



La vivienda en Canarias

PAPELES DE ECONOMÍA

Diciembre 2023



Índice

1. Introducción
 2. Oferta de vivienda y su uso en Canarias.
 3. Demanda de Vivienda: hogares.
 4. El mercado de la vivienda en Canarias.
 5. Conclusiones
-
-

Equipo redactor

Corporación 5. Las opiniones vertidas en este documento, así como los datos, informaciones y previsiones son suscritos bajo su entera responsabilidad por la empresa de Corporación 5, redactora de este.

Este trabajo está protegido bajo Licencia Reconocimiento-No comercial-Compartir bajo la misma licencia 3.0 España 3.0 España de Creative Commons. Puede obtener más información acerca de la misma en:

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/3.0/es>



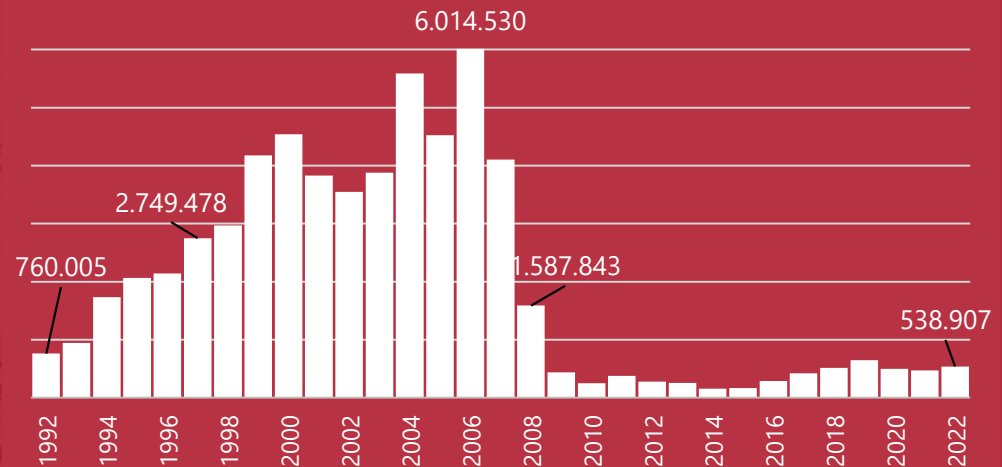
01 Introducción

1.1. Antecedentes.

El punto de partida de esta edición de Papeles de Economía es el siguiente gráfico. En él se puede apreciar que la superficie de los visados de dirección de obra de uso residencial en Canarias experimentó importantes caídas en 2007 (-31,8%), 2008 (-61,3%) y 2009 (-72,6%). Tras el estallido de la crisis inmobiliaria, los niveles se redujeron notablemente y nunca se volvieron a recuperar, pasando de los más de 6 millones de metros cuadrados visados en 2006 a unos 539.000 metros cuadrados en 2022. De hecho, en la actualidad, este indicador se sigue situando muy por debajo con respecto a las cifras de hace 25 años (-81%) e incluso 30 años (-29%).

La llamativa caída de este indicador nos lleva a preguntarnos **cuál es la situación actual del mercado de la vivienda en Canarias**. Concretamente, trataremos de conocer si se están construyendo las viviendas suficientes para hacer frente a la demanda actual y futura.

Visados de dirección de obra de uso residencial (m²)



La superficie de los visados de dirección de obra de uso residencial es muy inferior a la de hace 25 años

1.1. Antecedentes.

Con la elaboración de este trabajo, **Corporación 5** tiene el objetivo de aportar datos objetivos que contribuyan a explicar la situación actual del mercado de la vivienda en Canarias, considerando los factores que inciden por el lado de la oferta y por el lado de la demanda.

Continuando con la filosofía de ediciones anteriores de Papeles de Economía Canaria, el objetivo de este número se centra únicamente en realizar la labor de diagnóstico de la situación actual, sin tratar de aportar posibles soluciones o recomendaciones sobre las políticas a implementar en el futuro.



02

Oferta de Vivienda
y su uso en
Canarias

2.1. La importancia de la planificación territorial

El sector de la construcción lleva aparejados unos **plazos más prolongados** que la mayoría de sectores, pues para la construcción de una vivienda se requieren 2 ó 3 años desde que se inician. Además de este plazo mínimo constructivo, la complejidad de la **planificación territorial y urbanística**, junto con las **dificultades para la obtención de licencias** son, en muchas ocasiones, factores que prolongan mucho más si cabe la puesta en el mercado de viviendas nuevas.

Los plazos extensos propios del sector de la construcción, se ven prolongados a causa de la complejidad de la planificación territorial y urbanística



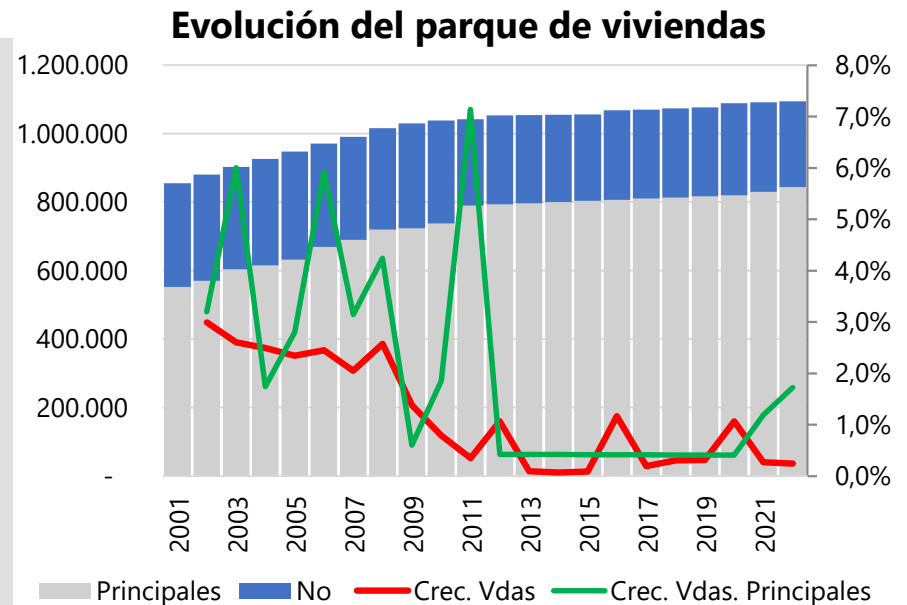
2.2. Evolución del parque de viviendas en Canarias

El **parque de viviendas** en Canarias creció a una tasa media anual del 2,5% entre 2001 y 2008. Ese ritmo se reduce al 0,5% anual entre 2009 y 2022.

En cuanto a su composición, el número de viviendas principales no deja de crecer en todo el periodo, pasando de representar el 65% del total (dos de cada tres viviendas) en el año 2000, al 77% del total en 2022. Este crecimiento de las viviendas principales era del 3,9% anual entre 2001 y 2008, y se redujo al 1,2% anual entre 2009 y 2022, pero es siempre superior al crecimiento total del parque de viviendas.

Las **viviendas no principales han perdido importancia en términos absolutos y relativos**, con unas 53.000 viviendas menos en 2022 respecto al inicio del período, lo cual indica que una parte de las viviendas secundarias y vacías han pasado a utilizarse como viviendas principales. Esta reducción en el número de viviendas no principales se acelera con el paso de los años. Así, entre 2001 y 2008 se redujo un -0,2% anual, y entre 2009 y 2022 un -1,1% anual.

Los años 2021 y 2022 son llamativos: con crecimientos de 3.000 y 2.500 viviendas respectivamente en el parque total, las viviendas principales aumentan en 10.000 y 14.000 unidades en esos dos años. Ante el crecimiento de los precios de estos últimos años se acelera el proceso de trasvase de viviendas no principales a principales en Canarias. Un proceso que aún no parece haber tocado techo.



Fuente: Ministerio de Fomento.

En los dos últimos años se ha acelerado el trasvase de viviendas secundarias y vacías a viviendas principales

2.3. Viviendas vacías en Canarias

El Instituto Nacional de Estadística ha publicado en 2021 el Censo de Población y Viviendas en el que realiza una **estimación** de la cantidad de viviendas que existen en España según su **intensidad de uso**, basándose en el consumo eléctrico que la vivienda ha realizado a lo largo de todo el año precedente al momento censal (1 de enero de 2021). Estos resultados tienen aún la consideración de **provisionales** dado que es preciso profundizar aún en la mejora de las fuentes y en su análisis. Aún con estas cautelas, es posible extraer unas primeras conclusiones preliminares de estos datos.

En primer lugar, el **número de viviendas vacías** en Canarias asciende a **algo más de 210.000**, lo que supone un **19% del total** existente (casi 1,1 millones).

En segundo lugar, estas viviendas vacías no se distribuyen de forma uniforme por todo el territorio, sino que **su número está inversamente correlacionado con la población del municipio**: Cuánto más pequeño sea éste, existirá un mayor porcentaje de viviendas vacías. Así, en los municipios de menos de 5.000 habitantes, las viviendas vacías supone el 34% del total, mientras que en los municipios de más de 50.000 habitantes, ese porcentaje se reduce al 15%.

Puerto del Rosario es el municipio canario con menor número de viviendas vacías de Canarias (8%), mientras que en Garafía casi la mitad de las viviendas (49%) tienen baja o ninguna intensidad de uso.

Viviendas vacías según población municipio

Población	Vdas totales	Vdas vacías	%
1 a 5.000 hab.	49.520	16.896	34%
5.001 a 25.000 hab.	301.587	73.680	24%
25.001 a 50.000 hab.	177.843	34.085	19%
50.001 a 400.000 hab.	559.750	86.670	15%
TOTAL	1.088.700	211.331	19%

Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

El porcentaje de viviendas vacías en Canarias es del 19% del total

El porcentaje de viviendas vacías se reduce conforme aumenta la población del municipio

En tercer lugar, las **viviendas vacías tampoco se distribuyen de forma uniforme entre las islas:**

La isla con mayor porcentaje de viviendas vacías es La Gomera, con el 33% del total, mientras que Tenerife (con un 20% del total) y Gran Canaria (con un 16%) son las islas con menor porcentaje de viviendas vacías, aunque entre dos islas capitalinas acumulan el 74% de las viviendas vacías del archipiélago.

De estos datos puede deducirse que **al menos un porcentaje de viviendas vacías está relacionado con la falta de demanda en esa zona en concreto.** Hay que tener en cuenta que la demanda de vivienda tiene componentes muy locales: se demandan vivienda en mayor medida en unas islas y no en otras, en unos municipios y no en otros, y en unas zonas de los municipios y no en otros. Todo ello relacionado con el precio, las características de seguridad, ubicación, y las necesidades de movilidad para desplazarse al trabajo o a los centros educativos y sanitarios.

Es decir, **puede existir oferta de viviendas a precios y en lugares en los que no existe demanda y exceso de demanda en otras zonas.**

Tampoco se tienen datos sobre el estado de habitabilidad de esas viviendas con baja intensidad de uso: algunas pueden estar en estado ruinoso o, al menos, requerir de inversiones para salir al mercado, mientras que otras estarán en condiciones de ser habitadas de inmediato. Para los decisores públicos serían muy importante conocer estos datos con el fin de tomar las mejores decisiones para incrementar la oferta.

Viviendas vacías según isla

Isla	Vdas totales	Vdas vacías	%
La Gomera	17.344	5.666	33%
La Palma	46.759	12.044	26%
Lanzarote	82.149	21.139	26%
El Hierro	6.919	1.683	24%
Fuerteventura	61.729	14.400	23%
Tenerife	439.784	85.883	20%
Gran Canaria	434.016	70.516	16%
TOTAL	1.088.700	211.331	19%

Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

La Gomera es la isla con mayor porcentaje de viviendas vacías (33%)

No se tienen datos acerca de su estado de habitabilidad

2.4. Viviendas turísticas en Canarias

También el Instituto Nacional de Estadística ha comenzado a publicar una estadística **experimental** con el fin de **estimar el número de alojamientos de vivienda turística que hay en España**, así como su capacidad, para dar respuesta a la creciente demanda de información que hay sobre esta materia. Para obtener la información se utiliza la técnica de *web scrapping*, que mediante programas de software extrae los datos de las tres plataformas más utilizadas de alojamiento turístico en España, eliminando posteriormente las duplicadas.

Del tratamiento de esta estadística en Canarias puede obtenerse algunas conclusiones:

En primer lugar, el porcentaje de viviendas turísticas en Canarias es del **4% del total**, algo más de 42.500. Sin embargo, el nivel de debate que esta actividad genera parece muy superior a la realidad.

En segundo lugar, a diferencia de lo que ocurriría con las viviendas vacías, las viviendas turísticas parecen estar distribuidas más uniformemente según la población de los municipios canarios. Únicamente en los grandes municipios (mayores de 50.000 habitantes) este porcentaje se reduce al 2%, menos de la mitad que en el resto de municipios.

Yaiza y La Oliva (con un 21% del total) son los municipios con mayor porcentaje de viviendas turísticas en Canarias. Valleseco, con un 0,3% del total, el que menos.

Viviendas turísticas según población municipio

Población	Vdas totales	Vdas turísticas	%
1 a 5.000 hab.	49.520	2.480	5%
5.001 a 25.000 hab.	301.587	17.395	6%
25.001 a 50.000 hab.	177.843	9.586	5%
50.001 a 400.000 hab.	559.750	13.190	2%
TOTAL	1.088.700	42.651	4%

Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

El porcentaje de viviendas turísticas en Canarias es del 4% del total

Este porcentaje se reduce al 2% en las grandes ciudades

Sin embargo, las viviendas turísticas no se distribuyen de forma uniforme entre las islas.

La isla con mayor porcentaje de viviendas turísticas es Fuerteventura, con el 10,2% del total, seguida de Lanzarote, con el 8,8%.

Las islas con menores porcentajes de viviendas turísticas son Gran Canaria (2,4% del total) y Tenerife (3,5%). Las dos islas capitalinas acumulan el 61% de las viviendas turísticas del archipiélago.

De estos datos podría deducirse que este fenómeno parece tener **mayor importancia en las islas más especializadas en el sector turístico** (Fuerteventura y Lanzarote). Sin embargo, el segmento de turismo rural hace que las islas menos turísticas presenten mayor porcentaje de viviendas vacacionales que la media regional.

En Canarias hay doce municipios con un porcentaje de viviendas de uso turístico del 10% o mayor respecto al total, y en dos de ellos asciende al 21%. Por el contrario, en 54 de los 88 municipios canarios ese porcentaje es del 4% o menos. En las grandes ciudades (Telde, La Laguna, Santa Cruz de Tenerife y Las Palmas de Gran Canaria) en torno al 1% de las viviendas están dedicadas al uso turístico.

El **impacto** del uso turístico de la vivienda **sobre el mercado de la vivienda en general** parece, al menos hasta la fecha, un **hecho de alcance local que debería ser tratado localmente**.

Viviendas turísticas según isla

Isla	Vdas totales	Vdas turísticas	%
Fuerteventura	61.729	6.298	10,2%
Lanzarote	82.149	7.250	8,8%
El Hierro	6.919	494	7,1%
La Gomera	17.344	923	5,3%
La Palma	46.759	1.844	3,9%
Tenerife	439.784	15.606	3,5%
Gran Canaria	434.016	10.216	2,4%
TOTAL	1.088.700	42.631	3,9%

Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

Fuerteventura es la isla con mayor porcentaje de viviendas turísticas (10%)

Su impacto sobre el mercado de la vivienda en general parece, hasta la fecha, un hecho de alcance local que debería ser tratado localmente.

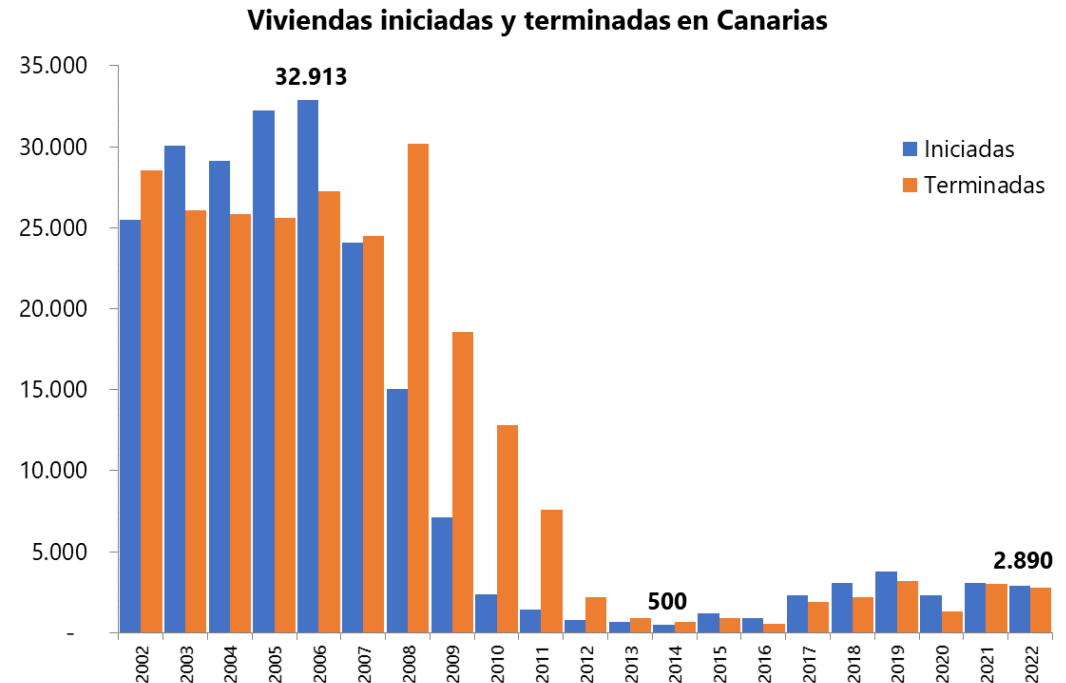
2.5. Viviendas iniciadas y terminadas en Canarias

El Ministerio de Fomento y el ISTAC publican mensualmente la petición de permisos de inicio y fin de obra en las distintas comunidades autónomas de España.

A través de estos registros administrativos podemos tener conocimiento del número de viviendas cuya construcción se inicia y se termina cada año, es decir, del ritmo de adición de nuevas viviendas al mercado.

De acuerdo con estos datos, en el gráfico se observa que el inicio de la construcción de nueva vivienda en Canarias alcanzó su pico máximo en el año 2006 (32,913 viviendas iniciadas), antes de la crisis financiera e inmobiliaria, y que el número máximo de finalización de viviendas se alcanzó dos años más tarde, en 2008. Este decalaje temporal es habitual en el sector, es decir, se tarda una media de dos años en terminar las obras de vivienda que se inician, y es importante tenerlo en cuenta porque cualquier medida que se implemente en el presente tardará más de dos años en tener resultados visibles en el mercado de la vivienda.

En el gráfico también se observa que, tras alcanzar su mínimo entre 2011 y 2016, el inicio de la **construcción de nuevas viviendas** aumentó hasta alcanzar una media de algo menos de 3.000 en el último quinquenio.



Fuente: ISTAC.

En los últimos cinco años se inicia la construcción de algo menos de 3.000 viviendas al año

03

Demanda de
Vivienda: Hogares.

Demanda de vivienda para hogares residentes

La vivienda principal es aquella utilizada por los hogares como lugar de residencia habitual. En la literatura de referencia se suele distinguir entre la demanda potencial de vivienda y la demanda efectiva. La primera está relacionada, fundamentalmente, con factores demográficos y factores que afectan a la renta permanente de las personas, mientras que la demanda efectiva depende de factores más coyunturales tales como la situación laboral corriente o el coste de uso de la vivienda. En otros términos, mientras que la demanda potencial estimada permite aproximar las tendencias de largo plazo de la inversión residencial, la demanda efectiva marca su perfil cíclico a corto y medio plazo.

El componente de la demanda potencial de vivienda que puede estimarse de una forma más directa es la denominada vivienda principal, pues si se disponen de proyecciones demográficas, pueden elaborarse previsiones de la evolución del número de hogares que van a demandar ese tipo de vivienda.

De acuerdo con la Encuesta Continua de Hogares (ECH) del Instituto Nacional de Estadística (INE) La demanda de vivienda principal en Canarias está conformada esencialmente por los hogares. El INE elabora anualmente, desde 2013, la Encuesta Continua a Hogares. Para construir una reflexión a largo plazo, hemos tomado también las Proyecciones de Hogares elaboradas por el INE hasta el año 2035.



Canarias contaba en 2020 con 861.100 hogares de residentes

3.1. Hogares para residentes en Canarias según nacionalidad de sus miembros

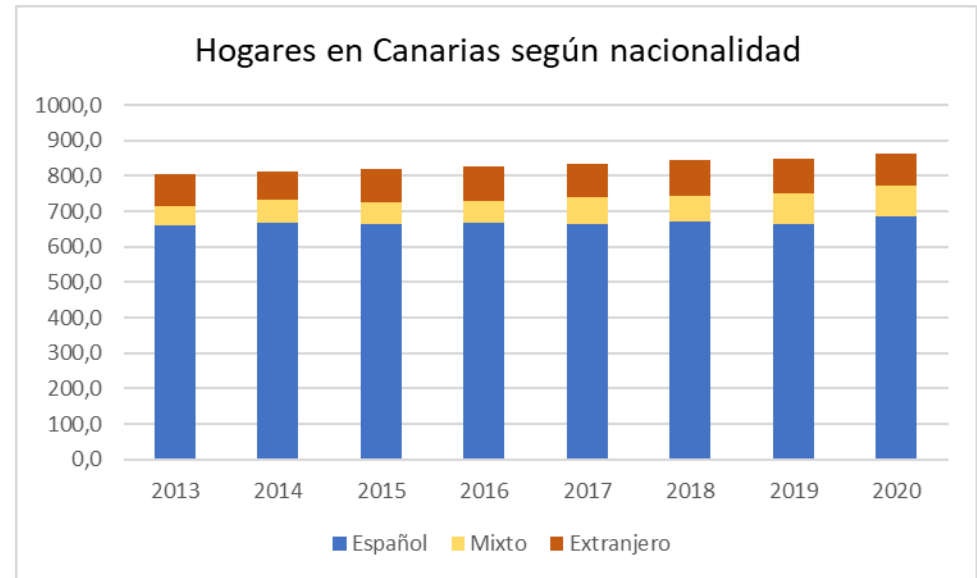
De acuerdo con la Encuesta Continua de Hogares (ECH) del Instituto Nacional de Estadística, en 2020 Canarias contaba con **861.100 hogares para residentes**, lo que supone un crecimiento de 56.400 respecto al 2013.

Entre 2013 y 2020 el número de hogares ha experimentado siempre una **tasa de variación positiva**, cuya **media anual es de un 1%**, oscilando entre un mínimo de un 0,6% y un máximo del 1,5%.

De estos hogares, aquellos cuyos miembros son todos españoles son 686.000 (el 80% del total) en 2020, mientras que los mixtos (españoles y extranjeros) son 85.800 (10%) y los hogares de residentes cuyos miembros son todos extranjeros son 89.300 (10%).

Los hogares de residentes cuyos miembros son todos españoles han crecido en 25.700 (3,9% de aumento) entre el año 2013 y 2020, los hogares mixtos en 30.000 (53,8%) y los de extranjeros en 700 (0,8%).

Como se observa el mayor crecimiento de hogares tanto en términos absolutos como relativos se da entre los hogares mixtos, mientras que los hogares de residentes extranjeros están estancados en la práctica.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

El 80% de los hogares de residentes está formado exclusivamente por españoles

3.2. Régimen de tenencia de la vivienda en Canarias

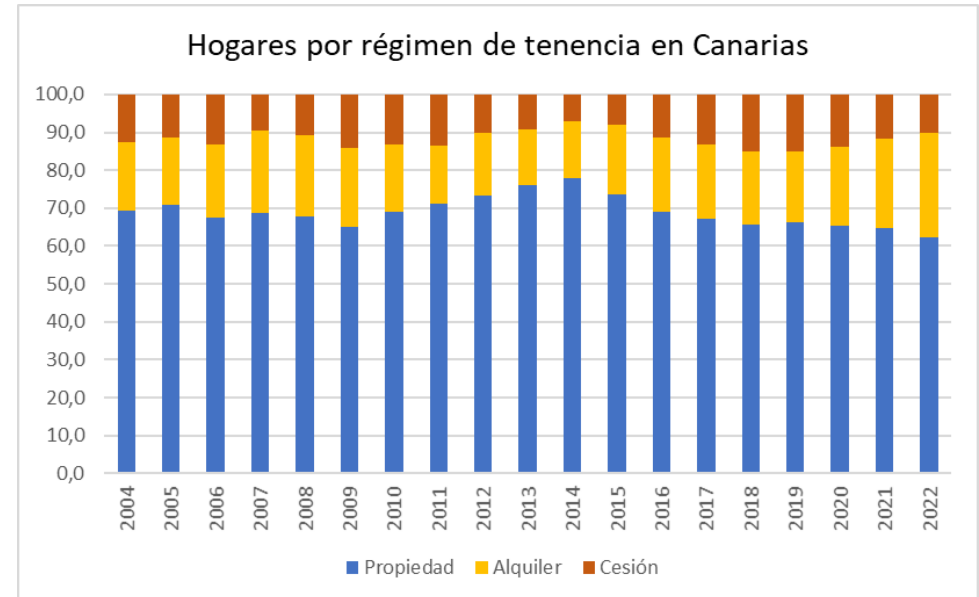
En cuanto a la distribución de las viviendas principales según el régimen de tenencia, de acuerdo con los datos de la Encuesta sobre Condiciones de Vida (ECV) del Instituto Nacional de Estadística, **en 2022 Canarias es la región con un menor porcentaje de hogares con vivienda en propiedad (62,3%)**, cuando la media nacional es del 75,9%. Baleares es la segunda región con menor porcentaje sobre el total de vivienda en propiedad (63,1%).

De acuerdo con esa misma estadística, Canarias es, junto con Extremadura, la región con mayor porcentaje de viviendas cedidas (10%), cuando la media nacional es del 6,1%.

Finalmente, el porcentaje de hogares cuya vivienda se posee en régimen de alquiler en Canarias es del 27,7% en 2022, la segunda cifra más elevada, tras Baleares (31,5%).

En cuanto a la evolución entre 2004 y 2022, los hogares con vivienda en propiedad crecieron hasta un máximo del 78% en 2014, para irse reduciendo hasta el 62,3% actual, que es el **mínimo de toda la serie**.

Los hogares con **vivienda en alquiler** oscilaron entre un 18-22% entre 2004 y 2020, para crecer al 23,7% en 2021 y al **27,7% en 2022, máximo de toda la serie**.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

Canarias es la región con un menor porcentaje de hogares con vivienda en propiedad (62,3%)

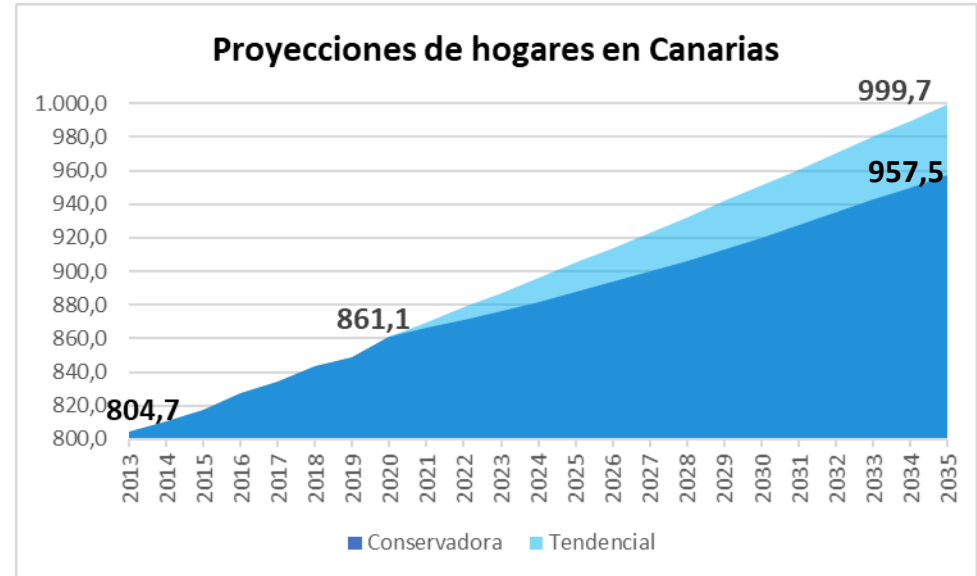
3.3. Proyección de hogares para residentes en Canarias

Para proyectar el crecimiento del número de hogares en Canarias, utilizaremos la estadística Proyección de Hogares del INE, que abarca hasta el 2035 partiendo el 2020.

Sin embargo, dado que la proyección que realizó en esta encuesta el INE para el año 2020 se vio claramente superada por la realidad, hasta el punto de que este número alcanzó en 2020 la cifra proyectada para 2022; y teniendo en cuenta asimismo que el número de hogares nunca ha descendido y mantener la proyección original del INE supondría un descenso en ese número, reconstruiremos la proyección original partiendo del dato real de 2020 y agregando la diferencia proyectada cada año.

De esta forma, es previsible que **el número de hogares en Canarias ascendería a 957.500 en el año 2035** un crecimiento de casi 100.000 hogares en 15 años. Necesitaría ofrecer unas 6.425 nuevas viviendas cada año.

Hay que destacar que es una hipótesis muy conservadora, ya que supone un crecimiento medio anual del 0,7%, que está cerca del mínimo obtenido entre 2013 y 2020, y lejos del 1% de crecimiento medio anual real entre esos años. Si, por el contrario, como parece previsible, **se mantiene la tendencia actual de creación de hogares de un 1% anual, Canarias contaría en 2035 con casi un millón de hogares**, unos 140.000 más que ahora. Necesitaría ofrecer unos 9.250 nuevas viviendas para hogares cada año.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

Canarias tendrá en 2035 entre 957.500 - 1.000.000 de hogares para residentes

04

El mercado de la
Vivienda en
Canarias.

4.1. Precios de compraventa de vivienda en Canarias

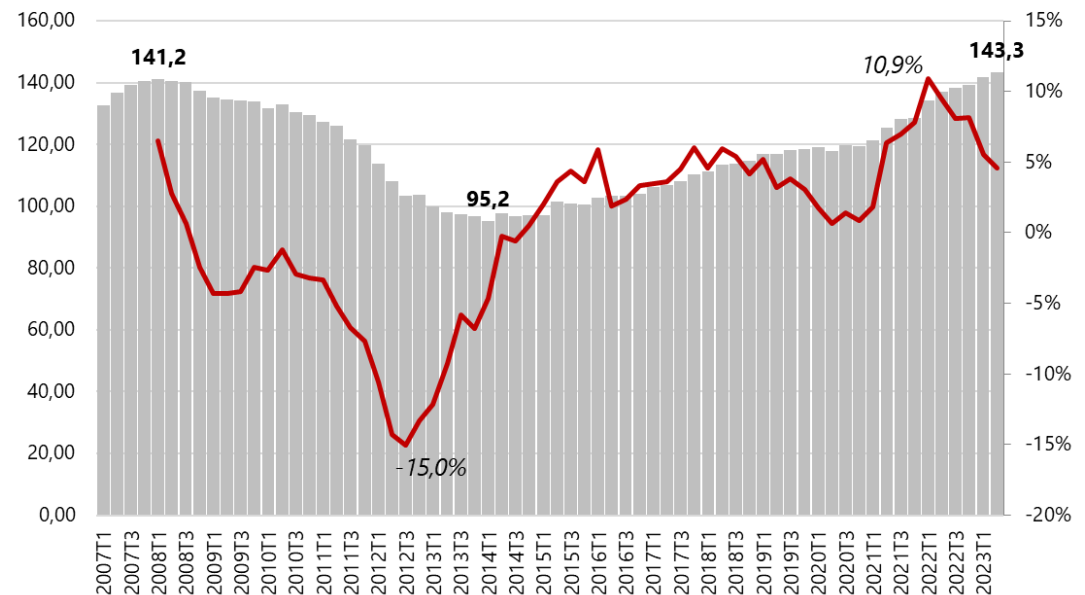
El INE elabora la estadística del Índice de Precios de la Vivienda desde el año 2007. Este índice muestra la evolución trimestral de los **precios escriturados de compraventa de las viviendas**. Sin embargo, no incluye el mercado del alquiler para el que utilizaremos otra fuente.

Como se observa, este índice alcanzó su valor máximo (141,2) en Canarias en el primer trimestre de 2008, en plena crisis financiera e inmobiliaria, para comenzar un continuo descenso durante seis años hasta el primer trimestre de 2014, donde el precio escriturado de la compraventa de viviendas obtuvo su valor mínimo.

A partir de ese momento, el precio de compraventa inició un aumento progresivo y continuo aumento hasta alcanzar su **máximo histórico (143,3) en el segundo trimestre de 2023**.

En cuanto a la variación interanual de los precios, el mayor porcentaje de caída (-15,0%) se alcanzó en el tercer trimestre de 2012 y el mayor aumento de precios respecto al mismo trimestre del año anterior (10,9%) se produjo en el primer trimestre de 2022.

Índice de Precios de la Vivienda (IPV) en Canarias



Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

El precio de compraventa de la vivienda en Canarias ha superado ya los máximos de 2008

4.2. Compraventa de viviendas en Canarias

El INE también elabora la estadística de derechos de propiedad sobre viviendas desde el año 2007. Ofrece mensualmente el número de **derechos sobre bienes inmuebles transmitidos, cuya transmisión queda inscrita en los Registros de la Propiedad**. Se trata de una estadística censal. En esta presentación se ofrecen los datos agregados por año hasta junio de 2023.

Como se observa, el número máximo de transacciones inmobiliarias alcanzó su máximo en Canarias en el año 2007, con 46.956 compraventas de viviendas.

Desde entonces el número de compraventas se redujo cada año hasta alcanzar su mínimo en el año 2014, con 28.523 transacciones, coincidiendo con el precio mínimo de la vivienda.

Entre 2014 y 2019, el número de transacciones aumentó paulatinamente, hasta que en 2020, con la crisis pandémica del COVID-19, experimentó un brusco descenso hasta 29.237 compraventas, volviendo casi a las cifras mínimas de 2014. Esas cifras han vuelto a recuperarse hasta alcanzar las 42.899 transacciones de vivienda en 2022. Durante **2023**, sin embargo, la compraventa **ha caído un 44,2%** durante los nueve primeros meses del año, debido al incremento de los tipos de interés.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

El número de compraventas de viviendas en Canarias aún no ha superado los máximos de 2008

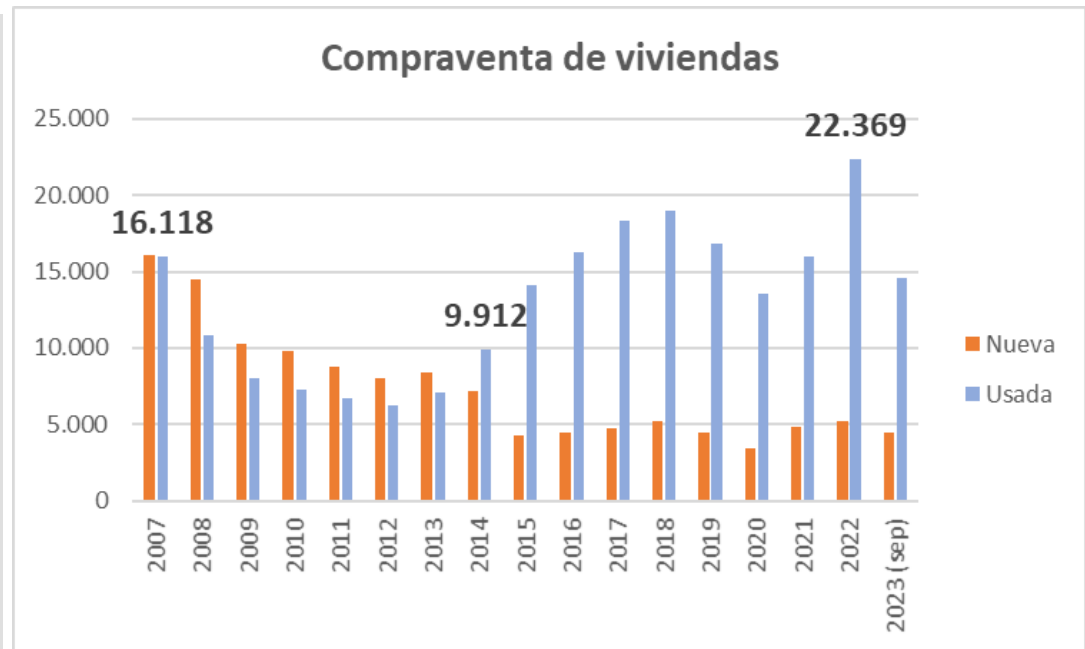
4.3. Compraventa de vivienda nueva y usada en Canarias

Esta misma estadística del INE nos permite saber si la vivienda transmitida era nueva o usada.

Entre 2007 y 2013 la mayoría de las viviendas transmitidas eran nuevas. En 2007, en pleno auge inmobiliario la compraventa de viviendas nuevas y usadas se repartía prácticamente al 50%, mientras que entre 2008 y 2013 predominaban las ventas de **viviendas nuevas**, construidas durante el *boom*, pero a las que **llevó unos seis años “colocar” en el mercado** ante la crisis global.

En 2014 en el mercado inmobiliario predomina por primera vez la compraventa de viviendas usadas, y a partir del 2015 hasta la fecha el número de viviendas nuevas que se venden se estabiliza en torno a las 4.500 al año.

Desde 2014 la compraventa de viviendas usadas aumenta (con la salvedad de la crisis del COVID-19) hasta alcanzar su máximo (22.369 ventas) en 2022. Durante los **nueve primeros meses de 2023**, la caída de compraventas se concentra entre las viviendas usadas (-17,6% i.a.), ya que **la venta de viviendas nuevas han aumentado un 8,4% respecto al mismo periodo del año anterior**.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

Durante 2023, la caída de compraventas se concentra en las viviendas usadas. La venta de vivienda nueva aumenta un 8,4% i.a.

4.4. La financiación de la compraventa de viviendas en Canarias

El INE publica la Estadística de Préstamos Hipotecarios, con datos obtenidos de los Registros de la Propiedad.

En Canarias, el número de hipotecas constituidas para financiar la compraventa de viviendas alcanzó su máximo en 2007, con más de 60.000 hipotecas registradas ese año.

Desde esa fecha, el número de hipotecas se redujo año tras año hasta alcanzar su mínimo en 2013, con 8.838 hipotecas constituidas.

Entre 2016 y 2021 este número se estabilizó en un rango entre 12.000 y 14.000 hipotecas al año en Canarias, superando esas cifras en 2022 con casi 16.000 hipotecas constituidas.

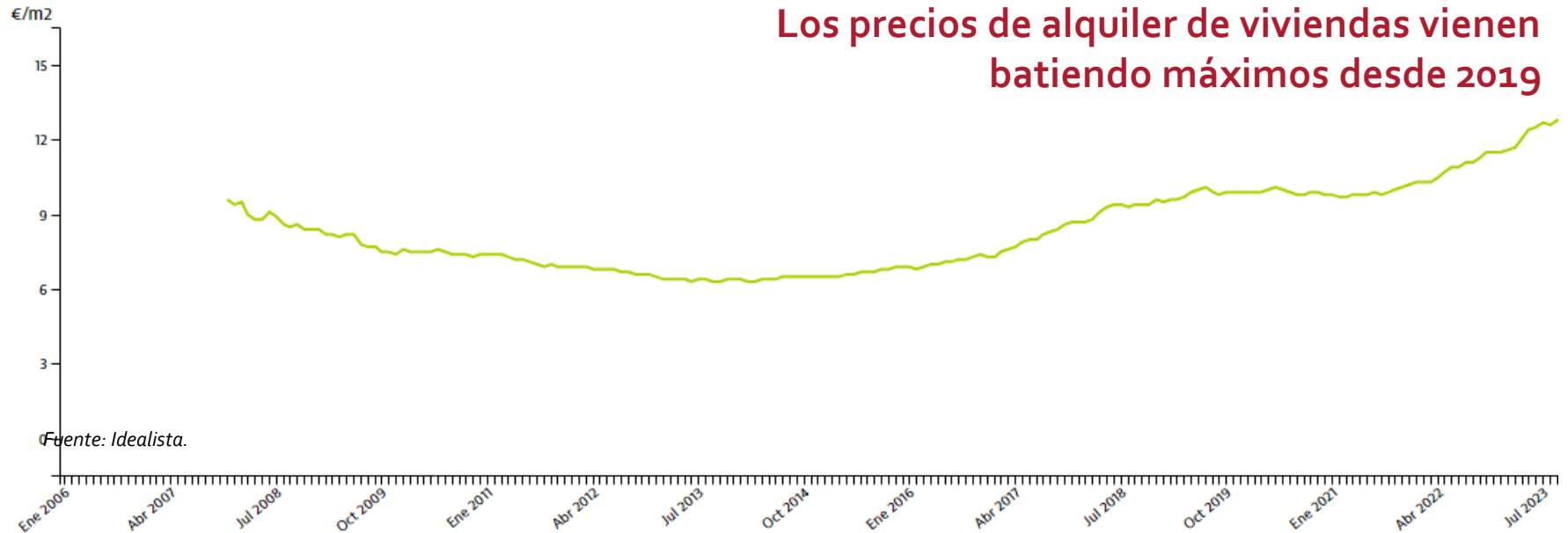
Hasta el mes de **septiembre de 2023** el número de hipotecas constituidas en Canarias asciende a 10.906, con **una reducción del 8,0% respecto a los nueve primeros meses de 2022**.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

El número de hipotecas constituidas ha caído un 8,0% i.a. entre enero y septiembre de 2023.

4.5. Precios de alquiler de viviendas en Canarias



En cuanto a los precios de alquiler, utilizaremos los datos que el portal **Idealista** publica en el que estima el precio promedio residencial de la oferta viva de vivienda en alquiler en su portal. Esta información no representa el precio final de alquiler, sino el precio de oferta, pero existe una fuerte correlación con los precios finales, cuyo descuento actual es de un 17% respecto al de oferta en Canarias.

Los precios de alquiler de vivienda en Canarias **superaron los máximos precrisis** de 2008 (9,6 €/m²) **en abril de 2019**. Se estabilizaron a partir de ahí hasta finales de 2021, para comenzar una subida constante de precios desde entonces que alcanza los 12,8 €/m² en octubre de 2023, con un crecimiento del 13,1% respecto a octubre de 2022.

4.6. El stock de vivienda en el mercado en Canarias

Como hemos visto, el precio de la vivienda en alquiler en Canarias ha alcanzado los máximos anteriores a la crisis inmobiliaria de 2008 mucho antes que los precios de compraventa. Ello es fruto de que cada mercado cuenta con una oferta y demanda diferenciada. No sólo hay hogares que buscan específicamente comprar o alquilar una vivienda, sino que la oferta también está diferenciada entre ambos modos de tenencia.

Es decir, aunque el bien (la vivienda) es el mismo, existen en realidad dos mercados de vivienda diferenciados cuyos precios guardan cierta relación pero oscilan de forma también diferenciada.

Según los datos de Idealista, el stock de vivienda en alquiler y en venta se habían reducido la misma cantidad, un 22%, en Canarias entre el primer trimestre de 2019 y 2023. Estas cifras suponían que la oferta de viviendas en Canarias había vuelto a los niveles de 2016.

Sin embargo, desde entonces se ha acelerado la caída del stock de vivienda en alquiler en comparación con el de la vivienda en venta. Así, según Idealista, la oferta de vivienda **en alquiler cayó en las capitales canarias un 31% entre el tercer trimestre de 2022 y el de 2023, mientras que la oferta de vivienda en venta cayó menos de la mitad, un 15%**.

Esas cifras de reducción del stock de vivienda en alquiler no tienen parangón desde que existen estadísticas y anticipa graves problemas en este segmento del mercado: no sólo la nueva oferta de vivienda es claramente insuficiente en Canarias para satisfacer la demanda de nuevos hogares, sino que la escasa vivienda en el mercado abandona el mercado del alquiler hasta el punto de que, en Canarias, **existen doce veces más viviendas en venta que en alquiler**, cuando más de uno de cuatro hogares en nuestro archipiélago vive de alquiler.

Con un porcentaje de hogares con vivienda en alquiler en máximos en 2022, sin construir nuevas viviendas que dedicar al alquiler o la venta, con las dificultades existentes de las familias para afrontar la entrada en la adquisición de una vivienda, y expulsando la oferta de alquiler del mercado de la vivienda, **la situación de las familias que viven en régimen de alquiler puede volverse muy complicada si continúa el proceso de expulsión de la vivienda en alquiler del mercado** y, una vez se venzan los contratos existentes, éstos no se renuevan.

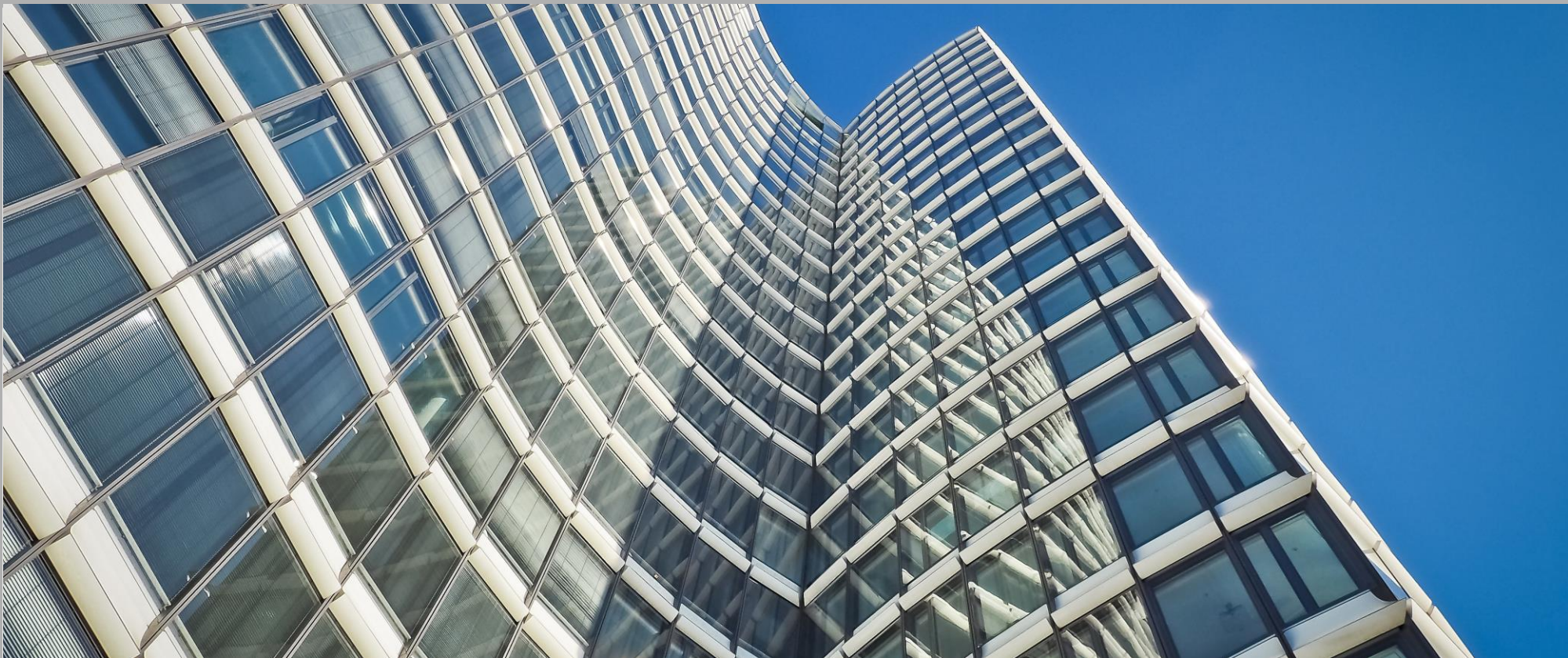
La oferta de vivienda en alquiler en las capitales canarias se redujo un 31% en el último año, mientras que la oferta de vivienda en venta cayó menos de la mitad, un 15%.

05 Conclusiones

5.1. Las tensiones en el mercado de la vivienda en Canarias

- La demanda previsible de **vivienda para residentes** será de unas **9.000-10.000 viviendas al año**. Si a éstas se añade la demanda para **usos secundarios**, aproximadamente el 20% del total, la **demanda total anual de viviendas se estima en 11.000-12.000 viviendas al año**.
- Cada año se inicia la **construcción de entre 2.500-3.000 nuevas viviendas**, que tardarán unos dos años de media en ponerse en el mercado.
- La diferencia entre nueva oferta y demanda la está cubriendo la **reconversión de vivienda secundaria en principal**, en unas cifras que oscilan los últimos años entre **las 7.500 y las 12.000 viviendas al año**. Sin embargo, este proceso de reconversión es limitado en su potencial: el **stock de vivienda secundaria** representa actualmente el 23% del total, **el menor porcentaje sobre el total de los que llevamos de siglo**. Adicionalmente, buena parte de las vivienda vacías están ubicadas en localizaciones (municipios, islas o zonas) donde la demanda de vivienda es menor: **el 43% de las vivienda vacías están ubicadas en municipios de menos de 25.000 habitantes con escasa demanda**.
- En cuanto a la **vivienda turística**, su **impacto regional es limitado: apenas el 3,9% de las viviendas se destina a ese uso** y es poco relevante en dos tercios de los municipios canarios. En las **grandes ciudades**, donde la demanda es mayor, supone **menos del 2% del parque total de vivienda**. Sin embargo, en una docena de municipios ocupa más del 10% del total de viviendas, y en dos de ellos supera el 20%. El impacto del uso turístico sobre el mercado de la vivienda parece, al menos hasta la fecha, un **hecho de alcance local que debería ser tratado localmente**.
- Estamos ante un problema de oferta: **El ritmo actual de construcción de viviendas no cubre las necesidades de los residentes**, y los precios reaccionan al alza ante la insuficiencia de la oferta para cubrir la demanda. **Mientras este problema no se resuelva, se agravarán en el futuro los problemas de precios y oferta en todos los mercados**.
- En el mercado de **venta de viviendas**, el incremento de precios se está desacelerando ante las dificultades para financiar su adquisición, pero esta contención será necesariamente temporal, dado que **el problema de la escasez de oferta de vivienda es estructural**.
- **Mucho más grave es la situación en el mercado del alquiler**, con porcentaje de hogares en alquiler y precios en máximos históricos; y caídas, también históricas (-31% en las capitales canarias), en la oferta de vivienda en alquiler en el último año.
- Incluso incorporando viviendas vacías al mercado, **habría que multiplicar rápidamente la construcción de vivienda nueva en Canarias**, tanto pública como privada, **hasta unas 9.000-10.000 nuevas viviendas al año para afrontar los problemas estructurales del mercado**.

El ritmo de construcción de viviendas no cubre las necesidades de los residentes.



La vivienda en Canarias

PAPELES DE ECONOMÍA

Diciembre 2023

