

LA VIVIENDA EN CANARIAS

 Papeles de Economía Canaria N°5

CORPORACIÓN 

 FUNDACIÓN
DISC

JULIO DE 2018



ÍNDICE

	<u>Introducción</u>	3
	<u>Oferta de vivienda principal en Canarias</u>	7
	<u>Demanda de vivienda principal en Canarias</u>	12
	<u>Gap de vivienda principal en Canarias</u>	15
	<u>Efectos del GAP</u>	19
	<u>Conclusiones</u>	21



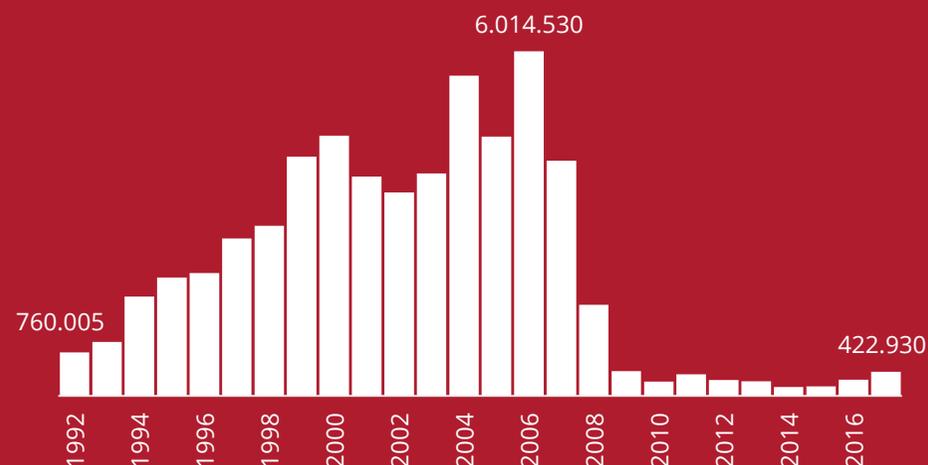
INTRODUCCIÓN

ANTECEDENTES

El punto de partida de esta quinta edición de Papeles de Economía Canaria es el siguiente gráfico. En él se puede apreciar que la superficie de los visados de dirección de obra de uso residencial en Canarias ha experimentado importantes caídas en 2007 (-31,8%), 2008 (-61,3%) y 2009 (-72,6%). Tras el estallido de la crisis inmobiliaria, los niveles se han reducido notablemente, pasando de los más de 6 millones de metros cuadrados en 2006 a unos 423.000 metros cuadrados en 2017. De hecho, en la actualidad, este indicador se sigue situando muy por debajo con respecto a las cifras de hace 25 años (-44%).

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)



Fuente: Ministerio de Fomento.

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

ANTECEDENTES



Se analizará el
desequilibrio entre
oferta y demanda
de vivienda.

A lo largo del documento se expone un **diagnóstico** sobre la situación actual de la vivienda en Canarias. Se tratará de analizar el desequilibrio existente entre oferta y demanda en la actualidad y en el futuro. Para ello, se aportan datos sobre la oferta y demanda del mercado inmobiliario en Canarias.

OBJETIVO Y ALCANCE

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 de cara al futuro.



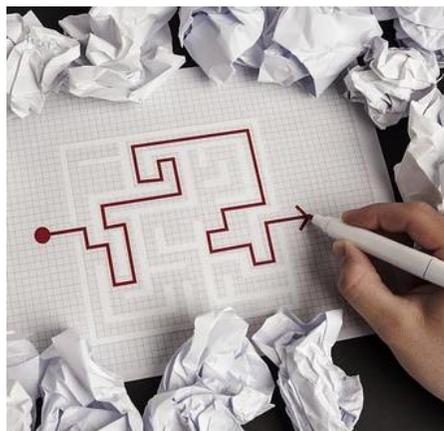


OFERTA DE VIVIENDA PRINCIPAL EN CANARIAS

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.



EVOLUCIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS EN CANARIAS

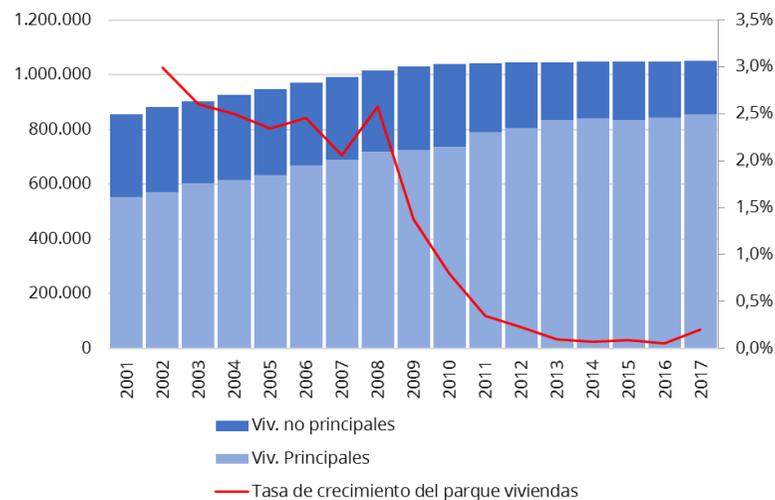
El **parque de viviendas** en Canarias ha crecido a una tasa media anual del 2,5% entre 2001 y 2008. Resulta llamativo el menor ritmo de crecimiento a partir de 2009 (0,4% anual).

En cuanto a su composición, se observan dos dinámicas diferentes a lo largo del período 2001-2017. Por un lado, el número de viviendas principales ha ido ganando peso sobre el parque de viviendas, pasando del 65% en 2001 al 81% en 2017. Y por otro lado, las viviendas no principales han perdido importancia en términos absolutos y relativos, con unas 100.000 viviendas menos en 2017 respecto al inicio del período, lo cual indica que una parte de las viviendas secundarias y vacías han pasado a utilizarse como viviendas principales.

Sin embargo, este trasvase de viviendas no principales a principales no puede seguir realizándose indefinidamente, como demuestra el hecho de que se haya ido frenando y haya tocado fondo en los últimos 5 años.

Por prudencia, en nuestras estimaciones no consideramos la potencial reducción de viviendas principales como consecuencia del alquiler vacacional, sino que asumimos que el peso relativo de la vivienda principal de los últimos 5 años se mantendrá constante.

Evolución del parque de viviendas



Fuente: Ministerio de Fomento.

Se ha frenado el trasvase de viviendas secundarias y vacías a viviendas principales y en los próximos años esta tendencia podría cambiar de signo.

HIPÓTESIS CONSIDERADAS



Considerando estas dos hipótesis, bajo un escenario prudente, se proyecta la evolución futura del parque de viviendas en Canarias hasta 2031.

HIPÓTESIS 1: Mantenimiento del ritmo de crecimiento anual del parque de viviendas de los últimos 5 años (0,1%).

Como se observa en la tabla, teniendo en cuenta la creación de viviendas (*terminadas + rehabilitadas – suprimidas*), el parque de viviendas ha crecido, en promedio, un 0,1% anual en los últimos 5 años.

Año	Estimación del parque de viviendas	Tasa de variación
2013	1.045.619	0,09%
2014	1.046.356	0,07%
2015	1.047.307	0,09%
2016	1.047.838	0,05%
2017	1.049.945	0,20%
PROMEDIO		0,10%

HIPÓTESIS 2: Mantenimiento del porcentaje del parque viviendas que representan las viviendas principales en los últimos 5 años (80%).

Como se observa en la tabla, el porcentaje de viviendas principales sobre el parque de viviendas total en Canarias ha sido, en promedio, del 80% en los últimos 5 años.

Año	Estimación del parque de viviendas	Principales	No principales	% Principales/parque de viviendas
2013	1.045.619	834.001	211.618	80%
2014	1.046.356	840.011	206.345	80%
2015	1.047.307	833.415	213.892	80%
2016	1.047.838	843.821	204.017	81%
2017	1.049.945	854.627	195.318	81%
PROMEDIO				80%

OFERTA DE VIVIENDA PRINCIPAL



Para obtener la **oferta de vivienda principal** en Canarias se ha tomado la estimación del parque de viviendas publicada por el Ministerio de Fomento hasta el año 2017. El parque de viviendas se calcula cada año sumando al parque de viviendas del año anterior el número de viviendas terminadas, más las creadas por rehabilitación, menos las suprimidas.

Se han realizado proyecciones del parque de viviendas hasta el año 2031, bajo las hipótesis ya comentadas:

- Mantenimiento del ritmo de crecimiento anual del parque de viviendas de los últimos 5 años (0,1%).
- Mantenimiento del porcentaje del parque viviendas que representan las viviendas principales en los últimos 5 años (80%).



DEMANDA DE VIVIENDA PRINCIPAL EN CANARIAS

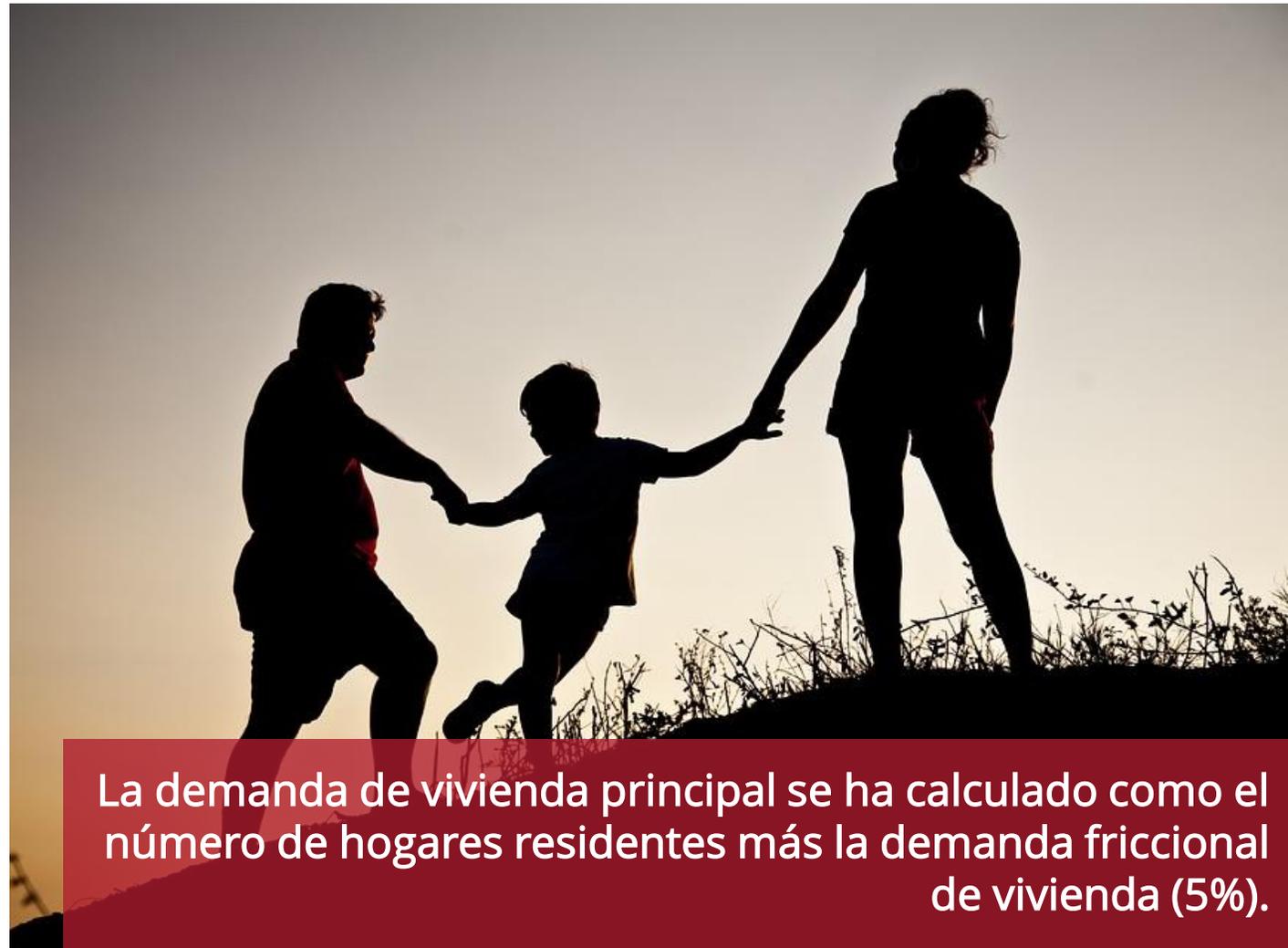


DEMANDA DE VIVIENDA PRINCIPAL

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 2031.

Existe otro componente de la demanda de vivienda además del mencionado. Se trata de un porcentaje del número de hogares, que la bibliografía establece en el 5%, que garantiza la flexibilidad del mercado de vivienda, de modo que quienes decidan cambiar de casa puedan elegir entre diversas ubicaciones y tipologías y que, además, se cubra el período entre la puesta en el mercado de la vivienda y su efectiva transacción de compraventa.

En resumen, la demanda de vivienda principal estimada es igual al número de hogares residentes más la demanda friccional de vivienda (5%). Así, se establece que, para que el mercado esté en equilibrio, el número de viviendas debe ser un 5% superior al número de hogares.



La demanda de vivienda principal se ha calculado como el número de hogares residentes más la demanda friccional de vivienda (5%).

POBLACIÓN VINCULADA NO RESIDENTE



La población vinculada no residente incrementa la demanda de vivienda en unos 223.281 hogares, que superan un 9,4% la oferta de vivienda no principal en Canarias.

La **población vinculada** es el conjunto de personas que tiene alguna vinculación con un municipio, ya sea porque residen legalmente en él, trabajan o estudian en él o porque suelen pasar en él ciertos periodos de tiempo (vacaciones, fines de semana...) durante el año.

Según el último Censo de Población y Viviendas (2011), la población vinculada en los municipios canarios de más de 10.000 habitantes era de 576.065 personas. Asumiendo que su tamaño medio del hogar sea similar al de la población residente (2,58), esto supondría unos 223.281 hogares adicionales que formarían parte de la demanda de vivienda. Estos hogares quedarían por fuera de los contabilizados a partir de la Encuesta Continua de Hogares, ya que ésta se refiere únicamente a los hogares residentes. Sin embargo, parte de estos hogares tienen su residencia habitual en Canarias, aunque no figuren oficialmente, ya que sólo residen por temporadas largas o por motivos de trabajos o estudios.

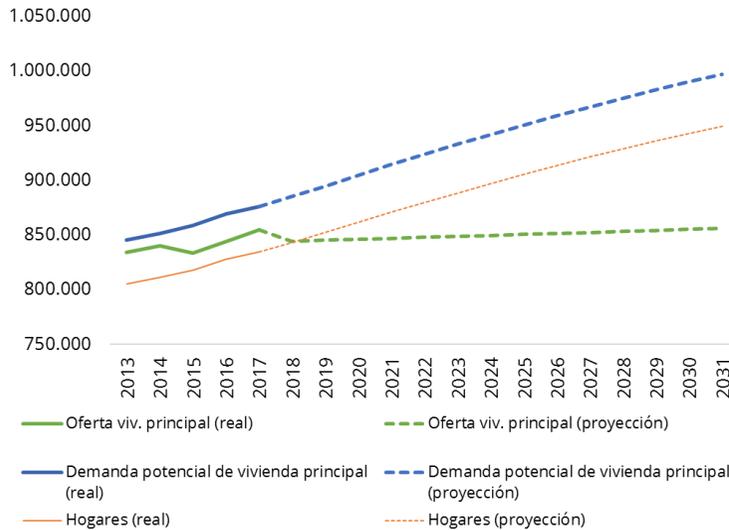
En 2016 había un total de 204.017 viviendas no principales que resultan insuficientes por sí mismas para satisfacer la demanda de la población vinculada no residente, existiendo un exceso de demanda no principal de casi 20.000 viviendas.



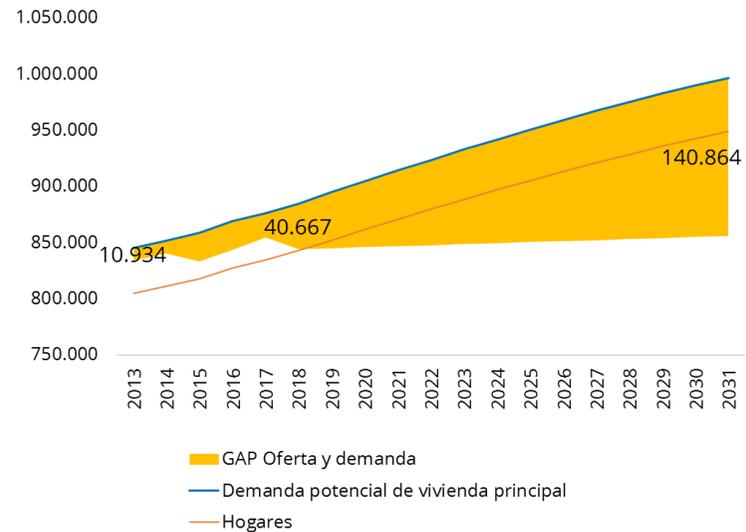
GAP DE VIVIENDA PRINCIPAL EN CANARIAS

GAP DE VIVIENDA PRINCIPAL

Evolución de la oferta y demanda de vivienda principal en Canarias



Evolución del GAP



En el primer gráfico se representa en naranja el número de **hogares** en Canarias desde 2013 hasta 2017 y las proyecciones que realiza el INE con horizonte 2031. En azul, se representa la misma serie, incorporando un 5% adicional que garantiza la flexibilidad del mercado de vivienda. Esta línea representa la **demanda potencial de vivienda principal** en Canarias. Por último, en verde se representa la **oferta de vivienda principal** en Canarias, según la estimación del parque de viviendas publicada por el Ministerio de Fomento hasta 2017. Bajo las hipótesis de que se mantenga el ritmo de crecimiento del parque de viviendas de los últimos 5 años y de que el porcentaje de vivienda principal sobre el total se mantenga también en la media de los últimos 5 años, se han realizado proyecciones de la oferta de vivienda principal en

Canarias hasta 2031, representadas mediante la línea discontinua verde.

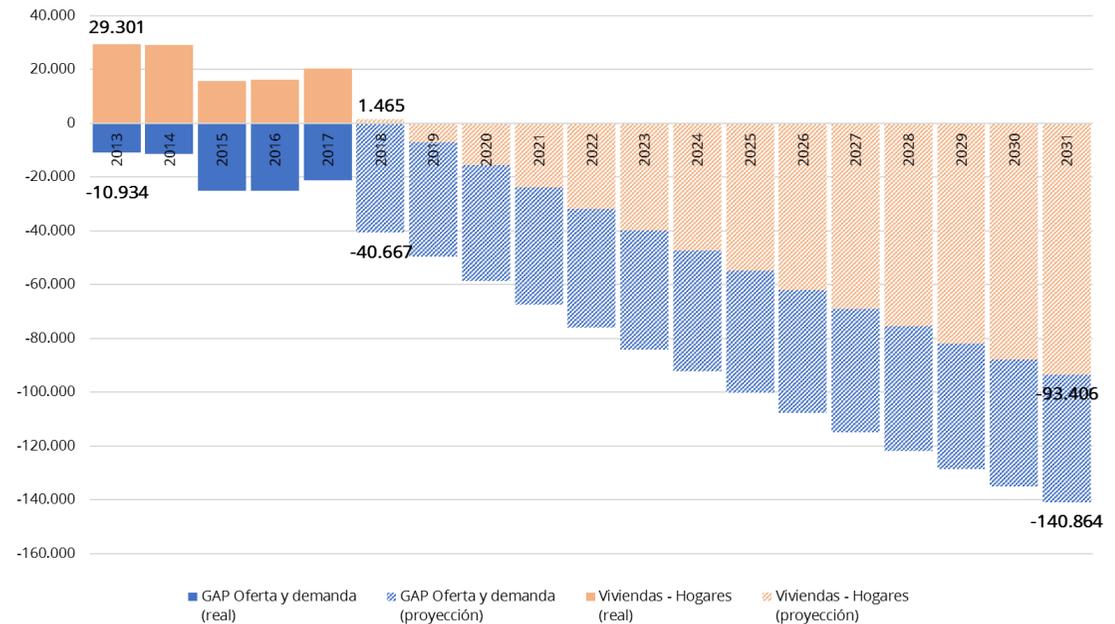
Cuando la oferta de vivienda principal no satisface la demanda total (hogares y demanda friccional) se genera un desequilibrio (**gap**, área en color naranja). Si el desajuste se concentra en la parte friccional, implica que hay tensiones en determinadas zonas y tipologías de vivienda. Pero cuando la oferta no cubre ni si quiera las previsiones de creación de hogares, el resultado es que hay hogares que en condiciones normales se formarían, pero dada la escasez de vivienda, dejan de formarse o lo hacen temporalmente, volviendo a las viviendas de sus familiares o pasando temporadas en viviendas secundarias según sus circunstancias sociolaborales.

GAP DE VIVIENDA PRINCIPAL

La **diferencia entre viviendas y hogares** en Canarias ha pasado de unas 29.000 viviendas en 2013 a unas 20.000 viviendas en 2017. Según las previsiones de crecimiento del número de hogares y de la oferta de vivienda principal, **en 2018 esta diferencia ya es de sólo unas 1.500 viviendas**, es decir, queda poco margen entre el número de viviendas principales y de hogares en Canarias. De no incrementarse el ritmo de crecimiento de la oferta, en 2031 las necesidades de vivienda llegarían a las 93.000 unidades. Todo ello, sin considerar la demanda friccional de vivienda principal (5%) que, añadida al número de hogares, daría como resultado la demanda potencial de vivienda principal.

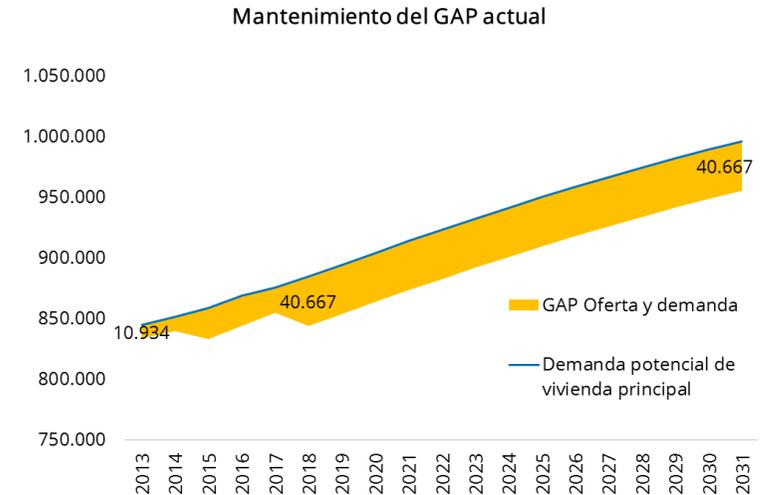
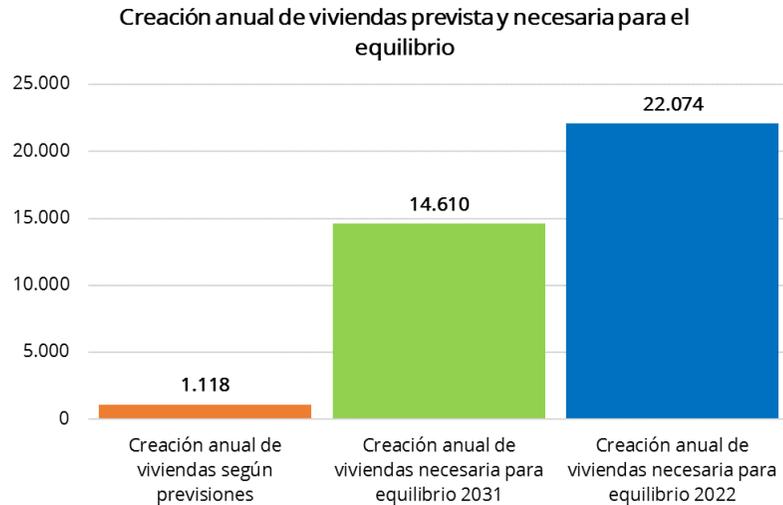
El **gap entre oferta y demanda de vivienda principal**, ya alcanzaba valores negativos desde el inicio del período analizado, en 2013. En 2018, se estima que el déficit pasará de las 40.000 viviendas y, de no mejorar el ritmo de crecimiento del parque de viviendas principales, en 2031 habrá un déficit superior a las 140.000 viviendas. Esto implica que, solamente para cubrir la demanda de vivienda principal, **es necesario construir en Canarias unas 11.700 viviendas principales al año entre 2019 y 2031**. Sólo así se llegaría al equilibrio entre oferta y demanda en el último año de la serie.

GAP entre oferta y demanda de vivienda principal en Canarias



Se prevé un exceso de demanda en el mercado de vivienda que tenderá a incrementarse a lo largo del tiempo.

RITMO DE CREACIÓN DE VIVIENDAS TOTALES



En el siguiente gráfico se contrasta la **creación anual de viviendas totales prevista hasta 2031** con la que sería necesaria para cubrir la demanda y alcanzar así el **equilibrio en 2031**. En promedio, cada año se prevé la creación de unas 1.100 viviendas totales en Canarias, mientras que haría falta construir casi 15.000 al año. Si se pretendiera alcanzar **el equilibrio en un horizonte temporal menor**, por ejemplo **2022**, se deberían crear unas 22.000 viviendas al año durante 5 años (incluido 2019).

Ya sea para alcanzar el equilibrio en 2031 o en 2022, **las cifras actuales distan mucho de lo que requiere el mercado**. El ritmo previsto de creación de viviendas en Canarias es un 8% del necesario para solucionar la situación en 2031 y un 5% de lo requerido para solucionarla en 2022.

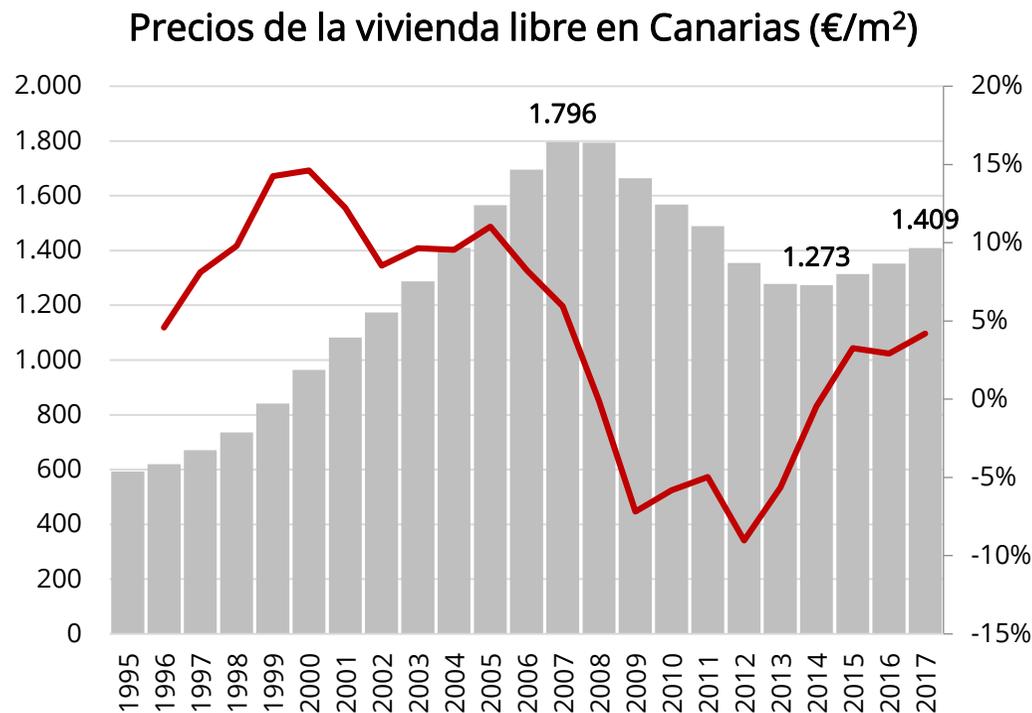
Sin lograr el objetivo de garantizar una oferta que cubra la demanda de vivienda en Canarias, sólo tratando de **mantener el déficit actual** para que no se recrudezcan las tensiones existentes, habría que poner en el mercado unas 10.700 viviendas totales al año, cuando las previstas no llegan apenas al 14% de esta cifra.

Se prevé que cada año sólo se creará un 8% de las viviendas necesarias para equilibrar el mercado de vivienda en 2031.



EFECTOS DEL GAP

PRECIO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA



Fuente: Ministerio de Fomento.

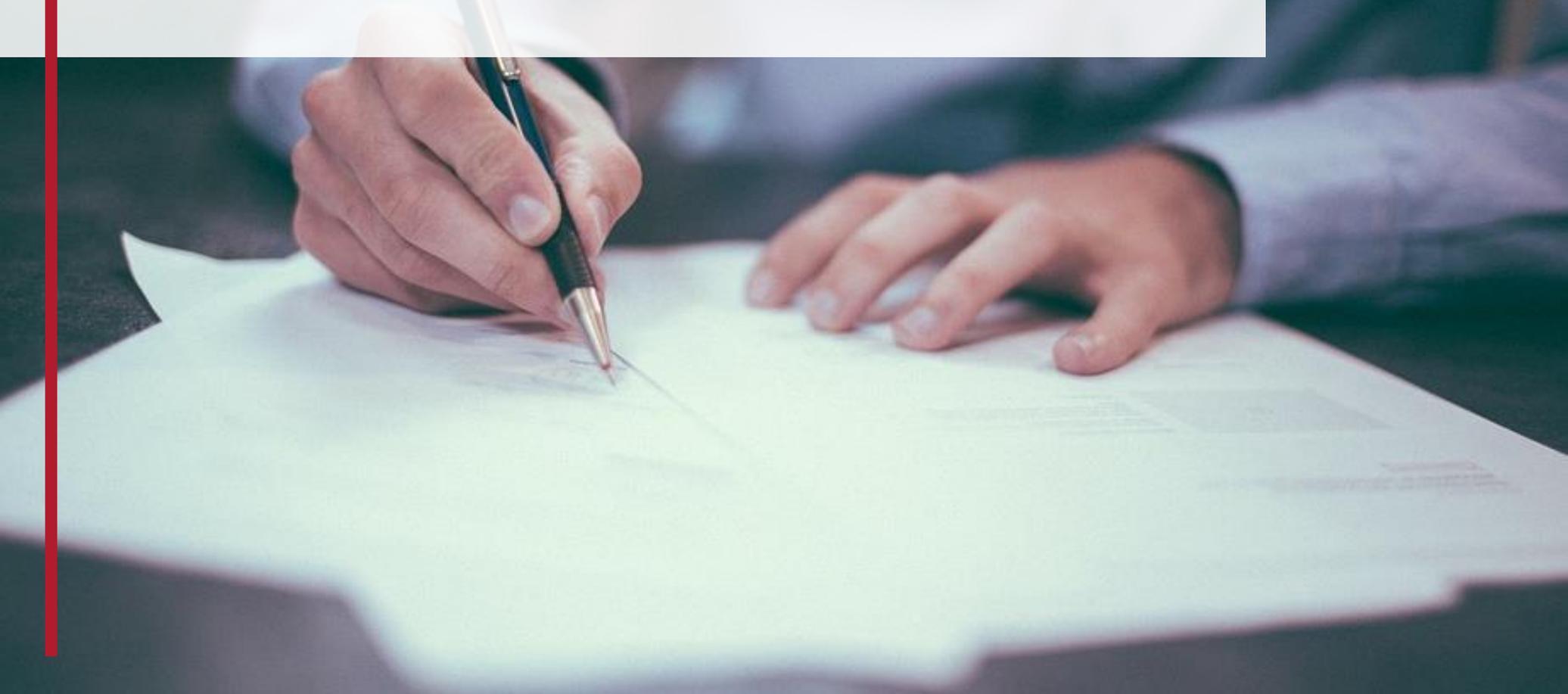
En Canarias, el precio medio de la vivienda libre en el año 2017 fue de 1.409,40 €/m², un 4,2% mayor que el del año anterior.

Al analizar la serie desde 1995 a 2017, se observa un crecimiento sostenido de los precios hasta el estallido de la burbuja inmobiliaria. En 2007, se alcanza el máximo (1.796€/m²) y la mayor caída se produce en el año 2012 (-9% interanual). **Desde el año 2013 se vuelve a observar el incremento de los precios.**

Este aumento de los precios de la vivienda desde 2013 se debe a la situación de desajuste entre oferta y demanda que se ha descrito anteriormente. El gap de vivienda principal ha ido aumentando progresivamente y según las previsiones lo seguirá haciendo, con las implicaciones que ello tiene sobre el precio. Por ello, **de no incrementarse la oferta de vivienda principal, los precios continuarán subiendo, especialmente en el alquiler.**

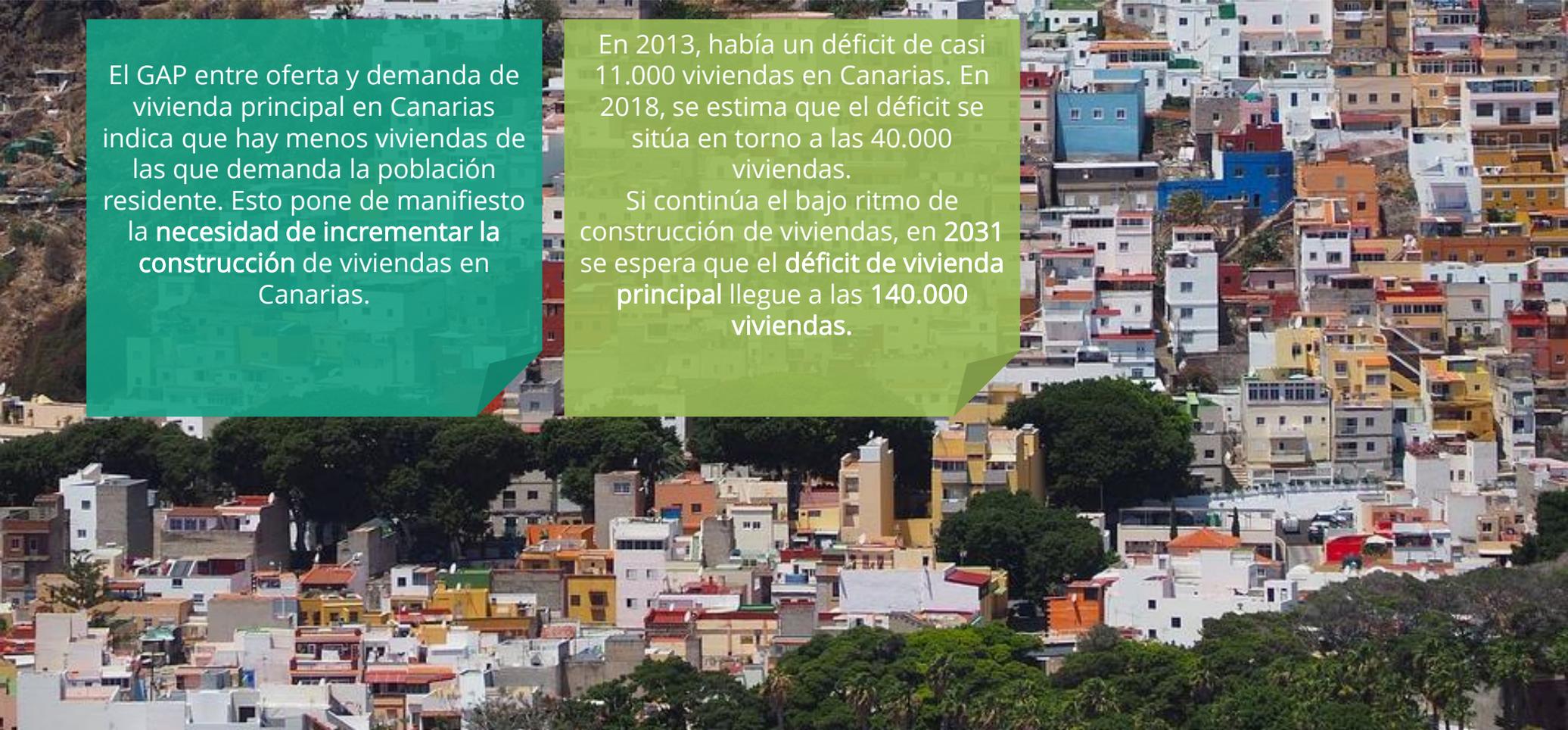
La principal implicación del desajuste entre oferta y demanda de vivienda principal es el aumento de los precios de la vivienda.

CONCLUSIONES



CONCLUSIONES

Las **principales conclusiones** alcanzadas con la elaboración del presente estudio se enumeran a continuación:



El GAP entre oferta y demanda de vivienda principal en Canarias indica que hay menos viviendas de las que demanda la población residente. Esto pone de manifiesto la **necesidad de incrementar la construcción** de viviendas en Canarias.

En 2013, había un déficit de casi 11.000 viviendas en Canarias. En 2018, se estima que el déficit se sitúa en torno a las 40.000 viviendas.

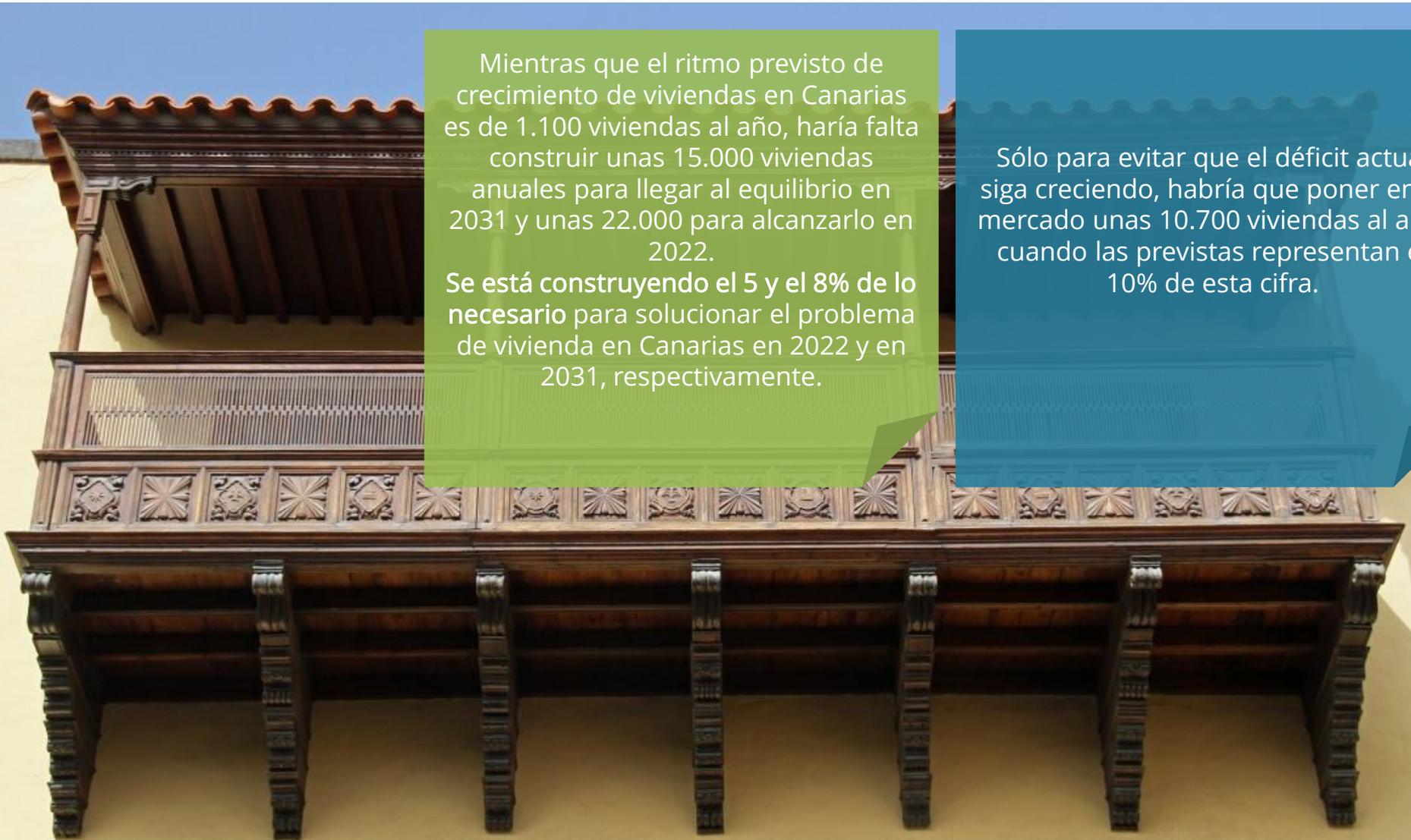
Si continúa el bajo ritmo de construcción de viviendas, en 2031 se espera que el **déficit de vivienda principal** llegue a las 140.000 viviendas.

CONCLUSIONES

Mientras que el ritmo previsto de crecimiento de viviendas en Canarias es de 1.100 viviendas al año, haría falta construir unas 15.000 viviendas anuales para llegar al equilibrio en 2031 y unas 22.000 para alcanzarlo en 2022.

Se está construyendo el 5 y el 8% de lo necesario para solucionar el problema de vivienda en Canarias en 2022 y en 2031, respectivamente.

Sólo para evitar que el déficit actual siga creciendo, habría que poner en el mercado unas 10.700 viviendas al año, cuando las previstas representan el 10% de esta cifra.



CONCLUSIONES

Existen factores como el alquiler vacacional, o la presión por parte de la población vinculada no residente, que pueden acrecentar el desajuste de vivienda principal. Pero **esencialmente se trata de un problema de oferta**, ya que el ritmo actual de incremento de la oferta de vivienda no permite satisfacer la demanda de los hogares canarios, incluso sin tener en cuenta la vivienda vacacional.

Algunos factores que pueden incidir por el lado de la **oferta** son: los prolongados plazos del sector, la complejidad de la planificación territorial y urbanística o la financiación a promotores.

Por el lado de la **demanda**, el proceso de creación de hogares se explica a partir de factores como: la evolución poblacional, la inmigración, las tasas de separaciones y divorcios, la edad de emancipación, el tamaño medio del hogar o las condiciones de financiación.

CONCLUSIONES

Si no se actúa sobre la oferta de vivienda, el efecto directo es la **subida de los precios**, tanto de compra como de alquiler, hecho que se está produciendo desde 2013; junto con la **escasez de viviendas** para satisfacer la demanda en determinadas zonas y tipologías.

Dadas las características del sector de la construcción, aunque se tomara conciencia sobre el problema desde este momento, los resultados no se verían de inmediato, pues los **plazos** para la puesta en el mercado de viviendas son de varios años.

