desgravación en la compra de este tipo de viviendas; en segundo lugar, el importante aumento de la renta disponible que disfrutaron las familias residentes en España durante el periodo de crecimiento económico entre 1996 y 2007; y, por último, aunque no menos importante, el componente de destino turístico o de residencia a tiempo parcial al que se asignan dichas viviendas, con adquirentes tanto extranjeros como nacionales para uso propio o inversión (Cuadrado y López, 2010:62-63).

Tabla 8.5

Turistas extranjeros por kilómetro de costa (2005-2013)¹⁶

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Canarias	5.964	6.070	5.976	5.911	5.182	5.440	6.450	6.405	6.717
España (media de 10 CC.AA.)	6.368	6.632	6.665	6.421	5.759	5.861	6.331	6.495	7.702

Fuente: Ministerio de Agricultura, Ganadería, Pesca, Alimentación y Medio Ambiente. Gobierno de España.

Las zonas más frecuentadas y apetecibles por turistas y nacionales para disfrutar del ocio y el descanso son las costeras (tabla 8.5), y el entorno inmediato de la Comunidad de Madrid. Estas son realmente las áreas en las que existe una mayor concentración de viviendas de segunda residencia, cuya oferta se vio particularmente impulsada desde los años noventa del pasado siglo hasta la crisis actual. Esta importante presencia de viviendas de segunda residencia en nuestro país, no sólo propicia que exista un elevado porcentaje de viviendas desocupadas, sino que explica en gran medida el mantenimiento del elevado *stock* de viviendas pendientes de vender. De hecho, existe una notable correlación regional entre el porcentaje de viviendas de segunda residencia y la bolsa de viviendas invendidas, puesto que las regiones en las que ambas cuestiones son más elevadas suelen coincidir (Comunidad Valenciana, Murcia, Andalucía, Canarias, ...) (Cuadrado y López, 2010: 62-63).

Esta oferta se ha dirigido, en primer lugar, hacia el mercado interior debido a que entre los españoles la tenencia de la vivienda en propiedad ha sido y es una cuestión arraigada en la mentalidad de la población, mientras que entre la comunidad extranjera ha primado el arrendamiento. La compraventa de vivienda por extranjeros ha sostenido siempre una posición secundaria y se puede decir que tocó fondo el año 2009, pero a partir de ahí su recuperación es palpable, aunque todavía se esté muy lejos de las cifras de ventas de los años del *boom* inmobiliario¹⁷, no obstante lo cual, el ritmo de recuperación es mayor.

En España, las compras de inmuebles por extranjeros se han venido incrementando desde 2010. Tan sólo durante el año 2015 se vendieron 70 mil viviendas, lo que supone una subida llamativa teniendo en cuenta que, si diferenciamos entre extranjeros residentes y no residentes, más del 50% de las operaciones de compraventa fueron realizadas por extranjeros no residentes y que, aun así, la compraventa de vivienda libre por parte de extranjeros residentes aumentó en torno a un 18-19%, tasa superior a la experimentada por los compradores extranjeros no residentes que, tradicionalmente, han estado por debajo del 10%.

En casi todas las comunidades se aprecian avances en el número de transacciones de vivienda libre por parte de extranjeros desde 2010. Limitándonos a 2015, las comunidades con mayor peso en las transacciones de vivienda libre realizadas por ex-

¹⁶ Se obtiene relacionando el número de turistas extranjeros que nos visitan desarrollando actividades turísticas en la costa española con la longitud del litoral, desagregado por comunidades autónomas costeras.

¹⁷ Las expectativas puestas en la *Ley de Emprendedores de 2013* no han dado mucho de sí, puesto que hasta finales de 2015 solo se habían concedido 1.189 visados a inversores extranjeros por la compra de inmuebles de más de 500.000 euros, en su mayoría rusos y chinos, que acapararon el 65% de las compras de casas que dan derecho a un permiso de residencia.

tranjeros sobre el total de las comunidades fueron Islas Baleares (44%), Islas Canarias (39%), Comunidad Valenciana (37%), Murcia (25%) y Andalucía (25%), lo que pone de manifiesto que el rápido envejecimiento de la población europea, considerado como “la mayor transición demográfica de la historia”¹⁸, reconfigura el panorama económico de acuerdo con el enfoque de la “economía plateada” (*the silver economy*), según el cual, el poder adquisitivo de los mayores se deja sentir cada vez más en el sector inmobiliario, reforzando la actividad económica y sirviendo de ejemplo de cómo se puede sacar provecho de que las personas vivan más años¹⁹.

8.5. LA VIVIENDA SECUNDARIA EN EL MERCADO INMOBILIARIO DE CANARIAS

El parque inmobiliario de las Islas se ha duplicado en las dos últimas décadas al pasar de 586.840 viviendas en 1991 a 1.047.307 en 2015 (tabla 8.4), lo que se traduce en una media de alrededor de 23.000 nuevas viviendas cada año. Canarias ocupa el primer puesto a nivel nacional en el crecimiento de la vivienda principal, entre 2001 y 2015, con un 50,1%, cuando en el resto del Estado estaba situado en torno al 28%. La vivienda principal mantiene, en efecto, un peso central en esta evolución reciente, debido a que ha absorbido el 86% del crecimiento general del parque inmobiliario, siguiendo en paralelo al aumento demográfico de las islas. En cambio, la vivienda secundaria y desocupada (que representa casi una cuarta parte de las viviendas registradas en Canarias) ha experimentado en esos dos decenios un ritmo de crecimiento moderado en términos absolutos, aun cuando sus respectivos valores relativos han perdido peso específico con respecto a los de años anteriores (Tabla 8.6).

Tabla 8.6
Transacciones inmobiliarias efectuadas por extranjeros en Canarias.

	Total R+NR	Extranjeros residentes	Extranjeros no residentes
2006	8.246	6.178	2.068
2007	8.213	7.429	784
2008	4.304	3.829	475
2009	2.836	2.574	262
2010	3.403	3.140	263
2011	3.810	3.632	178
2012	4.593	4.368	225
2013	5.582	5.338	244
2014	6.613	6.271	342
2015	7.395	7.002	393

Fuente: Ministerio de Fomento: *Número de Transacciones Inmobiliarias según residencia del comprador* (<http://www.fomento.es/>).

¹⁸ BEJIA M.A. (2016). *Economía plateada*. Informe del Bank of América Merrill Lynch, citado por D. Fernández en *El País*, domingo 19 de junio de 2016, pp. 1-5.

¹⁹ Parlamento Europeo. Comisión de Desarrollo Regional para la Comisión de Empleo y Asuntos Sociales sobre el futuro demográfico de Europa (2007/2156, INI). Ponente de opinión: Elisabeth Schroedter.

En los años noventa, Canarias fue una de las áreas más activas de España en la compra de segunda residencia. Además de los residentes españoles y de los alemanes e ingleses, se encontraban ciudadanos de otros países europeos y extracomunitarios que recalaban en las Islas como adquirentes, hasta el punto de elevar considerablemente los precios de los inmuebles²⁰. Entre 1998 y 2002, el número de operaciones experimentó un incremento anual del 15,8% y sólo en 2002 se vendieron cerca de 18.000 apartamentos, según la consultora DBK citada por el periódico *La Provincia* en 2004. En esa década el Archipiélago consolidaba su poderoso atractivo para los inversores extranjeros, lo que se aprecia en los elevados porcentajes de vivienda secundaria en municipios con turismo residencial consolidado como Yaiza (40,6%), Tías (29,4%), Pájara (16,6), La Oliva (más del 20%) o San Bartolomé de Tirajana (16,4%) en la provincia de Las Palmas, mientras que en Santa Cruz de Tenerife los municipios de Arona, Arico, Güímar, Candelaria, Guía de Isora o Barlovento (La Palma) obtenían cifras muy superiores al 20%²¹.

Durante los últimos años la evolución de la vivienda no principal ha retrocedido en las islas²², puesto que de las 302.671 que estaban registradas en 2002 se ha pasado 213.892 en 2015. Pero esa tendencia general cuenta con la excepción de al menos once municipios del Archipiélago que tienen en común el disponer de una amplia franja litoral, estar bien posicionados como líderes en oferta alojativa convencional y contar con una intensiva especialización turística. En nueve de estos once municipios, la vivienda secundaria obtiene en 2011 valores superiores a la media nacional: Mogán (26,5%), Puerto del Rosario (24%), Puerto de La Cruz (24%), Teguiise (19,1%), Arona (17,7%), San Bartolomé de Tirajana (17,6%), Adeje (15,2%), Candelaria (15,5) y Granadilla (14,6%). A ello hay que añadir que en Los Realejos (11,6%) y Agüimes (11,2%)²³ se obtuvieron porcentajes de vivienda secundaria superiores a la media regional, aun no estando incluidos como municipios turísticamente punteros, pero sí enclavados en comarcas caracterizadas por el uso residencial intensivo²⁴.

Ya centrándonos en los años de 2006 a 2015 vemos cómo se realizaron en Canarias unas trescientas mil operaciones de compraventa de inmuebles, que supusieron el 4,5% de las realizadas en toda España. Al igual que sucedía en el resto del Estado, los años más activos fueron los de 2006 y 2007, en los cuales se produjo un 36,6% del total de las transacciones del período. En los años siguientes se aprecia, en cambio, una caída vertiginosa de las compraventas, debido al reflujo de la demanda ante los negativos efectos de la crisis financiera internacional (tabla 8.6 y figura 8.4). La mayoría de las compraventas fueron realizadas por españoles en un

²⁰ Según Tinsa en 1996 se ofertaba vivienda nueva y usada a precios que superaban ampliamente las cien mil pesetas el m² (*El País*, 16/03/1997: "Vuelve la segunda residencia").

²¹ ISTAC, 2002 y PARREÑO, J. M. y DOMÍNGUEZ, J. (2008). Extranjería y diferenciación residencial en Canarias: perspectiva del microanálisis espacial, *Investigaciones Geográficas*, 45, 163-199. Alicante: Instituto Universitario de Geografía. Universidad de Alicante.

²² Según el INE, Canarias no figura entre las 15 Comunidades con mayor porcentaje de viviendas secundarias entre 2001 y 2011.

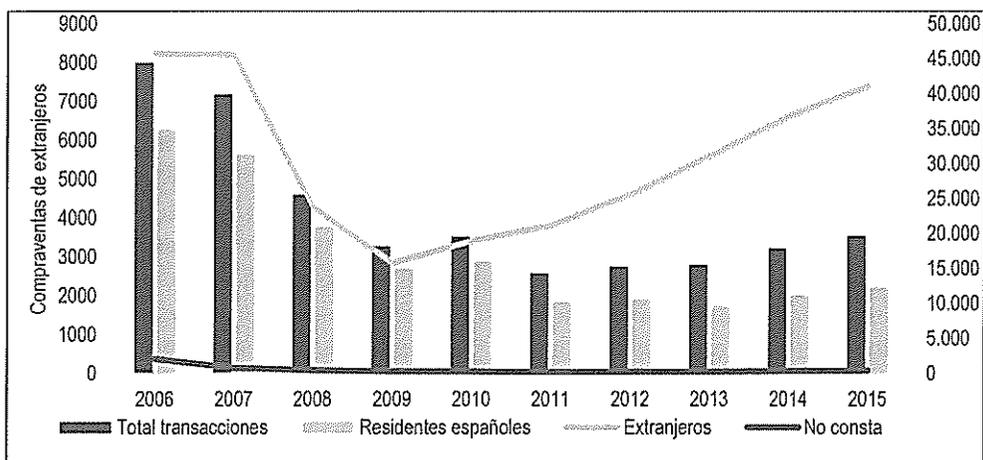
²³ Entre 2004 y el primer trimestre de 2016, se efectuaron en estos once municipios nada menos que 106.440 compraventas de vivienda libre (35,5%) de un total de 299.818 operaciones realizadas en toda la región (Ministerio de Fomento).

²⁴ INE. *Censos de Población y Viviendas de 1991, 2001 y 2011*. (<http://www.ine.es/inebmenu/indice.htm>).

74,7% (diez puntos por debajo de la media nacional), mientras que la compra de inmuebles por ciudadanos extranjeros residentes y no residentes en España se elevó al 24%, (es decir, casi el doble de la media española). En la figura 8.4 se puede apreciar como dentro de la caída general de las transacciones, la venta de inmuebles a extranjeros ofrece desde 2009 a 2015 un panorama un tanto más optimista que el del resto de España, aunque bien lejos de los años de bonanza.

Figura 8.4

Número de transacciones inmobiliarias según origen del comprador en Canarias entre 2006 y 2015.



Fuente: Estadísticas del Ministerio de Fomento y elaboración propia.

La adquisición de vivienda por parte de extranjeros entre 2006 y 2015 se saldó con 55.535 operaciones, la mayoría de las cuales (89,6%) correspondieron a extranjeros residentes en Canarias, mientras que los compradores extranjeros no residentes sólo representaron un 10,4% (tabla 8.6). Esa tendencia no se ve igual de claro en el resto de España en donde la participación de los extranjeros, tanto residentes como no residentes, es un tanto más decidida, llegando a triplicar los valores totales en las anualidades comprendidas entre 2013 y 2015. Esa diferenciación puede estar relacionada con un mayor peso de la adquisición de vivienda para uso habitual en Canarias y a que los inmuebles adquiridos se ubiquen preferentemente en los mismos municipios en donde prima la actividad turística. A nivel general se evidencian síntomas de recuperación del sector por cuanto que el primer semestre de 2016 se ha saldado con un aumento de las compraventas, con 103.288 y 5.186 operaciones para el conjunto nacional y Canarias, respectivamente. El 90% de las comunidades autónomas españolas (dentro de las cuales se encuentra Canarias) exhiben alzas interanuales muy elevadas según el Colegio General del Notariado.

En todo caso, el análisis de estos datos demuestra que Canarias presenta una situación diferenciada respecto al resto de España. A nivel regional se ha moderado durante el período 2001-2016 la presencia de la segunda vivienda (con la excepción de los municipios especializados en turismo), pero eso no es óbice para que las operaciones de compraventa de inmuebles por parte de extranjeros (sobre todo residen-

tes) sean muy superiores a la media nacional, con variaciones interanuales que van del 12% a bordear el 40% a lo largo del período estudiado, mientras que esos mismos valores a nivel estatal se situaban por debajo de los registrados en Canarias, con la única excepción de 2015, en donde el crecimiento interanual bordeó el 24% (Consejo General del Notariado, 2006-2015).

Las compras por extranjeros aumentaron, porque el valor de la adquisición les ha permitido hacerse con viviendas de primera ocupación o de segunda mano por debajo del precio medio del mercado ya que, desde 2007 hasta 2014, los precios medios han sido negativos (INE, 2016), si bien con valores muy desiguales por comunidades. En Canarias, el precio medio en 2013 estaba en torno a 133.589 €. Y en ocasiones se llegó a vender numerosos inmuebles por valor de 129.680 €. En los últimos años la tasa anual de los precios sigue moderada ante la debilidad de la demanda, registrando incrementos inferiores de hasta un 8%.

La caída de precios y el voluminoso *stock* de casas sin vender están resultando atractivos, especialmente para un determinado tipo compradores con fondos propios o con capital ajeno proveniente de manos foráneas²⁵. En cambio, para los nacionales, al finalizar las ayudas fiscales a la adquisición de vivienda y la contracción del crédito son mayores las dificultades para acceder a préstamos bancarios. La crisis, por otra parte, ha aumentado el miedo a invertir y muchos potenciales compradores están esperando a que los precios bajen aún más y a que la situación económica se aclare, aunque esta percepción se empieza a debilitar después de ocho años de ajuste y de reestructuración del mercado inmobiliario español.

8.6. CONCLUSIONES

De todo lo expuesto hasta aquí se puede concluir que la *segunda residencia, segunda vivienda o residencia secundaria* y las operaciones de compraventa y arrendamiento a que dan origen constituyen una realidad socioeconómica que se desarrolla, de forma significativa, desde finales del siglo pasado, en correspondencia con una situación en la que el ocio y el tiempo libre ocupan un lugar cada vez más destacado dentro de las prioridades sociales. Como consecuencia de ello, el volumen de viviendas usadas con fines turísticos o de ocio ha crecido de forma relevante en los últimos años, no sólo durante la etapa de expansión sino también durante la crisis.

Además, la actividad turística ha excedido el ámbito estrictamente económico, contribuyendo a una modificación de las pautas demográficas y sociales. En este sentido, el desarrollo urbano-turístico de los años de la llamada burbuja inmobiliaria favoreció una intensa inmigración internacional, a consecuencia de las posibilidades laborales que se abrían en sectores como el de la construcción o la hostelería, así como por el incremento de la demanda de los migrantes residenciales, circunstancias que alcanzaron su momento álgido en los años del *boom* inmobiliario, convirtiendo los ámbitos turísticos en un escenario en el que interactúa la movilidad humana y la propia actividad turística (Domínguez-Mujica y Parreño-Castellano, 2014).

²⁵ Según la patronal AECP los fondos de inversión están siendo muy activos en la compra de pisos invendidos en propiedad de los bancos (Cadena SER, Las Palmas de Gran Canaria 1/08/2016).

En el caso de Canarias, estos procesos se reconocen en toda su intensidad en los años de expansión económica, cuando se puso de relieve la importancia que había adquirido la segunda residencia o vivienda vacacional, cada vez más orientada hacia la inversión como producto de compraventa a nacionales o extranjeros residentes o no en España, o como bien de alquiler temporal para el “turismo de segunda residencia” y “turismo residencial” (García, Cebrián y Panadero, 2008).

Ahora bien, durante los años de la recesión, se aprecia una disminución de la presión inmigratoria y una cierta contracción del *stock* de población extranjera, al mismo tiempo que se redujeron las operaciones de compraventa de inmuebles. Sin embargo, pese a ello, el número de turistas que pernoctó en viviendas vacacionales no ha hecho más que aumentar. Es decir, a pesar de que la incertidumbre del mercado inmobiliario, especialmente durante los años de la primera recesión, 2008-2009, redujo el número de transacciones, así como los *stocks* de población migrante de extranjeros retirados procedentes de los países del Noroeste y Centro de Europa. El Instituto de Estudios Turísticos y las encuestas de FRONTUR reconocen que el crecimiento de viviendas alquiladas a turistas ha sido imparable en nuestra región. Al mismo tiempo, también se reconoce, pese a la crisis, un notable aumento de la residencialización, lo que denota la fidelidad al destino turístico que representa Canarias.

Por lo tanto, se puede concluir que, pese a las diferencias entre vivienda secundaria y turismo residencial (Delgado, 2008; Fraguell, 1994 y 1997 y García, 2005), existen fuertes lazos entre ambos. A ellos se suman la propia evolución del mercado inmobiliario, los procesos migratorios de ciertas nacionalidades y la vinculación de las personas a los lugares, de forma que la evolución turística se mantiene asociada a ciertos procesos de internacionalización del mundo del trabajo, de la evolución tecnológica, de la extensión de los modos de vida y de las pautas culturales que el propio desarrollo del turismo ha retroalimentado. Se trata de un contexto socioeconómico de una enorme complejidad, en el que vivienda, mercado, turismo y migración aparecen íntimamente relacionados.

El turismo residencial y las migraciones de estilo de vida son un auténtico fenómeno sociológico, relacionado con las nuevas formas de movilidad, residencialidad, ocio y emergencia de la nueva economía colaborativa, propias de la posmodernidad tardía y de la globalización. De ahí la conveniencia de proseguir profundizando en el estudio de los impactos demográficos, económicos, sociales, políticos, territoriales y culturales que ellos ocasionan.

BIBLIOGRAFÍA

- ARROYO PÉREZ, *et al.* (2014). *Una aproximación demográfica a la población extranjera en España*. Madrid: Observatorio Permanente de la Inmigración. Ministerio de Empleo y Seguridad Social.
- BARKE, M. (2008). “Second homes in the Spanish housing market: one market or two?” *Journal of Housing and the Built Environment*, 23(4), 277-295.
- BENSON, M. (2011). “The Movement Beyond (Lifestyle) Migration: Mobile Practices and the Constitution of a Better Way of Life”. *Mobilities*, 6(2), 221-235.
- BENSON, M. y O'REILLY, K. (eds.) (2009a). *Lifestyle Migration. Expectations, Aspirations and Experiences*. Farnham: Ashgate.

- BENSON, M. y O'REILLY, K. (eds.) (2009b). "Migration and the search for a better way of life: a critical exploration of lifestyle migration". *The Sociological Review*, 57(4), 608-625.
- BETTY, C. y CAHILL, M. (1998). Consideraciones sociales y sanitarias sobre los inmigrantes británicos mayores en España, en particular los de la Costa del Sol, *Migraciones*, 3, 83-115.
- BURRIEL, E.L. (2008). La década prodigiosa del urbanismo español (1997-2006), *Scripta Nova*, XII-270 (64), Universidad de Barcelona.
- CANTERO, M. y MAURICIO, J.C. (2012). *Canarias ¿líder turístico?* Las Palmas de Gran Canaria: Fundación Centro de Estudios Canarios.
- CAÑIZARES, M^a C. (2013). Sostenibilidad y turismo: de la documentación internacional a la planificación en España "horizonte 2020", *Boletín de la AGE*, 61.
- CUADRADO ROURA, J. y LÓPEZ MORALES, J. (dirs.) (2010). *El sector de la construcción en España: análisis, perspectivas y propuestas*. Madrid: Colegio Libre de Eméritos.
- DELGADO VIÑAS, C. (2008). Vivienda secundaria y turismo residencial como agentes de urbanización y segregación territorial en Cantabria, *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, XII (261). Barcelona: Universidad de Barcelona.
- DÍAZ, R.; DOMÍNGUEZ, J. y PARREÑO, J.M. (2001). La inmigración como promotora de cambios sociodemográficos en Canarias, *Revista Scripta Nova*, 94. Barcelona: Universidad de Barcelona.
- DOMÍNGUEZ MUJICA, J.; GONZÁLEZ PÉREZ, J. y PARREÑO CASTELLANO, J. M. (2008). Transformaciones recientes en barrios turísticos maduros. Los casos de Palma de Mallorca y Las Palmas de Gran Canaria, España, *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, XII-270 (93). Barcelona: Universidad de Barcelona.
- DOMÍNGUEZ MUJICA, J. y PARREÑO CASTELLANO, J. M. (2014). Trabajadores y retirados. La flexible condición de los migrantes del oeste y norte de Europa en los destinos turísticos de España, *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 64, 65-80.
- EXCELTUR (2005). *Impactos sobre el entorno, la economía y el empleo de los distintos modelos de desarrollo turístico del litoral mediterráneo español, Baleares y Canarias*.
- EXCELTUR (2007). *Estrategias turísticas integradas en los vigentes planes de ordenación del territorio, en zonas del litoral mediterráneo, Baleares y Canarias*.
- GARCÍA, J. A.; CEBRIÁN, F. y PANADERO, M. (2008). Turismo de segunda residencia en el interior peninsular, *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, XII-270 (94). Universidad de Barcelona.
- FERNÁNDEZ MUÑOZ, S. y BARRADO TIMÓN, D. (2011). El desarrollo turístico-inmobiliario de la España Mediterránea e Insular frente a sus referentes internacionales (Florida y la Costa Azul): un análisis comparado, *Cuadernos de Turismo*, 27, 373-402. Murcia: Universidad de Murcia.
- FRAGUELL, R. M. (1994). *Turisme residencial i territori. La segona residència a la regió de Girona* (p. 394). Girona: L'Eix editorial.
- FRAGUELL, R. M. (1997). La problemática del turismo residencial de interior. El caso de Sant Llorenç de la Muga (Emporda). En VALENZUELA, M. (coord.). *Los turismos de interior. El retorno de la tradición viajera*. Colección de Estudios, 52, 423-430. Madrid: Universidad Autónoma de Madrid.
- GARCÍA, H. (2005). Un acercamiento al concepto de turismo residencial. En T. Mazón y A. Aledo (ed.). *Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas* (pp. 55-69). Alicante: CAM, FRAX y Universidad de Alicante.
- LARDIÉS, R.; ROJO, F.; RODRÍGUEZ, V. y FERNÁNDEZ-MAYORALAS, G. (2009). Entre la vivienda principal y la secundaria: la movilidad residencial y su contribución a la calidad de vida de los jubilados madrileños, *Revista de Demografía Histórica*, 27(1), 147-174.
- LÓPEZ COLÁS, J. (2003). *La residencia secundaria en España: estudio territorial de su uso y tenencia*. Tesis Doctoral. Bellaterra: Universidad Autónoma de Barcelona.

- LÓPEZ, J. y MÓDENES, J.A. (2004). Vivienda secundaria y residencia múltiple en España: una aproximación sociodemográfica, *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, VIII(178). Universidad de Barcelona.
- LÓPEZ, J.; MÓDENES, J.A. y YÉPEZ, B. (2007). Los usuarios de residencias secundarias en España: perfiles regionales, *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 45, 307-325.
- MANTECÓN, A. (2008). Procesos de urbanización turística: aproximación cualitativa al contexto ideológico, *Papers. Revista de Sociología*, 89, 127-144.
- MANTECÓN, A.; HUETE, R. y ESTÉVEZ, J. (2013) El impacto de la crisis económica sobre la movilidad internacional de los residentes extranjeros en la provincia de Alicante, *Revista Internacional de Estudios Migratorios*, 3(2), 155-184.
- MARCHENA GÓMEZ, M.J. (1987). *Territorio y turismo en Andalucía. Análisis a diferentes escalas espaciales*. Sevilla: Junta de Andalucía. Consejería de Economía y Fomento.
- MAZÓN, T. y ALEDO, A. (1996). *El turismo inmobiliario en la provincia de Alicante: análisis y propuestas*. Alicante: Diputación Provincial de Alicante.
- MAZÓN, T. y ALEDO, A. (2005). El dilema del turismo residencial: ¿Turismo o desarrollo inmobiliario?. En MAZÓN, T. y ALEDO, A. (ed.). *Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas* (pp. 13-30). Alicante: CAM-FRAX-Universidad de Alicante.
- MIRANDA, M. J. (1985). *La segunda residencia en la provincia de Valencia*. Valencia: Universidad de Valencia.
- MIRANDA, M. J. (1993). La función de ocio en el área metropolitana de Valencia. *Mediterrané, 1-2*, 65-68.
- MÓDENES, J. A. y LÓPEZ, J. (2005). Expansión territorial de la residencia secundaria y ciudad compacta en España: ¿elementos de un mismo sistema?, *Papers de demografia*, 2.
- MONREAL, J. (dir.) (2001). *Un nuevo mercado turístico: jubilados europeos en la Región de Murcia*. Murcia: Universidad de Murcia.
- OBSERVATORIO DE LA SOSTENIBILIDAD-O.S.E. (2012). *Sostenibilidad en España 2012*. Madrid: Ministerio de Agricultura, Ganadería, Pesca, Alimentación y Medio Ambiente.
- OBSERVATORIO DE LA SOSTENIBILIDAD-O.S.E. (2015). *Sostenibilidad en España 2014, SOS 14*. (<http://www.observatoriosostenibilidad.com/>).
- PARREÑO, J. M. y DOMÍNGUEZ, J. (2008). Extranjería y diferenciación residencial en Canarias: perspectiva del microanálisis espacial, *Investigaciones Geográficas*, 45, 163-199. Alicante: Instituto Universitario de Geografía. Universidad de Alicante.
- SIMANCAS, M. y GARCÍA, J. I. (2013). La dimensión territorial de la residencialidad en las áreas turísticas de Canarias, *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 63, 271-301.
- VERGÉS, R. (2012). Estadísticas de vivienda libre en España.1987-2011. Series operativas de compraventas y precios, *Revista Estadísticas Españolas*, 54(179), 357-420.
- VINUESA, J. (2007). Prospectiva demográfica y mercado de la vivienda. *CLM. Economía*, 11, 139-164.