

***Análisis de la
estructura del
sector alojativo
en la isla de Gran
Canaria***

Fernando Garasa López, T.E.A.T. (Técnico en
Empresas y Actividades Turísticas) y Responsable
de SERGESTUR.





Puerto de Mogán. Fotografía cedida por el Patronato de Turismo.

Análisis de la estructura del sector alojativo en la isla de Gran Canaria

Trabajo realizado:

Fernando Garasa López, T.E.A.T. (Técnico en Empresas y Actividades Turísticas 1.997) y Responsable de la consultora SERGESTUR (Servicios de Gestión Turística) en Las Palmas de Gran Canaria.

En Colaboración con:

Sergio Moreno Gil, profesor titular de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria y del Instituto de investigación Tides.

Colaboradores del equipo de la Cátedra de Turismo CajaCanarias-Ashotel-ULL integrado por:

Raúl Hernández Martín, director de la Cátedra de Turismo y profesor del Departamento de Economía Aplicada y Métodos Cuantitativos de la Universidad de La Laguna.

Moisés Simancas Cruz, Profesor Titular de Geografía Humana de la Universidad de La Laguna. Doctor en Geografía (2003).

***Estudio realizado entre Marzo y Junio 2.019 en Las Palmas de G.C.
Registro de P.I. GC-269-2019***

Presentación

Este estudio se basa en analizar el tejido turístico alojativo y de la estructura de la propiedad hotelera y extrahotelera en Gran Canaria. Intentando dar respuesta, a los escasos estudios/análisis, con información real y con rigor, sobre los alojamientos turísticos, sabiendo que representa la primera industria en Gran Canaria y en Canarias⁽¹⁾

Sobre todo con la incorporación en los últimos años de nuevas fórmulas en alojamiento, plataformas digitales de comercialización y nuevos comportamientos del cliente por usos, gustos y preferencias en el consumo de productos y servicios turísticos.

Incorporando información novedosa de alojamientos, de cómo está evolucionado el número de plazas turísticas, con la incorporación de nuevos hoteles y sobre todo viviendas vacacionales, por la irrupción de nuevas plataformas digitales comercializadoras. Además por nuevas demandas de clientes en modelos de consumo diferentes. Sin olvidarnos del territorio, por su singularidad, sus limitaciones físicas/medio ambientales y por su población/economía local.

(1)El sector turístico representó un 35.2 % del producto interior bruto de Canarias en el año 2017 y el 11.2 % en España (Impactur Canarias: Estudio de Impacto Económico del Turismo, 2018).

<https://www.exceltur.org/wp-content/uploads/2018/07/IMPACTUR-Canarias-2017-julio-2018-.pdf>

Contenido

1.-Razones del estudio

2.-Conceptos y argumentos técnicos

2.1 Definiciones turísticas

3.-Metodologías y fuentes consultadas

4.-Resultados hoteleros y extrahoteleros en Gran Canaria

4.1 Plazas alojativas por Municipios

Las Palmas de Gran Canaria

Mogán

San Bartolomé de Tirajana

Resto de los 18 Municipios

4.2 Análisis de propiedad en alojamientos turísticos

4.3 Dependencia sobre el territorio y población local

5.- Conclusiones

Anexos

Referencias

1.-Objetivos del estudio

En este estudio se quieren dar respuestas a la estructura alojativa en la isla de Gran Canaria con visibilidad y utilidad social. Por varias razones:

- Conocer/inventariar el número de plazas turísticas en su totalidad, diferenciando las plazas hoteleras y las plazas extrahoteleras, a fecha de junio 2019.
- Aportar información pública de la estructura del tejido alojativo por sus Municipios más turísticos, Las Palmas de Gran Canaria (más adelante LPA), San Bartolomé de Tirajana (SBT), Mogán y el resto de municipios de Gran Canaria⁽²⁾, dependiendo si son plazas hoteleras (en sus diferentes modalidades hoteleras) y bien si son plazas extrahoteleras (complejos de apartamentos, vivienda vacacional y otras modalidades).
- Diferenciar las estructuras de propiedad de los alojamientos y/o empresas turísticas implantadas en Gran Canaria, independientes, locales o en grupos empresariales (nacionales, internacionales/Tour Operadores (en adelante TT.OO´s) o bien fondos de inversión). A partir de aquí podemos saber o entender mejor cual es el tejido económico de la actividad turística y su repercusión económica en la población y en el territorio local.

⁽²⁾Resto de Municipios en Gran Canaria (18): Agaete, Agüimes, Aldea (la), Artenara, Arucas, Firgas, Gáldar, Ingenio, Moya, Santa Brígida, Santa Lucía de Tirajana, Guía, Tejeda, Telde, Teror, Valleseco, Valsequillo y Vega de San Mateo.



Dunas de Maspalomas y de playa del inglés en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Fotografía cedida por CABFLY.

2.-Conceptos y argumentos técnicos

En primer lugar, tenemos que tener muy claro cómo están definidas las propiedades de los alojamientos turísticos:

- a) complejos independientes (por una única sociedad claramente diferenciada que los gestiona o administra).
- b) fórmulas de cadena hoteleras/extrahoteleras (por las cuales se unen comercialmente, dos o más complejos, bien por gestión y/o por administración), donde se pueden diferenciar si son mayoritariamente con capital local (regional), nacional (fondos de inversión), internacional o bien pertenecen a TT.OO´s (Tour-operadores)

En segundo lugar, tener muy claro las normativas turísticas regionales, como la que nos afecta en Canarias, como es el Decreto Ley 142/2010, definiendo los conceptos anteriormente citados, e incluso ampliados en matices, pero no debemos perder la perspectiva por sus diferentes modalidades alojativas, clasificaciones, regulaciones, condiciones, etc.

*Definición de cadena hotelera. Definición de hotel independiente. Denominación de los establecimientos según su domicilio y su clasificación según categoría. (Armas, Armas, Trujillo, Rodríguez, Lorente y Hernández 2018)

2.1 Definiciones Turísticas

El artículo 20.3 del decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, señalan que los establecimientos hoteleros y extrahoteleros podrán disponer de *equipamientos convertible en cama*, que no computará a efectos de capacidad de alojamiento, para su uso por menores de 12 años. Si hay autorizadas 100 plazas alojativas pueden estar por ejemplo repartidas entre 80 fijas y 20 convertibles.

Como reseña, se adjuntan tablas de clasificación y tipologías.

ANEXO 2º(artículo 13.2)

ZONAS DE LOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS DE ALOJAMIENTO CON REQUERIMIENTOS MÍNIMOS DE SUPERFICIE ÚTIL

Tabla 1: Establecimientos hoteleros

	<u>HOTEL</u>						<u>HOTEL URBANO</u>						<u>HOTEL EMBLEMÁTICO</u>	<u>HOTEL RURAL</u>
	1*	2*	3*	4*	5*	5*GL	1*	2*	3*	4*	5*	5*GL		
Unidad de alojamiento (m2) ⁽¹⁾	16	18	21	25	28	(3)	15	16	19	22	24	(3)	19	19
Plaza extra en las unidades de alojamiento (m2)	6	7	8	9	10	12	6	7	7	8	8	10	6	6
Zona general (m2 x plaza de alojamiento)	1	1	1,5	1,75	2	(3)	1	1	1,5	1,75	2	(3)	1,1 ⁽²⁾	1,1 ⁽²⁾

FUENTE: Gobierno de Canarias DECRETO Ley 142/2010.

⁽¹⁾ Los m2 establecidos corresponden al cómputo superficie útil total para dos plazas

⁽²⁾ La dimensión total mínima del área general en estos establecimientos será de 20m2

⁽³⁾ Incluidos en el cuadro de superficies condiciones y requisitos técnicos mínimos del anexo 3º

Tabla 2: Establecimientos extrahoteleros

	<u>APARTAMENTO</u>			<u>VILLA</u>	<u>CASA EMBLEMÁTICA</u>	<u>CASA RURAL</u>
	3*	4*	5*			
Unidad de alojamiento (m2) ⁽¹⁾	39	44	50	56	35	35
Plaza extra en las unidades de alojamiento (m2)	7	8	10	10	6	6
Área general(m2 x plaza de alojamiento)	1	1,5	1,75

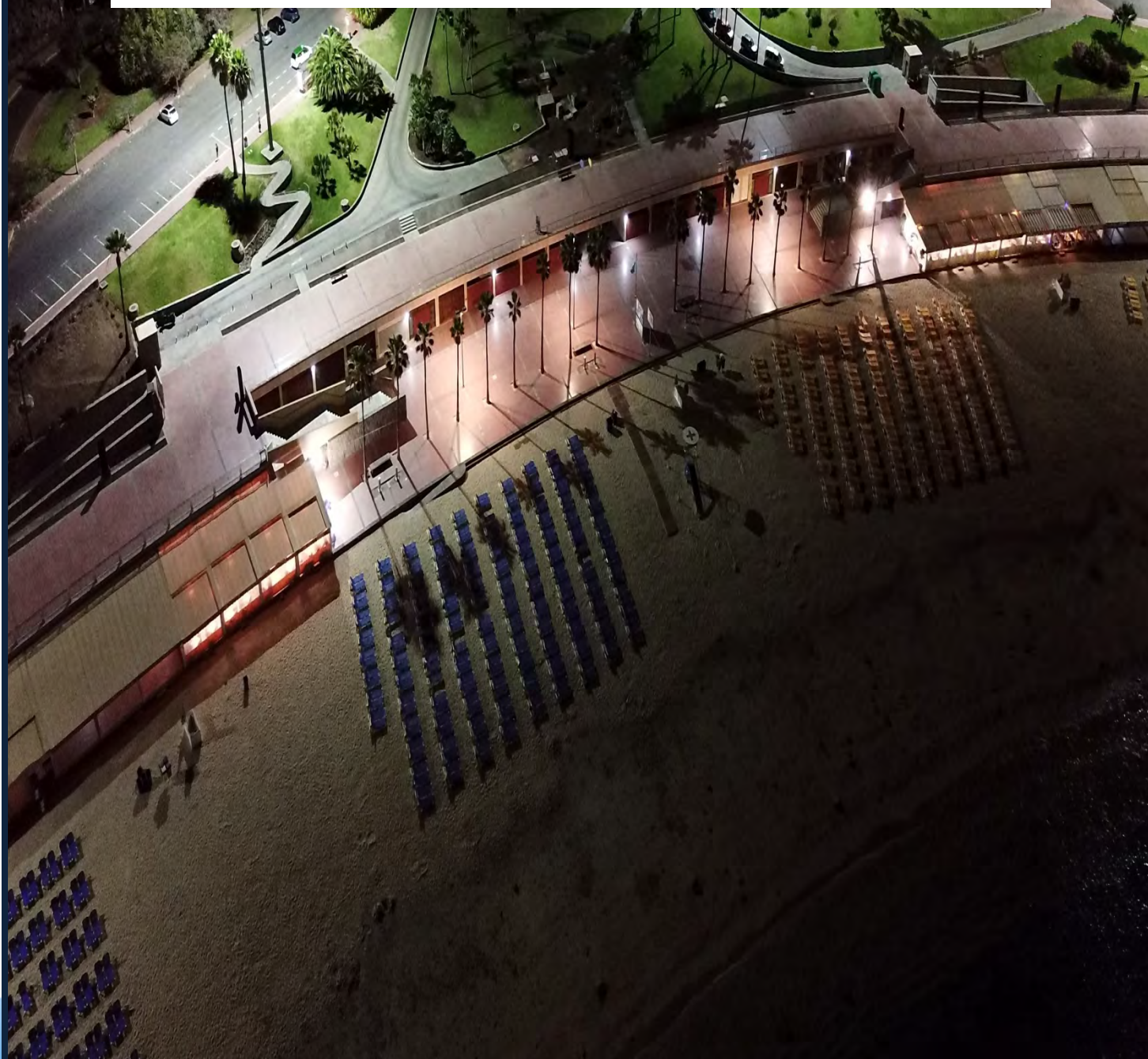
FUENTE: Gobierno de Canarias DECRETO Ley 142/2010.

⁽¹⁾ Los m2 establecidos corresponden al cómputo de la superficie útil total para dos plazas

La Ley 7/1995, de 6 de abril, modificada por la Ley 14/2009, puso las bases de la ordenación del turismo en Canarias, categorizaba los apartamentos extrahoteleros en llaves, *de una a tres llaves*. Una vez modificado por el Gobierno de Canarias en el decreto Ley 142/2010,

la categoría de los apartamentos extrahoteleros *pasarían a tener de tres a cinco estrellas.*

La categorización hotelera y extrahotelera, por la reputación on-line. Se genera un gran debate en quien es el que categoriza los estándares de calidad en los alojamientos turísticos, si es la propiedad bajo cumplimiento de unos estándares mínimos marcados por normativas. Es la propia administración que limita con mínimos y máximos de confortabilidad de los alojamientos para categorizar los mismos. O son los usuarios/clientes que a través de multitud de portales de reputación online, redes sociales, Agencias de viaje online (en adelante Ota´s) y las propias plataformas de reservas, son los que catalogan un alojamiento que puede coincidir o no con el número de estrellas que figura en su ficha administrativa y/o comercial.



Playa de Amadores en el término municipal de Mogán. Fotografía cedida por CABFLY.



San Agustín en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Fotografía cedida por CABFLY.

3.-Metodología y fuentes consultadas

La principal fuente de información del trabajo es la base de datos (Big-data) de SERGESTUR (Servicios de Gestión Turística) consultora especializada en Renovación y Rehabilitación de complejos turísticos en Gran Canaria. Elaborado ad hoc, se trata de un inventario de todos los alojamientos hoteleros y extrahoteleros de la isla. Los datos han sido contrastados "a pie de calle" y físicamente en los propios complejos, correspondiendo con las direcciones, situaciones reales, datos con número de unidades en explotación turística, número de plazas turísticas, etc. Además de llamadas de teléfono anónimas, ampliando datos y contrastando los actuales. Esta base de datos permite tener datos actualizados permanentemente, de forma comercial, conociendo por las necesidades de renovación o de rehabilitación que necesita cada alojamiento para estar actualizado en su estructura física y/o de gestión.

Los datos han sido contrastados y comparados con múltiples fuentes, como Google, con información sobre páginas Web de cada complejo alojativo, redes sociales y otras, además de Google Maps (Google Street View), observando si un complejo ha podido ser modificado en los últimos años en la propia herramienta y que nos permite obtener fotogramas de años anteriores del mismo lugar, para observar cambios que se han podido producir.

Fuentes Oficiales:

- Patronato de Turismo de Gran Canaria, en cuyo portal, se pueden descargar de forma pública, datos oficiales de todos y cada uno de los alojamientos turísticos, tanto Hoteleros como Extrahoteleros de la isla.
- Impactur 2017, Estudio Impacto Económico del Turismo en Canarias, (Gobierno de Canarias y Exceltur).
- Istac (Instituto Canario de estadística) dependiente de la administración regional, del Gobierno de Canarias, la cual ofrece datos oficiales junto a datos históricos del tejido alojativo en la isla y en cada uno de los municipios analizados.



Playa de las Alcaravanas en Las Palmas de Gran Canaria. Fotografía cedida por CABFLY.

4.-Resultados del análisis de la oferta alojativa: hotelera y extrahotelera en Gran Canaria

Plazas turísticas en Gran Canaria: 171.333 Camas

Total plazas hoteleras en Gran Canaria en sus diferentes modalidades: con 68.218 Plazas (39,8%), repartidos en 211 complejos hoteleros.

Total plazas extrahoteleras en Gran Canaria en sus diferentes modalidades: con 103.115 plazas (60,2 %), distribuidos en 4.400 alojamientos, de los cuales, 3.622 son Viviendas vacacionales con 16.500 plazas.

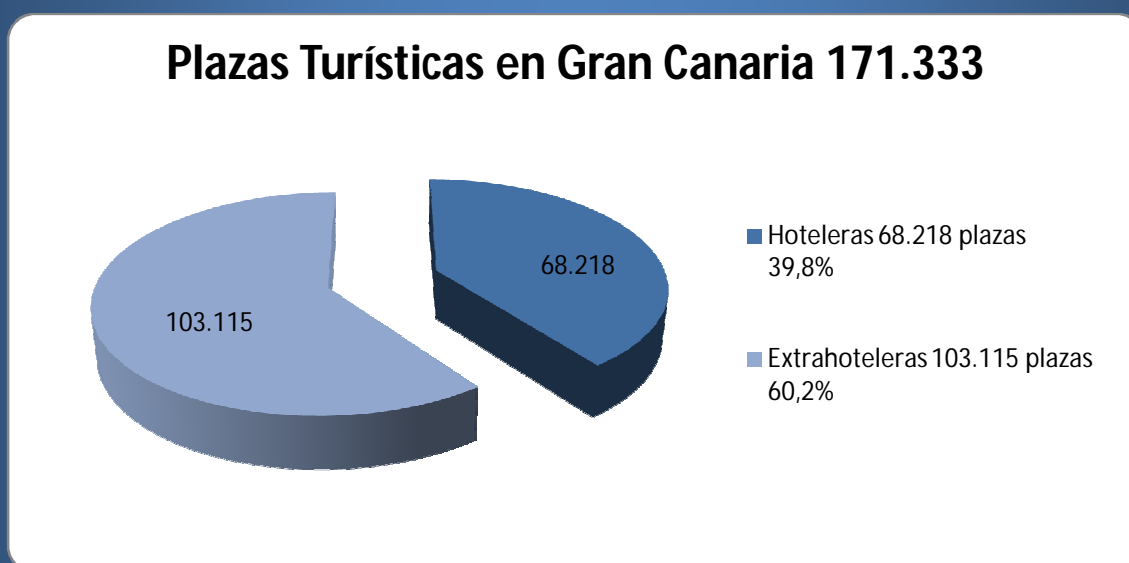


Gráfico 1: Plazas turísticas. Elaboración propia a 31 de mayo de 2.019.

4.1 Plazas alojativas por Municipios

Distribución de plazas turísticas por Municipios

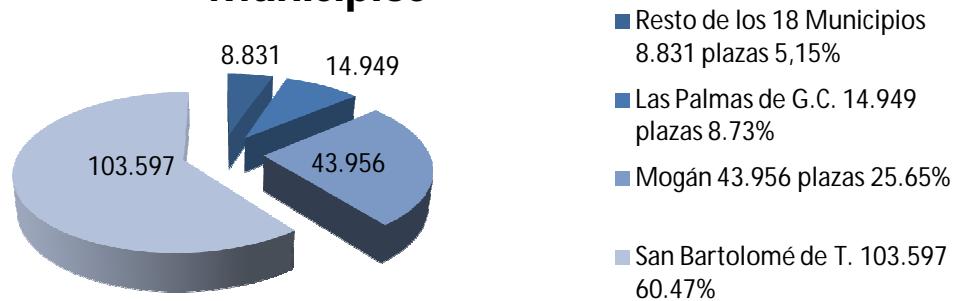


Gráfico 2: Plazas turísticas por Municipios. Elaboración propia a 31 de mayo de 2.019.

-Plazas Hoteleras totales por Municipios:

Plazas hoteleras en Gran Canaria por Municipios: totales 68.218

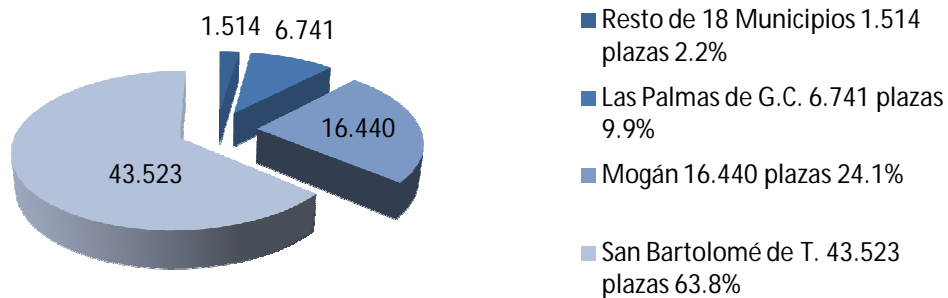


Gráfico 3: Plazas hoteleras por municipios. Elaboración propia a 31 de mayo de 2.019.

-Plazas Extrahoteleras totales por Municipios:

Plazas Extrahoteleras en Gran Canaria: totales 103.115

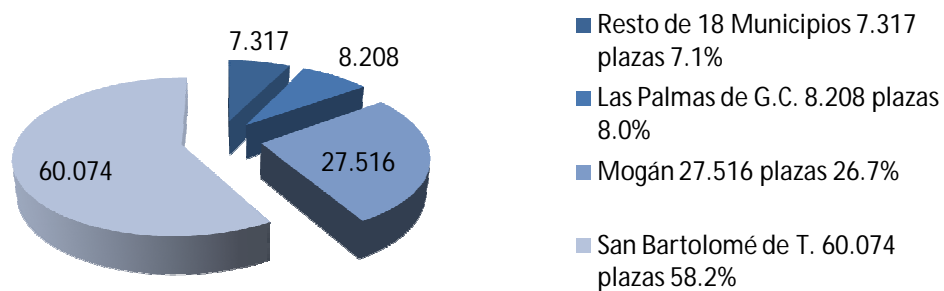


Gráfico 4: Plazas Extrahoteleras por municipios. Elaboración propia a 31 de mayo de 2.019.

Las Palmas de Gran Canaria:

Plazas Turísticas en Las Palmas de G.C. 14.949

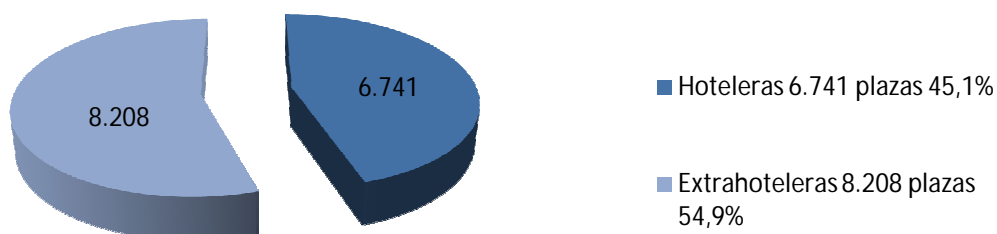


Gráfico 5: Plazas turísticas en Las Palmas G.C. Elaboración propia a 31 de mayo de 2019.

61 Complejos Hoteleros con 6.741 plazas

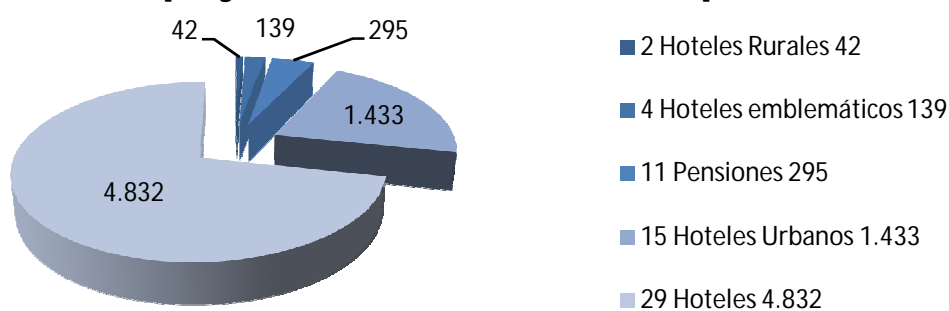


Gráfico 6: Complejos Hoteleros en Las Palmas de G.C. Elaboración propia a 31 de mayo de 2019.

Distribución por categorías y plazas hoteleras en Las Palmas de G.C.

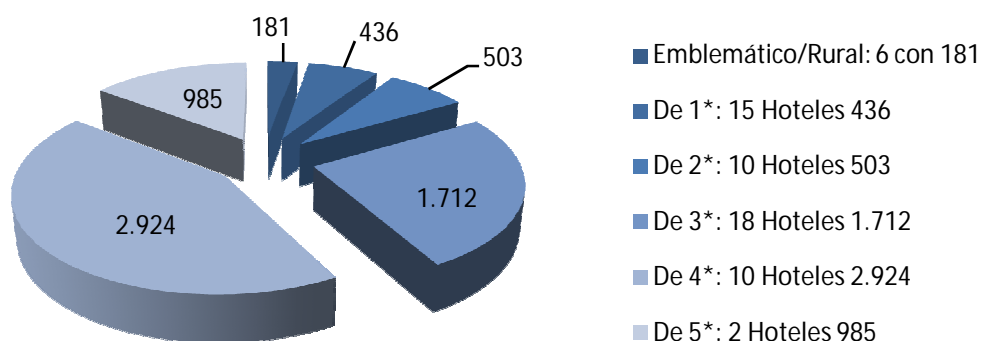


Gráfico 7: Distribución de plazas Hoteleras en Las Palmas de G.C. Elaboración propia a 31 de mayo de 2019.

Complejos Extrahoteleros con 8.208 plazas

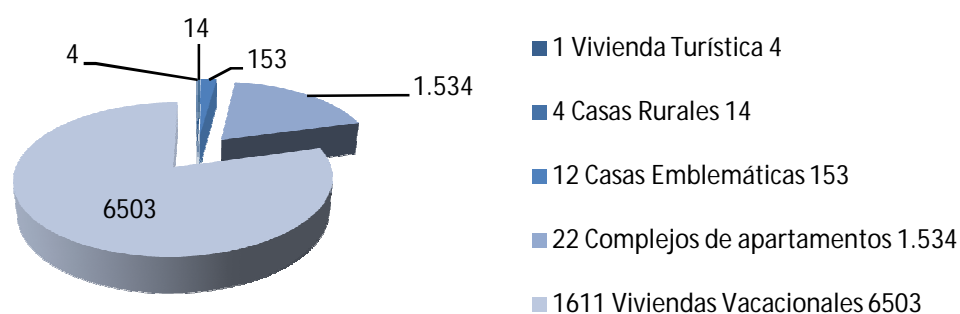


Gráfico 8: Complejos Extrahoteleros en Las Palmas de G.C. Elaboración propia a 31 de mayo de 2.019.

*Resultado final de los Alojamientos de categoría Hotelera en Las Palmas de G.C.es de 6.741 Plazas / 61 Hoteles = 110.5 camas/hotel de media.

Teniendo 6.503 Plazas en Viviendas Vacacionales, dividimos el tamaño medio de un alojamiento hotelero, que es de 110.5 camas/hotel, obtenemos *como si en LPA se hubieran construido casi 59 Alojamientos Hoteleros en la ciudad en los últimos años.*

- Las Palmas de G.C ha tenido el mayor crecimiento de nuevos Hoteles en la isla. Con la apertura de 10-15 hoteles de pequeño/mediano tamaño en zonas del puerto y en la zona de Triana/Vegueta, en los últimos 3 años. Anunciándose nuevas aperturas entre 8-9 hoteles de pequeño/mediano tamaño entre 10-90 habitaciones.

Mogán:

Plazas turísticas en Mogán 43.956

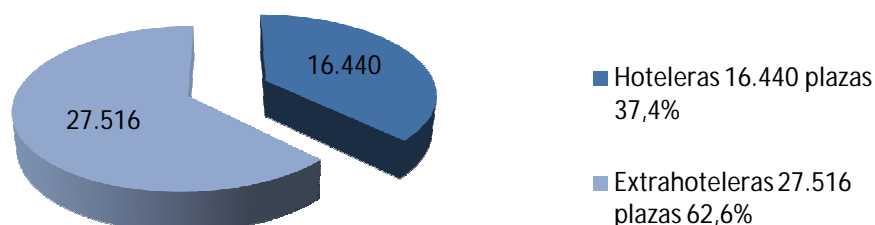


Gráfico 9: Plazas turísticas en Mogán. Elaboración propia a 31 de mayo de 2.019.

44 Complejos Hoteleros en Mogán con 16.440 plazas

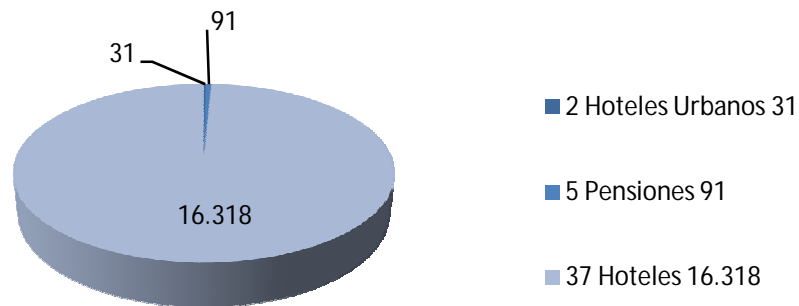


Gráfico 10: Complejos hoteleros en Mogán. Elaboración propia a 31 de mayo de 2.019

Distribución por categorías y plazas hoteleras en Mogán

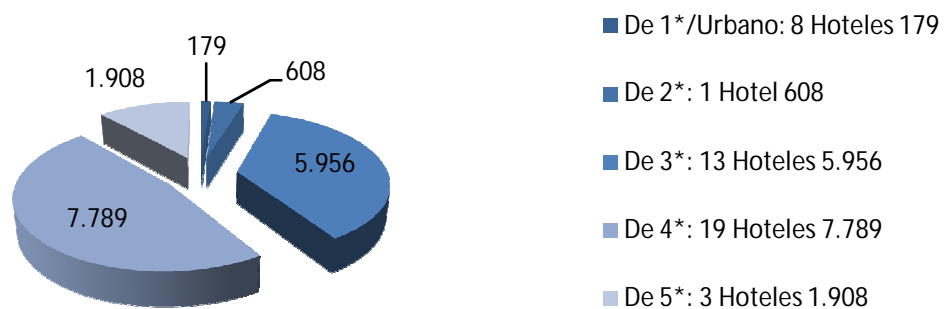


Gráfico 11: Distribución Hotelera en Mogán. Elaboración propia a 31 de mayo de 2.019.

Complejos Extrahoteleros en Mogán con 27.516 plazas

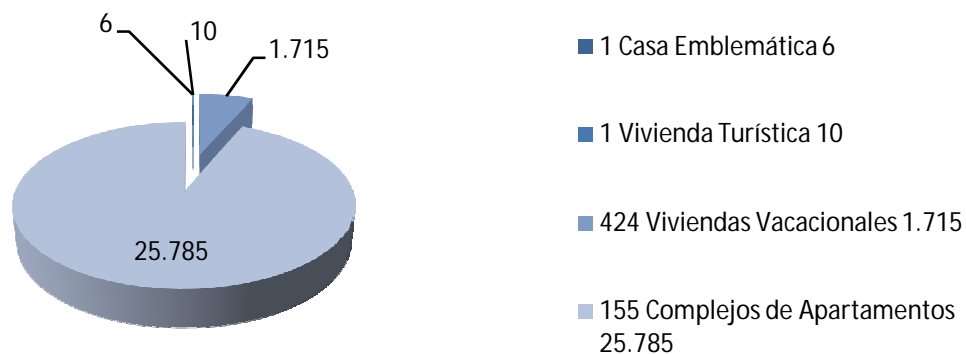


Gráfico 12: Complejos Extrahoteleros en Mogán. Elaboración propia a 31 de mayo de 2.019.

*Resultado final: media de los alojamientos de categoría hotelera en Mogán es de 16.440 Plazas Hoteleras / 44 Hoteles = 373.6 camas/hotel de media por alojamiento.

San Bartolomé de Tirajana:

Plazas turísticas en San Bartolomé de Tirajana 103.597

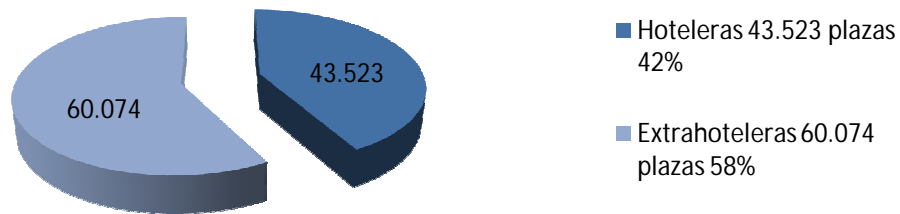


Gráfico 13: Plazas turísticas en San Bartolomé de Tirajana. Elaboración propia a 31 de mayo de 2.019.

78 Complejos Hoteleros con 43.523 plazas

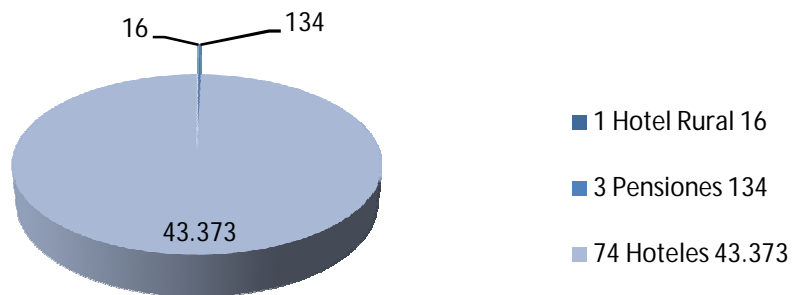


Gráfico 14: Complejos Hoteleros en San Bartolomé de Tirajana. Elaboración propia a 31 de mayo de 2.019.

Distribución por categorías y plazas hoteleras en San Bartolomé de Tirajana

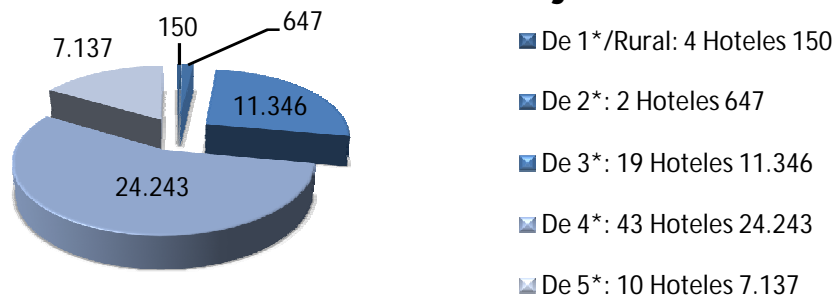


Gráfico 15: Distribución Hotelera en San Bartolomé de Tirajana. Elaboración propia a 31 de mayo de 2.019.

Complejos Extrahoteleros con 60.074 plazas

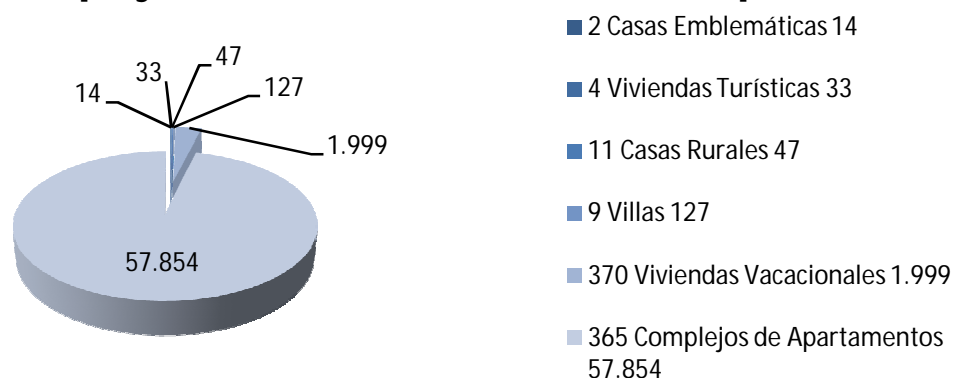


Gráfico 16: Complejos Extrahoteleros en San Bartolomé de Tirajana. Elaboración propia a 31 de mayo de 2.019.

*Resultado final: media de los alojamientos hoteleros en el municipio de San Bartolomé de Tirajana es de 43.373 Plazas hoteleras / 78 Hoteles = 556.06 camas/hotel de media por alojamiento.

Resto de Municipios (18) de Gran Canaria:

*Agaete, Agüimes, Aldea (la), Artenara, Arucas, Firgas, Gáldar, Ingenio, Moya, Santa Brígida, Santa Lucía de Tirajana, Guía, Tejeda, Telde, Teror, Valleseco, Valsequillo y Vega de San Mateo.

Plazas Turísticas en el Resto de Municipios 8.831

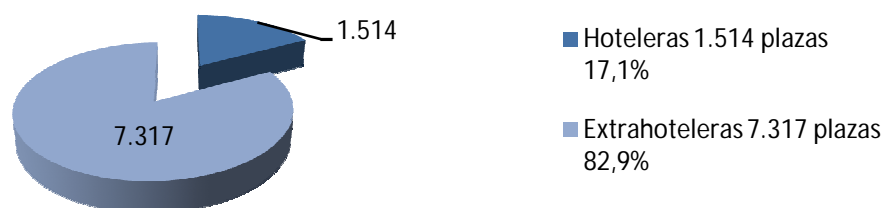


Gráfico 17: Plazas Turísticas en el Resto de Municipios. Elaboración propia a 31 de mayo de 2.019.

29 Complejos Hoteleros con 1.514 plazas

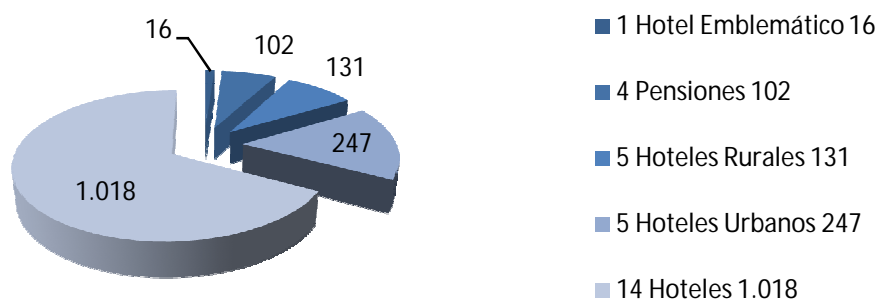


Gráfico 18: Complejos hoteleros en el Resto de Municipios. Elaboración propia a 31 de mayo de 2.019.

Distribución por categorías y plazas hoteleras en el Resto de municipios

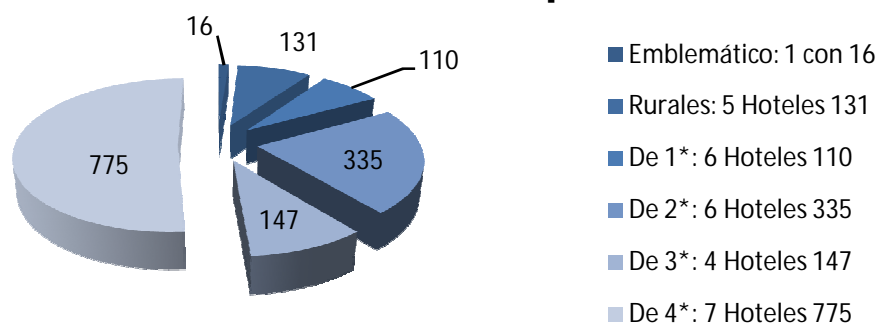


Gráfico 19: Complejos Hoteleros en Resto de Municipios. Elaboración propia a 31 de mayo de 2.019.

Complejos Extrahoteleros con 7.317 plazas

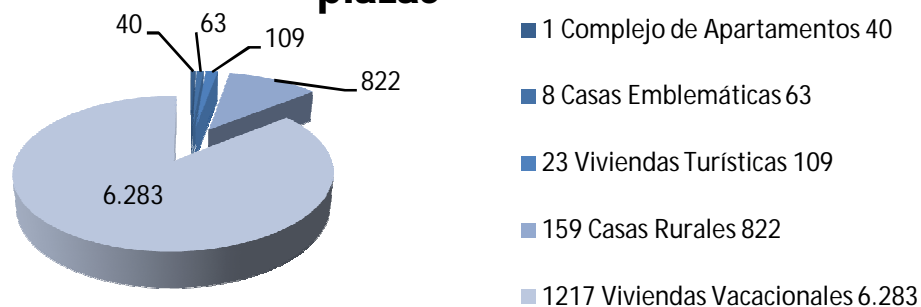


Gráfico 20: Complejos Extrahoteleros en Resto de Municipios. Elaboración propia a 31 de mayo de 2.019

*Resultado final: en el resto de Municipios de Gran Canaria (18) hay 29 alojamientos hoteleros, obtenemos 1.514 Plazas hoteleras / 29 = 52.2 camas/hotel de media por alojamiento.

4.2 Análisis de propiedad en alojamientos turísticos

Hay que tener muy en cuenta la interpretación de las propiedades en los alojamientos turísticos en Gran Canaria, sabiendo diferenciar entre independientes, cadenas en propiedad y/o gestión, alojamientos ligados a una marca comercial pero propiedad independiente y de gestión externa, alquilados por marca comercial, fondos de inversión o bien por Tour Operadores.

211 complejos Hoteleros con 68.218 Plazas, según su propiedad.

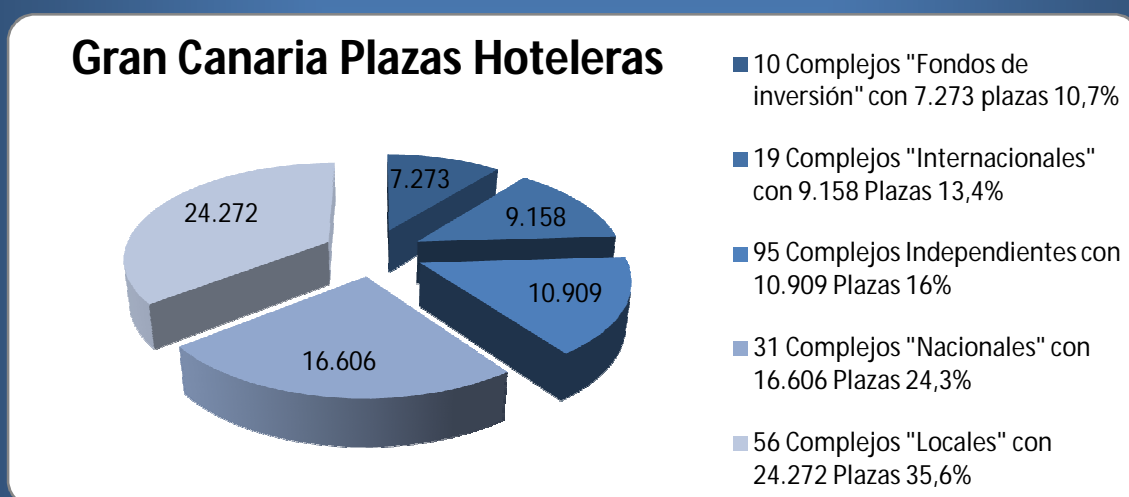


Gráfico 21: Plazas Hoteleras según su Propiedad en Gran Canaria. Elaboración propia a 31 de mayo de 2.019.

*Se interpreta como Complejos "Locales" que su sede social, fiscal o comercial radica en algún Municipio de la Comunidad Autónoma de Canarias. Si sumamos los complejos "independientes + locales" en número, obtenemos 151, el 71,6% de los complejos hoteleros totales y en plazas alojativas suman 35.181, el 51,6 % de todas las camas hoteleras son de propiedad local.

También tener en cuenta que muchos complejos tienen marcas comerciales independientes, franquicias o en realidad son de propiedad de TT.OO's y/o que teniendo unos propietarios muy definidos se comercializan con una marca comercial como motor de imagen, reputación o como medida de gestión externalizada.



Gran Canaria cuenta con 103.115 Plazas turísticas Extrahoteleras, según su propiedad, distribuidas:

Gran Canaria Plazas Extrahoteleras

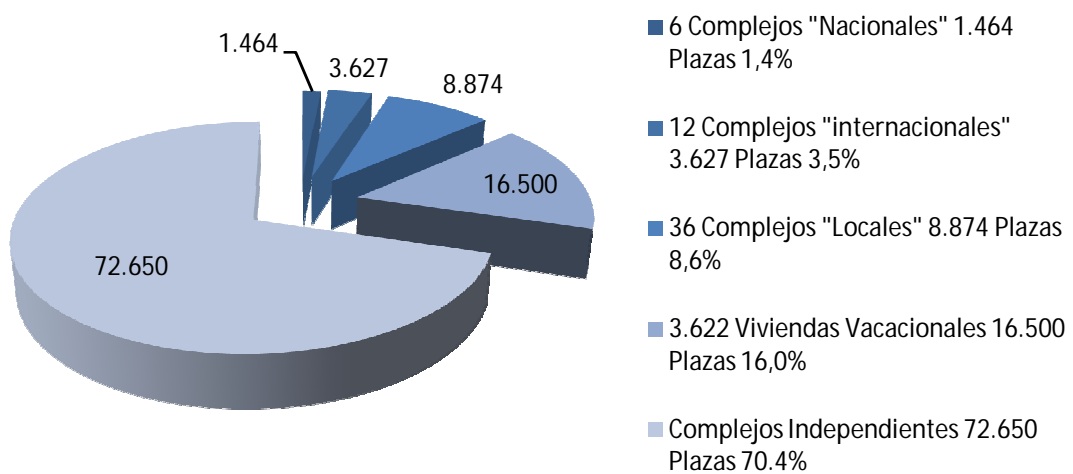


Gráfico 22: Plazas Extrahoteleras según su propiedad en Gran Canaria. Elaboración propia a 31 de mayo de 2.019

-Cadenas hoteleras y extrahoteleras en Gran Canaria, con más de 500 plazas turísticas, sede social y número de complejos:

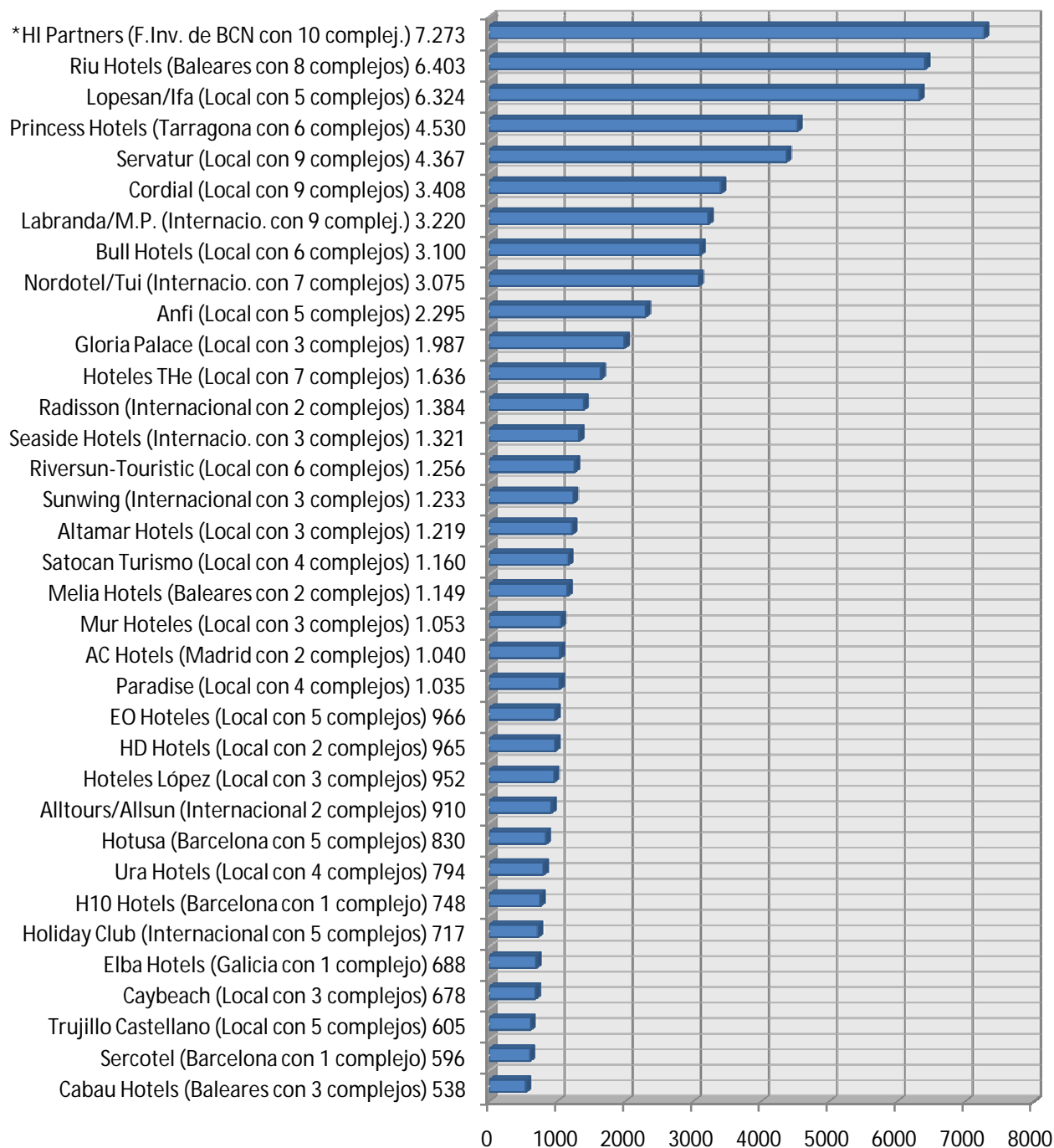


Gráfico 23: Cadenas hoteleras/extrahoteleras en Gran Canaria, con más de 500 plazas alojativas. Elaboración propia a 31 de mayo de 2.019.

*HI Partners (Fondo de inversión, con sede central en Barcelona) posee 10 alojamientos situados en San Bartolomé de Tirajana, (Lopesan/Ifa con sede en Gran Canaria: Catarina, Dunamar, Beach San Agustín, Interclub y Continental), (Dunas con sede local: Don Gregory, Dunas Mirador, Dunas Suites y Dunas Maspalomas) y (Grupo Barceló con sede en Baleares: Occidental Margaritas).

Muchas cadenas de alojamientos turísticos, poseen hoteles y complejos extrahoteleros, por eso se ha realizado en la misma tabla conjuntamente.

4.3 Dependencia sobre el territorio y población local

Los estudios económicos demuestran que inversiones de capital en entornos locales, generan flujos de economía local por la misma actividad, la generación de empleo local, consumo de bienes para la producción de bienes o servicios y la generación de reinversión por la actividad y obtención de beneficios en dichas producciones.

Con ello se obtiene un doble beneficio, sobre el territorio y su población local, así como una menor dependencia externa de capitales y recursos, lo que también repercute en un mejor bienestar.

Además de utilizar recursos, sobre todo en producción de alimentos locales, se optimizan los transportes, primero por la inmediatez logística de los productos y segundo por una menor huella de carbono, aportando indirectamente un mayor cuidado sobre el medio ambiente.

La singularidad del archipiélago Canario, representa un gran reto, en un territorio disperso en "8" islas, cada una con su identidad, paisaje e idiosincrasia, además de su situación geoestratégica más cerca del continente Africano que de continente Europeo y de la Península.

La dependencia económica, política y social, hacen que sus 2.128.000 habitantes (Istac 2018) en un territorio fragmentado en islas, con una altísima densidad de población en torno a 294 habitantes por Km² (concentradas en las dos islas más dinámicas, como son Tenerife y Gran Canaria) *Densidad de población en España de 92 Hab./Km² (Ine 2.018).

*Territorio/suelo absorbido por la actividad turística supone sólo el 1.77% del suelo total en Gran Canaria (Simancas 2015).

El 40.3 % del empleo en Canarias (España representa el 13 % del empleo) es generado por el sector turístico en su conjunto, con 326.970 empleos en todas las islas (fuente Impactur 2018), generando el 35.2 % del PIB en Canarias (España es el 11.2 %) y su fuerte dependencia sobre una economía de escala muy ligada al sector turístico y del empleo local.

La dependencia del sector turístico, en las islas Canarias es máximo, favorecido por el clima, paisaje, cultura, carácter y otras muchas características positivas que el turista percibe (el 62% de los 3,7 millones de turistas que visitaron Gran Canaria en 2015 eran

repetidores y 13 % fueron repetidores intensivos que habían visitado la Isla en más de 10 ocasiones. Fuente Patronato de Turismo de Gran Canaria).

Para un destino que se encuentra en la fase de madurez es importante seleccionar a los turistas adecuados para lograr la máxima rentabilidad. (Almeida y Moreno 2019).

La actividad económica del sector es dinámica desde hace más de 60 años y acelerada en los últimos años por problemas geopolíticos en otros destinos competidores. Esto conlleva atracción a nuevas inversiones locales, nacionales e internacionales para ejercer actividades empresariales en el sector turístico en las islas.

*Relación entre plaza alojativa turística y población en Gran Canaria:

Si en la isla de *Gran Canaria* hay 846.717 personas censadas (Istac 2.018) y contabilizamos 171.333 plazas (hoteleras y extrahoteleras) disponibles, supone el 20.23% de impacto turístico en plazas alojativas sobre los habitantes totales.

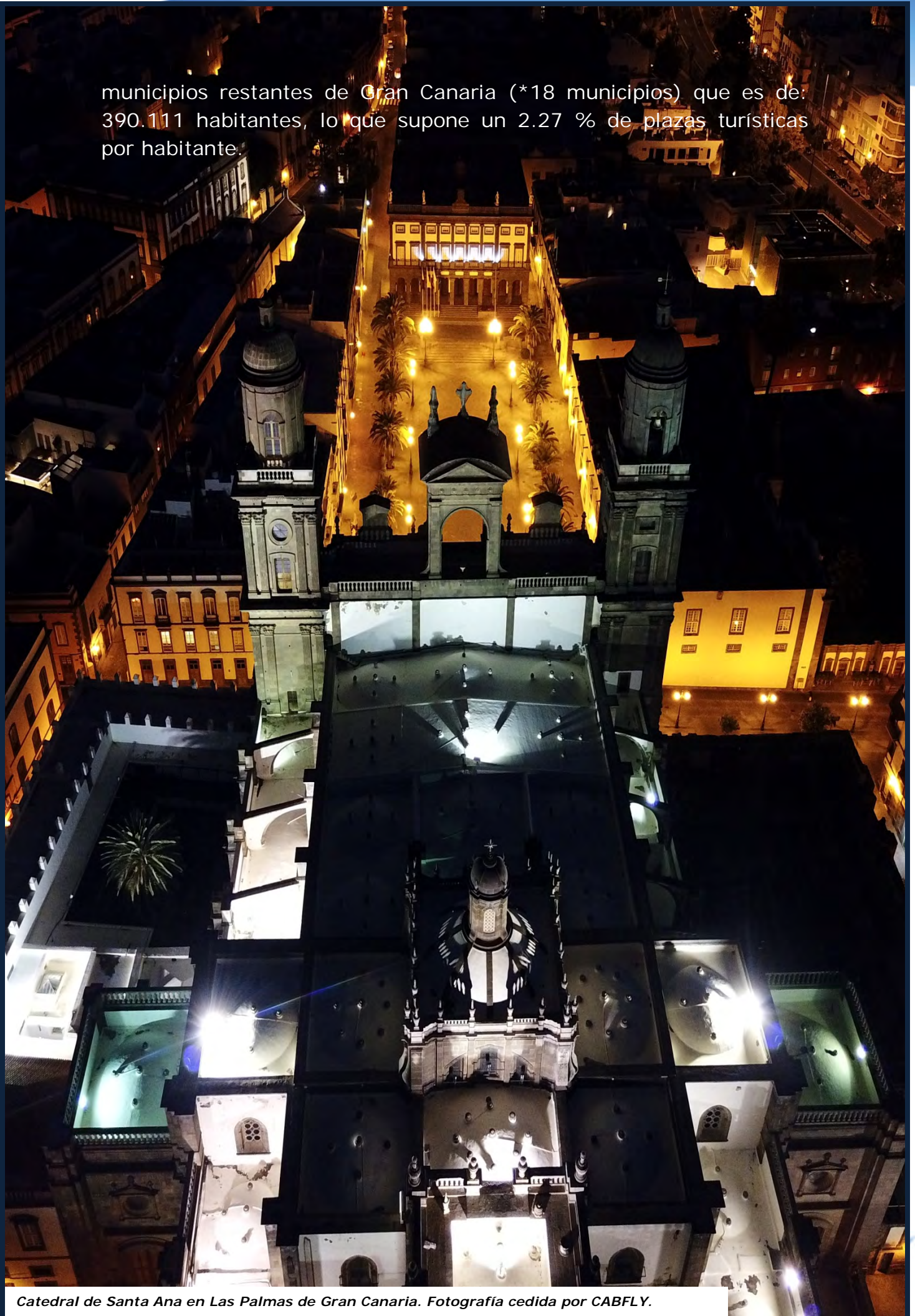
- En *Las Palmas de Gran Canaria* con 14.949 plazas turísticas, teniendo una población de 378.517 habitantes censados (fuente Istac 2018) supone un 3.95 % de incremento de población.

- En *Mogán* con 43.956 plazas turísticas disponibles. Si en todo el municipio, hay un censo de 23.476 habitantes (fuente Ine 2011), supone que la capacidad de carga del turismo sobre la población es de 187.23 % de incremento de población. Esto significa que por cada habitante censado hay 1.87 plaza turística.

- En *San Bartolomé de Tirajana*, con 103.597 plazas turísticas disponibles. La población local censada en el municipio es de 54.613 habitantes (fuente Ine 2011), aumenta la población un 189.7 % sobre el municipio.

- En el Resto de Municipios (18) con 8.831 plazas alojativas disponibles cada día. La población censada en todos los municipios lo obtenemos: sabiendo la población total de Gran Canaria que es de 846.717 personas censadas (Istac 2.018) menos los municipios de Las Palmas de Gran Canaria: 378.517 habitantes, menos Mogán con 23.476 habitantes, menos San Bartolomé de Tirajana con 54.613 habitantes. Obtenemos como resultado la suma total de todos los

municipios restantes de Gran Canaria (*18 municipios) que es de: 390.111 habitantes, lo que supone un 2.27 % de plazas turísticas por habitante.



Catedral de Santa Ana en Las Palmas de Gran Canaria. Fotografía cedida por CABFLY.

5.- Conclusiones

En este estudio, estamos intentando plasmar como está conformado el tejido alojativo en la isla de Gran Canaria, pudiéndose sacar muchas conclusiones:

- Seis de cada diez plazas alojativas son extrahoteleras y sus propiedades son independientes o locales por una gran atomización del sector, con una peculiaridad, es la gran cantidad de comunidades de propietarios que lo forman.
- San Bartolomé de Tirajana, posee el 60% de las plazas turísticas totales de toda la isla (hoteleras y extrahoteleras)
- Gran crecimiento de la oferta, vivienda vacacional, supone hoy en día el diez por ciento de la oferta extrahotelera en Gran Canaria, y sobre todo en la capital, Las Palmas de Gran Canaria. Así como la apertura de 10-15 nuevos hoteles en la capital, en los últimos años, por la falta de alojamientos actualizados.
- Se está produciendo poco a poco, por parte de muchos propietarios, concienciación en la renovación y rehabilitación de complejos turísticos, sobre todo en los últimos años, por una mayor ocupación y mejores/mayores beneficios empresariales. Desde nuestra posición animamos al empresariado a actualizar/reposicionar los complejos turísticos obsoletos: por competitividad, con retornos de inversión rápidos, por eficiencia de sistemas (energía y procesos), por revalorización de los activos, por diferenciación con la competencia directa e indirecta de mercados, por tematización o alojamientos concepto y por segmentación en los productos / servicios, incluso se pueden contar con ayudas en subvenciones de la UE.
- Los hoteles en categoría de 5* en la Isla de Gran Canaria, hay 15 en total, que suman 10.300 plazas hoteleras más 3 complejos extrahoteleros con 61 camas, destacando también los 79 hoteles en categoría de 4* que hay en todo el territorio gran canario, generando un tejido "Premium" muy valorado por los estándares de calidad que se exigen a este tipo de alojamientos.
- La capacidad de carga en los municipios de Mogán y de San Bartolomé de Tirajana muy altos, con casi 1.9 plaza

turística por cada habitante censado. Lo que conlleva unas infraestructuras de agua (potabilización de agua salina), residuos (sólidos orgánicos e inorgánicos, aguas residuales, aceites uso en cocinas y contaminación por uso de motores de combustión) así como contaminación acústica, que el municipio debe soportar para el mantenimiento del bienestar local y foráneo, además de un mantenimiento permanente de infraestructuras como son alumbrado público, jardines, vías de comunicación, suministro de agua potable y alcantarillado, etc. que utilizados por la población turística pero que tiene que mantener la población local, con el consiguiente desequilibrio tanto físico como económico.

- La generación del 35.2 % del PIB en el sector turístico en Canarias, con una tasa de empleo del 40.3 % con casi 327.000 personas ocupadas en el sector en las islas, ocupando sólo el 1.77 % del suelo en la actividad turística en la isla de Gran Canaria.



Playa de las Canteras en Las Palmas de G.C. Fotografía cedida por CABFLY.

ANEXO 1: Datos extrapolados, alojamientos hoteleros

- En cuanto a los 211 complejos hoteleros en la isla de Gran Canaria, con algo más 68.218 plazas.

95 complejos independientes, bien porque tienen un único propietario, no dependen de ninguna marca comercial, representan un 45% del total y casi el 16% de plazas de categoría hotelera. Junto a los 56 complejos, etiquetados como "locales" ya que su capital inversor, su sede social y/o su marca comercial radica en las Islas Canarias, con 24.272 plazas suponen el 71.5% del total de los alojamientos, pero suman un poco más del 51% de plazas turísticas. Esto nos indica que son alojamientos de pequeño/mediano tamaño (con unas 233 plazas de media por alojamiento).

Los 31 complejos "nacionales" son capital, claramente peninsular y/o de las Islas Baleares, suponiendo algo más 24% de plazas, haciendo que sean alojamientos con gran volumen alojativo, con una media de 536 plazas por alojamiento.

Al igual que los 19 alojamientos "internacionales" identificados ya que su capital es claramente extranjero, con marcas comerciales internacionales, que pueden incluso pertenecer a TT.OO´s de multinacionales como TUI, Labranda/Meeting Point o Thomas Cook. Poseyendo alojamientos también de gran tamaño, con una media de 482 plazas por alojamiento hotelero.

Y para finalizar, hemos incluido los fondos de inversión, que en los últimos años han tomado mucho protagonismo, por cómo se han posicionado en el mercado, con fuertes inyecciones de capital, haciendo que la dependencia sobre el mercado sea alta, estén sus capitales posicionados de forma estratégica, utilizando fórmulas de gestión mixtas con marcas turísticas muy identificadas en el mercado comercialmente. Claramente buscan hoteles muy grandes y muy bien situados con vistas al mar, que no bajan de 700 plazas turísticas de media por alojamiento.

Analizando los datos sobre las propiedades, queda muy claro la *atomización del sector alojativo en Gran Canaria* como hoteleros y extrahoteleros.

Tamaño medio de los Hoteles en Gran Canaria $68.218 \text{ camas} / 211 \text{ Hoteles} = 323 \text{ } \hat{=} 31 \text{ camas por hotel}$.

Medias en Lpa $6.741/61 = 110.5$ camas/hotel, en Mogán $16.440/44 = 373.6$ camas/hotel, en SBT $43.373/78 = 556.06$ camas/hotel y en el resto de Municipios $1.514/29 = 52.2$ camas/hotel.

Hoteles en categoría de 5* hay 15 en total, situados: 2 en Lpa (985 camas), 3 en Mogán (1.908 camas) y 10 en SBT (7.137 camas) + 3 complejos extrahoteleros con 61 camas. Sumando un total de 10.030 camas hoteleras + 61 camas extrahoteleras.

ANEXO 2: Datos extrapolados, alojamientos extrahoteleros

-Los alojamientos extrahoteleros en la isla de Gran Canaria, suponen 103.115 plazas.

De los cuales 72.650 Plazas, más del 70% del total de plazas están en manos de sociedades, gestión, comunidades de propietarios o pequeños inversores locales como familias. Siendo una de las grandes características del tejido turístico alojativo en Gran Canaria, con respecto al tejido turístico de otras islas en Canarias.

Con 36 complejos de capital societario, marca comercial o razón social "local", identificamos 8.874 plazas con tamaño pequeño/mediano con 246 plazas de media. No llegando al 9% del total del negocio turístico extrahotelero.

Seis Alojamientos con sociedad, marca comercial, capital o razón social erradicada en España y/o en las Islas Baleares. Con una dimensión de tamaño pequeños/medianos con alrededor de 244 plazas de media por alojamiento.

Ya por último, queremos identificar el nuevo fenómeno alojativo turístico extrahotelero, que son las Viviendas Vacacionales. Aunque siempre ha existido este modelo de alquiler turístico, desde la irrupción de plataformas digitales de comercialización han proliferado de forma exponencial, obteniendo 16.500 plazas, lo que supone ya el 16.0% del total de alojamiento extrahotelero y de casi el 10% de todas las plazas turísticas en Gran Canaria.

ANEXO 3: Datos extrapolados

Segmentación, por tener ya un mercado diferenciador y con un destino ya especializado:

-Alojamientos en segmento Gay-Friendly, contabilizamos 19 complejos, todos situados en SBT, con 462 unidades alojativas que suman un total de 1.308 plazas turísticas.

En el segmento Natural Friendly, 1 complejo con 28 unidades y 72 camas, en Maspalomas (SBT).

En el segmento Swingers, 2 complejos con 85 unidades y 210 plazas, también situados en el término municipal de SBT.

Se pueden hacer más segmentaciones: Por only-adults, familiar, Rural/naturaleza, deportivo, millenials, etc.



Presas de las Niñas (término municipal de Tejeda). Fotografía cedida por CABFLY.

Referencias

Canarias. Decreto 142/2010 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, por el que se regulan los estándares turísticos. BOC núm. 204, de 15 de octubre de 2010.

Simancas Cruz, Moisés (2015) La moratoria turística de Canarias. La reconversión de un destino turístico maduro desde la Ordenación del Territorio. San Cristóbal de La Laguna. Servicio de publicaciones de la Universidad de La Laguna.

Almeida Santana, Arminda y Moreno Gil, Sergio (2019) Valor de la repetición de la visita en el destino Islas Canarias. Revista de Estudios de Turismo de Canarias y Macaronesia. Escuela Universitaria de Turismo Iriarte.

Armas González, A., Armas Sánchez, U., Trujillo Martín, A., Rodríguez Rodríguez, Y., Lorente de Las Casas, A. y Hernández Martín, R. (2018) Estructura del sector hotelero en Tenerife. San Cristóbal de La Laguna. Servicio de publicaciones de la Universidad de La Laguna.



Playa de Salinetas (termino municipal de Telde). Fotografía cedida por el Patronato de turismo de G.C.

