



VIVIENDA VERSUS
POBLACIÓN EN CANARIAS
UN RETO PENDIENTE



economistas
Colegio Oficial de Las Palmas



**INFORME:
VIVIENDA VERSUS POBLACIÓN EN CANARIAS.
UN RETO PENDIENTE**

Diciembre de 2023

Coordinación

Rosa Rodríguez Díaz

Elaboración

María Isabel Dieppa Betancort

ISBN

978-84-09-57670-8

Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

www.economistaslaspalmas.org

colegiolaspalmas@economistas.org

C/ Pedro Díaz, 13

35001 Las Palmas de Gran Canaria

Tel: 928 31 15 24





Índice

0. Prólogo del Decano	5
1. Resumen ejecutivo	7
2. Introducción	21
3. Aspectos fundamentales del informe	24
3.1 Contexto actual	25
3.2 Objeto del informe	34
3.3 Notas Metodológicas	35
4. Población y características de los hogares	43
4.1 Población de Canarias según lugar de nacimiento	44
4.2 La natalidad en canarias y densidad poblacional	58
4.3 Tamaño de los hogares y estructura	63
4.4 La renta disponible neta y los gastos de los hogares en vivienda	74
4.5 Nacionalidad de los hogares y régimen de tenencia	80
5. Viviendas en Canarias	87
5.1 Parque de viviendas	88
5.2 Tipos de Viviendas convencionales según su uso	101
5.4 Viviendas Vacías	115
5.5 Viviendas por superficie	124
5.6 Viviendas por edad media	131



5.7	Construcción de viviendas LIBRES Y PROTEGIDAS	139
5.8	Stock de vivienda nueva sin vender	149
5.9	Compraventa de viviendas	155
5.10	Precios de la compraventa de viviendas	169
5.11	Índice de Precios de la viviendas	191
5.12	Hipotecas constituidas sobre Vivienda	198
5.13	Los precios de alquiler	204
5.14	Lanzamientos judiciales practicados (desahucios)	211

0. PRÓLOGO DEL DECANO



Tiene usted en sus manos el segundo estudio realizado por el Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas en 2023, titulado Vivienda versus población en Canarias. Un reto pendiente, el cual tengo el placer de prologar. Este estudio nace con el objetivo de aportar conocimiento a la sociedad canaria y ahondar en el análisis del binomio población-vivienda ante las dificultades de una parte de la población de acceder a una vivienda digna y asequible, habida cuenta de la inexistencia de estudios profundos e independientes sobre este tema.

Este segundo estudio sigue con los objetivos trazados por la Junta de Gobierno del Colegio que tengo el grato placer de presidir. Cabe destacar el trabajo de la Secretaría Técnica del Colegio, con la coordinación y dirección de una de nuestras economistas más destacadas, Rosa Rodríguez Díaz, proporcionando el más alto rigor científico, académico y profesional.

Por tanto, desde aquí mi más que sincero agradecimiento a estas economistas por el enorme esfuerzo en el análisis y en la síntesis de la información para alcanzar unas conclusiones con rigor científico y con datos que las sustentan.

Ha sido un trabajo duro e ingente por parte del equipo de profesionales del Colegio debido a que la información disponible es muy limitada y que la colaboración por parte de las Administraciones Públicas para nutrirnos de datos objetivos ha sido muy escasa.

Sin embargo, las conclusiones están basadas en datos objetivos y no en presunciones o en relatos subjetivos, que es lo que normalmente nos encontramos respecto a este tipo de información.

Por ello, ponemos a disposición de la sociedad canaria este estudio, el cual por su amplitud requiere una valoración serena y continuada, y que servirá para que nuestros responsables políticos tengan herramientas útiles para el desarrollo de su labor en la toma de decisiones estratégicas en materia de vivienda.

Espero y deseo que encuentre en este estudio información útil y de valor para usted, pues ese es nuestro objetivo con este y todos los estudios que llevaremos a cabo en un futuro.

Un saludo muy cordial.

Alcibiades Trancho Lemes

Decano del Ilustre Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

1. RESUMEN EJECUTIVO



1. Resumen Ejecutivo

Este informe pretende reflejar la evolución y situación actual de la **vivienda** en Canarias en relación con su población. Ante un panorama en que las familias isleñas han ido perdiendo poder adquisitivo en los últimos **20** años, se ha ampliado cada vez más la brecha de la renta per cápita con la media nacional. Los salarios no se han incrementado lo suficiente, y ello además se agrava por tener los mayores índices de precios industriales y de consumo del país, que se han resentido aún más por los recientes procesos inflacionistas y de subida de tipos de interés. Por tanto, la situación se ha visto empeorada en el archipiélago, de manera significativa, respecto al resto del territorio nacional, con la circunstancia particular de una cada vez mayor dependencia del turismo, que acapara prácticamente el **40%** del empleo, y donde la población extranjera representa un **20,4%** del conjunto de los habitantes canarios y la tasa de natalidad es la quinta más baja del país.

En el desarrollo de este trabajo se han examinado distintas fuentes, sin embargo, del análisis realizado se pone de manifiesto la dificultad para profundizar en un tema tan importante y de tanta relevancia social como la vivienda, debido a la deficiente o nula información encontrada, según las cuestiones a tratar. Nos referimos tanto a la procedente de las administraciones públicas y entes dependientes, como de instituciones privadas, pues de los **41** escritos remitidos solo **19** han contestado.

Por otra parte, de la información obtenida de fuentes oficiales es preciso resaltar las dificultades adicionales con las que nos hemos tropezado en el desarrollo del trabajo, tales como: a) no disponer de datos en el mismo espacio temporal de forma que ha dificultado la comparativa de las distintas variables analizadas en igual periodo de tiempo; b) no poder contar con datos anuales en el conjunto de un periodo, sino de algunos años puntuales, lo que impide observar su evolución y su repercusión en los distintos parámetros estudiados; y c) la falta de datos para relacionar unas variables con otras y en los distintos niveles geográficos.



Esta situación, nos lleva a concluir que, en general, no hay datos suficientes, en su caso actualizados, que permitan extraer, según las materias, conclusiones definitivas, tal es el caso del parque de vivienda protegida, la oferta y demanda de vivienda en el conjunto de la Comunidad Autónoma, el suelo disponible en los distintos municipios o unos precios del alquiler de vivienda certeros, entre otros. A ello, hay que añadir que, además, distintas fuentes consultadas sobre un mismo tema arrojan datos que no son coincidentes, lo cual ha dificultado también el estudio. A pesar de ello, del informe realizado hemos entresacado por su relevancia las conclusiones que a continuación se detallan.

CONCLUSIONES PRINCIPALES

1. El **comportamiento de cada isla** en lo que a la vivienda y población se refiere es dispar, según se deduce de las distintas variables analizadas y, en consecuencia, no se deben tomar decisiones generalizadas que no contemplen las especificidades de cada una de ellas.
2. El grueso de la **población** crece fuertemente de **2000** a **2011**, por el aumento significativo de la población extranjera que pasó a representar ese último año el **18,5%** de la población total. A partir de **2011** y hasta **2021** crece más la vivienda que la población. Por tanto, el problema de la vivienda se encuentra enquistado desde el año **2011**. En **2021** el peso de la población extranjera es del **20,4%**.
3. El **parque de viviendas** evoluciona en Canarias, de **2011** a **2021**, por encima de la población. En este periodo, pierde peso el régimen en propiedad en favor del régimen de alquiler que pasa de representar un **16,2%** en **2011** a un **22%** en **2021**.
4. **14 municipios canarios**, acaparan el **81,3%** del incremento de viviendas entre **2011-2021** y sobrepasan en **20,7** puntos porcentuales el incremento poblacional del conjunto de las islas.



5. 7 municipios canarios -5 turísticos y **2** constituidos como dormitorio de estos- concentran el incremento de las viviendas **+61,8%** del total aumento- y de la población **-62,6%** del total aumento- en el periodo **2011-2021**.

6. Son mayormente los municipios turísticos los determinantes de los elevados precios de compraventa y alquiler.

7. Si en el archipiélago se hubiesen construido viviendas de protección en niveles del entorno de la media nacional, en la actualidad se dispondría de muchas más viviendas de protección que darían cobertura con creces a los demandantes actuales inscritos en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida, que según el Gobierno de Canarias ascienden a **25.269** familias, afectando de forma dispar a cada isla. Este dato contrasta con el stock de vivienda nueva sin vender que se cifra, en **2022**, en **29.987** unidades.

8. El tamaño de los hogares ha ido descendiendo y se requiere, por tanto, de un mayor número de viviendas, si bien, de menores dimensiones. Para dar cobertura a esta situación es fundamental, no solo construir viviendas sino fomentar su rehabilitación, a fin de su adaptación a las necesidades habitacionales del momento.

9. Aunque por parte de los poderes públicos se insiste cada vez más en la necesidad de facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada y a precios asequibles para personas con dificultades, estamos ante un problema que ellos mismos han ido generando a lo largo del tiempo.

10. Son muchas administraciones y entes públicos a decidir, así como, en general, muy poca agilidad y diligencia en la gestión para la promoción de vivienda pública y/o protegida y resto de ayudas a jóvenes y colectivos vulnerables, aun cuando cuentan con recursos económicos suficientes para ello y, sin embargo, pagan estas ineficiencias los particulares -pequeños y medianos-, con las restricciones al precio del alquiler de sus viviendas en el mercado libre en zonas tensionadas -aún pendientes de declarar- y por una mayor protección al inquilino frente a los desahucios, lo que resulta en indefensión para los arrendadores.

- 
11. Tal vez sea el momento para hacer confluir y coordinar a todas las administraciones públicas de Canarias en materia de vivienda para conocer el parque de vivienda público real, el suelo disponible, las características de las viviendas a construir y/o rehabilitar y el régimen de tenencia, así como para actualizar los módulos a aplicar en la construcción y alquiler, agilizar las licencias de obras, entre otros aspectos. Y también habría que dar cabida al sector privado, colegios profesionales y especialistas en la materia y todos aquellos colectivos que de alguna manera se encuentran vinculados con la promoción, construcción, venta y/o alquiler de viviendas.

CONCLUSIONES SINGULARES

1. De **2000 a 2022**, la población canaria crece un **26,9%** -**461.425** personas más-, mientras el país en su conjunto lo hace en un **17,2%**. No obstante, el grueso del aumento se produce entre **2000 y 2011**, al hacerlo en las islas en un **23,9%** -**410.493** personas más- creciendo de **2011 a 2022** un **2,4%** -**50.932** personas más- y en el país un **16,5%** y un **0,6%**, respectivamente.
2. En el periodo **2000-2022**, las islas en las que más crece la población son: Fuerteventura con un **99,6%** y Lanzarote con un **62,1%**, mientras que El Hierro aumenta un **33,9%** y Tenerife un **31,3%** -**+222.281** habitantes-. Esta isla crece casi el doble que Gran Canaria que registró un crecimiento del **15,1%** -**+112.101** personas, y prácticamente en la misma cuantía que el conjunto de Fuerteventura, Lanzarote y Gran Canaria -**+231.800** habitantes-.
3. La **población nacida en Canarias** pierde peso al pasar de un **84%** en el año **2000** a un **71%** en el año **2022** -esto es, **13** puntos porcentuales menos- aunque la pérdida más significativa de población se produce a partir de **2011** y hasta **2022** al decrecer un **1,1%** -**16.676** personas menos-, tras leves subidas interanuales a lo largo del periodo objeto de estudio. Esto va claramente aparejado con la tasa de natalidad, que en **2021** se cifró en un **5,7‰**, la quinta más baja del país -la nacional fue del **7,1‰** y la europea del **9,1‰**-, frente a los datos de **2002** en que se situó en un **11,2‰** -cuarta mayor natalidad del país-, superando la media nacional del **10,1‰**, dato este último coincidente con la media europea.

- 
4. El peso de la **población extranjera residente** en Canarias se situó en **2000** en un **6,8%** sobre el total habitantes, pasando en **2008** a representar el **17,1%**, en **2011** un **18,5%** -solo **1,4** puntos porcentuales por encima del anterior dato- y en **2022** un **20,4%**. En términos absolutos, los extranjeros ascendían en el año **2000** a **116.848** para situarse en **445.293** en **2022**. En suma, el grueso de la población extranjera residente se afianza en las islas, mayormente en el periodo **2000-2011** en que incrementa un **236%** -**275.776** personas más-, frente al aumento producido de **2011** a **2022**, que fue de un **13,4%** -**52.669** personas más-. En todo el periodo **2000-2022** sube un **281,1%** -**328.445** personas más-.
-
5. El **71,2%** del incremento de población operado en Tenerife en el periodo **2000-2022**, lo constituyen los nacidos en el extranjero, esto es, **158.365** de **222.281** personas. Por su parte, el **67,8%** del incremento de población operado en la provincia de Las Palmas son también nacidos en el extranjero, esto es **157.069** de **231.800** habitantes. Por tanto, los nacidos en el extranjero acaparan en **4** islas el **68,4%** el aumento de población extranjera en el archipiélago.
-
6. De las **445.293** personas que integran la **población extranjera** en Canarias, **313.096**, esto es, el **70,3%**, proceden de **9** países. Siguiendo el orden de mayor a menor población, estos son Venezuela, Cuba, Italia, Colombia, Reino Unido e Irlanda del Norte, Marruecos, Alemania, Argentina y otros países o territorios de Europa (excluida España). Asimismo, del aumento de población experimentado -esto es, **328.445**- entre **2000** y **2022** el **70,2%**, esto es, **230.524** habitantes proceden de estos **9** países.
-
7. De las **445.293** personas que integran la **población extranjera** en Canarias, **374.983**, esto es, el **84,2%** proceden de **2** continentes -América Latina y Europa con Reino Unido incluido-. Asimismo, del aumento de población experimentado entre **2000** y **2022** el **84,9%**, esto es, **278.732** habitantes proceden de estos **2** continentes.
-



8. La densidad de población en las islas es la tercera más alta del país, con **299** habitantes por km² en junio de **2023**, solo superada por Madrid -**862** habitantes por km²- y el País Vasco -**307** habitantes por km²-, siendo superior incluso a la de Cataluña -**248** habitantes por km²- y a gran distancia de la media nacional de **96** habitantes por km².

9. El grueso de los hogares -el **92,6%** en **2013** y el **92,9%** en **2020**- se integran de **1 a 4** personas, incrementándose en mayor medida los de **1** persona -**+12,9%**-, seguido de los de **2** personas -**+8,5%**-, representando, en **2020**, la suma de ambos el **53,3%** de los hogares, **1,7** puntos porcentuales por encima del peso alcanzado en **2013**. Esto implica que cada vez hay un mayor número de hogares, pero de menos personas por cada uno de ellos.

10. Los hogares compuestos por **5** personas han descendido en **13.400**, mientras que el conjunto de los integrados por **6, 7 y 8** han aumentado en **14.800**, lo que implican un incremento del conjunto de los hogares de **5 a 8** personas de **1.400** unidades, lo que representa un aumento del **2,4%** de **2013 a 2020** y un posible desplazamiento de los hogares de **5** personas hacia los de **6** y en, menor medida, a los de **7 y 8**. Mientras tanto, el conjunto de los hogares compuesto por **1, 2, 3 y 4** personas aumenta un **7,4%**, esto es, **54.900** personas más.

11. En **2020**, el **84,1%** de la población se ubica en los hogares de **1 a 4** personas, mientras que el **15,9%** lo hace en los de **5 a 8** personas. De **2013 a 2020**, los hogares de **1 a 4** personas aumentan un **7,4%**, mientras que la población residente en ellos lo hace en un **5,5%**. Por su parte, los hogares de **5 a 8** personas suben un **2,4%**, a la par que la población lo hace en un **9,9%**, lo que es un indicativo de que se produce una traslación de personas hacia los hogares ocupados por más personas.



12. Los **gastos asociados a la vivienda y suministros** en Canarias representan, en **2022**, **30,6%** sobre el total gasto de las familias -5º puesto con menor cuota a nivel nacional, cuya media alcanza un **32,5%**-, cuando en **2007** representó un **22,8%**, y la española un **25,7%**. Asimismo, en **2022** el gasto medio sobre la renta disponible, ambos por unidad de consumo, se sitúa en un **30,5%**, frente a la media nacional del **31,9%**. Estos gastos en las islas aumentan de **2008** a **2022** un **29,8%**, mientras la renta disponible lo hace en un **18,5%**, evidenciando un diferencial de **11,3** puntos porcentuales, dando lugar a una pérdida de poder adquisitivo más acentuada que en lo que a la media del país se refiere, que lo hizo en **6,3** puntos.

13. El **precio medio del alquiler** en Canarias en **2022** fue de **11,3€/m²** -en **2023** de **12,7€/m²**-, frente a los **11,2€/m²** de media nacional -en **2023**, **11,9€/m²**-. Habiéndose incrementado **2,1€/m²** desde **2007**, esto es un **22,8%** más, cuando la media del país lo hizo en un **36,5%**. El precio difiere por provincias situándose la de Las Palmas en **12€/m²** y la de Santa Cruz de Tenerife en **10,3€/m²**. Los precios de alquiler más elevados en **2022** y **2023** son los de los municipios turísticos. Tal es el caso de Arona con **11,8€/m²** y **13,4€/m²**, La Oliva **14,2€/m²** y **16€/m²**, Mogán **14,9€/m²** y **16,5€/m²**, Puerto de la Cruz **12,4€/m²** y **14,3€/m²** y San Bartolomé de Tirajana **15,7€/m²** y **17,7€/m²**, respectivamente. Del municipio de Adeje no se publican los datos. Por su parte, Las Palmas de Gran Canaria en estos mismos años tiene unos precios de alquiler de **10,3€/m²** y **11,4€/m²** y Santa Cruz de Tenerife de **9,4€/m²** y **10,1€/m²**.

14. En **2021** el **parque de viviendas** de Canarias se situó en **1.088.700** unidades, frente a una población de **2.172.944** personas, lo que nos indica a priori que la ratio población/vivienda es de **2** personas por cada vivienda, si bien, esto no es exactamente así, pues el tamaño de los hogares, como ya se ha indicado, difiere.

15. El **parque de viviendas** evoluciona en Canarias, de **2011** a **2021**, por encima de la población, en tanto se suman al mismo **47.755** viviendas más, frente a un aumento de los habitantes cifrado en **46.175**, que en términos porcentuales supone un aumento del **4,6%** y **2,2%**, respectivamente.



16. Por islas, destacan por el aumento de población Tenerife en el periodo **2011-2021** con **19.438** personas más -con una subida en viviendas de **22.362** unidades-, seguida de Fuerteventura con **15.590** -que incrementa sus viviendas solo en **931** unidades- y Lanzarote, con **13.672** -cuyo parque aumenta en **9.372** unidades-. Sobresalen **2** islas por incrementar su parque de viviendas y disminuir su población, tal es caso de La Palma -**4.670** viviendas más y **3.783** personas menos- y La Gomera -**815** viviendas más y **1.342** personas menos-. Por último, **2** islas resaltan por subir las viviendas más que la población, es el supuesto de Gran Canaria -**+8.876** viviendas y **+2.297** personas- y El Hierro -**+729** viviendas y **+303** personas-.

17. El **parque de viviendas y población** de las **2 capitales de provincia** destaca, en el periodo **2011-2021**, Santa Cruz de Tenerife por aumentar las viviendas en **937** unidades y reducir la población en la significativa cifra de **13.709** personas y Las Palmas de Gran Canaria por bajar tanto en número de viviendas, que lo hace en **7.709** unidades, como en población, al perder **4.668** personas.

18. Del análisis conjunto de los **municipios canarios**, destacan **14. 5** turísticos, por presentar mayor incremento de viviendas entre los **13** de esta naturaleza -Adeje, Arona, Mogán, San Bartolomé de Tirajana y La Oliva- y otros **9**, entre los **25** municipios con mayores incrementos de viviendas, pero en los que la población presenta un crecimiento mayor -Granadilla de Abona, San Cristóbal de La Laguna, Arrecife, Santa Lucía de Tirajana, Güímar; Ingenio, Antigua, Arucas y Puerto del Rosario-. Estos **14** municipios acaparan el **81,3%** del incremento de viviendas entre **2011-2021** y sobrepasan en **20,7** puntos porcentuales el incremento poblacional de las islas. Entre ellos destaca **Granadilla de Abona** que suma **10.295** habitantes más y **Santa Lucía de Tirajana** que aumenta en **7.443**, acaparando el **38,4%** del incremento poblacional operado en **10** años en **Canarias**. Estos **2** municipios sobresalen por ser considerados "dormitorio" de las personas que trabajan en el sector turístico en el sur de sus respectivas islas, **Tenerife** y **Gran Canaria**.

14 municipios	Variación viviendas	Variación población
5 turísticos con mayor incremento de viviendas	24.461	11.187
9 de mayor incremento de viviendas superado por el aumento de población	14.365	44.554
Total 14 municipios	38.826	55.741
Total incremento municipios de Canarias	47.759	46.175
14 municipios sobre el total incremento de Canarias	81,3%	120,7%

19. Al sumar a los **5** municipios turísticos destacables en este informe, por tener los mayores incrementos en viviendas, -Arona, Adeje, Mogán, San Bartolomé de Tirajana y La Oliva- y los **2** dormitorio -Granadilla de Abona y Santa Lucía de Tirajana-, se observa que en el conjunto de **Canarias**, estos **7** municipios incrementan las viviendas entre **2011** y **2021** en **29.501** unidades, esto es, un **61,8%** sobre el total aumento del archipiélago que se cifró en **47.759** viviendas más, mientras que la población lo hizo en **28.925** personas, esto es, un **62,6%** de la subida total de las islas que fue de **46.175** personas.

5 municipios	Variación viviendas	Variación población
5 municipios turísticos más 2 dormitorio	29.501	28.925
Total municipios	47.759	46.175
5 municipios turísticos más 2 dormitorio / Total	61,8%	62,6%

20. El **resto de los municipios**, esto es, un total de **81**, por diferencia a los anteriores, aumentan en su conjunto sus viviendas en **18.258** -un **38,2%** sobre el total crecimiento de Canarias- mientras que la población lo hace en **17.250** personas -un **37,4%** sobre las **46.175** personas que suma de más el archipiélago en el periodo **2011-2021**-.

21. Atendiendo al **uso de las viviendas**, en **2021**, el **75,3%** de las viviendas en Canarias tienen la condición de **principal -820.315-** frente a un **24,7%** de **no principal -268.385-**, destacando la isla de Gran Canaria con el mayor peso en principales **-78%**-, seguida de Tenerife **-75,2%**-, Fuerteventura **-73,4%**- y Lanzarote **-72,8%**-.

22. Según el **régimen de tenencia**, en **2021**, del total **viviendas principales -820.315-**, **531.480**, esto es, **64,8%** del total, lo son en **propiedad, 180.186**, un **22%** en **alquiler** y **108.684**, un **13,2%** se encuentran en otro tipo de régimen. De **2011 a 2021** pierde peso el régimen en propiedad en favor del régimen de alquiler que pasa de representar un **16,2%** en **2011** a un **22%** en **2021**, **5,8** puntos más. Nuevamente es la isla de Gran Canaria la que lidera las viviendas en propiedad al tener un peso del **66,1%** del total, seguida de cerca por Tenerife con un **65,3%**. Asimismo, Canarias ocupa los primeros puestos en viviendas de alquiler en el país, junto con Baleares **-con un peso del 23,4%** sobre el total régimen de tenencias-, Cataluña **-23,2%**- y Madrid **-20,6%**-.

23. Del total **hogares extranjeros**, el **50%** vive en régimen de **alquiler**, el **42%** en régimen de propiedad y el **8%** en otro tipo de régimen. En situación similar se encuentran los **hogares mixtos**, pues el **44,4%** vive en régimen de alquiler, mientras el **44,7%** lo hace en **propiedad** y en otros regímenes el **10,9%**. Menos de la mitad de las viviendas en alquiler son ocupadas por españoles, esto es el **49,5%**, el resto son ocupadas en un **29,3%** por extranjeros y el **21,1%** por hogares mixtos.

24. Canarias cuenta con **211.331** viviendas que se encuentran **vacías**, las cuales representan un **19,4%** en relación al total de viviendas **-1.088.700-**. localizándose, **110.956** en la provincia de Santa Cruz de Tenerife y **100.375** en Las Palmas. Las islas que mayor porcentaje tienen de viviendas vacías son las no capitalinas, pues Tenerife cuenta con un **19,7%** y Gran Canaria un **16,1%**. Todas las demás islas tienen una porción superior al **23,3%**, alcanzando el máximo la Gomera que se sitúa en un **32,7%**. **Todas las islas** presentan porcentajes de **viviendas vacías** sobre el total viviendas superiores a la media nacional, situándose esta última, en **2021**, en el **14,4%**, lo que da como resultado que Canarias se posicione como la cuarta comunidad autónoma del país con la mayor proporción de viviendas vacías.



25. Canarias ha descendido en **10,9 m²** la **superficie** de sus viviendas en el periodo **2011-2021** -año en que se sitúa en **83,8 m²**, mientras que la media nacional lo hizo en **9,2 m²**, situándose como la **5ª** autonomía con menor superficie, encontrándose por detrás Cantabria, Cataluña, Asturias y Madrid. La isla que menos superficie pierde es Gran Canaria, **-7,2 m²**, seguida de Tenerife, **-10,8 m²**, destacando con una pérdida superior Fuerteventura, **-20,7 m²** y Lanzarote, **-20 m²**. No obstante estas 2 últimas tuvieron en **2011** las viviendas con mayor superficie media, por encima de los **100 m²**, junto con Tenerife, situándose, en **2021**, Lanzarote **-92,3 m²**-, Gran Canaria **-92,1 m²**- y Tenerife **-90,7 m²**- por encima de la media nacional de **86,6 m²**. Por su parte, las viviendas en alquiler son las únicas que incrementan en superficie, esto es, **5,8 m²** más, alcanzando en **2021** una superficie de **78,8 m²**, pero por debajo de las viviendas en propiedad, que alcanzaron la superficie de **89,2 m²**.

26. El parque de viviendas de Canarias tiene una **edad media** en **2021** de **37 años** frente a los **31,1** que tenía en **2011**, lo que se ha traducido en un incremento de la **edad** en **5,9 años** -el nacional ha envejecido **8,6 años**-. Las **islas no capitalinas** de la provincia de Santa Cruz de Tenerife cuentan con el parque más antiguo, La Gomera **50,8 años**, La Palma **48,1 años** y El Hierro **45 años**. Por el contrario, en las islas no capitalinas de la provincia de Las Palmas, la edad media de las viviendas es la más baja del archipiélago. Tal es el supuesto de Fuerteventura cuya edad media es de **28,5 años** y de Lanzarote con **33,3 años**. Las **capitalinas**, esto es, Tenerife tiene un parque de viviendas con **39,5 años** de antigüedad y Gran Canaria, se erige con el cuarto parque más antiguo, **42,8 años**. Los municipios capitalinos, salvo Arrecife y Puerto del Rosario, son los que cuentan con un parque de viviendas de mayor edad media, mientras que los turísticos, a excepción del Puerto de la Cruz y San Bartolomé de Tirajana, tienen el parque de vivienda más joven.



27. En Canarias se han **construido 298.348 viviendas** entre el año **2000** y **2022**, de las cuales el **95,3%** son **viviendas libres**, esto es, **284.345** viviendas y el **4,7%** de **protección oficial** -14.003 viviendas-, porcentaje claramente por debajo del registrado en el conjunto nacional, donde de las **6.721.052** de **viviendas construidas**, el **12,3%** son **protegidas** y el **87,7% libres**. Esta proporcionalidad menor de las viviendas protegidas en Canarias respecto al resto del país perdura en los **22** años analizados, a excepción del año **2012**. Si en el archipiélago se hubiesen construido viviendas de protección en niveles del entorno de la media nacional, en la actualidad se dispondría de muchas más viviendas de protección que darían cobertura con creces a los demandantes actuales, que según el Gobierno de Canarias son **25.269** familias, **25.159** si atendemos al informe del Diputado del Común. El mayor número de demandantes se concentra en la isla de Tenerife con **13.375** -**53,2%** del total-, Gran Canaria con **8.186** -**32,5%**- y Lanzarote con **2.102** -**8,4%**-.

28. Resulta llamativo el hecho de que Canarias tenga un stock de vivienda nueva sin vender que se cifra, en **2022**, en **29.987** unidades como diferencial del existente a 01/01/2004, lo que supone una reducción de un **15,4%** sobre las que existían en **2011**, prácticamente la mitad del descenso operado a nivel nacional, que fue del **29,1%**. En esto incide más la provincia de Santa Cruz de Tenerife -isla con más demandantes de vivienda-, que incrementa su stock en un **2%**, mientras que Las Palmas lo disminuye en un **33%**.

29. La **compraventa de viviendas** ha disminuido en Canarias un **12,9%**, aunque, lo hace por debajo del nivel **nacional** que se situó en un **16,1%** entre **2007** y **2022**, no obstante, se producen un mayor número de operaciones en la provincia de Las Palmas que en la de Santa Cruz de Tenerife. En el periodo **2011-2022** se construyeron menos viviendas que las que se vendieron, lo que evidencia un aumento de la compraventa de viviendas usadas, de tal manera que el peso de éstas sobre el total se situó en un **81,1%** en **2022**, frente a la vivienda nueva que supuso solo el **18,9%** de las operaciones.



30. A nivel provincial, en **2023**, tanto la provincia de Las Palmas como la de Santa Cruz de Tenerife tienen unos precios de compraventa de viviendas de **1.831,5€/m²** -un **4,8%** más que en **2007**- y **1.881,3€/m²** -un **9%** más-, respectivamente, superiores a la media nacional que se situó en **1.632,5€/m²** -un **-9,1%** -. Al analizar los municipios turísticos y las 2 capitales de provincia, se observa que el precio medio es de **2.219,9€/m²** y que quien determina estos precios medios son en mayor medida los municipios turísticos. Adeje con el máximo precio **3.642€/m²**, seguido de San Bartolomé de Tirajana con **3.486,7€/m²**, Mogán con **3.317,1€/m²** y Yaiza con **3.136,3€/m²**.

31. El número de **hipotecas** desciende un **75,5%** entre **2007** y **2023**, lo que supone **45.995** menos, al pasar de **60.921** a una estimación de **14.927** al cierre de **2023**. De la misma manera la suma del montante total de **créditos concedidos** desciende en similar magnitud, un **78,3%**, no siendo este el caso del **importe medio por hipoteca** que disminuye en tan solo un **11,5%**.

32. Los **lanzamientos judiciales (desahucios)** totales en Canarias han disminuido entre **2013** y **2022** un **43,2%**, promovidos en parte por las distintas normativas que trataron de frenar su galopante aumento tras la crisis de **2008**. Son los lanzamientos por ejecución hipotecaria los principales causantes del descenso que cayeron un **77,5%** frente a la bajada del **13,3%** de los relativos al impago del alquiler, el tercer menor descenso del país. Un **5,2%** de los hogares canarios se han visto afectados por lanzamientos hipotecarios del total de practicados entre **2013** y **2022**, el tercer mayor porcentaje del del país, y un **11,6%** de hogares por lanzamientos por impagos de alquiler, el sexto más alto del país.

2. INTRODUCCIÓN

Vivienda versus Población en Canarias.

UN RETO PENDIENTE



2. Introducción

El presente informe, de título “Vivienda versus Población en Canarias. Un reto pendiente”, tiene como objetivo ahondar en el análisis del binomio población-vivienda, ante las dificultades para acceder a una vivienda en óptimas condiciones de habitabilidad y/o precio, fundamentalmente, por las familias más vulnerables y los jóvenes, teniendo presente que la transformación en el estilo de vida ha ido cambiando el concepto de familia y/o hogar y, en consecuencia, sus tendencias habitacionales.

En el desarrollo de este trabajo se han examinado distintas fuentes, sin embargo, del análisis realizado se pone de manifiesto la dificultad para profundizar en un tema tan importante y de tanta relevancia social como la vivienda, debido a la deficiente o nula información encontrada o, en su caso, insuficientemente actualizada según las cuestiones a tratar. Esta situación impide la extracción, según las materias, de conclusiones definitivas. Tal es el caso del parque de vivienda protegida, la oferta y demanda de vivienda en el conjunto de la Comunidad Autónoma, el suelo disponible en los distintos municipios o unos precios del alquiler de vivienda certeros, entre otros. A ello, hay que añadir que, además, distintas fuentes consultadas sobre un mismo tema arrojan datos que no son coincidentes, lo cual ha dificultado también el estudio.

Por otra parte, de la información obtenida de fuentes oficiales, es preciso resaltar las dificultades adicionales con las que nos hemos tropezado en el desarrollo del trabajo, tales como: a) no disponer de datos en el mismo espacio temporal de forma que ha dificultado la comparativa de las distintas variables analizadas en igual periodo de tiempo; b) no poder contar con datos anuales en el conjunto de un periodo, sino de algunos años puntuales, lo que impide observar su evolución y su repercusión en los distintos parámetros estudiados; y c) la falta de datos para relacionar unas variables con otras y en los distintos niveles geográficos.

Los datos se han analizado a nivel regional, provincial, insular y municipal, atendiendo a la disponibilidad de estos y según el nivel de desagregación en las distintas fuentes consultadas. Asimismo, se han hecho comparativas con las medias nacionales para verificar la situación de Canarias respecto a la media nacional y con relación al resto de las comunidades autónomas.



En la medida en que se avanza en la elaboración del informe, se evidencia que el comportamiento de cada isla y municipio, en lo que a la vivienda y población se refiere, es dispar, según se deduce de las distintas variables analizadas y, en consecuencia, es fundamental llevar a cabo las discriminaciones oportunas, a fin de que por parte de los poderes públicos, en el momento de la toma de decisiones, se atienda a las especificidades de cada una de ellas.

El trabajo ha sido arduo y densa la información en él contenida y, por ello, el nivel de conclusiones extraídas es numeroso. Con él, El Colegio de Economistas de Las Palmas, espera haber contribuido a alumbrar un nivel de comprensión mayor de la situación de vivienda en contraste con la población en Canarias, pues consideramos que es un reto pendiente dar cobertura al disfrute de una vivienda digna y adecuada -artículo 47 de la Constitución española- y que deben abordar los poderes públicos, sin dilación, para contribuir a la mejora de la calidad de vida de los canarios.

3. ASPECTOS FUNDAMENTALES DEL INFORME



3. Aspectos fundamentales del Informe

3.1. Contexto actual

Este informe pretende reflejar la evolución y situación actual de la **vivienda** en Canarias en relación con su población. Ante un panorama en que las familias isleñas han ido perdiendo poder adquisitivo en los últimos **20** años, se ha ampliado cada vez más la brecha de la renta per cápita con la media nacional. Los salarios no se han incrementado lo suficiente, y ello además se agrava por tener los mayores índices de precios industriales y de consumo del país, que se han resentido aún más por los recientes procesos inflacionistas y de subida de tipos de interés. Por tanto, la situación se ha visto empeorada en el archipiélago, de manera significativa, respecto al resto del territorio nacional, con la circunstancia particular de una cada vez mayor dependencia del turismo, que acapara prácticamente el **40%** del empleo y, donde la población extranjera representa un **20,4%** del conjunto de los habitantes canarios y la tasa de natalidad es la quinta más baja del país.

En el desarrollo de este trabajo se han examinado distintas fuentes, sin embargo, del análisis realizado se pone de manifiesto la dificultad para profundizar en un tema tan importante y de tanta relevancia social como la vivienda, debido a la deficiente o nula información encontrada, según las cuestiones a tratar. Nos referimos tanto a la procedente de las administraciones públicas y entes dependientes, como de instituciones privadas, pues de los **41** escritos remitidos solo **19** han contestado.

Por otra parte, de la información obtenida de fuentes oficiales es preciso resaltar las dificultades adicionales con las que nos hemos tropezado en el desarrollo del trabajo, tales como: a) no disponer de datos en el mismo espacio temporal de forma que ha dificultado la comparativa de las distintas variables analizadas en igual periodo de tiempo; b) no poder contar con datos anuales en el conjunto de un periodo, sino de algunos años puntuales, lo que impide observar su evolución y su repercusión en los distintos parámetros estudiados; y c) la falta de datos para relacionar unas variables con otras y en los distintos niveles geográficos.

Esta situación, nos lleva a concluir que, en general, no hay datos suficientes, en su caso actualizados, que permitan extraer, según las materias, conclusiones definitivas, tal es el caso del parque de vivienda protegida, la oferta y demanda de vivienda



en el conjunto de la Comunidad Autónoma, el suelo disponible en los distintos municipios o unos precios del alquiler de vivienda certeros, entre otros. A ello, hay que añadir que, además, distintas fuentes consultadas sobre un mismo tema arrojan datos que no son coincidentes, lo cual ha dificultado también el estudio.

No obstante lo anterior, es destacable el informe del Diputado del Común (2023:180), en materia de vivienda por los datos que aporta. Este señala que, en el año **2022**, la vivienda fue la **tercera área** en cuanto al número de quejas recibidas en esta institución, tramitando en el periodo **2019-2022**, un promedio de **129** expedientes anuales a instancia de parte. Estas quejas se concretan, entre otras, en: los desahucios -principal motivo de queja-; la demora en la tramitación y resolución de los expedientes de ayudas al alquiler y en la entrega de los recursos que en cada caso se hubieran asignado; retrasos en la resolución para la inclusión de la solicitud de vivienda en el Registro de Demandantes de Viviendas Protegidas de Canarias; insuficiente parque público de vivienda protegida; deficiencias en la gestión del censo de viviendas; carencia de mecanismos efectivos para el control de los derechos otorgados sobre las viviendas públicas, o de mecanismos de reacción ante la usurpación de tales derechos por terceras personas. Estos aspectos evidencian que la burocracia administrativa sigue siendo un lastre a la hora de agilizar los procedimientos administrativos, incluso, cuando se trata de situaciones acuciantes vinculadas a los colectivos más vulnerables.

Cada vez se pone más en evidencia las dificultades de las familias, fundamentalmente, las de menor poder adquisitivo para conseguir una vivienda digna y, sin embargo, también es patente el hecho de que el sector público se encuentra rezagado respecto de la iniciativa privada, toda vez que la construcción de la vivienda de protección oficial ha caído de forma significativa en Canarias, en concreto, en **2012**, según datos del Ministerio de Transporte Movilidad y Agenda Urbana, se construyeron **892** viviendas -libres, fueron **1.314** viviendas las edificadas- y a partir de ahí se produjo una contundente caída, año a año, llegando incluso a no construir nada en **2018, 2020 y 2021**. En **2019** se construyen **60**, frente a **3.103** libres, y en **2022** parece cambiar la tendencia, pues se edificaron **208** viviendas de protección, en tanto las libres se situaron en **2.574** unidades.

Queda patente en el análisis realizado que la edificación de viviendas -tanto de protección como privadas, siendo éstas las que mayormente soportan el parque de viviendas en Canarias- ha caído a lo largo de los años, marcada por la crisis de **2008**, en que el sector de la construcción comenzó a descender su participación en el PIB Canario viéndose afectada, posteriormente, por la pandemia en **2020**. No



obstante, en el periodo objeto de análisis, **2020-2022**, se observa como a partir de **2013**, el sector se va recuperando, construyéndose **16.621** viviendas libres de **2013** a **2022**, frente a las **852** viviendas protegidas construidas, esto es, se construyen **19,5** viviendas libres por cada vivienda protegida. Además, comparativamente con el resto del territorio nacional en Canarias entre **2000** y **2022**, del conjunto total de viviendas construidas, las de protección representan un **4,7%**, mientras que la media nacional se situó en un **12,3%**. Si en el archipiélago se hubiesen construido viviendas de protección en niveles del entorno de la media nacional, en la actualidad se dispondría de muchas más viviendas de protección que darían cobertura con creces a los demandantes actuales.

En cuanto al régimen de tenencia, es de destacar que, aunque aún sigue siendo relevante el peso de la vivienda en propiedad -esta ha sido la decisión económica y financiera más importante en la vida de una persona, sobre todo a medida en que aumenta la edad- frente a su disfrute mediante alquiler, a lo largo de los últimos años se observa una tendencia cada vez mayor a este segundo régimen. De las viviendas principales computadas en **2021** el **64,8%** se encuadran en el régimen de propiedad, el **22%** en el de alquiler y el **13,2%** en otro régimen, frente a los datos de **2011**, del **70,9%**, **16,2%** y **12,9%**, respectivamente. Por otra parte, según los datos del Catastro, el **93,6%** de los titulares de las viviendas son personas físicas, el **3,1%** personas jurídicas, el **0,04%** las administraciones públicas y el **3,3%** otros.

Al respecto, el informe del Diputado del Común (2023: 182) reconoce que una vivienda en propiedad presenta ventajas para el beneficiario, pero desde la perspectiva de la administración pública en lo que a la vivienda protegida se refiere reporta múltiples inconvenientes a la sociedad en su conjunto y, en particular, a los sectores de la población económicamente más desfavorecidos. Asimismo, añade otros inconvenientes que derivan del elevado coste de planificación, proyecto y construcción del parque público que no se llega a amortizar, dado que la vida social útil de cada promoción construida se culmina en su cesión en propiedad a una única familia, sin conocer la evolución económica posterior de ésta, situación que priva de este recurso a personas que podrían requerir su uso en el futuro.

Por su parte, en la misma línea, la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (en adelante, Ley de vivienda) indica en su preámbulo que *"la política expansiva y de fomento de la propiedad, comenzó a reorientarse hacia la rehabilitación y el alquiler, con el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, regulado por el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre. Los siguientes planes estatales: el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y*

renovación urbanas 2013-2016, regulado por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, regulado por Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 regulado por Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, sirven para confirmar y reforzar este cambio de modelo”.

Asimismo, esta Ley, en su preámbulo, pone en evidencia los desequilibrios existentes entre la nueva construcción y la actividad de rehabilitación, y entre la tenencia de viviendas en propiedad y en alquiler, resaltando que el parque público de vivienda en alquiler es insuficiente para atender a las personas y hogares con mayores dificultades para acceder al mercado debido a sus escasos medios económicos. En concreto en Canarias, según la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad del Gobierno de Canarias, a noviembre de **2023**, el parque público de viviendas se integra de **14.645** registradas en el Instituto Canario de la Vivienda (ICAVI) y de **6.050 en la empresa pública** VISOCAN, lo que hace un total de **20.695** viviendas -no se dispone de datos a nivel municipal, salvo del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria que manifiesta tener **1.210**-. Esto contrasta de forma significativa con el parque de viviendas de Canarias que, en su conjunto, en **2021**, se situó en **1.088.700**, frente a una población de **2.172.944** personas, cuya comparativa nos indica que, el ratio población/vivienda, es de **2** personas por vivienda, si bien, el tamaño medio de los hogares en **2020** es de **2,5** personas/hogar.

Es un deber de las administraciones públicas velar por el cumplimiento del artículo 47 de la Constitución que establece el derecho de los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Asimismo, según el artículo 148.3 de la Constitución, las Comunidades Autónomas tienen asumidas en sus Estatutos de Autonomía las competencias plenas en materia de vivienda y así se recoge en el artículo 143 del Estatuto de Autonomía de Canarias. Sin embargo, a pesar de que lo largo del tiempo se han ido aprobando planes estatales y autonómicos de vivienda, dotados con recursos económicos para su ejecución, a todas luces, está responsabilidad competencial no parece haber solventado ni de lejos el problema de la vivienda, sino que más bien, se ha ido agravando con el tiempo. Lo evidencian los datos, pues, en **2023**, aún sigue habiendo **25.159** demandantes de vivienda debido a la escasa resolución anual de los expedientes, que se concluyen con la adjudicación, entre **2020** y **2022**, de solo **112** viviendas en el conjunto de las islas.

Ante estos datos, da la impresión de que se actúa ante un problema sobrevenido, marcadamente acuciante, cuando la realidad es que se ha ido engrosando en el tiempo, por la carencia de una previa planificación a medio y largo plazo dirigida a adaptar el parque de viviendas a la realidad social cambiante. Todo ello hay que en-



lazarlo además con la falta de iniciativa decidida por parte de las administraciones públicas, en ocasiones, interpuestas y con duplicidades competenciales-.

Entre ellas se encuentra los cabildos, con competencias de mantenimiento, administración y control de los parques públicos insulares, así como en la coordinación de los ayuntamientos en la gestión en materia de vivienda; los ayuntamientos, que construyen y gestionan, pero de los que solo **22** declaran disponer de Patrimonio Municipal del Suelo y solo **16** admiten tener suelo para la construcción de vivienda protegida y, a pesar de que la mayoría de ellos no parece tener control sobre su suelo, justifican, en ocasiones, la falta de diligencia, las dificultades para la construcción de nuevas viviendas por el limitado territorio de las islas; la Comunidad Autónoma, con sus propias competencias en la elaboración de la normativa propia en materia de vivienda e inspección de su cumplimiento, así como la promoción pública, programación, control y seguimiento de las viviendas de protección oficial. Y, por supuesto, el Estado que contribuye a través de los planes sucesivos a la financiación de los distintos programas vinculados con las viviendas, así como a dictar normas de ámbito nacional.

A todo ello hay que sumar, además, todos entes públicos dependientes que intervienen en esta materia, impidiendo, tanta dispersión competencial, que se aclare a que modelo vivienda tiene que ir Canarias, la planificación a medio y largo plazo, y que se plasme de forma clara en el incumplimiento de los programas de viviendas necesarios para dar cobertura a aquellos que más lo necesitan con los recursos disponibles pero que se encuentran, en muchas ocasiones, sin ejecutar y/o gastar. En suma, Canarias se encuentra con 3 niveles administrativos, además del estatal, con no se sabe exactamente cuántos entes dependientes en materia de vivienda, sumada, por otra parte, en una maraña de leyes y en una burocracia que parece insalvable.

Mientras todo ello sucede, la administración pierde de vista el rápido avance económico y social que conduce a un estilo de vida que ha ido cambiando en el tiempo y a unas tendencias habitacionales que también lo han hecho. El tamaño de los hogares ha ido descendiendo y se requiere, por tanto, de un mayor número de viviendas, si bien de menores dimensiones. Para dar cobertura a esta situación es fundamental, no solo construir viviendas sino primar su rehabilitación, a fin de su adaptación a las necesidades habitacionales del momento.

En la actualidad, el concepto de familia y/o hogar ha cambiado, hasta el punto de que es casi imposible ver una familia con más de tres hijos y cada vez son más las



personas que se decantan por vivir solas o en pareja. Muchas parejas descartan tener hijos por edad -es evidente la caída de la natalidad- o por primar tener una buena situación económica. Y ante todo ello, da la impresión de que el mercado de la vivienda, a través de la rehabilitación o construcción de nuevas viviendas, no ha evolucionado acompasado a los cambios sociales.

El Instituto Nacional de Estadística (INE) en la última encuesta continua de hogares disponible (datos de 2020), indica que, en España, dentro de **15** años, cerca de uno de cada tres hogares será unipersonal, al pasar de los **4,8** millones en la actualidad a los **5,7** millones. Además, evidencia que la convivencia de dos seguirá siendo la más habitual. También revela que el número medio de hogares en España aumentó en **129.100** durante **2020**, alcanzando los **18.754.800** y que el tamaño medio del hogar se situó en **2,5** personas, así como que el **55%** de los jóvenes de **25 a 29** años vivía con sus padres. Esta situación así descrita, es perfectamente extrapolable a Canarias.

A lo anterior hay que añadir, que la evolución social y el concepto de trabajo por el avance tecnológico y de las comunicaciones ha ido cambiando en el tiempo, evidenciándose con mayor énfasis, a partir de la pandemia en **2020**, que el teletrabajo se ha ido afianzando, hasta el punto de que no hace falta residir en el lugar de trabajo, poniéndose incluso de moda Canarias para los nómadas digitales que buscan destinos que les permita llevar una vida saludable, con mayor calidad. En este sentido, cada vez se extiende más el concepto de workation -trabajo y vacaciones- o el coliving -lugar que permite teletrabajar, compartir espacios comunes y el ocio con otras personas, favoreciendo, asimismo, crear relaciones profesionales-.

La Comunidad Autónoma Canaria que vive del turismo, también ha evolucionado de un destino en el que, en **2009**, había un **67%** de apartamentos y un **33%** de hoteles sobre el total alojamientos, a en mayo de **2023** pasar al **52%** y **48%**, respectivamente, siendo el modelo de cada isla, en cuanto a la oferta se refiere, diferente. En la misma línea, en **2009** las plazas turísticas vinculadas a los apartamentos representaban el **46%** sobre la oferta total, mientras que las hoteleras alcanzaron el **54%**, para pasar, en mayo de **2023**, al **29%** y **71%**, respectivamente. Esta situación, induce a pensar en un desplazamiento de la oferta extrahotelera, una parte, a la residencialización y, otra, al alquiler vacacional.

Canarias, en **2007**, tenía unos precios por alquiler en vivienda habitual que superaban la media nacional, en **2013** se aproximaron, aunque ligeramente por debajo, y en **2023** volvieron a superarla en **0,8€/m²**. No obstante, es destacable el hecho de que las **2** capitales de las islas más pobladas se encuentran en este año por debajo



de los **11,9€/m²** de la media nacional y, en consecuencia, son **5** municipios turísticos -Arona, La Oliva, Mogán, Puerto de la Cruz y San Bartolomé de Tirajana- los que con sus precios elevados contribuyen al incremento de la media de la región.

Por otra parte, se encuentra el concepto de vivienda colaborativa -cohousing-, que se trata de una iniciativa que, a pesar de tener sus orígenes en Dinamarca, Noruega y Suecia en los años **70**, han tomado mucho auge en la actualidad y más aún hoy en día, en que la sociedad se está envejeciendo y ya cuenta con un elevado porcentaje de personas de **65 y más años**, a las que hay que darles alternativas diferentes a los centros de mayores, los cuales deberían reservarse para los momentos de falta de autonomía personal y en el supuesto de que una declaración de dependencia hiciera requerir asistencia sociosanitaria especializada.

En el caso de las viviendas colaborativas -casas compartidas- intergeneracionales existen proyectos que consisten en transformar viviendas unifamiliares escalonada en un coliving. Esta idea se plantea con el fin de fomentar la interacción constante de una familia intergeneracional conformada, a modo de ejemplo, por amistades, hijos y nietos de una pareja de amigos de la tercera edad que han decidido habitar juntos.

También se promocionan el cohousing para la convivencia intergeneracional, así como para colectivos como los trabajadores temporeros de las campañas agrícolas. Existe una demanda creciente por parte del tercer sector y el movimiento cooperativo para ofrecer edificios en los que se reduce el espacio individual en favor del espacio destinado a servicios comunes.

La falta de iniciativa de las administraciones públicas para atender las necesidades de los distintos colectivos, así como de agilidad en la promoción y construcción de viviendas protegidas a lo largo del tiempo o, en su caso, de rehabilitación, hace que en los últimos años se esté insistiendo mucho en la necesidad de disponer de más viviendas destinadas al alquiler, tirando para ello del sector privado, y es por ello que se actualiza la necesidad de poner en el mercado las viviendas vacías. En Canarias el número de viviendas vacías en **2021** alcanzó la cifra de **211.331**, sin embargo, tal vez fuera preciso que la administración pública contrastara la validez de este dato.

Las viviendas vacías, lo pueden estar por decisión del propietario o porque se trata de viviendas deterioradas, que en parte se debe a la burocracia de las administraciones públicas que retrasan los permisos de obra y de habitabilidad. Por otra parte, se encuentran las viviendas que han quedado en manos de entes dependientes del



Estado, de la Banca o de fondos buitres, básicamente por impago de las hipotecas por parte de los compradores y que se mantienen en esa situación, en la mayoría de los supuestos, por no reunir los requisitos adecuados de habitabilidad y precio.

Las viviendas vacías pueden tener que ver con el despoblamiento de las zonas rurales, pero también, paradójicamente, se pueden encontrar en zonas turísticas donde la no utilización de éstas puede llevar a frenar el crecimiento económico.

Además, los propietarios de viviendas temen poner en alquiler sus propiedades ante posibles impagos de la renta o el deterioro que puede sufrir por falta de un correcto mantenimiento por parte de los inquilinos, y algunos prefieren reconvertir sus propiedades en viviendas vacacionales, con estancias reducidas de los inquilinos, que les permiten lograr una mayor rentabilidad.

El Gobierno de Canarias, de acuerdo con el Plan de Vivienda de Canarias **2020-2025**, aprobó un Programa Vivienda Vacía a gestionar por VISOCAN, a fin de captar viviendas libres vacías para ponerlas en el mercado de arrendamiento y destinarlas a las personas inscritas en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias. Según el informe del Diputado del Común presentado en el Parlamento de Canarias en **2023**, este Plan cuenta con una dotación presupuestaria de **3,446M€** para todo el periodo, ejecutándose, de **2021 a 2023**, solo la cuantía de **187.386,20€**. frente a los **1,6M€** que se presupuestaron para estas fases. Este mismo informe añade que se habían puesto a disposición de la administración, por parte de los ciudadanos, **85** viviendas para su inclusión en el programa y su posterior puesta en alquiler. De éstas, fueron archivadas por diferentes motivos **77**, quedando solo **1** vivienda incorporada, otra pendiente de incorporación y **6** en trámite.

Existen, por tanto, muchas dificultades para poder disponer de las viviendas vacías, situación que parece haberse empeorado con la entrada en vigor de la Ley de vivienda, pues, según la Federación Nacional de Asociaciones Inmobiliarias (FAI), la oferta de alquiler residencial o de larga estancia se hundió en Canarias un **39,7%** -frente al **30,6%** del conjunto del Estado- en los cinco primeros meses desde el comienzo de su aplicación, al optar los propietarios por sacar sus viviendas del mercado -vendéndolas o dedicándolas al alquiler vacacional- o, en otro supuesto, requiriendo mayores precios por el alquiler. Ello ha contribuido a que la oferta de vivienda se vea aún más reducida con relación a la demanda y se tensione más el mercado de la vivienda.



Para que los propietarios particulares se animen a poner sus propiedades en el mercado es preciso ofertar por parte de las administraciones públicas un paquete de incentivos que conduzcan a dar seguridad jurídica al alquiler de viviendas y no imponer restricciones como ha hecho la Ley de viviendas estatal.

Por su parte, la Comunidad Autónoma de Canarias tiene abiertos múltiples programas para facilitar la vivienda a los colectivos más vulnerables. Entre otros, se encuentran: Canarias-prohogar, ayuda a los jóvenes para la compra o el alquiler de una vivienda, de contribución a la repoblación de las zonas rurales, los destinados a para poner en el mercado las viviendas vacías, así como aquel que coadyuba a la suspendieron de lanzamientos judiciales.

Por su parte, el Plan de Vivienda de Canarias **2020-2025** prevé aumentar el parque público en **5.971** viviendas, si bien, en el informe del Diputado del Común se indica que de ellas se contempla la construcción de **3.634** para ser entregadas en régimen de alquiler público. De estas, **1.319** viviendas serían gestionadas por la empresa pública VISOCAN y **2.315** por el Instituto Canario de la Vivienda (ICAVI) para su parque propio, de las cuales, **2.163** se han puesto a disposición de las familias destinatarias, no obstante, aún en fase de desarrollo o de licitación.



El Plan de Vivienda de Canarias **2020-2025** prevé **50** viviendas en régimen de cooperativa de cesión de uso o cohousing y según el informe del Diputado del Común a 30 de junio de **2023** se habían comprometido **26** viviendas para el periodo **2021-2022**. Asimismo, la administración autonómica, durante ese periodo, y encuadrado en el Programa al fomento de vivienda protegida de promoción privada, pretende la construcción de **450** viviendas, cuya primera convocatoria se realiza en **2022**.

En suma, aunque por parte de los poderes públicos se insiste cada vez más en la necesidad de facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada y a precios asequibles para personas con dificultades, estamos ante un problema que ellos mismos han ido generando a lo largo del tiempo. Son muchas administraciones y entes públicos a decidir, así como, en general, muy poca agilidad y diligencia en la gestión para la promoción de vivienda pública y/o protegida y resto de ayudas a jóvenes y colectivos vulnerables, aun cuando cuentan con recursos económicos suficientes para ello y, sin embargo, pagan estas ineficiencias los particulares -pequeños y medianos-, con las restricciones al precio del alquiler de sus viviendas en el mercado libre en zonas tensionadas y por una mayor protección al inquilino frente a los desahucios, lo que resulta en indefensión para los arrendadores.

Tal vez sea el momento para hacer confluir y coordinar a todas las administraciones públicas de Canarias en materia de vivienda para conocer el parque de vivienda público real, el suelo disponible, las características de las viviendas a construir y el régimen de tenencia, así como para actualizar los módulos a aplicar en la construcción y alquiler, agilizar las licencias de obras, entre otros aspectos. Y también habría que dar cabida al sector privado, colegios profesionales y especialistas en la materia y todos aquellos colectivos que de alguna manera se encuentran vinculados con la promoción, construcción, venta y/o alquiler de viviendas, creando un "Observatorio de la Vivienda".

3.2 Objeto del informe

El presente informe tiene como objetivo ahondar en el **análisis del binomio población-vivienda**, ante las dificultades para acceder a una vivienda en óptimas condiciones de habitabilidad y/o precio, fundamentalmente, por las familias más vulnerables y los jóvenes, teniendo presente que la transformación en el estilo de vida ha ido cambiando el concepto de familia y/o hogar y, en consecuencia, sus tendencias habitacionales.

3.3 Notas Metodológicas

ÁMBITO TEMPORAL:

El estudio **abarca principalmente** desde el año **2000 hasta 2023** atendiendo a la disponibilidad de los datos en las distintas fuentes consultadas.

Dado que en el informe tratamos el **binomio población vivienda** se profundiza en mayor medida en el periodo **2011-2021**, dado que el **Instituto Nacional de Estadística (INE)** publicó los **Censos de Población y Vivienda**. Si bien, hemos de precisar que no se introduce el censo de **2001** debido a las grandes diferencias en la metodología utilizada, que implica que las cifras no puedan ser comparables de manera precisa, tal y como apunta el propio INE. Una situación similar sucede con el censo de **2011** respecto al de **2021** por lo que algunas variables no se han podido contrastar, como es el caso de las viviendas vacías.

No obstante lo anterior, con el fin de contar con un horizonte temporal más extenso, **muchas de las variables se analizan a partir de 2007**, año en el que el auge inmobiliario alcanza su cota más alta, además de ser el inmediatamente anterior al que se desencadena la **crisis financiera e inmobiliaria de 2008**, y hasta el dato más actualizado que se haya publicado.

En el **cálculo de los diferentes indicadores**, se han tenido en cuenta los siguientes periodos:

- **Periodo global 2000-2022**, o, en su caso, hasta la fecha en que se disponga de datos más actualizados. Éste, se considera el periodo global objeto de análisis. No obstante, se analizan distintos subperiodos, en virtud de los hitos económicos que han ido marcando la evolución de las diversas variables contempladas en el presente informe, así como de la disponibilidad de los datos en las distintas fuentes consultadas.
- **Periodo 2007-2022** (2023 si se dispone del dato más actualizado) o, en su caso, **2008-2022**, o con el fin de determinar el comportamiento de las variables antes y después de la crisis de **2008**.

- 
- **Periodo 2011-2021** o, en su caso, hasta la fecha en que se disponga de datos más actualizados. En esta situación se encuentra el parque de viviendas.

 - **Periodo 2013-2020**, en el análisis de los hogares.

 - **Periodo 2014-2022** y 2014-2023, si se dispone del dato más actualizado, que tiene por objetivo el análisis de algunas variables con posterioridad a 2014, año que supone el punto de inflexión de la caída continuada de precios del sector inmobiliario.

 - **Otros periodos:** que abarcarán desde el dato más antiguo hasta el más actual debido a que no se dispone en todas las fuentes consultadas del mismo ámbito temporal.

ÁMBITO GEOGRÁFICO:

El ámbito geográfico abarca los siguientes niveles de desagregación, atendiendo a los datos disponibles a través de las distintas fuentes consultadas:

- **Comunidad Autónoma de Canarias:** Es el ámbito geográfico de referencia del presente informe, no obstante, se desagregan los datos a nivel **provincial, insular** y **municipal** dependiendo de su disponibilidad en las fuentes consultadas.

- **Nacional:** Se establecen comparativas con respecto a las distintas comunidades autónomas del país, así como a las medias nacionales atendiendo a las distintas variables analizadas, a fin de establecer la posición en la que se encuentra Canarias respecto al resto del territorio nacional. Si bien, en ocasiones y, según su relevancia, se contrastan los datos nacionales con los provinciales.



ACLARACIONES METODOLÓGICAS:

La **evolución de cualquier mercado**, como es sabido, viene **determinada por la oferta y la demanda**, que son las responsables del **movimiento de los precios** una vez se equilibran. De esta manera y para explicar su funcionamiento es necesario identificar quienes y qué las conforman, los factores que influyen en su comportamiento, así como su evolución.

La **complejidad de un análisis del mercado de vivienda** radica precisamente en este punto clave, en **delimitar la oferta y la demanda**, de las que **no se cuentan con datos exactos publicados**. En este sentido, en el caso de la oferta, por ejemplo, se desconoce la cifra exacta de **viviendas en el mercado para alquiler o venta**. A pesar de que se conoce el número que integra el parque de viviendas, **esto no define cuántas entran en el mercado**, esto es, bajo una perspectiva de fuente oficial no es posible conocer cuántos propietarios deciden ponerlas en alquiler o en venta. Tampoco están disponibles estos datos en los portales inmobiliarios consultados.

En consecuencia, con los **datos publicados no se puede saber si hay escasez o exceso de viviendas**. Únicamente se dispone de información acerca del precio de la vivienda, así como del alquiler, de los que, además, se conoce que han subido de forma significativa, lo que, por la lógica del mercado, ha debido derivar en una reducción de la oferta. Asimismo, por el lado de la demanda se **desconoce el número de demandantes de vivienda para el alquiler**, sin embargo, el de **ventas se puede deducir del número de contratos de compraventas** celebrados en un determinado periodo, aunque, **tampoco es indicativo de la cifra real de las personas que desean adquirir una vivienda**, únicamente se pueden cuantificar los que finalmente compraron, quedando atrás a los que no han podido culminar una operación de compraventa.

A lo anterior se añaden otras **dificultades** en el desarrollo del informe. Entre ellas: **no disponer de datos en el mismo espacio temporal** de forma que facilite la comparativa de las distintas variables analizadas en igual periodo de tiempo; **no tener datos anuales en el conjunto de un periodo, sino de algunos años puntuales**, lo que impide observar su evolución y su repercusión en los distintos parámetros estudiados; así como **la falta de datos para relacionar unas variables con otras y en los distintos niveles geográficos**, tal es el caso de las **viviendas de protección oficial** de las que se conoce las que se van construyendo y no así el **parque total por periodos anuales**.

FUENTES DE LOS DATOS:

Los datos utilizados en el desarrollo de este trabajo provienen de fuentes oficiales españolas y europeas, así como de algún ente privado, las cuales se reseñan a continuación:

- **Ayuntamiento de Antigua:**
 - Habitantes empadronados en establecimientos turísticos

- **Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria:**
 - Informe en materia de vivienda en el municipio de Las Palmas de G.C.

- **Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana:**
 - Número de personas empadronadas en San Bartolomé de Tirajana

- **Banco Mundial:**
 - Cifras demográficas.

- **Cabildo de Gran Canaria, Cabildo de Tenerife, Cabildo de El Hierro, Cabildo de Fuerteventura y Cabildo de La Palma:**
 - Establecimientos turísticos.

- **Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad del Gobierno de Canarias:**
 - Registro Público de Demandantes de Vivienda en Canarias.

- **Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias.**

- Informe sobre viviendas vacacionales.

- **Consejo General del Notariado:**

- Estadísticas de Contratos traslativos de inmuebles (viviendas).

- **Consejo General del Poder Judicial:**

- Base de datos de Juzgados de Primera Instancia e Instrucción.

- **Diputado del Común:**

- La situación de la vivienda en canarias desde una perspectiva social. Informe extraordinario, septiembre 2023.

- **Grafcan:**

- Delimitación de los microdestinos turísticos.

- **Instituto Canario de Estadísticas (ISTAC):**

- Explotación del Padrón Municipal.
- Encuesta de alojamientos turísticos.

- **Instituto Nacional de Estadística (INE):**

- Padrón Continuo.
- Fenómenos demográficos.
- Encuesta Continua de Hogares.
- Censo de Población y Vivienda 2011 -2021.
- Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad.
- Índice de Precios de Vivienda.
- Vivienda vacacional. Estadística experimental realizada por el Instituto Nacional de Estadística (INE) basada en los datos recogidos en las principales webs de alojamientos turístico para dar respuesta a la falta de datos relativo a las viviendas que dicha institución denomina turísticas.
- Encuesta de Presupuestos Familiares.
- Encuesta de Características Esenciales de la población y Viviendas 2021

- **Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.**

- Estadísticas y Observatorios.

- **Portal Inmobiliario Idealista.**

- Datos históricos de precios de las viviendas por municipios turísticos y capitalinos.

- **Ley 12/2023**, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. BOE n. 124; 25 de mayo de 2023.

- **Ley 2/2003**, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias. BOC n. 27, de 10 de febrero de 2003

- **Ley 2/2013**, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística BOC n. 103, de 31 de mayo de 2013.

- 
- **Ley 11/2021**, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego.
 - **Ley 5/2019**, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y se adoptan otras medidas en materia financiera y la , por la que se modifican la Orden EHA/1718/2010, de 11 de junio, de regulación y control de la publicidad de los servicios y productos bancarios, y la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.
 - **Ley 1/2013**, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.
 - **Ley 29/1994**, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
 - **Real Decreto-ley 6/2022**, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania.
 - **Real Decreto-ley 11/2020**, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.



REUNIONES CON ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y AGENTES ECONÓMICOS Y SOCIALES:

Con el fin de obtener su visión, se han mantenido diversas reuniones con representantes de **diferentes administraciones públicas** y de **distintos sectores implicados en la construcción de viviendas y puesta a disposición de los ciudadanos**, así como en la **gestión de los alojamientos turísticos**. Por otra parte, también se han recabado datos y/o información de especialistas en las **materias tratadas en el presente informe**.

4. POBLACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LOS HOGARES

Vivienda versus Población en Canarias.

UN RETO PENDIENTE

43

4. Población y características de los hogares

4.1 Población de Canarias según lugar de nacimiento

Las cifras de habitantes que se exponen en este epígrafe tienen su origen en **los padrones municipales**, por lo que se trata de **población residente y empadronada** en los distintos municipios, en cuyos registros se diferencia el **lugar de nacimiento de las personas**, dando lugar a la distinción que establece el Instituto Canario de Estadística (ISTAC) en la recopilación de los datos, entre **nacidos en las islas**, en el **resto del país** y en **el extranjero**.

Sin embargo, hay que tener en cuenta y dada la idiosincrasia de Canarias, que existe **población extranjera que reside en las islas** un gran número de meses al año e incluso con periodicidad superior al año natural, pero que **no figuran en los registros oficiales** de los distintos ayuntamientos. Del mismo modo, es previsible que **ciudadanos extranjeros, que actualmente se encuentran en situación irregular o en medio de la tramitación de los documentos legales**, residan en Canarias, pero **no consten empadronados**. En consecuencia, hablamos en este apartado de la **población de derecho**, la que figura en los padrones municipales, y **no se tiene en cuenta la población de hecho**, al no disponer de estos datos, al no estar oficialmente registrados.

Tratamos la variable población en primer lugar, pues, es determinante para evaluar, por un lado, las necesidades de viviendas en general y, por otro, debido a la vinculación que pudiera tener la población extranjera con el empleo en el sector turístico y, por ende, en la demanda de viviendas en determinadas zonas turísticas.

La **población de Canarias** ha pasado de **1.716.276** personas en el año **2000** a **2.177.701** en **2022**, lo que supone un **crecimiento** del **26,9%**, y un **aumento** de **461.425 personas**, de las cuales la gran mayoría, **328.445 son nacidas** en el **extranjero**, **103.560 en Canarias** y **29.420** en el **resto de España**. En términos porcentuales, supone un aumento del **281,1%** de **extranjeros**, un **7,2%** de **Canarias** y un **18,7%** los del **resto de España**, tal y como se aprecia en el cuadro 4.1.1 y gráfico 4.1.1.

Años	Total POBLACION CANARIAS	Nacidos en Canarias	Nacidos en el resto de España	Nacidos en el Extranjero	Total POBLACION CANARIAS	Nacidos en Canarias	Nacidos en el resto de España	Nacidos en el Extranjero
2000	1.716.276	1.442.339	157.089	116.848				
2001	1.781.366	1.463.820	166.851	150.695	3,8%	1,5%	6,2%	29,0%
2002	1.843.755	1.480.576	174.713	188.466	3,5%	1,1%	4,7%	25,1%
2003	1.894.868	1.494.272	173.277	227.319	2,8%	0,9%	-0,8%	20,6%
2004	1.915.540	1.501.737	174.817	238.986	1,1%	0,5%	0,9%	5,1%
2005	1.968.280	1.512.752	176.948	278.580	2,8%	0,7%	1,2%	16,6%
2006	1.995.833	1.522.463	177.906	295.464	1,4%	0,6%	0,5%	6,1%
2007	2.025.951	1.530.125	178.903	316.923	1,5%	0,5%	0,6%	7,3%
2008	2.075.968	1.541.381	178.613	355.974	2,5%	0,7%	-0,2%	12,3%
2009	2.103.992	1.550.060	176.255	377.677	1,3%	0,6%	-1,3%	6,1%
2010	2.118.519	1.558.045	173.779	386.695	0,7%	0,5%	-1,4%	2,4%
2011	2.126.769	1.562.575	171.570	392.624	0,4%	0,3%	-1,3%	1,5%
2012	2.118.344	1.545.910	170.143	402.291	-0,4%	-1,1%	-0,8%	2,5%
2013	2.118.679	1.549.031	172.169	397.479	0,0%	0,2%	1,2%	-1,2%
2014	2.104.815	1.552.684	174.243	377.888	-0,7%	0,2%	1,2%	-4,9%
2015	2.100.306	1.552.389	175.575	372.342	-0,2%	0,0%	0,8%	-1,5%
2016	2.101.924	1.553.500	175.708	372.716	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
2017	2.108.121	1.553.065	176.963	378.093	0,3%	0,0%	0,7%	1,4%
2018	2.127.685	1.553.630	179.022	395.033	0,9%	0,0%	1,2%	4,5%
2019	2.153.389	1.553.517	181.940	417.932	1,2%	0,0%	1,6%	5,8%
2020	2.175.952	1.552.414	183.431	440.107	1,0%	-0,1%	0,8%	5,3%
2021	2.172.944	1.549.612	183.894	439.438	-0,1%	-0,2%	0,3%	-0,2%
2022	2.177.701	1.545.899	186.509	445.293	0,2%	-0,2%	1,4%	1,3%
% Variación 2008-2000	21,0%	6,9%	13,7%	204,6%				
Diferencia en nº 2008-2000	359.692	99.042	21.524	239.126				
% Variación 2011-2000	23,9%	8,3%	9,2%	236,0%				
Diferencia en nº 2011-2000	410.493	120.236	14.481	275.776				
% Variación 2011-2008	2,4%	1,4%	-3,9%	10,3%				
Diferencia en nº 2011-2008	50.801	21.194	-7.043	36.650				
% Variación 2022-2008	4,9%	0,3%	4,4%	25,1%				
Diferencia en nº 2022-2008	101.733	4.518	7.896	89.319				
% Variación 2022-2011	2,4%	-1,1%	8,7%	13,4%				
Diferencia en nº 2022-2011	50.932	-16.676	14.939	52.669				
% Variación 2022-2019	1,1%	-0,5%	2,5%	6,5%				
Diferencia en nº 2022-2019	24.312	-7.618	4.569	27.361				
% Variación 2022-2000	26,9%	7,2%	18,7%	281,1%				
Diferencia en nº 2022-2000	461.425	103.560	29.420	328.445				
Proporción % de cada grupo en el incremento 2022-2000	100%	22,44%	6,4%	71,2%				

Cuadro 4.1.1: Población de Canarias según lugar de nacimiento 2022-2000

Fuente: ISTAC – Explotación del Padrón Municipal

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

El incremento total de la **población canaria** en el periodo objeto de estudio -ver cuadro 4.1.1- es de **461.425**, sin embargo, el grueso del incremento se concreta en el subperiodo **2008-2000** en el que el aumento se sitúa en **239.126** personas, su- biendo además hasta **2011** en **50.801** personas más, lo que supone un aumento en el subperiodo **2011-2000** de **410.493** personas, esto es, un **23,9%** más.

Este crecimiento se debe en mayor medida a los residentes extranjeros que lo hacen en **275.776** personas -un **236%** más- y a los nacidos en el archipiélago que suman **120.236** habitantes más, esto es, un **8,3%** sobre el año los que había en el **2000**. De **2011 a 2022** cae la población **canaria** en un **1,1%** -**16.676** habitantes menos- sube un **8,7%** la población residente procedente del **resto de España** -**14.939** personas más y asciende en mayor medida la extranjera que lo hace en un **13,4%**, esto es en **52.669** habitantes.

Los **nacidos en Canarias** suponían, en el **año 2000**, **1.442.339** personas para situarse en **2022** en **1.545.899**, los procedentes del **resto del país**, representaban **157.089** personas para llegar a **186.509** en **2022**, y finalmente, los de **origen extranjero** ascendían a **116.848** en **2000** para casi **triplicar esta cifra con 445.293** personas en **2022** -ver cuadro 4.1.1 y Gráfico 4.1.1.

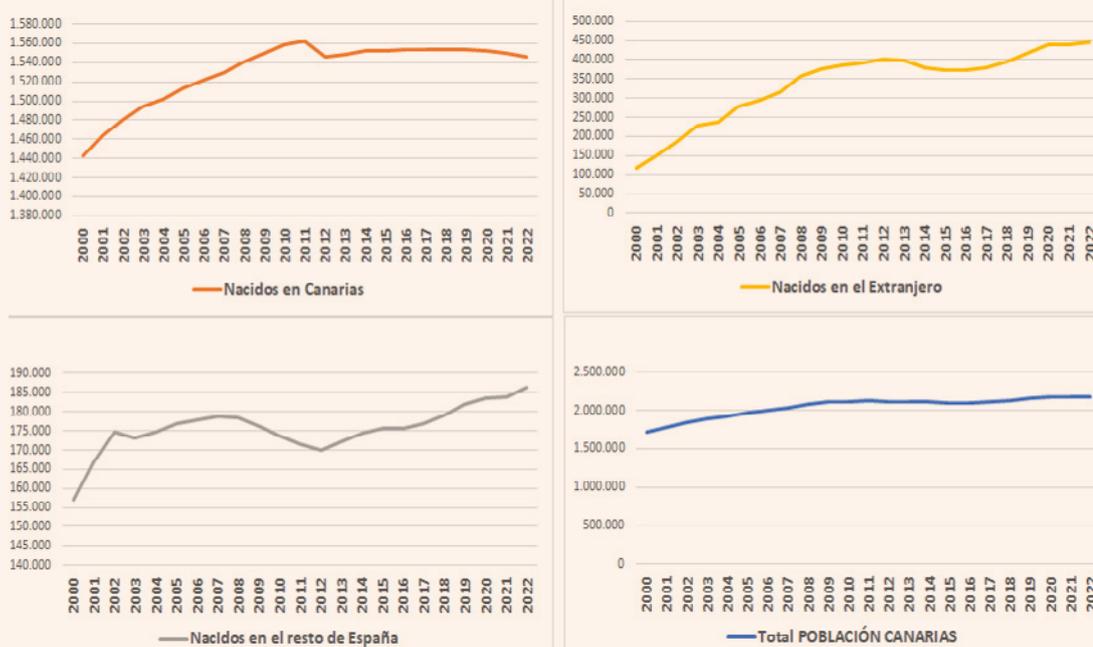


Gráfico 4.1.1: Evolución de la Población de Canarias según lugar de nacimiento 2022-2000

Fuente: ISTAC – Explotación del Padrón Municipal
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas



La **población nacida en las islas** presenta **tasas de crecimiento interanuales muy reducidas**, alcanzando la cifra **más elevada** en **2001**, con un **1,5%**. Posteriormente, irá reduciéndose hasta **2012**, cuando **desciende** un **1,1%**, mientras que entre **2013** y **2019**, **permanece prácticamente estancada** con variaciones entre el **0%** y el **0,2%**, para descender en **2020** un **0,1%** y un **0,2%**, tanto en **2021** como en **2022**.

Al igual que en el grupo anterior, la **población procedente del resto del país** experimenta sus **máximos interanuales de crecimiento** en **2001** y **2002**, con un **6,2%** y un **4,7%**, respectivamente. No obstante, es el **único grupo que disminuye con anterioridad a la crisis de 2008**, al **bajar** en **2003** un **0,8%**. Entre **2004** y **2007** presenta ligeros incrementos, descendiendo entre **2008** y **2012**, si bien, desde **2013** y hasta **2022**, se erige como el único grupo que presenta subidas anuales de forma ininterrumpida, con tasas interanuales moderadas que variaron del **0,1%** en **2016** al **1,6%** en **2019**, para situarse en **2022** en el **1,4%**.

Del cuadro 4.1.1 y gráfico 4.1.1, donde se han delimitado dos subperiodos objeto de análisis **2008-2000** y **2009-2022**, se desprende que el incremento producido en la población canaria se concreta mayormente en el periodo que abarca desde el año **2000** hasta el inicio de la crisis económico y financiera en **2008**. En particular, la población aumentó en este subperiodo un **21,0%**, mientras que desde **2009** hasta **2022**, esto es, en los últimos **13** años, solo subió un **3,5%**. Es de destacar que la población nacida en Canarias descendió un **0,3%** en este último subperiodo, mientras que la extranjera creció un **17,9%** -solo 1,4 puntos más que en el conjunto de España-, según se concluye del cuadro 4.2, frente al crecimiento del **204,6%** operado en Canarias en el periodo **2000-2008**.

Al analizar, el **promedio de las tasas de variación interanuales** de los grupos que componen la población de Canarias acorde a su origen -ver gráfico 4.1.2-, se observa claramente como la **crisis de 2008** marcó un **diferente ritmo de crecimiento** de la población. En este sentido y previo a la crisis, la **media anual de crecimiento** entre los años **2000** y **2008** fue del **15,2%** en relación con los habitantes extranjeros, del **1,6%** para los nacidos en el **resto del territorio nacional** y del **0,8%** para los de **origen canario**. Por el contrario, a partir de **2009** y hasta **2022** las tasas medias anuales **descienden de manera considerable**, colocándose en el **1,7%** la de **extranjeros**, en el **0,3%** la de **procedentes del resto de España** y en el **0%** la de **nacidos en Canarias**.

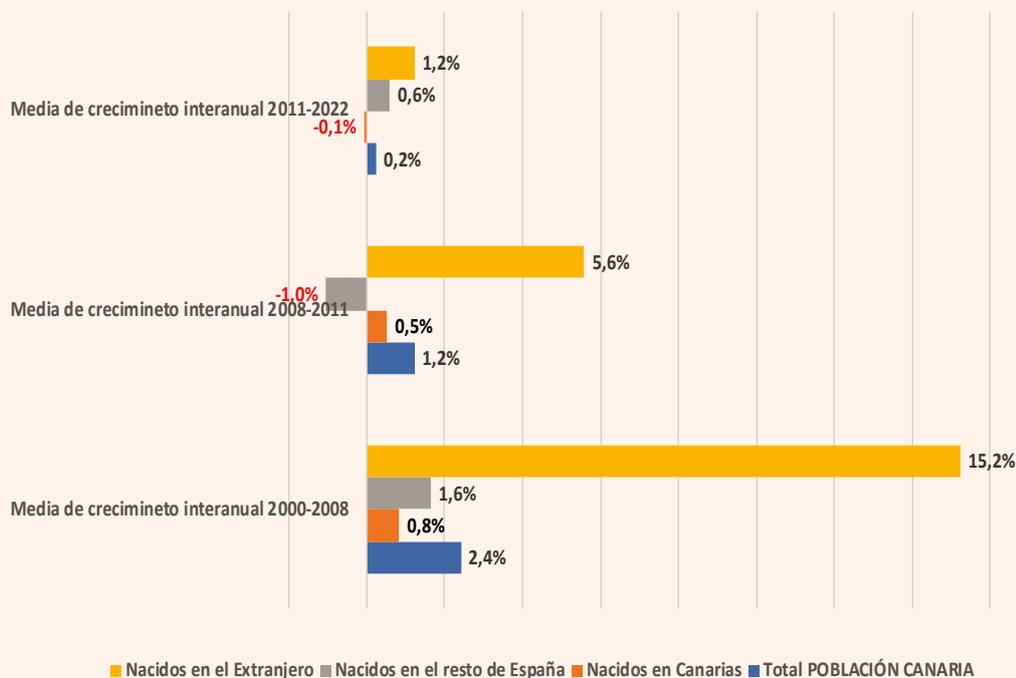


Gráfico 4.1.2: Promedio de las tasas de variación interanuales de la población según lugar de procedencia y periodos.

Fuente: ISTAC - Explotación del Padrón Municipal

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

El número de **habitantes nacidos en la islas apenas ha aumentado**, habiéndose **incrementado la población** principalmente por la llegada de **extranjeros**, lo que ha permitido disponer de mano de obra, pero que, sin embargo, no se conoce con precisión sus consecuencias, dado que no parece haberse realizado un estudio en profundidad acerca del tiempo que permanecen de promedio residiendo en **Canarias**, la disponibilidad de vivienda próxima, principalmente, a los lugares turísticos que son los que más acumulan empleo, entre otras cuestiones.

Sin embargo, tal y como se ha expuesto, la **llegada de los extranjeros se ha ido moderando, condicionada por la situación económica**, dada la **falta de recuperación** de las **consecuencias generadas por la crisis de 2008**, con carencia de empleos de calidad y estables, con incrementos importantes de los precios, todo lo cual repercute en la calidad de vida, lo que **no supone**, en consecuencia, un **aliciente para establecerse**



en las islas. Esto mismo es aplicable a la propia población canaria de origen, así como a los procedentes del resto del país. En cualquier caso, **esta cuestión requiere de un grado de estudio más profundo que excede al objeto de nuestro trabajo**, en el que se ahonde, entre otros, en un estudio amplio de la población por edades y sexo, así como en determinar el número de canarios que optan por trasladarse a vivir fuera del territorio. No obstante, en el siguiente apartado, analizaremos algunos fenómenos relevantes como la tasa de natalidad, a la par que a lo largo de este profundizaremos en el origen de los movimientos migratorios con destino a **Canarias**.

En el **ámbito nacional** -ver cuadro 4.1.2-, la cifra de **población total crece**, en el periodo **2000-2022**, por **debajo** de la de **Canarias**, un **17,2%** -esto es, **9,7** puntos menos-, si bien, el **incremento de la población extranjera es superior**, llegando al **411,7%**, mientras que los **nacidos en España** tan solo suben un **2,3%** -véase cuadro 4.2-. También en el conjunto de España se evidencia que, con diferencia, el grueso del incremento poblacional se focaliza en el subperiodo **2000-2008**.

% VARIACIÓN RESPECTO AL AÑO ANTERIOR

Año	Total POBLACIÓN ESPAÑA	Nacidos en España	Nacidos en Extranjero	Total POBLACIÓN ESPAÑA	Nacidos en España	Nacidos en Extranjero
2000	40.499.791	39.027.333	1.472.458			
2001	41.116.842	39.147.573	1.969.269	1,5%	0,3%	33,7%
2002	41.837.894	39.243.842	2.594.052	1,8%	0,2%	31,7%
2003	42.717.064	39.414.624	3.302.440	2,1%	0,4%	27,3%
2004	43.197.684	39.503.878	3.693.806	1,1%	0,2%	11,9%
2005	44.108.530	39.717.046	4.391.484	2,1%	0,5%	18,9%
2006	44.708.964	39.871.342	4.837.622	1,4%	0,4%	10,2%
2007	45.200.737	39.950.744	5.249.993	1,1%	0,2%	8,5%
2008	46.157.822	40.113.294	6.044.528	2,1%	0,4%	15,1%
2009	46.745.807	40.279.529	6.466.278	1,3%	0,4%	7,0%
2010	47.021.031	40.416.850	6.604.181	0,6%	0,3%	2,1%
2011	47.190.493	40.512.654	6.677.839	0,4%	0,2%	1,1%
2012	47.265.321	40.505.541	6.759.780	0,2%	0,0%	1,2%
2013	47.129.783	40.489.247	6.640.536	-0,3%	0,0%	-1,8%
2014	46.771.341	40.487.629	6.283.712	-0,8%	0,0%	-5,4%
2015	46.624.382	40.461.450	6.162.932	-0,3%	-0,1%	-1,9%
2016	46.557.008	40.433.239	6.123.769	-0,1%	-0,1%	-0,6%
2017	46.572.132	40.391.790	6.180.342	0,0%	-0,1%	0,9%
2018	46.722.980	40.336.076	6.386.904	0,3%	-0,1%	3,3%
2019	47.026.208	40.273.110	6.753.098	0,6%	-0,2%	5,7%
2020	47.450.795	40.219.600	7.231.195	0,9%	-0,1%	7,1%
2021	47.385.107	40.062.699	7.322.408	-0,1%	-0,4%	1,3%
2022	47.475.420	39.940.907	7.534.513	0,2%	-0,3%	2,9%
% Variación 2008-2000	14,0%	2,8%	310,5%			
Diferencia en nº 2008-2000	5.658.031	1.085.961	4.572.070	1.784.166		
% Variación 2011-2000	16,5%	3,8%	353,5%	301,2%		
Diferencia en nº 2011-2000	6.690.702	1.485.321	5.205.381	2.037.753		
% Variación 2011-2008	2,2%	1,0%	10,5%	10,3%		
Diferencia en nº 2011-2008	1.032.671	399.360	633.311	253.587		
% Variación 2022-2008	2,9%	-0,4%	24,7%	-9,5%		
Diferencia en nº 2022-2008	1.317.598	-172.387	1.489.985	-234.606		
% Variación 2022-2011	0,6%	-1,4%	12,8%	-18,0%		
Diferencia en nº 2022-2011	284.927	-571.747	856.674	-488.193		
% Variación 2022-2019	1,0%	-0,8%	11,6%	2,4%		
Diferencia en nº 2022-2019	449.212	-332.203	781.415	51.330		
% Variación 2022-2000	17,2%	2,3%	411,7%	229,0%		
Diferencia en nº 2022-2000	6.975.629	913.574	6.062.055	1.549.560		
Proporción % de cada grupo en el incremento 2022-2000	100,0%	13,1%	86,9%			

Cuadro 4.1.2: Población de España según lugar de nacimiento 2022-2000

Fuente: INE - Padrón Continuo

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

	Española	Peso %	Extranjera	Peso %	Total
2000	39.027.333	96,4%	1.472.458	3,6%	40.499.791
2008	40.113.294	86,9%	6.044.528	13,1%	46.157.822
2011	40.512.654	85,8%	6.677.839	14,2%	47.190.493
2022	39.940.907	84,1%	7.534.513	15,9%	47.475.420

Cuadro 4.1.3: Peso de la población de España según lugar de nacimiento 2000-2008-2011-2022

Fuente: INE - Padrón Continuo

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

A nivel nacional, tal como se desprende del cuadro 4.1.3, la población española en el periodo **2000-2022** pierde peso respecto de la extranjera, al pasar del **96,4%** al **84,1%**, esto es, cae **12,2** puntos porcentuales en favor de la población residente nacida en el extranjero, que pasa de un **3,6%** en **2000** a un **15,9%** en **2022**. Porcentaje éste, que es inferior al canario que es de un **20,4%**, como se deduce del cuadro 4.1.4

Extrayendo del cuadro 4.1.1 los datos de población exclusivamente de los años **2000, 2008 y 2022** y determinando el peso específico de la población según haya nacido en Canarias, el resto del territorio español o en el extranjero, en el cuadro 4.1.3 y gráfico 4.1.3 se puede observar como el peso de la población nacida en Canarias pierde **13,1** puntos porcentuales entre **2000 y 2022** de los cuales **9,8** caen de **2000 a 2008**. La población nacida en el resto del territorio nacional reduce su peso solo **0,6** puntos, mientras que la nacida en el extranjero aumenta **13,6** puntos de los cuales **10,3** provienen del periodo **2000-2008**.

	Canaria	Peso %	Resto país	Peso %	Extranjera	Peso %	Total
2000	1.442.339	84,0%	157.089	9,2%	116.848	6,8%	1.716.276
2008	1.541.381	74,2%	178.613	8,6%	355.974	17,1%	2.075.968
2011	1.562.575	73,5%	171.570	8,1%	392.624	18,5%	2.126.769
2022	1.545.899	71,0%	186.509	8,6%	445.293	20,4%	2.177.701

Cuadro 4.1.4: Peso de la Población de Canarias según lugar de nacimiento 2000-2008-2022

Fuente: INE - Padrón Continuo

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

**% de la Población
CANARIAS 2000**

Canarios: **84%**
Resto del país: **9,2%**
Extranjeros: **6,8%**

**% de la Población
CANARIAS 2008**

Canarios: **74,2%**
Resto del país: **8,6%**
Extranjeros: **17,1%**

**% de la Población
CANARIAS 2011**

Canarios: **73,5%**
Resto del país: **8,1%**
Extranjeros: **18,5%**

**% de la Población
CANARIAS 2022**

Canarios: **71%**
Resto del país: **8,6%**
Extranjeros: **20,4%**

Gráfico 4.1.3 Peso de la Población de Canarias según lugar de nacimiento 2000-2008-2011-2022

Fuente: INE - Explotación del Padrón Municipal

Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas**

En base a lo anterior, se concluye que la **estructura de la población**, atendiendo al lugar de nacimiento, se ha **modificado**, al representar los **nacidos en Canarias** un **84%** en **2000**, un **74,2%** en **2008** y bajar hasta el **71%** en **2022**, los **procedentes del resto del ámbito nacional**, pasaron del **9,2%** en **2000**, al **8,6%** en **2008** y **8,6%** en **2022**, y los **extranjeros** que supusieron el **6,8%** en **2000**, ganan terreno al ascender hasta el **17,15%** en **2008** y el **20,4%** en **2022**.

Respecto a la **población extranjera**, entre **2000** y **2022**, se observan **fuertes incrementos interanuales** en los **años previos** a la **crisis** de **2008**, con un **aumento** del **204,6%** entre **2000** y **2008**, alcanzando sus máximos en los años **2001**, con una subida respecto al año anterior del **29%**, un **25,1%** en **2002** y un **20,6%** en **2003**. Tras el inicio de la crisis en **2008**, el crecimiento interanual desciende significativamente hasta llegar incluso a **tasas negativas** entre **2013** y **2015**, años ligados a elevados niveles de desempleo. A **partir** de **2016** comienza a **crecer** nuevamente, pero con **tasas más moderadas**, que fueron desde el **0,1%** en **2016** hasta el **5,8%** en **2019**, cayendo un **0,2%** por la crisis de la pandemia en **2021**, para finalmente aumentar en **2022** un **1,3%**. De manera global el **crecimiento posterior a 2008** -entre **2009** y **2022**- se situó en un **17,9%**, en línea con lo que sucede a **nivel nacional** cuya cifra en este tiempo alcanza un **16,5%**, mientras que **antes de la crisis**, entre **2000** y **2008**, el **aumento de extranjeros**, un **310,5%**, fue muy **superior al canario**, que se situó en un **281,1%**.

En la **estructura** de la **población extranjera** en **Canarias** en **2022** destacan mayormente las personas procedentes de **Venezuela, Cuba, Italia, Colombia, Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte, Marruecos, Alemania, otros países europeos (excluida España) y China**, que representan en este orden los 10 primeros sobre la lista completa de países. El número de personas de estos **10** países asciende a **322.665**, lo que representa el **72,46%** de la población extranjera residente en Ca-

narias. Este mapa cambia **respecto** al que existía en el año **2000**, en el que lideraba igualmente **Venezuela**, pero le seguían en este orden **Alemania, Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte, Marruecos, Cuba, Argentina, Italia, Francia, otros países europeos (excluida España) e India**, tal y como se observa en el cuadro 4.1.4. El total extranjeros residentes en Canarias y procedentes de estos **10** países fue de **87.167**, lo que representa el **74,60%** sobre el total.

Este panorama deriva del **flujo de entrada de personas** entre **2000** y **2022**, cuyo diferencial, en estos **22** años, evidencia que los procedentes de **Venezuela** se sitúan en **primer lugar**, país del que Canarias ha recibido a **51.551** personas en ese periodo, seguido de **Cuba** con **39.187**, **Italia** con **35.494**, **Colombia** con **34.147**, **Marruecos** con **17.992**, **Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte** con **17.733**, **otros países europeos (excluida España)** con **14.118**, **Argentina** con **14.057** y **China** con **8.251** personas. Estos incrementos sumados ascienden **232.530** personas y suponen el **70,8%** del aumento total de la población extranjera residente en España, que fue de **328.445**. En **términos porcentuales**, presentan los mayores crecimientos exponenciales en estos **22** años, **Rumania** con un aumento del **4.032,4%**, **Bolivia** con **3.010,2%**, **Bulgaria** con un **2.122,3%**, **Polonia** con **2.067,8%**, **Ecuador** con **1.951,9%** y **Colombia** con **1.773,9%**, como se aprecia en el cuadro 4.1.5.



País de origen población extranjera de Canarias	2000	País de origen población extranjera de Canarias	2022
Venezuela	22.224	Venezuela	73.775
Alemania	19.336	Cuba	47.198
Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte	11.794	Italia	39.285
Marruecos	8.046	Colombia	36.072
Cuba	8.011	Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte	29.527
Argentina	4.286	Marruecos	26.038
Italia	3.791	Alemania	25.581
Francia	3.472	Argentina	18.343
Otros países o territorios de Europa (excluidos)	3.159	Otros países o territorios de Europa (excluidos)	17.277
India	3.048	China	9.569
Otros países o territorios de África	2.949	Otros países o territorios de Europa (excluidos)	9.149
Otros países o territorios de Asia	2.818	Uruguay	8.788
Bélgica	2.025	Otros países o territorios de Europa (excluidos)	8.252
Países Bajos	1.954	Rumania	7.645
Colombia	1.925	Francia	7.237
Otros países o territorios de América	1.754	Ecuador	6.648
Suiza	1.532	India	5.677
Suecia	1.494	Otros países o territorios de Europa (excluidos)	5.237
Portugal	1.444	Polonia	4.986
Chile	1.377	República Dominicana	4.954
China	1.318	Federación de Rusia	4.938
Austria	1.317	Perú	4.678
Uruguay	1.089	Bélgica	4.515
República Dominicana	901	Brasil	4.343
Brasil	886	Senegal	4.303
Perú	814	Bolivia	3.950
Senegal	711	Chile	3.601
Noruega	679	Países Bajos	3.450
Mauritania	631	Portugal	3.398
Filipinas	581	Mauritania	3.378
Ecuador	324	Bulgaria	2.689
Federación de Rusia	307	Suiza	2.674
Polonia	230	Filipinas	2.586
Oceanía	188	Suecia	2.014
Rumania	185	Austria	1.636
Bolivia	127	Noruega	1.570
Bulgaria	121	Oceanía	332
Total	116.848	Total	445.293

Cuadro 4.1.5: Ranking Población extranjera de Canarias según país de origen 2022-2000

Fuente: ISTAC - Explotación del Padrón Municipal

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Pais de origen población extranjera de Canarias	2000	2022	% Variación 2022-2000	Diferencia en nº 2022-2000
Rumania	185	7.645	4032,4%	7.460
Bolivia	127	3.950	3010,2%	3.823
Bulgaria	121	2.689	2122,3%	2.568
Polonia	230	4.986	2067,8%	4.756
Ecuador	324	6.648	1951,9%	6.324
Colombia	1.925	36.072	1773,9%	34.147
Federación de Rusia	307	4.938	1508,5%	4.631
Italia	3.791	39.285	936,3%	35.494
Uruguay	1.089	8.788	707,0%	7.699
China	1.318	9.569	626,0%	8.251
Senegal	711	4.303	505,2%	3.592
Cuba	8.011	47.198	489,2%	39.187
Perú	814	4.678	474,7%	3.864
República Dominicana	901	4.954	449,8%	4.053
Otros países o territorios de Europa (excluida España)	3.159	17.277	446,9%	14.118
Mauritania	631	3.378	435,3%	2.747
Otros países o territorios de América	1.754	9.149	421,6%	7.395
Brasil	886	4.343	390,2%	3.457
Filipinas	581	2.586	345,1%	2.005
Argentina	4.286	18.343	328,0%	14.057
Venezuela	22.224	73.775	232,0%	51.551
Marruecos	8.046	26.038	223,6%	17.992
Otros países o territorios de África	2.949	8.252	179,8%	5.303
Chile	1.377	3.601	161,5%	2.224
Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte	11.794	29.527	150,4%	17.733
Portugal	1.444	3.398	135,3%	1.954
Noruega	679	1.570	131,2%	891
Bélgica	2.025	4.515	123,0%	2.490
Francia	3.472	7.237	108,4%	3.765
India	3.048	5.677	86,3%	2.629
Otros países o territorios de Asia	2.818	5.237	85,8%	2.419
Oceania	188	332	76,6%	144
Países Bajos	1.954	3.450	76,6%	1.496
Suiza	1.532	2.674	74,5%	1.142
Suecia	1.494	2.014	34,8%	520
Alemania	19.336	25.581	32,3%	6.245
Austria	1.317	1.636	24,2%	319
TOTAL	116.848	445.293	281,1%	328.445

Cuadro 4.1.6: Variación de la población extranjera de Canarias 2022-2000 (ordenados de mayor a menor aumento)

Fuente: ISTAC - Explotación del Padrón Municipal

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Al analizar la población extranjera residente en Canarias por Continentes -ver cuadro 4.1.7- se observa un significativo incremento -**406,7%**, esto es, **177.781** personas- de la procedente de América Latina, que representa casi la mitad de la población extranjera residente en Canarias -pasa de un **37,4%** en **2000** a un **49,74%** en **2022**-. Este mayor peso se alcanza en detrimento de la población europea residente en Canarias, al bajar ésta del **45%** en el año **2000**, al **34,5%** en el año **2022**. No obstante, se produjo en los residentes europeos, en ese intervalo de tiempo, un aumento de **100.951** personas, esto es un **192,2%**. A estos 2 continentes le siguen en incrementos

porcentuales África, con un **240,2%**, y Asia y Rusia, con un **247%**, si bien, con bastante inferior peso específico sobre el total residentes extranjeros en Canarias.

	2000		2022		2022-2000	
	POBLACIÓN	PESO	POBLACIÓN	PESO	VARIACIÓN	VARIAC %
AMÉRICA LATINA	43.718	37,41%	221.499	49,74%	177.781	406,65%
EUROPA Y REINO UNIDO	52.533	44,96%	153.484	34,47%	100.951	192,17%
ÁFRICA	12.337	10,56%	41.971	9,43%	29.634	240,20%
ASIA Y RUSIA	8.072	6,91%	28.007	6,29%	19.935	246,96%
OCEANÍA	188	0,16%	332	0,07%	144	76,60%
	116.848	100%	445.293	100%	328.445	

Cuadro 4.1.7: Variación de la población extranjera de Canarias 2022-2000 agrupada por continentes

Fuente: ISTAC - Explotación del Padrón Municipal

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

En el **contexto insular** -ver cuadro 4.1.8-, **Tenerife** se erige con el **mayor aumento** del **número de personas totales** en el periodo **2022-2000**, que se situó en **222.381**, seguida de **Gran Canaria** con **112.101**, **Fuerteventura** con **59.897**, **Lanzarote** con **59.802**, **La Gomera** con **3.498**, **El Hierro** con **2.890** y **La Palma** con **956** personas más. En **términos porcentuales**, el orden cambia, al colocarse la isla de **Fuerteventura** en **primera posición**, con un crecimiento de su población del **99,6%**, **uplicando** los habitantes que tenía en el año **2000**, le sigue **Lanzarote** con el **62,1%**, **El Hierro** con un **33,9%**, **Tenerife** con el **31,3%**, **La Gomera** con el **19,1%**, **Gran Canaria** con el **15,1%**, mientras **La Palma**, más alejada crece un **1,2%**.

ISLA (datos: personas xl)	Diferencia en nº 2022-2000				% Variación 2022-2000				PESO diferencia de cada grupo por ISLA 2022-2000			
	Nacidos en Canarias	Nacidos en Extranjero	Nacidos en el resto de España	TOTAL Canarias	Nacidos en Canarias	Nacidos en Extranjero	Nacidos en el resto de España	TOTAL Canarias	Nacidos en Canarias	Nacidos en Extranjero	Nacidos en el resto de España	TOTAL Canarias
EL HIERRO	778	1.857	255	2.890	11,6%	139,5%	51,2%	33,9%	0,8%	0,6%	0,9%	0,6%
FUERTEVENTURA	19.190	37.928	2.779	59.897	51,0%	698,0%	16,3%	99,6%	18,5%	11,5%	9,4%	13,0%
GRAN CANARIA	27.126	80.151	4.824	112.101	4,2%	219,2%	8,5%	15,1%	26,2%	24,4%	16,4%	24,3%
LA GOMERA	50	3.168	280	3.498	0,3%	184,1%	33,1%	19,1%	0,0%	1,0%	1,0%	0,8%
LA PALMA	-7.520	7.988	488	956	-10,8%	88,0%	12,4%	1,2%	-7,3%	2,4%	1,7%	0,2%
LANZAROTE	17.378	38.990	3.434	59.802	26,2%	413,6%	16,8%	62,1%	16,8%	11,9%	11,7%	13,0%
TENERIFE	46.558	158.363	17.360	222.281	7,8%	297,2%	30,2%	31,3%	45,0%	48,2%	59,0%	48,2%
TOTAL GENERAL	103.560	328.445	29.420	461.425	7,2%	281,1%	18,7%	26,9%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Cuadro 4.1.8: Variación de la población de Canarias según su lugar de procedencia por islas 2022-2000

Fuente: ISTAC - Explotación del Padrón Municipal

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

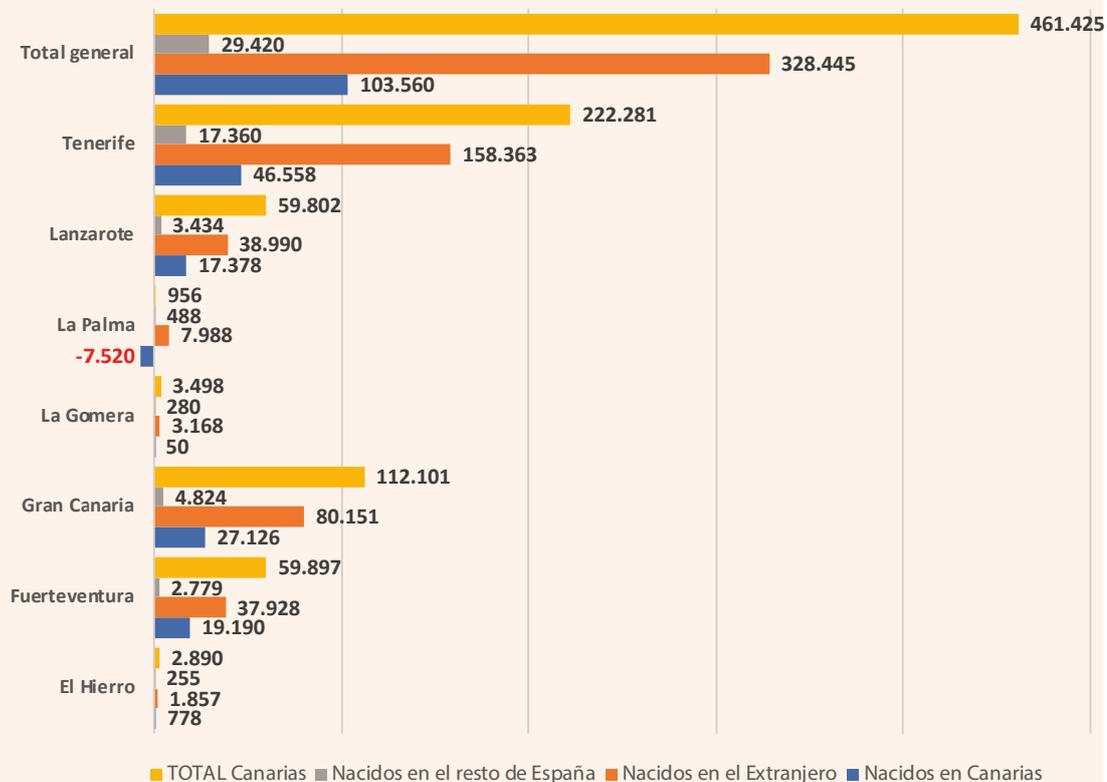


Gráfico 4.1.4: Diferencia en nº de personas de Canarias según su lugar de procedencia por islas 2022-2000

Fuente: ISTAC - Explotación del Padrón Municipal

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Hay **islas no capitalinas**, especialmente las de la provincia de **Las Palmas, Fuerteventura y Lanzarote**, que van **ganando peso** en el **contexto regional**, a la vez que es destacable el **aumento** de las islas de **El Hierro y Tenerife**, mientras que la isla de **Gran Canaria** es la **segunda** con **menor incremento (-15,1%)** -crece menos que la media nacional que lo hace en un **17,2%** en el periodo **2022-2020**- tras **La Palma (-1,2%)**.

El motivo del incremento de población para el conjunto de la región viene dado por la **población extranjera**, como ya se ha mencionado. En el caso de **Fuerteventura** crece en el periodo considerado un **698%**, **37.928** personas, que casi duplica el aumento de la población **nacida en Canarias**, en esa isla, que se elevó a **19.190**



personas. **Lanzarote**, comparte la misma línea, con un incremento de la **población extranjera** del **413,6%**, **38.990** personas, más del doble del crecimiento de **17.360** personas de entre las **nacidas en Canarias**, en esa isla. Conclusiones similares se le pueden aplicar a **El Hierro**, por el aumento de sus habitantes **extranjeros** en un **139,5%**, frente al **11,6%** de los **nacidos en Canarias** y al remarcable **51,2%** de **población peninsular**, **Tenerife** lo hace en un **297,2%**, **La Gomera** en un **184,1%**, **Gran Canaria** en un **219,2%** y **La Palma** incrementa su población extranjera en un **88%**, a la par que su **población nacida** en las **Canarias** arroja la **única tasa negativa** de las islas, con un **descenso** del **10,8%**.

4.2 La natalidad en canarias y densidad poblacional

En relación a los **factores demográficos explicativos** de la situación, el **elevado descenso de la tasa de natalidad** en **Canarias** podría explicar en parte la evolución demográfica de las islas, que en el año **2002** contaba con la **cuarta tasa de natalidad más elevada del país**, **11,2** nacimientos por cada **1.000** habitantes, **1,1** punto más que la **media nacional**, que fue de **10,1**. Sin embargo, en **2021 se reducen** los nacimientos hasta los **5,7** por cada **1.000** habitantes frente al **7,1** del **conjunto del país**, lo que supone un **decrecimiento de 5,6 puntos**, el **más elevado del territorio nacional**, cuya media descendió en **3** puntos

Este fenómeno **traslada a Canarias a los puestos con menores tasas de natalidad de España** en **2021**, en concreto, a la **quinta más baja** de entre **todas las comunidades autónomas**, únicamente precedida por **Asturias 4,7**, **Galicia 5,5**, **Castilla y León 5,5** y **Cantabria 5,6**. Por el contrario, las regiones con mayor número de nacidos son **Murcia con 9,1**, **Baleares y Navarra con 7,8**, cada una, **Andalucía con 7,7** y la Comunidad de **Madrid con 7,6** -ver cuadro 4.2.1.

CCAA	2021	CCAA	2002	CCAA	Diferencia 2021-2002
MURCIA, REGIÓN DE	9,1	MURCIA, REGIÓN DE	12,7	CANARIAS	-5,6
BALEARIS, ILLES	7,8	BALEARIS, ILLES	12,0	BALEARIS, ILLES	-4,2
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	7,8	MADRID, COMUNIDAD DE	11,4	MADRID, COMUNIDAD DE	-3,7
ANDALUCÍA	7,7	CANARIAS	11,2	MURCIA, REGIÓN DE	-3,5
MADRID, COMUNIDAD DE	7,6	ANDALUCÍA	11,0	COMUNITAT VALENCIANA	-3,3
CATALUÑA	7,5	CATALUÑA	10,6	ANDALUCÍA	-3,3
ARAGÓN	7,2	COMUNITAT VALENCIANA	10,4	CATALUÑA	-3,1
NACIONAL	7,1	NAVARRA, COMUNIDAD FORAL D	10,3	NACIONAL	-3,0
CASTILLA - LA MANCHA	7,1	NACIONAL	10,1	CANTABRIA	-2,8
COMUNITAT VALENCIANA	7,1	CASTILLA - LA MANCHA	9,6	CASTILLA - LA MANCHA	-2,5
RIOJA, LA	6,9	EXTREMADURA	9,2	NAVARRA, COMUNIDAD FO	-2,5
EXTREMADURA	6,9	RIOJA, LA	9,2	EXTREMADURA	-2,4
PAÍS VASCO	6,6	PAÍS VASCO	8,7	RIOJA, LA	-2,2
CANARIAS	5,7	ARAGÓN	8,5	PAÍS VASCO	-2,1
CANTABRIA	5,6	CANTABRIA	8,5	CASTILLA Y LEÓN	-1,9
CASTILLA Y LEÓN	5,5	CASTILLA Y LEÓN	7,4	GALICIA	-1,7
GALICIA	5,5	GALICIA	7,2	ASTURIAS, PRINCIPADO DE	-1,6
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	4,7	ASTURIAS, PRINCIPADO DE	6,3	ARAGÓN	-1,3

Cuadro 4.2.1: Tasa de natalidad (nacidos por cada mil habitantes) por comunidades autónomas 2021 y 2002

Fuente: INE - Fenómenos demográficos

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

En el contexto europeo -ver cuadro 4.2.2-, **Canarias** -con tasa de natalidad de **10,1** en **2002** y **5,7** en **2021**- **disminuye el número de nacimientos más que Irlanda** -que pasa a **11,6** en **2021**, frente al **15,4** en **2002**-, país con la mayor caída en el entorno de la **Unión Europea**, con **3,8 nacimientos menos** por cada **1.000** habitantes entre **2021** y **2002**, como se puede apreciar en el cuadro 4.8. Además, la tasa de natalidad de **Canarias**, **5,7**, está por debajo de la de **Italia**, **6,8**, en **2021**, que es la menor tasa de nacimiento de Europa. En este escenario, **España** sigue una **trayectoria descendente** al igual que **Canarias**, pero menos pronunciada, al posicionarse como el **tercer país con la mayor bajada de la natalidad**, cifrada en **-3 puntos** en el periodo **2021** y **2002**, siendo la **segunda Portugal** con un **3,3** y la ya mencionada **Irlanda** en primer lugar con el **3,8** -ver cuadro -.

Este descenso coloca a **España** en **2021** como la **segunda tasa de natalidad más baja** de entre todos los países de la **Unión Europea**, **7,1** -cuando se situó en la media europea de **10,1** en **2002**-, siendo el **primero Italia**, con **6,8**, mientras que la **media europea** en **2021** fue de unos **9,1**, **dos puntos por encima** de la media nacional. Es relevante destacar, del mismo modo, que **a excepción** de la Región de **Murcia**, **ninguna comunidad autónoma española logra alcanzar el promedio europeo**, situándose todas ellas por debajo en **2021**. Junto a España e Italia, están además en niveles bajos, **Portugal** con un **7,7**, **Grecia** con un **8** y Lituania con un **8,3**.

PAÍSES UE-27	2021	PAÍSES UE-27	2002	PAÍSES DE LA UE-27	DIFERENCIA 2021-2002
IRLANDA	11,6	IRLANDA	15,4	IRLANDA	-3,8
SUECIA	11,0	FRANCIA	12,9	PORTUGAL	-3,3
FRANCIA	10,9	PAÍSES BAJOS	12,5	ESPAÑA	-3,0
DINAMARCA	10,8	LUXEMBURGO	12,0	ITALIA	-2,6
REPÚBLICA CHECA	10,6	DINAMARCA	11,9	PAÍSES BAJOS	-2,3
LUXEMBURGO	10,5	CHIPRE	11,8	FRANCIA	-2,0
REPÚBLICA ESLOVACA	10,4	PORTUGAL	11,0	FINLANDIA	-1,7
CHIPRE	10,3	BÉLGICA	10,9	GRECIA	-1,5
PAÍSES BAJOS	10,2	SUECIA	10,7	LUXEMBURGO	-1,5
BÉLGICA	10,2	FINLANDIA	10,7	CHIPRE	-1,5
ESTONIA	10,0	UNIÓN EUROPEA	10,1	MALTA	-1,4
HUNGRÍA	9,7	ESPAÑA	10,1	DINAMARCA	-1,1
AUSTRIA	9,6	MALTA	9,9	UNIÓN EUROPEA	-1,0
ALEMANIA	9,6	AUSTRIA	9,7	BÉLGICA	-0,7
CROACIA	9,4	RUMANIA	9,7	POLONIA	-0,5
RUMANIA	9,3	REPÚBLICA ESLOVACA	9,5	RUMANIA	-0,4
LETONIA	9,2	GRECIA	9,5	LITUANIA	-0,3
UNIÓN EUROPEA	9,1	HUNGRÍA	9,5	AUSTRIA	-0,1
FINLANDIA	9,0	ESTONIA	9,4	BULGARIA	0,0
ESLOVENIA	9,0	ITALIA	9,4	HUNGRÍA	0,2
POLONIA	8,8	POLONIA	9,3	ESLOVENIA	0,2
BULGARIA	8,5	REPÚBLICA CHECA	9,1	SUECIA	0,3
MALTA	8,5	CROACIA	9,0	CROACIA	0,4
LITUANIA	8,3	ESLOVENIA	8,8	LETONIA	0,5
GRECIA	8,0	LETONIA	8,7	ESTONIA	0,6
PORTUGAL	7,7	ALEMANIA	8,7	REPÚBLICA ESLOVACA	0,9
ESPAÑA	7,1	LITUANIA	8,6	ALEMANIA	0,9
ITALIA	6,8	BULGARIA	8,5	REPÚBLICA CHECA	1,5

Cuadro 4.2.2: Tasa de natalidad (nacidos por cada mil habitantes) países de la Unión Europea 2021 – 2002

Fuente: Banco Mundial

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

En este contexto, **Canarias** queda por debajo de Italia, que tiene la tasa de natalidad más baja de **Europa**.

A diferencia de **2021**, el panorama se tornaba diferente en **2002**, cuando **España se equiparaba a la media de Europa** de **10,1** nacimientos, y como caso significativo, en ese año **Alemania** alcanza el **tercer ratio más bajo** con **8,7**. Este país fue de los **pocos que elevaron la natalidad** en el **entorno europeo** entre **2002** y **2021**, en concreto en **0,9** puntos, lo que ha propiciado que se sitúe en **2021** por encima de la media europea con **9,6** nacimientos por cada **1.000** habitantes.

Población Europa EU-27	
2002	429.723.142
2011	439.942.305
2021	447.207.489
% Variación 2011-2002	2,4%
Diferencia en nº 2011-2002	10.219.163
% Variación 2021-2011	1,7%
Diferencia en nº 2021-2011	7.265.184

Cuadro 4.2.3: Población Países Europeos EU-27 2002-2011-2021

Fuente: Eurostat

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

La **población en los países europeos**, por su parte, **creció un 2,4% entre 2002 y 2011**, que supuso 10.219.163 de personas más, mientras que **entre 2011 y 2021** el crecimiento **fue inferior, un 1,7%**, que implicó un aumento de **7.256.184 personas**.

En relación a la **densidad de población en las islas**, esta ha pasado de 248 habitantes por km² en 2002 a 292, que implica **un aumento del 17,7%**, por encima de la media nacional que fue del 17,7%, la cual, por otra parte, es muy inferior a la de las islas al situarse en 94 habitantes por km² en 2021 mientras en 2002 era de 82.

	2021	2002	% Variación 2021-2002
LANZAROTE	185	130	42,3%
FUERTEVENTURA	72	42	71,4%
GRAN CANARIA	547	494	10,7%
TENERIFE	456	382	19,4%
LA GOMERA	59	52	13,5%
LA PALMA	118	121	-2,5%
EL HIERRO	42	37	13,5%
CANARIAS	292	248	17,7%
TOTAL NACIONAL	94	82	14,6%

Cuadro 4.2.4: Densidad de población por islas 2021-2002 (habitantes por km²)

Fuente: ISTAC - Densidad de población. Último dato 2021 por islas

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Por islas, las **variaciones más elevadas se encuentran en Fuerteventura**, con un incremento del **71,4%** y en **Lanzarote con un 42,3%**, **muy alejada** en tercer lugar **Tenerife** con un 19,4%, mientras que La Palma, la única que desciende en un 2,5%, **Gran Canaria**, le sigue con el **menor aumento** que se estableció en un 10,7%, a la vez que **La Gomera y EL Hierro** con un 13,5% cada una, cuadro 4.2.4.

En el **contexto nacional, Canarias ocupa la tercera posición con la mayor densidad de población del país a junio de 2023**, con **299 habitantes por km²**, siendo la primera la Comunidad de Madrid con 862 habitantes por km² seguida del País Vasco con 307. **Por debajo de Canarias se encuentra Cataluña con 248**, seguida de **Baleares** con 245 y la Comunidad Valenciana con 227, mientras la media nacional llegó a 96. Las **regiones con el menor número de habitantes por km²**, por el contrario, son Castilla y León y Extremadura con 25, Castilla LA Mancha con 26 y Aragón con 28.



Gráfico 4.2.1: Densidad de población por CCAA 2023 (habitantes por km²)

Fuente: Datos Macro - Densidad de población por CCAA datos a junio de 2023

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

4.3 Tamaño de los hogares y estructura

Acorde a la definición del Instituto Nacional de Estadística (INE), del que se han extraído los datos de la Encuesta Continua de Hogares para el análisis de este epígrafe, **un hogar se define** como aquel que está constituido por la **persona o conjunto de personas** que **residen habitualmente** en una **vivienda familiar principal**. La Información que publica el INE relativa a esta encuesta data de **2013 a 2020**, por lo que será el periodo objeto de este análisis.

POBLACIÓN	2013	2020	DIFERENCIA	DIFERENCIA %
CANARIA	2.118.679	2.175.952	57.273	2,7%
EXPAÑOLA	47.129.783	47.450.795	321.012	0,7%
EUROPEA	441.257.711	447.319.916	6.062.205	1,4%

**Cuadro 4.3.1.: Comparativa de población 2020-2013
Canarias, España y Unión Europea**

Fuente: INE - Población

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

El **número de hogares en Canarias** se sitúa en **2020** en **861.100**, -ver cuadro 4.3.2 y gráfico 4.3.1-, cantidad que resulta del aumento de **56.400** más respecto a **2013** cuando ascendió a 804.700, lo que implica un **crecimiento** del **7%** -ver cuadro 4.3.3-, cifra 4 puntos por encima de la **media nacional** del **3%**, que posiciona a las islas con el **mayor crecimiento de hogares de todas las regiones del país**, como se aprecia en el cuadro 4.3.2. En este contexto, **todas las comunidades autónomas experimentaron crecimientos**, a excepción de **Castilla y León** que baja un **1%** y **Asturias** con un **0,9%**,

El **7%** del aumento de los hogares entre **2013** y **2020** contrasta con el incremento de la población en ese mismo periodo que fue de un **2,7%**. En términos absolutos, los hogares crecen en **56.400**, y la población lo hace en **57.273** personas -ver cuadro 4.3.1 y 4.3.3-.

CCAA (datos en miles de hogares)	% Variación 2020-2013	Diferencia en nº 2020-2013
CANARIAS	7,0%	56,4
MADRID, COMUNIDAD DE	5,2%	130,1
BALEARIS, ILLES	5,1%	22,4
MURCIA, REGIÓN DE	4,6%	24,3
ANDALUCÍA	3,9%	122,7
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	3,4%	8,6
NACIONAL	3,0%	537,5
CATALUÑA	2,9%	85,1
GALICIA	2,4%	25,7
PAÍS VASCO	2,3%	20,3
CANTABRIA	2,2%	5,3
COMUNITAT VALENCIANA	1,7%	33,5
RIOJA, LA	1,1%	1,4
ARAGÓN	0,9%	4,9
EXTREMADURA	0,8%	3,4
CASTILLA - LA MANCHA	0,6%	5,0
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	-0,9%	-4,0
CASTILLA Y LEÓN	-1,0%	-10,8

Cuadro 4.3.2: Ranking % variación del número de hogares 2020-2013 CCAA

Fuente: INE - Encuesta Continua de Hogares

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Con referencia al **tamaño de los hogares** -ver cuadro 4.3.3-, el **29%** está **compuesto en Canarias por dos miembros** en 2020, siendo el grupo mayoritario, le siguen los hogares con **un miembro** que acaparan el **24,5%**, el **22,5%** lo componen **3 personas**, el **16,9%** **cuatro**, el **3%**, **5 personas**, el **2,8%**, **6**, el **0,7%** por **7 personas** y el **0,5%** por **8** o **más** miembros. Esta estructura es similar a la existente en **2013**, con la diferencia que se observan **traspases de un tipo de hogar según su tamaño a otros**. Tal es así, que en términos absolutos los **hogares que más han crecido** son los de **un miembro** al aumentar en **24.200**, un **12,9%**, los de **dos miembros** en **19.600**, un **8,5%**, estos dos juntos suman **43.800** hogares, el **77,7%** del aumento total de **56.400** hogares. Destaca en **tercer lugar**, los **hogares de 6 personas y más**, que suman **14.800**, el **26,2%** del total.

Tamaño del hogar - datos en miles de hogares	2020				2013				% Variación 2020-2013		Diferencia en n° 2020-2013	
	Canarias 2020	% sobre el total	Nacional 2020	% sobre el total	Canarias 2013	% sobre el total	Nacional 2013	% sobre el total	Canarias	Nacional	Canarias	Nacional
1 PERSONA	211,2	24,5%	4.889,9	26,1%	187,0	23,2%	4.412,0	24,2%	12,9%	10,8%	24,2	477,9
2 PERSONAS	249,8	29,0%	5.703,7	30,4%	230,2	28,6%	5.547,6	30,5%	8,5%	2,8%	19,6	156,1
3 PERSONAS	194,0	22,5%	3.845,8	20,5%	184,1	22,9%	3.870,3	21,2%	5,4%	-0,6%	9,9	-24,5
4 PERSONAS	145,3	16,9%	3.219,8	17,2%	144,1	17,9%	3.278,6	18,0%	0,8%	-1,8%	1,2	-58,8
5 PERSONAS	26,1	3,0%	685,3	3,7%	39,5	4,9%	832,8	4,6%	-33,9%	-17,7%	-13,4	-147,5
6 PERSONAS	24,0	2,8%	252,0	1,3%	16,2	2,0%	208,4	1,1%	48,1%	20,9%	7,8	43,6
7 PERSONAS	6,3	0,7%	100,4	0,5%	2,4	0,3%	46,7	0,3%	162,5%	115,0%	3,9	53,7
8 PERSONAS O MÁS	4,4	0,5%	58,0	0,3%	1,3	0,2%	21,0	0,1%	238,5%	176,2%	3,1	37,0
TOTAL	861,1	100%	18.754,8	100%	804,7	100,0%	18.217,3	100%	7,0%	3,0%	56,4	537,5

Cuadro 4.3.3: Número de hogares Canarias - Nacional 2020-2013 (datos en miles de hogares)

Fuente: INE - Encuesta Continua de Hogares (último dato publicado 2020, primer dato publicado 2013)

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

En España los hogares de **1** persona crecen en **477.900** y los de **2** en **156.100**, lo que suman un total de **634.000** más en estos **2** grupos y suponen **96.500** hogares más que el incremento total en el conjunto del país que fue de **537.500** hogares. Esto es así porque decrecen los de **3**, **4** y **5** personas en **230.800**.

En el cuadro 4.3.4 siguiente hemos agrupado los hogares según se constituyen de **1** a **4** personas o de **5** a **8**. De esta agrupación se concluye que el grueso de los hogares -el **92,6%** en **2013** y el **92,9%** en **2020**- se integran de **1** a **4** personas, incrementándose en mayor medida los de **1** persona **+12,9%**, seguido de los de **2** personas **+8,5%**, representando, en **2020**, la suma de ambos el **53,3%** de los hogares, **1,7** puntos porcentuales por encima del peso alcanzado en **2013**.

Los hogares compuestos por **5** personas han descendido en **13.400**, mientras que el conjunto de los integrados por **6**, **7** y **8** han aumentado en **14.800**, lo que implican un incremento del conjunto de los hogares de **5** a **8** personas de **1.400** unidades, lo que supone un aumento del **2,4%** de **2013** a **2020** y un posible desplazamiento de los hogares de **5** personas hacia los de **6** y, en menos medida a los de **7** y **8**. Mientras tanto, el conjunto de los hogares compuesto por **1**, **2**, **3** y **4** personas aumenta un **7,4%**, esto es, **54.900** personas más.

Tamaño del hogar	2013				2020				Dif. 2013-2020		Dif. 2013-2020		
	HOGARES	PESO	POBLACIÓN	PESO	HOGARES	PESO	POBLACIÓN	PESO	Hogares	Población	Hogares	Población	
1 PERSONA	1	187,0	23,2%	187,0	8,9%	211,2	24,5%	211,2	9,5%	24,2	24,2	12,9%	12,9%
2 PERSONAS	2	230,2	28,6%	460,4	21,9%	249,8	29,0%	499,6	22,4%	19,6	39,2	8,5%	8,5%
3 PERSONAS	3	184,1	22,9%	552,3	26,3%	194,0	22,5%	582,0	26,1%	9,9	29,7	5,4%	5,4%
4 PERSONAS	4	144,1	17,9%	576,4	27,5%	145,3	16,9%	581,2	26,1%	1,2	4,8	0,8%	0,8%
Total de 1 a 4		745,4	92,6%	1.776,1	84,7%	800,3	92,9%	1.874,0	84,1%	54,9	97,9	7,4%	5,5%
5 PERSONAS	5	39,5	4,9%	197,5	9,4%	26,1	3,0%	130,5	5,9%	-13,4	-67,0	-33,9%	-33,9%
6 PERSONAS	6	16,2	2,0%	97,2	4,6%	24,0	2,8%	144,0	6,5%	7,8	46,8	48,1%	48,1%
7 PERSONAS	7	2,4	0,3%	16,8	0,8%	6,3	0,7%	44,1	2,0%	3,9	27,3	162,5%	162,5%
8 PERSONAS	8	1,3	0,2%	10,4	0,5%	4,4	0,5%	35,2	1,6%	3,1	24,8	238,5%	238,5%
Total de 5 a 8		59,4	7,4%	321,9	15,3%	60,8	7,1%	353,8	15,9%	1,4	31,9	2,4%	9,9%
		804,8	100,0%	2.098,0	100,0%	861,1	100,0%	2.227,8	100,0%	56,3	129,8	7,0%	6,2%

Cuadro 4.3.4: Número de hogares canarios y población 2020-2013 agrupados por número de integrantes (datos en miles de hogares)

Fuente: INE - Encuesta Continua de Hogares y Población (último dato publicado 2020, primer dato publicado 2013)

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

En el cuadro 4.3.4 anterior, al multiplicar el tamaño del hogar por el número de hogares de cada tamaño, se deduce un número de habitantes que no coincide con el padrón oficial en **2013**, ni en **2020** y que, por tanto, hace que se produzca una discrepancia en el número de habitantes medio por vivienda. En el último año, **2020**, por ejemplo, el tamaño medio los hogares según el censo de población es de **2,5**, tal y como se puede concluir del cuadro 4.3.5 siguiente, cuando según los datos de la encuesta de hogar es de **2,6**. En cambio, en **2013** no se altera esta proporción, situándose en **2,6** con independencia de la procedencia de los datos de población.

2013		2020	
HOGARES	POBLACIÓN	HOGARES	POBLACIÓN
804,8	2.118,70	861,1	2.176,0

Cuadro 4.3.5: Población 2020-2013 según censo oficial

Fuente: INE - Encuesta de Población

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

% de Hogares de 1 y 2 personas sobre el total
CANARIAS

2020: 53,5%
2013: 51,8%

% de Hogares de 1 y 2 personas sobre el total
NACIONAL

2020: 56,5%
2013: 54,7%

HOGARES DE 6 PERSONAS Y MÁS



Ilustración 4.3.1: % Variación de los hogares de 6 y más miembros 2013-2020

El grupo de hogares de **6 o más** personas **crece en Canarias un 74,4%**, en términos porcentuales, ilustración 5.1, **frente al 48,6% nacional** y dentro del cual avanzan de manera **exponencial** los hogares formados por **8 personas y más** con un **238,5%** y del **162,5%** los que cuentan con **7** miembros. A **nivel nacional**, el aumento se muestra más moderado, aunque no menos importante, en donde los hogares de **8 y más** miembros crecen un **176,2%** y los de **7** un **115%**, lo que **representa en ambos ámbitos territoriales** los incrementos más acusados, cuadro 4.3.3.



Gráfico 4.3.1: Número de hogares según tamaño (datos en miles)

Fuente: INE – Encuesta Continua de Hogares
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Desde otro ángulo, se registra el **único descenso en Canarias** en los **hogares con 5 miembros** con un saldo de **13.400** hogares menos, lo que representa una **caída del 33,9%**, frente al **17,7%** en el **conjunto nacional**, que además registra bajadas en los hogares de **4 personas**, un **1,8%** y en los de **3 personas**, un **0,8%**.

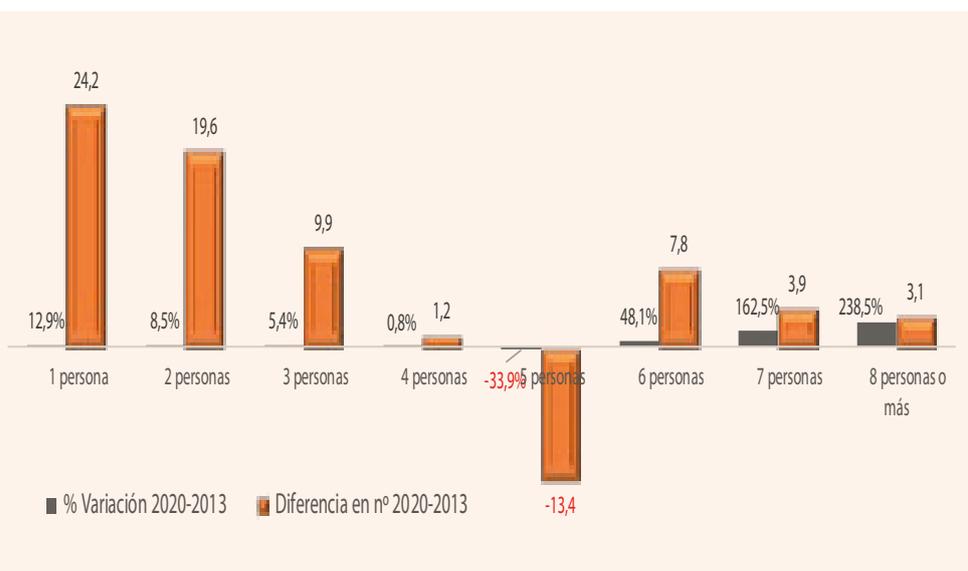


Gráfico 4.3.2: Variación del tamaño de los hogares Canarias entre 2013 y 2020

Fuente: INE - Encuesta Continua de Hogares (último dato publicado 2020, primer dato publicado 2013)
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

En resumen, el **tamaño medio de los hogares en Canarias** se coloca en 2020 en **2,59 miembros** muy cercano a los 2,61 de 2013, cantidades superiores a la **media nacional de 2,5 miembros** por hogar de media en 2020 frente a los 2,53 de 2013, **no presentando ambos territorios variaciones significativas** en cuanto a media se refiere.

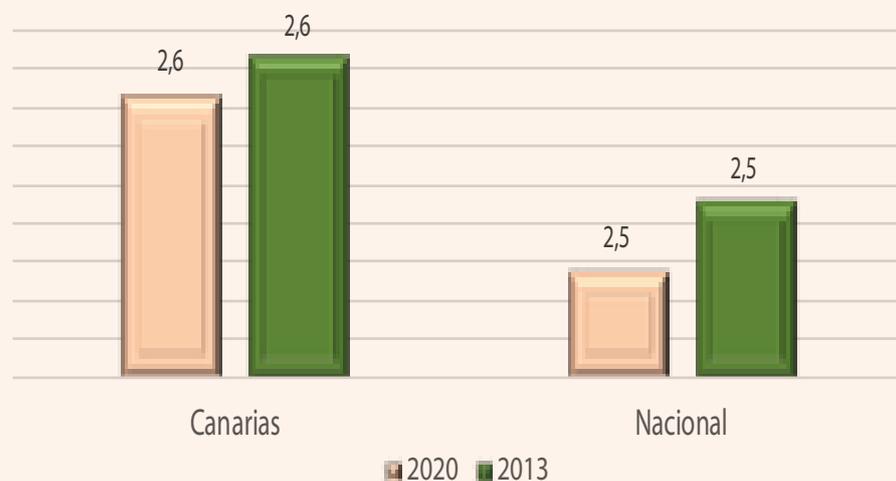


Gráfico 4.3.3: Tamaño de los hogares Canarias - Nacional 2013 y 2020

Fuente: INE - Encuesta Continua de Hogares (último dato publicado 2020, primer dato publicado 2013)
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

El **tipo de hogares** que componen la sociedad canaria en **2020** está formado por un **29,1%** de **parejas con hijos**, un **24,5%** de **hogares unipersonales**, un **17,6%** de **parejas sin hijos** conviviendo en el hogar, un **13,4%** de **hogares monoparentales**, un **6,8%** de **núcleos familiares que conviven con otras personas** que no forman núcleo familiar, un **5,1%** de **hogares** compuestos por **dos o más núcleos familiares** y un **3,5%** de hogares formados por personas que **no forman ningún núcleo familiar entre sí** -ver cuadro 4.3.6 y gráfico 4.3.5-. Esta segmentación y peso de cada grupo se mantiene desde **2013** aunque unos grupos han ido ganando mayor peso y otros lo han ido perdiendo.

De esta manera, los **mayores incrementos** se localizan en los **hogares compuestos por dos o más núcleos familiares** que crecen en un **42,5%**, los hogares con personas que no forman ningún familiar entre sí en un **41,7%** y los hogares con núcleos familiares que conviven con otras personas que no forman ningún núcleo familiar un **36,8%**. Estos tres grupos, **que denominamos uniones de hogares**, pasan de englobar al **11,7%** en 2013 sobre el total de hogares al **15,3%** en 2020, materializado en **37.500 hogares más**, lo que supone el **66,5%** del **incremento total de hogares** en

Canarias que **asciende** entre **2013** y **2020** a **56.400**. En segundo lugar, crecen los **hogares monoparentales** en un **25,8%**, los **unipersonales** en un **12,9%**, mientras que se produce la **reducción** de los **hogares formados por parejas con hijo** que disminuyen un **9,7%**, y los formados por **parejas sin hijos** que descienden un **1,4%**.

Con todo lo anterior, se evidencia un **cambio en la estructura tradicional** basada en **hogares de parejas con o sin hijos**, que muestra una sociedad en la que cada vez más se asientan las **uniones en un mismo hogar** de **distintos núcleos familiares**, núcleos familiares con otras personas o de personas sin vínculos familiares, a la par que se elevan los **hogares de una sola persona** y los de una persona con hijos, los **monoparentales**.

TIPO DE HOGAR (datos en miles de hogares)	2020		% 2020		2013		% 2013		% Variación 2020-2013		Diferencia en nº 2020-2013	
	CANARIAS	NACIONAL	CANARIAS	NACIONAL	CANARIAS	NACIONAL	CANARIAS	NACIONAL	CANARIAS	NACIONAL	CANARIAS	NACIONAL
HOGAR MONOPARENTAL	115,6	1.944,8	13,4%	10,4%	91,9	1.707,7	11,4%	9,4%	25,8%	13,9%	23,7	237,1
HOGAR UNIPERSONAL	211,2	4.889,9	24,5%	26,1%	187,0	4.412,0	23,2%	24,2%	12,9%	10,8%	24,2	477,9
NÚCLEO FAMILIAR CON OTRAS	58,4	800,1	6,8%	4,3%	42,7	848,5	5,3%	4,7%	36,8%	-5,7%	15,7	-48,4
PAREJA CON HIJOS QUE CONVIVE	250,9	6.208,1	29,1%	33,1%	277,8	6.362,9	34,5%	34,9%	-9,7%	-2,4%	-26,9	-154,8
PAREJA SIN HIJOS QUE CONVIVE	151,5	3.913,8	17,6%	20,9%	153,6	3.943,3	19,1%	21,6%	-1,4%	-0,7%	-2,1	-29,5
PERSONAS QUE NO FORMAN NÚCLEO	29,9	567,6	3,5%	3,0%	21,1	563,7	2,6%	3,1%	41,7%	0,7%	8,8	3,9
DOS O MÁS NÚCLEOS FAMILIARES	43,6	430,5	5,1%	2,3%	30,6	379,3	3,8%	2,1%	42,5%	13,5%	13,0	51,2
TOTAL GENERAL	861,1	18.754,8	100%	100%	804,7	18.217,4	100%	100%	7,0%	3%	56,4	537,4
UNIONES DE HOGARES	131,9	1.798,2	15,3%	9,6%	94,4	1.791,5	11,7%	9,8%	39,7%	0,4%	37,5	6,7

Cuadro 4.3.6: Tipos de hogares Canarias - Nacional 2020 - 2013
(datos en miles de hogares)

Fuente: INE - Encuesta Continua de Hogares

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

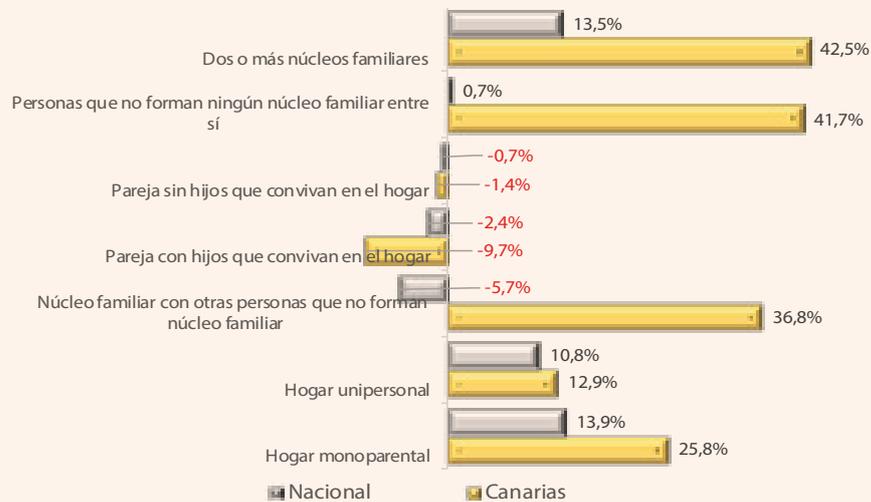


Gráfico 4.3.4: % Variación 2020-2013 Canarias - Nacional

Fuente: INE - Encuesta Continua de Hogares

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

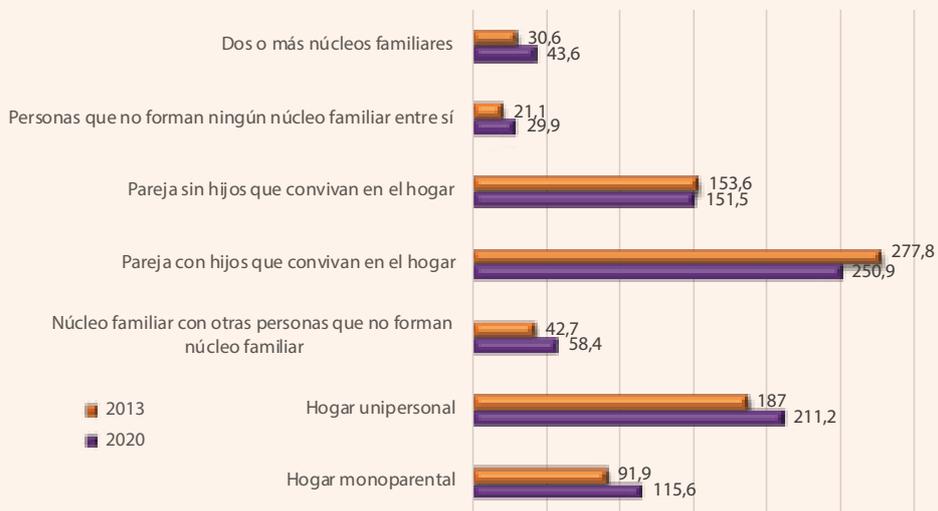


Gráfico 4.3.5: Tipos de hogar Canarias 2020 - 2013

Fuente: INE - Encuesta Continua de Hogares

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas



La **estructura de hogares en el conjunto del conjunto del país** difiere de la descrita para **Canarias** -ver cuadro 4.3.6 y gráfico 4.3.4-, pues al igual que **disminuyen los hogares tradicionales**, tanto en Canarias como a nivel nacional, las **uniones de hogares**, los formados por varios núcleos con vínculos familiares o no, pierden peso en el contexto nacional, como se manifiesta a través del escaso avance del **0,4%**, y pasan de representar el **9,8%** en **2013** a bajar hasta el **9,6%** en **2020**. El **origen del incremento de los hogares totales del país** encuentra su base en el **aumento de los unipersonales** que lo hicieron en **477.900**, que representan el **88,9%** del total del crecimiento cifrado en **537.400**, y en **segundo término** de los **monoparentales** que subieron en **237.100**

En suma en ambos territorios se produce un **descenso de los hogares tradicionales** formados por parejas con o sin hijos, si bien, y a diferencia del conjunto nacional, en **Canarias** ganan terreno los **hogares unipersonales y los monoparentales** en mayor medida, así como que se observa un **fenómeno derivado de la situación económica** en la que están inmersas las islas, que lleva a que las **familias decidan convivir en uniones de hogares** por las dificultades de acceso a la vivienda, motivado por los **altos precios que contrastan con los bajos ingresos de los canarios en relación al resto del país**, como se verá en el siguiente epígrafe.

La conformación de los hogares ha ido variando en el tiempo, tal es así. que ya el **Instituto Nacional de Estadística (INE)** en la última **encuesta continua de hogares** disponible (datos de **2020**), indica que en España dentro de **15 años** cerca de **uno de cada tres hogares** será **unipersonal**, al pasar de los **4,8 millones** en la actualidad a los **5,7 millones**. Además, evidencia que la convivencia de dos seguirá siendo la más habitual. Situación que podemos extrapolar a las islas.

En la **comparativa población-hogares con el resto de regiones**, se observa que en todas a excepción de Baleares y Cataluña, el número **de hogares crece por encima de la población**, con **bajadas incluso en el número de habitantes en algunas** como sucede en Aragón, Cantabria, Castilla La Mancha, Comunidad Valenciana, Extremadura, Galicia y La Rioja. **Baleares** aumenta la población en un **5,4%** y los hogares en un **5,1%**, cuadro 4.3.7, mientras **Cataluña** crece en población un **3%** y los hogares en un **2,9%**. Las **únicas regiones que descienden en las dos variables**, con mayor acento en la población que en los hogares son **Asturias y Castilla León**.

En el **caso de Canarias**, como se ha mencionado, **se registra el mayor ascenso de hogares de entre todas las comunidades**, el **7%**, **pero no así el de población que se sitúa en un 2,7%**, por debajo de **Baleares que cuenta con el mayor incremento de**

población de todo el país, con el 5,4%. La **media nacional**, por su parte, devuelve un **0,3%** en crecimiento de población y un **3%** en hogares.

POBLACIÓN

CCAA	2020	2013	% Variación 2020-2013 POBLACIÓN	Diferencia en nº 2020-2013
ANDALUCÍA	8.464.411	8.440.300	0,3%	24.111
ARAGÓN	1.329.391	1.347.150	-1,3%	-17.759
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	1.018.784	1.068.165	-4,6%	-49.381
BALEARS, ILLES	1.171.543	1.111.674	5,4%	59.869
CANARIAS	2.175.952	2.118.679	2,7%	57.273
CANTABRIA	582.905	591.888	-1,5%	-8.983
CASTILLA - LA MANCHA	2.045.221	2.100.998	-2,7%	-55.777
CASTILLA Y LEÓN	2.394.918	2.519.875	-5,0%	-124.957
CATALUÑA	7.780.479	7.553.650	3,0%	226.829
COMUNITAT VALENCIANA	5.057.353	5.113.815	-1,1%	-56.462
EXTREMADURA	1.063.987	1.104.004	-3,6%	-40.017
GALICIA	2.701.819	2.765.940	-2,3%	-64.121
MADRID, COMUNIDAD DE	6.779.888	6.495.551	4,4%	284.337
MURCIA, REGIÓN DE	1.511.251	1.472.049	2,7%	39.202
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	661.197	644.477	2,6%	16.720
PAÍS VASCO	2.220.504	2.191.682	1,3%	28.822
RIOJA, LA	319.914	322.027	-0,7%	-2.113
TOTAL NACIONAL	47.279.517	46.961.924	0,7%	317.593

HOGARES

CCAA	2020	2013	% Variación 2020-2013 POBLACIÓN	Diferencia en nº 2020-2013	Diferencia de la % variación 2020-2013 de HOGARES menos PERSONAS
ANDALUCÍA	3.257.700	3.135.000	3,9%	122,7	3,6%
ARAGÓN	543.400	538.500	0,9%	4,9	2,2%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	455.500	459.500	-0,9%	-4,0	3,8%
BALEARS, ILLES	461.600	439.200	5,1%	22,4	-0,3%
CANARIAS	861.100	804.700	7,0%	56,4	4,3%
CANTABRIA	243.100	237.800	2,2%	5,3	3,7%
CASTILLA - LA MANCHA	789.900	784.900	0,6%	5,0	3,3%
CASTILLA Y LEÓN	1.020.500	1.031.300	-1,0%	-10,8	3,9%
CATALUÑA	3.031.400	2.946.300	2,9%	85,1	-0,1%
COMUNITAT VALENCIANA	2.029.500	1.996.000	1,7%	33,5	2,8%
EXTREMADURA	432.300	428.900	0,8%	3,4	4,4%
GALICIA	1.096.200	1.070.500	2,4%	25,7	4,7%
MADRID, COMUNIDAD DE	2.627.000	2.496.900	5,2%	130,1	0,8%
MURCIA, REGIÓN DE	551.100	526.800	4,6%	24,3	1,9%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	258.800	250.200	3,4%	8,6	0,8%
PAÍS VASCO	911.100	890.800	2,3%	20,3	1,0%
RIOJA, LA	130.800	129.400	1,1%	1,4	1,7%
TOTAL NACIONAL	18.754.800	18.217.300	3,0%	537,5	2,3%

Cuadro 4.3.7: Comparativa Población Hogares CCAA 2020 - 2013

Fuente: INE - Encuesta Continua de Hogares

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

4.4 La renta disponible neta y los gastos de los hogares en vivienda

En este epígrafe se analiza la renta disponible y el peso que representa sobre el gasto total de los hogares los **gastos asociados a la vivienda y suministros**. Estos pueden ser, por un lado, los derivados del uso de la vivienda, como la electricidad, el agua, el gas, la calefacción, el aire acondicionado, etc. y, por otro, los gastos inherentes a la propiedad de la vivienda, como el seguro de hogar, el IBI, la comunidad de propietarios, etc.

CCAA	2022	CCAA	2007	CCAA	Diferencia porcentual 2022-2007
BALEARS, ILLES	35,6	MADRID, COMUNIDAD DE	28,9	BALEARS, ILLES	9,5
MADRID, COMUNIDAD DE	35,6	PAÍS VASCO	28,8	EXTREMADURA	9,0
PAÍS VASCO	35,0	ARAGÓN	28,3	CANTABRIA	8,3
CATALUÑA	34,5	CATALUÑA	28,1	CANARIAS	7,8
CANTABRIA	33,4	RIOJA, LA	26,4	CASTILLA Y LEÓN	7,3
CASTILLA - LA MANCHA	32,6	BALEARS, ILLES	26,2	ANDALUCÍA	7,2
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	32,5	CASTILLA - LA MANCHA	25,9	NAVARRA, COMUNIDAD F	7,1
TOTAL NACIONAL	32,5	TOTAL NACIONAL	25,7	COMUNITAT VALENCIANA	7,1
CASTILLA Y LEÓN	32,1	NAVARRA, COMUNIDAD FORA	25,4	TOTAL NACIONAL	6,8
COMUNITAT VALENCIANA	31,4	CANTABRIA	25,2	CASTILLA - LA MANCHA	6,7
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	31,3	ASTURIAS, PRINCIPADO DE	25,1	MADRID, COMUNIDAD D	6,7
ARAGÓN	31,0	CASTILLA Y LEÓN	24,8	MURCIA, REGIÓN DE	6,4
RIOJA, LA	30,8	COMUNITAT VALENCIANA	24,3	CATALUÑA	6,4
CANARIAS	30,6	CANARIAS	22,8	PAÍS VASCO	6,2
EXTREMADURA	29,9	GALICIA	22,6	ASTURIAS, PRINCIPADO D	6,2
ANDALUCÍA	29,8	ANDALUCÍA	22,6	GALICIA	6,1
GALICIA	28,7	MURCIA, REGIÓN DE	22,1	RIOJA, LA	4,4
MURCIA, REGIÓN DE	28,5	EXTREMADURA	20,9	ARAGÓN	2,8

Cuadro 4.4.1: % Gastos de vivienda de los hogares sobre el total de gastos CCAA 2020 - 2013 (unidad porcentajes)

Fuente: INE - Encuesta de Presupuestos Familiares

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Este tipo de gastos, en **Canarias** representan el **30,6%** sobre el gasto total de los hogares en **2022**, por debajo de la **media nacional** del **32,5%** -ver cuadro 4.4.1-, **ocupando el quinto puesto con la menor cuota del país, al igual que en 2007** -con un diferencial en **2022** de solo de 2,1 puntos porcentuales respecto a la Comunidad Autónoma posicionada en último lugar. Son las comunidades de **Baleares** y **Madrid** con un **35,6%** las que destinan el mayor gasto de vivienda respecto al total, seguidas del **País Vasco** con un **35%**, **Cataluña** con **34,5%** y **Cantabria** con un **33,4%**. En el otro lado se encuentran **Murcia** con un **28,5%**, **Galicia** con un **28,7%**, **Andalucía** con un **29,8%** y **Extremadura** con un **29,9%** son las que cuentan con las menores proporciones.

En **2007** la cifra **canaria** se situaba en el **22,8%** y la **nacional** en el **25,7%**, lo que supone un **aumento de 7,8 y 6,8 puntos porcentuales** respectivamente, incremento que posiciona a las islas con la **cuarta subida más pronunciada del país**, -ver cuadro 4.4.1 y gráfico 4.4.1-. Le preceden **Baleares** con un aumento de **9,5** puntos, **Extremadura** con **9** y **Cantabria** con **8,3** puntos.

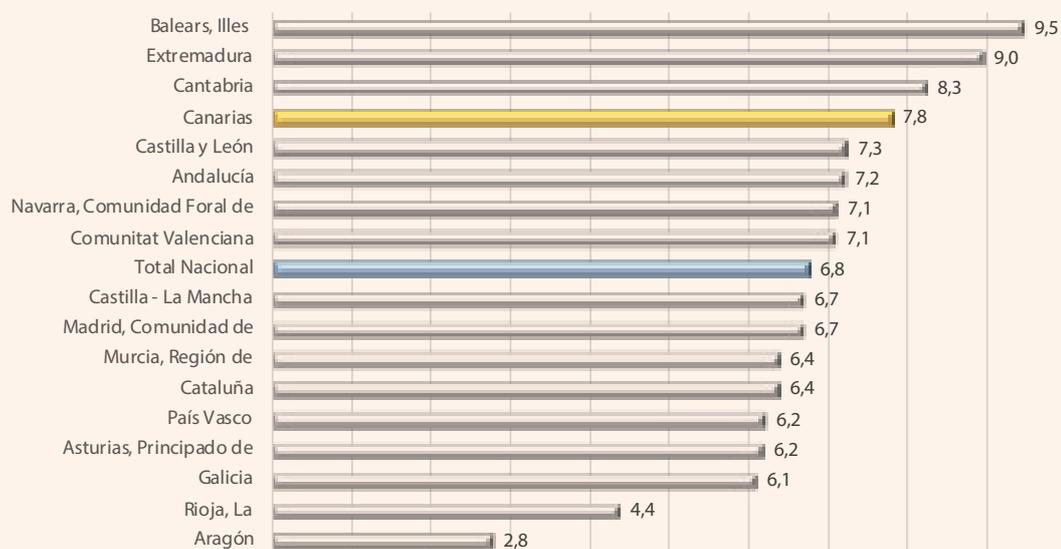


Gráfico 4.4.1: Diferencia del porcentaje del gasto de vivienda sobre el total de gastos de los hogares CCAA 2022 - 2007

Fuente: INE - Encuesta de Presupuestos Familiares

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

La **renta disponible final neta** se define como la renta total percibida por el hogar durante el periodo de referencia especificado, una vez **deducidos** los **impuestos** sobre la renta y el **patrimonio** y las **cotizaciones** a la seguridad social e incluyendo las **transferencias** recibidas. El dato más antiguo publicado data de **2008** y hasta **2022**.



El **término renta por unidad de consumo**¹ de un hogar se calcula dividiendo la renta disponible total del hogar por el número de unidades de consumo, miembros del hogar que lo componen, y la resultante se asigna como ingreso por igual a todos los miembros que componen ese hogar. Lo mismo sucede en el caso del gasto medio por unidad de consumo.

La renta disponible neta por unidad de consumo de los hogares **canarios** asciende en **2022 a 15.901€ anuales**, que la sitúa como la **tercera más baja del país**, tal y como se desprende del cuadro 4.4.2, muy por debajo de la **media nacional de 19.160€**, lo supone una diferencia de **459€**. Por debajo se encuentran **Andalucía con 15.862€** y **Extremadura con 14.843€**. Las más altas, por otro lado, las registra el **País vasco con 23.886€, 7.985€** por encima de Canarias, Navarra con **23.578€, Madrid con 23.338€** y **Cataluña con 21.637€**.

Con relación al **gasto medio por unidad de consumo** de los hogares **en vivienda**, las islas **también se colocan entre las menores del país**. El **segundo más bajo** con **4.855,5€**, siendo Extremadura la primera con **4.846,2€**, y la media nacional **6.115,6€**. En las primeras posiciones, se sitúan el País Vasco, con 7.665,2€, Madrid con 7.593,9€ y Baleares con 7.333,8€

Este **gasto en vivienda representa** para **Canarias el 30,5% de la renta disponible neta**, inferior a la **cifra nacional que alcanza el 31,9%**, y **alejada de Baleares** que lidera el ranking con un **39,5%**, seguida de Extremadura con un **32,6%**, **Madrid** y la **Comunidad Valenciana** con un **32,5%**. Únicamente **La Rioja con un 28,2%**, **Navarra con un 28,9%**, **Aragón con un 29,6%** y **Cantabria con un 29,7%** destinan menos de un **30% de su renta a la vivienda**.

1 . El número de unidades de consumo se calcula utilizando la escala de la OCDE modificada, que concede un peso de 1 al primer adulto, un peso de 0,5 a los demás adultos y un peso de 0,3 a los menores de 14 años. Una vez calculado el ingreso por unidad de consumo del hogar se adjudica éste por igual a cada uno de sus miembros para tener en cuenta economías de escala en los hogares al compartir el consumo diversos miembros.

CCAA	Renta disponible neta media por unidad de consumo - 2022	CCAA	Gasto medio en vivienda por unidad de consumo 2022	CCAA	% Gasto medio en vivienda sobre la renta disponible 2022
PAÍS VASCO	23.886	PAÍS VASCO	7.665,2	BALEARS, ILLES	39,5%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	23.578	MADRID, COMUNIDAD DE	7.593,9	EXTREMADURA	32,6%
MADRID, COMUNIDAD DE	23.338	BALEARS, ILLES	7.333,8	MADRID, COMUNIDAD D	32,5%
CATALUÑA	21.637	CATALUÑA	6.864,7	COMUNITAT VALENCIANA	32,5%
ARAGÓN	20.347	NAVARRA, COMUNIDAD FORA	6.805,3	CASTILLA - LA MANCHA	32,4%
CANTABRIA	19.974	TOTAL NACIONAL	6.115,6	ANDALUCÍA	32,3%
RIOJA, LA	19.819	CASTILLA Y LEÓN	6.028,7	PAÍS VASCO	32,1%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	19.368	ARAGÓN	6.021,7	TOTAL NACIONAL	31,9%
TOTAL NACIONAL	19.160	CANTABRIA	5.932,9	CATALUÑA	31,7%
CASTILLA Y LEÓN	19.117	ASTURIAS, PRINCIPADO DE	5.884,3	CASTILLA Y LEÓN	31,5%
BALEARS, ILLES	18.576	COMUNITAT VALENCIANA	5.661,5	MURCIA, REGIÓN DE	31,3%
GALICIA	18.093	RIOJA, LA	5.587,4	CANARIAS	30,5%
COMUNITAT VALENCIANA	17.444	GALICIA	5.421,5	ASTURIAS, PRINCIPADO D	30,4%
CASTILLA - LA MANCHA	16.404	CASTILLA - LA MANCHA	5.308,7	GALICIA	30,0%
MURCIA, REGIÓN DE	16.128	ANDALUCÍA	5.126,2	CANTABRIA	29,7%
CANARIAS	15.901	MURCIA, REGIÓN DE	5.051,2	ARAGÓN	29,6%
ANDALUCÍA	15.862	CANARIAS	4.855,5	NAVARRA, COMUNIDAD F	28,9%
EXTREMADURA	14.843	EXTREMADURA	4.846,2	RIOJA, LA	28,2%

Cuadro 4.4.2: Renta disponible, Gasto medio por unidad de consumo y % Gastos de vivienda sobre la renta 2022

Fuente: INE - Encuesta de Presupuestos Familiares - Indicadores de Calidad de Vida
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Los **incrementos experimentados por la renta disponible y por el gasto** entre **2008 y 2022** llevaron ritmos dispares, cuadro 4.4.3, al **subir los gastos destinados a la vivienda en mayor medida que los niveles de renta**. De esta manera, en el conjunto del territorio nacional, estos **gastos aumentaron un 24,7%** mientras la **renta creció un 18,3%**, esto es, **6,3 puntos** menos que el gasto, lo que implica una **reducción** de los **ingresos disponibles** para poder **cubrir un mayor coste en vivienda**. En **Canarias**, esta diferencia fue incluso superior, **al elevarse la renta disponible en un 18,5%**, en línea con el país, **no así los gastos de vivienda** que subieron por encima de la media nacional, un **29,8%**, saldándose con un diferencial de **11,3 puntos** de más en el gasto, dando lugar a una **pérdida de poder adquisitivo más acentuada que en la media del país**.

En las comunidades autónomas de **La Rioja, Madrid, Aragón y Cataluña** la **renta disponible creció por encima de los gastos asociados a la vivienda**, siendo este **grupo el único en el que se da esta circunstancia**, mientras en el extremo opuesto, **Extremadura** sube sus gastos **32,9 puntos** por encima de su renta, seguida de **Asturias** con un diferencial de **21,1**, **Murcia** con **20,8** y **Andalucía** con **17,5**.

CCAA	% Variación Renta disponible neta media por unidad de consumo 2022-2008	% Variación Gasto medio por unidad de consumo 2022-2008	Diferencia % variación Renta - Gastos
ANDALUCÍA	14,5%	32,0%	-17,5%
ARAGÓN	18,9%	15,2%	3,7%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	11,4%	32,5%	-21,1%
BALEARS, ILLES	12,6%	29,4%	-16,8%
CANARIAS	18,5%	29,8%	-11,3%
CANTABRIA	19,4%	22,1%	-2,7%
CASTILLA - LA MANCHA	18,0%	28,2%	-10,2%
CASTILLA Y LEÓN	23,1%	34,8%	-11,7%
CATALUÑA	16,5%	14,4%	2,2%
COMUNITAT VALENCIANA	17,9%	26,9%	-9,0%
EXTREMADURA	18,9%	51,8%	-32,9%
GALICIA	25,9%	41,4%	-15,5%
MADRID, COMUNIDAD DE	23,2%	17,1%	6,1%
MURCIA, REGIÓN DE	14,0%	34,8%	-20,8%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	18,4%	23,7%	-5,3%
PAÍS VASCO	14,4%	21,8%	-7,4%
RIOJA, LA	24,5%	12,6%	11,9%
TOTAL NACIONAL	18,3%	24,7%	-6,3%

Cuadro 4.4.3: % Variaciones de la Renta disponible, Gasto medio en vivienda y diferencia 2022-2008

Fuente: INE - Encuesta de Presupuestos Familiares - Indicadores de Calidad de Vida
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

En referencia a la renta neta media por hogar, Canarias se sitúa como la tercera más baja del territorio nacional en **2022** al alcanzar los **27.568€, 4.648€** por debajo de la media del país de **32.216€**, cuadro 4.4.4, siendo inferiores las de Andalucía con 27.446€ y la de Extremadura con 24.326€. La situación no ha variado demasiado a pesar de haber subido por encima del promedio nacional entre 2008 y 2022, que lo hizo en un 12,5% frente al 11,9% del país, puesto que en 2008 era la segunda renta más baja con 24.510€ frente a los 28.787€ nacionales, lo que supone 4.277€ euros menos.

Como se observa **la brecha ha aumentado a pesar de este crecimiento, no solo respecto al nivel nacional** como se ha expuesto sino también respecto a la primera región en renta que **en 2022** era la Comunidad de Madrid que se situaba en los

38.856€, **12.288€ por encima de la canaria**, mientras que **en 2008 el País Vasco** ocupaba la primera posición con 36.110€, cantidad **11.600€ por encima** de la cifra de las islas, situación que pone en evidencia que el crecimiento no ha sido suficiente.

CCAA	2022	CCAA	2008	CCAA	% Variación 2022-2008
MADRID, COMUNIDAD DE	39.856	PAÍS VASCO	36.110	MADRID, COMUNIDAD DE	17,6%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	39.661	NAVARRA, COMUNIDAD FORA	35.370	GALICIA	14,5%
PAÍS VASCO	38.712	MADRID, COMUNIDAD DE	33.889	RIOJA, LA	14,5%
CATALUÑA	36.163	CATALUÑA	32.561	CASTILLA Y LEÓN	13,9%
ARAGÓN	33.181	CANTABRIA	29.576	COMUNITAT VALENCIANA	12,5%
CANTABRIA	32.582	ARAGÓN	29.506	CANARIAS	12,5%
BALEARS, ILLES	32.404	ASTURIAS, PRINCIPADO DE	29.473	ARAGÓN	12,5%
NACIONAL	32.216	BALEARS, ILLES	28.981	NAVARRA, COMUNIDAD F	12,1%
RIOJA, LA	31.874	NACIONAL	28.787	NACIONAL	11,9%
CASTILLA Y LEÓN	30.212	RIOJA, LA	27.835	EXTREMADURA	11,8%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	30.187	MURCIA, REGIÓN DE	26.995	BALEARS, ILLES	11,8%
GALICIA	29.616	CASTILLA Y LEÓN	26.525	CASTILLA - LA MANCHA	11,6%
COMUNITAT VALENCIANA	29.026	GALICIA	25.859	CATALUÑA	11,1%
MURCIA, REGIÓN DE	28.741	COMUNITAT VALENCIANA	25.802	CANTABRIA	10,2%
CASTILLA - LA MANCHA	27.864	ANDALUCÍA	25.248	ANDALUCÍA	8,7%
CANARIAS	27.568	CASTILLA - LA MANCHA	24.974	PAÍS VASCO	7,2%
ANDALUCÍA	27.446	CANARIAS	24.510	MURCIA, REGIÓN DE	6,5%
EXTREMADURA	24.326	EXTREMADURA	21.756	ASTURIAS, PRINCIPADO D	2,4%
DIFERENCIA NACIONAL - CANARIAS	4.648	DIFERENCIA NACIONAL - CANA	4.277	DIFERENCIA NACIONAL - C	-0,6%
DIFERENCIA DE LA PRIMERA REGIÓN RESPECTO A CANARIAS	12.288	DIFERENCIA DE LA PRIMERA REGIÓN RESPECTO A CANARIAS	11.600	DIFERENCIA DE LA PRIMERA REGIÓN RESPECTO A CANARIAS	5,1%

Cuadro 4.4.4: Renta media neta por hogar y variación 2022-2008

Fuente: INE - Encuesta de Condiciones de Vida (datos referidos a la renta del año anterior)

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

4.5 Nacionalidad de los hogares y régimen de tenencia

El **número de hogares** en **Canarias** en **2021²** asciende a **863.784**, de los cuales el **76,5%** son de **nacionalidad española**, **660.759**, el **13%** son **extranjeros** que alcanzan los **111.961**, y el **10,5%**, esto es, **91.064** son mixtos, al unirse españoles y extranjeros, como se aprecia en el gráfico 4.5.1.

Según se desprende del cuadro 4.5.1, la proporción en el **entorno nacional** se distribuye en un **86,2%** los de **nacionalidad española**, un **7,3%** son **hogares extranjeros** y un **6,4%** **mixtos**. En esta línea, los **archipiélagos**, son los que **lideran** con la mayor proporción de **hogares extranjeros**, gráfico 4.5.1, con **Baleares a la cabeza** con un

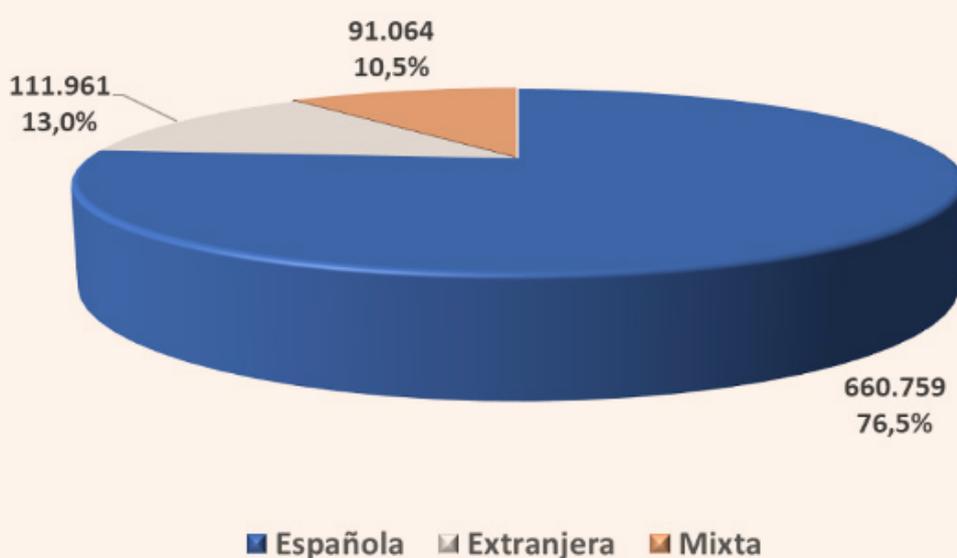


Gráfico 4.5.1: Número de hogares por nacionalidad 2021

Fuente: INE Encuesta de Características Esenciales de la población y Viviendas 2021

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

- 2 . Los datos de hogares de 2021 de este epígrafe provienen de otra encuesta diferente a la Continua de Hogares, denominada Encuesta de Características Esenciales de la población y viviendas 2021, por lo que los datos entre una y otra no se recomienda que se comparen acorde al INE debido a la diferente metodología utilizada en cada una. Es por esta razón que no se introdujeron los datos de 2021 en los epígrafes anteriores, pero que si en este debido que facilita el régimen de tenencia por nacionalidades.

17%, seguida de Canarias con el **13%**, la **Comunidad Valenciana** con un **11,5%**, **Murcia** con un **9,2%** y **Cataluña** con un **8,7%**. También **Baleares**, con un **12,6%**, y **Canarias**, con un **10,5%**, encabezan los hogares mixtos.

Por el contrario, las **regiones** de la franja norte del **país** -ver cuadro 4.5.1 y gráfico 4.5.2- son las que cuentan con los **menores pesos de hogares extranjeros**, caso de **Galicia** con el **2,4%**, **Asturias** con el **2,6%**, **País Vasco** con el **3,1%** y **Cantabria** con el **3,2%**, así como **Extremadura** que cuenta con un **2,2%**, porcentaje más bajo alcanzado en el país.

ANDALUCÍA	88,7%	6,5%	4,7%	100%
ARAGÓN	87,7%	6,6%	5,7%	100%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	93,2%	2,6%	4,2%	100%
BALEARS, ILLES	70,4%	17,0%	12,6%	100%
CANARIAS	76,5%	13,0%	10,5%	100%
CANTABRIA	92,6%	3,2%	4,2%	100%
CASTILLA - LA MANCHA	89,0%	5,9%	5,1%	100%
CASTILLA Y LEÓN	93,0%	3,7%	3,3%	100%
CATALUÑA	82,5%	8,7%	8,8%	100%
COMUNITAT VALENCIANA	82,3%	11,5%	6,1%	100%
EXTREMADURA	95,4%	2,2%	2,3%	100%
GALICIA	93,3%	2,4%	4,3%	100%
MADRID, COMUNIDAD DE	84,8%	7,3%	7,9%	100%
MURCIA, REGIÓN DE	83,3%	9,2%	7,5%	100%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	87,9%	5,1%	7,0%	100%
PAÍS VASCO	92,1%	3,1%	4,8%	100%
RIOJA, LA	87,7%	7,1%	5,2%	100%
NACIONAL	86,2%	7,3%	6,4%	100%

Cuadro 4.5.1: Porcentaje de hogares según su nacionalidad 2021

Fuente: INE Encuesta de Características Esenciales de la población y Viviendas 2021

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

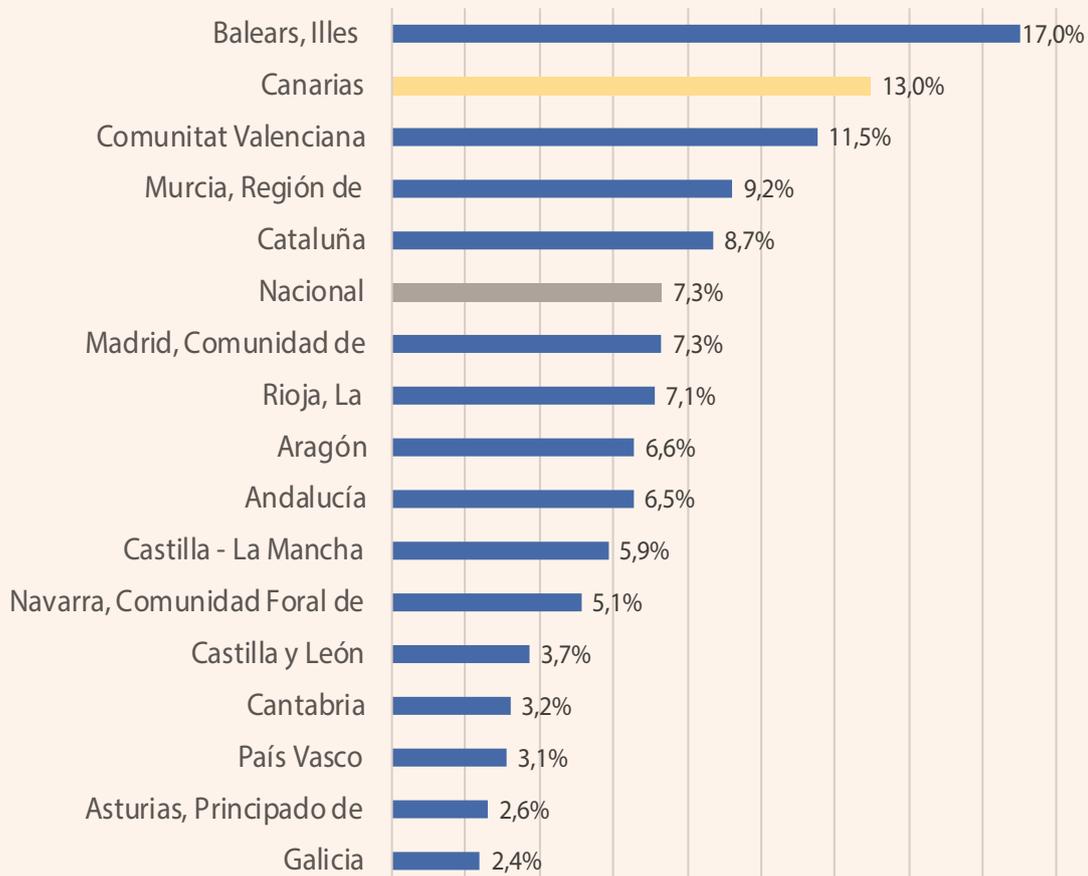


Gráfico 4.5.2: Porcentaje de hogares extranjeros por CCAA 2021

Fuente: INE Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas 2021
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

El **régimen de tenencia** más popular entre los canarios es el de **propiedad**, grupo que abarca un **65,1%** del total de hogares en **2021**, le siguen los que **alquilan** que llegan al **22,1%**, en tercer lugar, se encuentra **otra forma de tenencia** distinta a las enumeradas en este epígrafe, como así lo define el INE sin especificar las que engloba, que abarcan al **9,3%** de los hogares mientras un **3,5% habita en viviendas cedidas o a bajo precio**.

RÉGIMEN DE TENENCIA	Nº DE HOGARES				% SOBRE EL TOTAL DE CADA RÉGIMEN DE TENENCIA				% SOBRE CADA RÉGIMEN DE TENENCIA EN CADA NACIONALIDAD			
	ESPAÑOLA	EXTRANJERA	MIXTA	TOTAL CANARIAS	ESPAÑOLA	EXTRANJERA	MIXTA	TOTAL GRAL.	ESPAÑOLA	EXTRANJERA	MIXTA	TOTAL
ALQUILER	94.606	56.040	40.406	191.052	49,5%	29,3%	21,1%	100%	14,3%	50,1%	44,4%	22,1%
CEDIDA O A BAJO PRECIO	24.131	3.689	2.742	30.562	79,0%	12,1%	9,0%	100%	3,7%	3,3%	3,0%	3,5%
OTRA FORMA	67.613	5.213	7.202	80.028	84,5%	6,5%	9,0%	100%	10,2%	4,7%	7,9%	9,3%
PROPIEDAD	474.409	47.019	40.714	562.142	84,4%	8,4%	7,2%	100%	71,8%	42,0%	44,7%	65,1%
CANARIAS	660.759	111.961	91.064	863.784	76,5%	13,0%	10,5%	100%	100%	100%	100%	100%

Cuadro 4.5.2: Número de hogares por nacionalidad y régimen de tenencia Canarias

Fuente: INE Encuesta de Características Esenciales de la población y Viviendas 2021

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Del total de **hogares** referidos a las **viviendas alquiladas** en **2021**, el **49,5%** son de nacionalidad española, el **29,3%** extranjera y el **21,1%** mixta -ver cuadro 4.5.2 y gráfico 4.5.3-. Los que se han decantado por ser **propietarios**, el **84,4%** son españoles, el **8,4%** son extranjeros y el **7,2%** hogares mixtos -ver cuadro 4.5.2-. Aquellos a los que les han **cedido la vivienda** o pagan por ella a niveles inferiores a los de mercado, se componen en un **79%** de españoles, un **12,1%** de extranjeros y un **9%** mixtos.

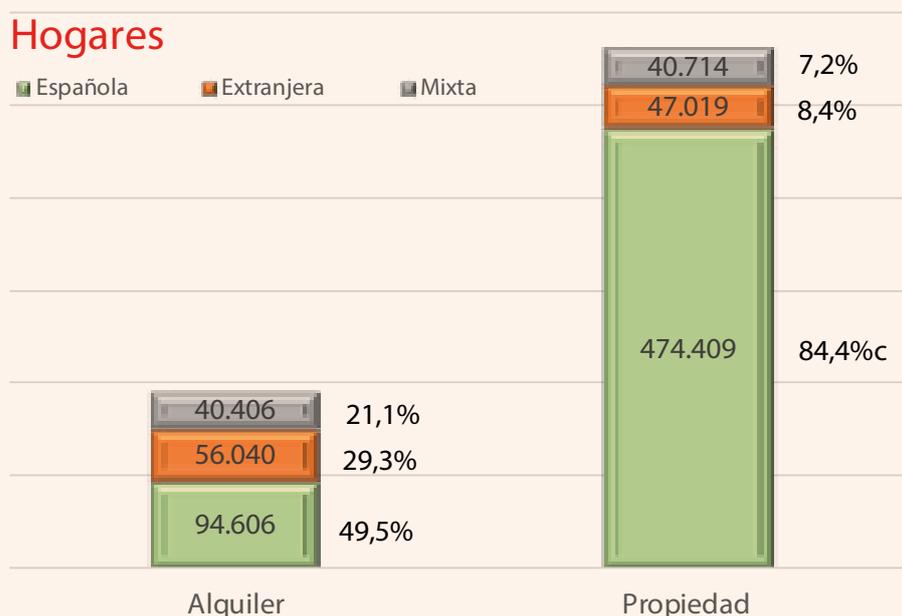


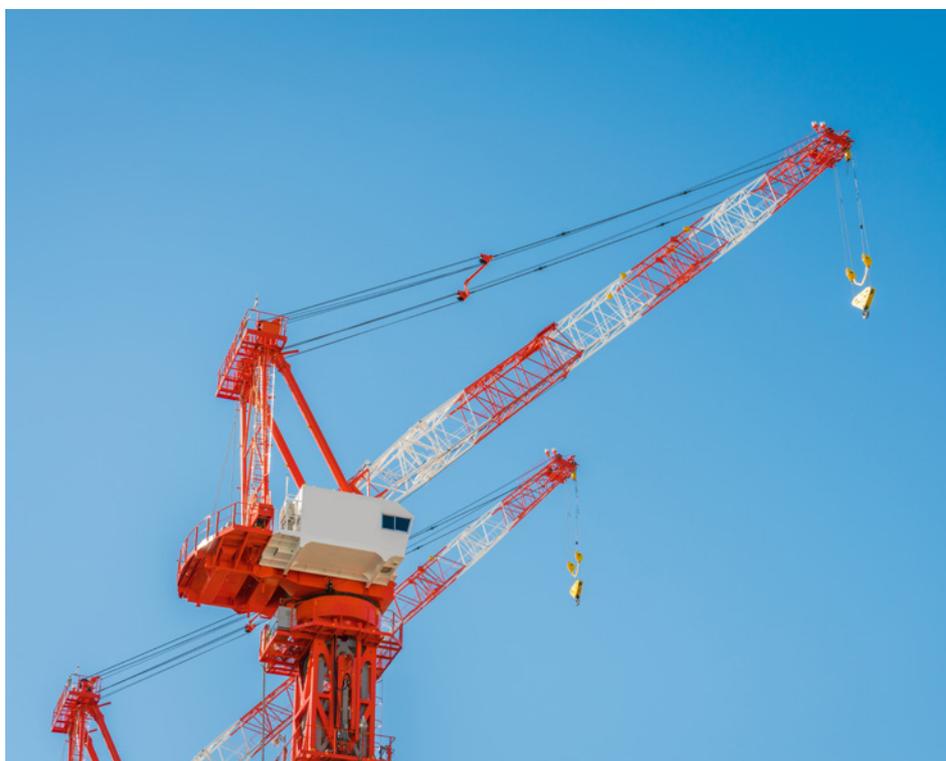
Gráfico 4.5.3: Hogares por nacionalidad según régimen de tenencia Canarias

Fuente: INE Encuesta de Características Esenciales de la población y Viviendas 2021

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Con referencia a **cada grupo de nacionalidad**, los **hogares españoles** de Canarias en su conjunto **prefieren el régimen de propiedad** en un **71,8%** frente al **14,3%** de alquiler, el **10,2%** otra forma de régimen y un **3,7%** cuentan con viviendas cedidas o a bajo precio, cuadro 4.5.2. Los **extranjeros** por su **parte se decantan por el alquiler** en un **50,1%** frente al **42%** de propiedad, **4,7%** otros regímenes y **3,3%** son cedidas o a bajo precio. En situación similar se encuentran los **hogares mixtos**, pues el **44,4%** vive en régimen de alquiler, mientras el **44,7%** lo hace en **propiedad** y en otros regímenes el **10,9%** ver cuadro 4.5.2-.

Por **comunidades autónomas**, el mayor número de **extranjeros** que **alquilan** se localiza en **Murcia** un **40,6%**, porcentaje **incluso superior al de españoles** que llega **38,1%**, circunstancia que solo se da en esta región -ver cuadro 4.5.3-. En segundo lugar, se encuentra la **Comunidad Valenciana** con el **39,6%**, **Baleares** con el **38,6%** y **La Rioja** con el **31,8%**, mientras la **media nacional** llegó al **25,9%** por debajo de la cifra **canaria** del **29,3%**. **Los menores pesos** se encuentran en **Asturias** con un **10,6%** de hogares extranjeros, **Galicia** con un **12,2%** y **Extremadura** con un **12,9%**.



HOGARES ALQUILER - DE MAYOR A MENOR % DE EXTRANJEROS

LUGAR	Española	Extranjera	Mixta	Total
MURCIA, REGIÓN DE	38,1%	40,6%	21,3%	100%
COMUNITAT VALENCIANA	44,8%	39,6%	15,6%	100%
BALEARS, ILLES	40,8%	38,6%	20,6%	100%
RIOJA, LA	47,0%	31,8%	21,2%	100%
CASTILLA - LA MANCHA	51,2%	31,1%	17,8%	100%
ARAGÓN	53,8%	29,4%	16,8%	100%
CANARIAS	49,5%	29,3%	21,1%	100%
NACIONAL	56,6%	25,9%	17,5%	100%
ANDALUCÍA	60,3%	25,8%	13,9%	100%
CATALUÑA	56,0%	24,0%	20,0%	100%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	56,6%	23,1%	20,3%	100%
CASTILLA Y LEÓN	66,4%	22,8%	10,8%	100%
MADRID, COMUNIDAD DE	59,2%	22,0%	18,8%	100%
PAÍS VASCO	61,6%	20,6%	17,7%	100%
CANTABRIA	67,5%	17,3%	15,1%	100%
EXTREMADURA	78,4%	12,9%	8,7%	100%
GALICIA	74,1%	12,2%	13,6%	100%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	77,0%	10,6%	12,4%	100%

HOGARES PROPIEDAD - DE MAYOR A MENOR % DE EXTRANJEROS

LUGAR	Española	Extranjera	Mixta	Total
BALEARS, ILLES	79,5%	10,8%	9,6%	100%
CANARIAS	84,4%	8,4%	7,2%	100%
COMUNITAT VALENCIA	88,7%	7,0%	4,3%	100%
CATALUÑA	90,8%	3,9%	5,2%	100%
MURCIA, REGIÓN DE	91,8%	3,9%	4,3%	100%
ANDALUCÍA	92,8%	3,8%	3,4%	100%
NACIONAL	92,3%	3,6%	4,0%	100%
MADRID, COMUNIDAD	91,8%	3,6%	4,6%	100%
RIOJA, LA	93,8%	3,4%	2,8%	100%
ARAGÓN	94,3%	2,3%	3,4%	100%
CASTILLA - LA MANCHA	94,6%	2,2%	3,2%	100%
NAVARRA, COMUNIDA	93,5%	1,9%	4,6%	100%
CANTABRIA	96,2%	1,3%	2,5%	100%
CASTILLA Y LEÓN	96,9%	1,0%	2,1%	100%
ASTURIAS, PRINCIPADO	96,4%	0,8%	2,8%	100%
GALICIA	96,5%	0,8%	2,7%	100%
EXTREMADURA	97,8%	0,7%	1,5%	100%
PAÍS VASCO	96,8%	0,5%	2,7%	100%

Cuadro 4.5.3: Porcentaje por CCAA hogares en alquiler y propiedad según nacionalidades

Fuente: INE Encuesta de Características Esenciales de la población y Viviendas 2021
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas



Por la parte de los **hogares propietarios**, **Baleares lidera** la proporción de **extranjeros** con un **10,8%**, seguida de **Canarias** con un **8,4%**, la **Comunidad Valenciana** con un **7%** y **Cataluña** con un **3,9%**, mientras el **promedio nacional** alcanza el **3,6%**. **País Vasco** con un **0,5%**, **Extremadura** con un **0,7%** y Galicia con un **0,8%**, cuentan con las cifras más bajas.

5. VIVIENDAS EN CANARIAS

Vivienda versus Población en Canarias.

UN RETO PENDIENTE

87

5. Viviendas en Canarias

5.1 Parque de viviendas

En este epígrafe analizamos el número de viviendas que hay en la Comunidad Autónoma de Canarias, por islas y municipios, poniéndolo en relación con la población. Los datos utilizados se circunscriben al periodo **2011-2021**, prescindiendo de los anteriores a 2011, debido a que las diferentes metodologías utilizadas por el INE no permiten realizar una comparativa con datos homogéneos.

En relación al mercado de la viviendas que integran el Censo de Población y Viviendas del INE, hay que destacar que las **viviendas familiares totales** están compuestas por: 1) las **viviendas familiares convencionales**, que son las tradicionales, en las que entran casas y pisos en edificios; y, 2) los **alojamientos**, que en el censo de **2021** incluyen asentamientos de chabolas o "invernaderos", casas prefabricadas, zonas de acampada permanente de caravanas, entre otros, en las que **se ha encontrado población empadronada**.

Atendiendo a esta clasificación, en el presente trabajo se analizan el grupo de las **viviendas familiares convencionales, que se dividen en principales, la vivienda habitual donde residen las familias y las no principales** o secundarias -el propietario la utiliza ocasionalmente

En Canarias, el número de viviendas **familiares** alcanzó en **2011** la cifra de **1.040.945**, para, en **2021**, subir hasta **1.088.700**, lo que supone un **aumento de 47.755** en **10** años, esto es, un **4,6%** más. Casi **la mitad del incremento** se produce en la isla de **Tenerife**, como se observa en el cuadro 5.1.1 y gráfico 5.1.1, al incorporar a su parque, en este periodo, **22.362** viviendas adicionales, le sigue, ocupando la segunda posición, **Lanzarote**, con **9.372**, **Gran Canaria**, en tercer lugar, con **8.876** viviendas más y, a distancia, **La Palma** que incrementa su parque en **4.670** viviendas, **Fuerteventura** en **931**, **La Gomera** en **815** y **El Hierro** en **729**.

Desde otra perspectiva, al observar las **variaciones porcentuales** en **viviendas**, la isla que experimenta el **mayor incremento** en **2021**, respecto a **2011**, es **Lanzarote** con una subida de viviendas del **12,8%**, le siguen **El Hierro** con un **11,8%**, **La Palma** con un **11,1%**, **La Gomera** con un **5,7%**, **Tenerife** con un **5%**, y las de **menor crecimiento** son **Gran Canaria** con un **2,2%** y **Fuerteventura** con un **1,7%**.

ISLA	Viviendas totales 2021	Población 2021	Viviendas totales 2011	Población 2011	% Variación Viviendas 2021-2011	% Variación Población 2021-2011	Diferencia en nº Viviendas 2021-2011	Diferencia en nº Población 2021-2011
LANZAROTE	85.948	156.189	76.576	142.517	12,2%	9,6%	9.372	13.672
FUERTEVENTURA	54.873	119.662	53.942	104.072	1,7%	15,0%	931	15.590
GRAN CANARIA	410.416	852.688	401.540	850.391	2,2%	0,3%	8.876	2.297
TENERIFE	468.742	927.993	446.380	908.555	5,0%	2,1%	22.362	19.438
LA GOMERA	15.043	21.734	14.228	23.076	5,7%	-5,8%	815	-1.342
LA PALMA	46.759	83.380	42.089	87.163	11,1%	-4,3%	4.670	-3.783
EL HIERRO	6.919	11.298	6.190	10.995	11,8%	2,8%	729	303
CANARIAS	1.088.700	2.172.944	1.040.945	2.126.769	4,6%	2,2%	47.755	46.175

Cuadro 5.1.1: Viviendas familiares convencionales totales y población en Canarias por isla 2021 – 2011

Fuente: INE – ISTAC – Censos de Población y Vivienda 2021 – 2011 – Padrón Municipal

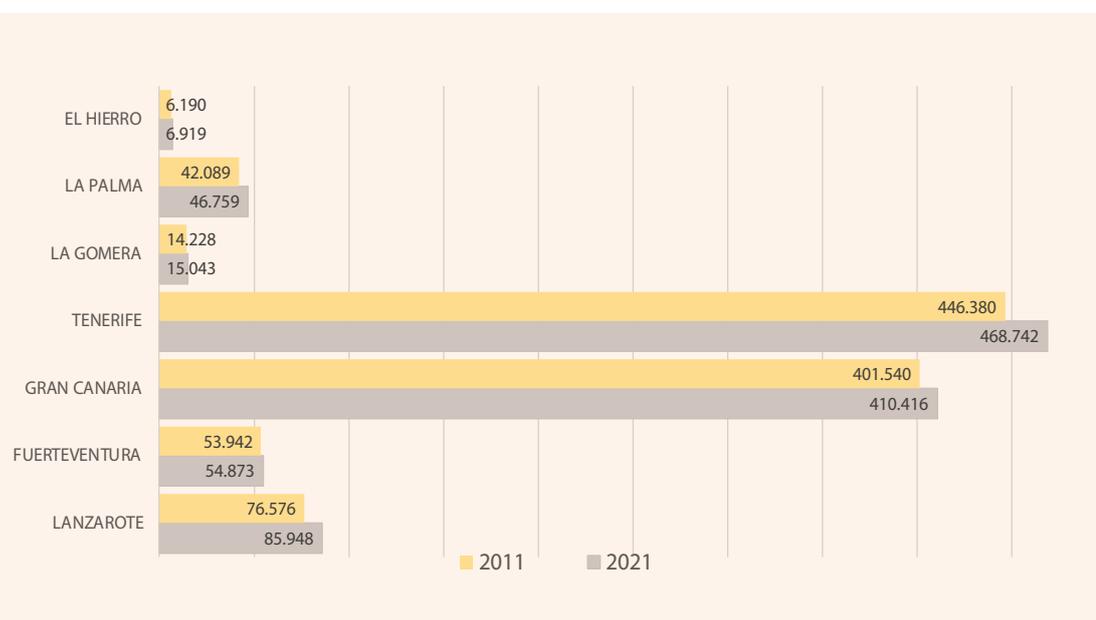


Gráfico. 5.1.1: Número de viviendas por islas 2021-2011

Fuente: INE – ISTAC – Censo de Viviendas 2021 – 2011

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

A tenor de las cifras resulta **significativo el dispar comportamiento de las islas de mayor población**, tanto en términos absolutos como porcentuales, al ser **Tenerife** la que acapara casi el **50%** del **aumento** de la **población canaria -19.438** sobre un total de **46.175 personas-** y de **viviendas -22.362** sobre un total de **47.755** viviendas- en todo el archipiélago. **Gran Canaria**, por su parte, **crece porcentualmente por debajo** incluso de **islas no capitalinas**, -a excepción de **Fuerteventura-**, pero en términos absolutos incrementa en **8.876** sus **viviendas**, aumentando, no obstante, en **2.297 personas** su población. Destaca, con diferencia, **Lanzarote**, cuya evolución muestra un **aumento** en términos absolutos de **9.372** viviendas, cuando su población lo hace en **13.672** personas, colocándose en segundo mayor tras **Tenerife** -ver cuadro 5.1.1 y gráfico 5.1.1-.

Profundizando en la **evolución de las viviendas y de la población** en el periodo comprendido entre **2011 y 2021**, del cuadro 5.1.1 e ilustración 5.1.1, se desprende que el **parque de viviendas** evoluciona en **Canarias por encima** de la **población**, en tanto se suman al mismo **47.755 viviendas más**, frente a un **aumento de los habitantes** cifrado en **46.175**, que en términos porcentuales supone un **4,6%** y un **2,2%**, respectivamente.

VIVIENDAS CANARIAS
2021 - 2011

47.755 



POBLACIÓN CANARIA
2021 - 2011

46.175 

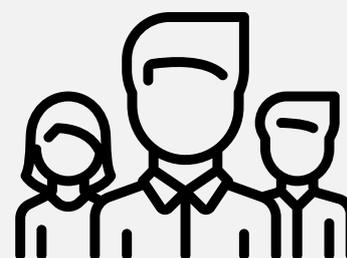


Ilustración 5.1.1: Viviendas y población canaria 2021-2011

Fuente: INE - ISTAC - Censo de Viviendas 2021 - 2011

Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas**

Por islas, se **aprecian diferencias que se pueden agrupar en tres vertientes**: En primer lugar, estarían las islas en las que **incrementan porcentualmente el número de viviendas** a pesar de **reducir** el de **habitantes**, como es el caso destacado de **La Palma** y **La Gomera**. En **La Palma** aumentan las viviendas un **11,1%** y cae la población el **4,3%**, y **La Gomera** cuenta con un **5,7%** más de viviendas y un **5,8%** menos de habitantes.

En segundo término, las islas en las que **suben porcentualmente las viviendas por encima** de la cifra **de población**, es el caso de **Lanzarote**, **Gran Canaria**, **Tenerife** y **El Hierro**. **Lanzarote**, por su parte, crece en viviendas un **12,2%**, a la par que su población lo hace en un **9,6%**, **El Hierro** incrementa las viviendas en un **11,8%** y la población en un **2,8%**, **Tenerife** tiene un **5%** más de viviendas frente a un **2,1%** más de población, mientras **Gran Canaria** eleva su parque en **2,2%** y su población en **0,3%**.

Por último y, en tercer término, estaría **Fuerteventura** cuyo **crecimiento porcentual en viviendas** queda muy por **debajo del poblacional**, siendo la isla que destaca por el **mayor aumento de población**, un **15%**, pero en la que el número de viviendas lo hace en un escaso **1,7%** entre **2011** y **2021**.



Gráfico. 5.1.2: Número de viviendas y población por islas 2021-2011

Fuente: INE - ISTAC - Censo de Viviendas 2021 - 2011

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

El ratio **población-vivienda**, cuadro 5.1.2, que indica el número de personas por vivienda no ha variado en el total de la región entre 2011 y 2021, situándose en ambos periodos en 2 habitantes por vivienda. En el **conjunto de las islas subió únicamente en Fuerteventura** que pasó de **1,9 personas por vivienda en 2011 a 2,2 en 2021**, mientras en **La Palma** desciende de 2,1 a 1,8 en ese periodo, en **La Gomera** baja de 1,6 a 1,4, en **El Hierro** de 1,8 a 1,6, a la vez que **Gran Canaria** con 2,1, **Tenerife** con 2 y **Lanzarote** con 1,8, **permanecen prácticamente igual** en 2021 respecto a 2011.

POBLACIÓN CANARIAS	POBLACIÓN CANARIAS 2021	VIVIENDAS CANARIAS 2021	POBLACIÓN CANARIAS 2011	VIVIENDAS CANARIAS 2011	Ratio población / vivienda 2021	Ratio población / vivienda 2011	Diferencia ratio población y vivienda 2021-2011
EL HIERRO	11.298	6.919	10.995	6.190	1,6	1,8	-0,1
FUERTEVENTURA	119.662	54.873	104.072	53.942	2,2	1,9	0,3
GRAN CANARIA	852.688	410.416	850.391	401.540	2,1	2,1	0,0
LA GOMERA	21.734	15.043	23.076	14.228	1,4	1,6	-0,2
LA PALMA	83.380	46.759	87.163	42.089	1,8	2,1	-0,3
LANZAROTE	156.189	85.948	142.517	76.576	1,8	1,9	0,0
TENERIFE	927.993	468.742	908.555	446.380	2,0	2,0	-0,1
TOTAL CANARIAS	2.172.944	1.088.700	2.126.769	1.040.945	2,0	2,0	0,0

Cuadro 5.1.2: Viviendas familiares convencionales totales y población en Canarias por isla 2021 – 2011

Fuente: INE – ISTAC – Censos de Población y Vivienda 2021 – 2011 – Padrón Municipal
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

En el **ámbito municipal**, de **los 88 municipios** de las islas, **77 elevan el número de viviendas** entre **2011 y 2021**. No obstante, en el cuadro 5.1.3, se reflejan los municipios de mayor a menor **crecimiento** en viviendas, encabezado por el municipio de **Arona** en **Tenerife**, con un aumento que se sitúa **muy por encima del resto**, al incorporar en el periodo objeto de estudio **9.214** viviendas a su parque. Por debajo y en orden descendente, destacan como los **10** incrementos más significativos **-5** corresponden a municipios turísticos-, **La Oliva** en **Fuerteventura** con **5.640** viviendas más, **San Bartolomé de Tirajana** en **Gran Canaria** con **4.641**, **Granadilla de Abona** –aunque no es turístico, es donde se encuentra ubicado el aeropuerto Reina Sofía– en **Tenerife** con **3.485**, **Adeje** con **3.085**, **Mogán** en **Gran Canaria** con **2.881**, **La Laguna** en **Tenerife** con **2.875**, en **Lanzarote**, **Arrecife** con **2.123** y **Tías** con **1.727**, e **Icod de los Vinos** en **Tenerife** con **1.561**.

Destaca el hecho de que el **incremento total de viviendas** en estos **5 municipios turísticos** asciende a **27.919** unidades, lo que representa el **58,5%** sobre el total incremento de **Canarias** en el periodo objeto de estudio **2011-2021**, esto es, en **10** años, que fue de **47.759 viviendas**. La **población** en estos municipios también sube en **21.482** personas, lo que supone un **46,52%** sobre el **total aumento** de **46.175 habitantes en Canarias**.



MUNICIPIOS CANARIAS	Viviendas totales 2021	Población 2021	Viviendas totales 2011	Población 2011	% Variación viviendas 2021-2011	% Variación población 2021-2011	Dif. en nº viviendas 2021-2011	Dif. en nº población 2021-2011	Ratio población / viviendas 2021
ARONA	53.746	82.563	44.532	75.339	20,7%	9,6%	9.214	7.224	1,5
LA OLIVA	16.893	27.768	11.253	22.953	50,1%	21,0%	5.640	4.815	1,6
SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA	32.766	53.066	28.125	54.613	16,5%	-2,8%	4.641	-1.547	1,6
GRANADILLA DE ABONA	24.284	51.850	20.799	41.555	16,8%	24,8%	3.485	10.295	2,1
ADÉJE	26.798	48.733	23.713	45.134	13,0%	8,0%	3.085	3.599	1,8
MOGÁN	16.894	20.572	14.013	23.476	20,6%	-12,4%	2.881	-2.904	1,2
SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUN	74.096	158.010	71.221	153.187	4,0%	3,1%	2.875	4.823	2,1
ARRECIFE	25.339	64.497	23.216	57.357	9,1%	12,4%	2.123	7.140	2,5
TIAS	17.243	20.801	15.516	20.102	11,1%	3,5%	1.727	699	1,2
ICOD DE LOS VINOS	11.541	23.310	9.980	24.147	15,6%	-3,5%	1.561	-837	2,0
SANTA LUCÍA DE TIRAJANA	30.372	73.573	28.817	66.130	5,4%	11,3%	1.555	7.443	2,4
VEGA DE SAN MATEO	4.978	7.645	3.712	7.726	34,1%	-1,0%	1.266	-81	1,5
LOS LLANOS DE ARIDANE	11.319	20.648	10.106	21.145	12,0%	-2,4%	1.213	-497	1,8
GÜIMAR	11.602	21.000	10.432	18.131	11,2%	15,8%	1.170	2.869	1,8
INGENIO	13.881	31.887	12.738	29.871	9,0%	6,7%	1.143	2.016	2,3
VALLEHERMOSO	2.648	2.917	1.621	3.142	63,4%	-7,2%	1.027	-225	1,1
SANTA CRUZ DE TENERIFE	97.227	208.563	96.290	222.271	1,0%	-6,2%	937	-13.708	2,1
LA OROTAVA	17.819	42.219	17.001	41.706	4,8%	1,2%	818	513	2,4
ANTIQUA	8.222	12.783	7.474	10.600	10,0%	20,6%	748	2.183	1,6
SANTA MARIA DE GUÍA DE GC	7.337	13.871	6.602	14.306	11,1%	-3,0%	735	-435	1,9
ARUCAS	17.003	38.535	16.285	36.872	4,4%	4,5%	718	1.663	2,3
LOS REALEJOS	17.417	36.824	16.735	38.015	4,1%	-3,1%	682	-1.191	2,1
VALVERDE	3.155	5.084	2.498	5.048	26,3%	0,7%	657	36	1,6
GALDAR	11.691	24.455	11.142	24.361	4,9%	0,4%	549	94	2,1
PUERTO DEL ROSARIO	18.683	41.786	18.135	35.664	3,0%	17,2%	548	6.122	2,2
EL PASO	4.171	7.745	3.635	7.947	14,7%	-2,5%	536	-202	1,9
EL SAUZAL	3.910	8.918	3.417	9.065	14,4%	-1,6%	493	-147	2,3
TEJEDA	1.480	1.865	999	2.201	48,1%	-15,3%	481	-336	1,3
TUINEJE	6.856	15.549	6.379	13.451	7,5%	15,6%	477	2.098	2,3
LA VICTORIA DE ACEITEJO	4.049	9.161	3.577	9.043	13,2%	1,3%	472	118	2,3
BREÑA ALTA	3.681	7.196	3.218	7.344	14,4%	-2,0%	463	-148	2,0
LA MATANZA DE ACEITEJO	4.270	9.114	3.843	8.655	11,1%	5,3%	427	459	2,1
VILLA DE MAZO	3.037	4.875	2.611	4.986	16,3%	-2,2%	426	-111	1,6
PÁJARA	10.558	21.014	10.135	20.565	4,2%	2,2%	423	449	2,0
SANTA ÚRSULA	6.812	14.987	6.394	14.333	6,5%	4,6%	418	654	2,2
BUENAVISTA DEL NORTE	2.449	4.766	2.037	5.103	20,2%	-6,6%	412	-337	1,9
VALLESECO	2.301	3.754	1.893	3.963	21,6%	-5,3%	408	-209	1,6
LOS SILOS	2.495	4.692	2.100	5.257	18,8%	-10,7%	395	-565	1,9
AGÜIMES	14.365	32.105	13.975	29.767	2,8%	7,9%	390	2.338	2,2
EL ROSARIO	8.160	17.590	7.771	17.383	5,0%	1,2%	389	207	2,2
TACORONTE	11.121	24.346	10.746	23.699	3,5%	2,7%	375	647	2,2
TAZACORTE	2.744	4.558	2.374	5.559	15,6%	-18,0%	370	-1.001	1,7
AGAETE	3.490	5.695	3.123	5.776	11,8%	-1,4%	367	-81	1,6
PUNTAGORDA	1.233	2.234	878	2.028	40,4%	10,2%	355	206	1,8
GARACHICO	2.521	4.895	2.176	5.327	15,9%	-8,1%	345	-432	1,9
VALSEQUILLO DE GRAN CANAR	4.653	9.382	4.308	9.090	8,0%	3,2%	345	292	2,0
GARAFIA	1.635	1.813	1.299	1.707	25,9%	6,2%	336	106	1,1
BREÑA BAJA	3.265	5.866	2.977	5.348	9,7%	9,7%	288	518	1,8
TELDE	46.739	102.769	46.458	101.375	0,6%	1,4%	281	1.394	2,2
HERMIGUA	1.306	1.767	1.028	2.232	27,0%	-20,8%	278	-465	1,4
AGUILU	853	1.099	591	1.202	44,3%	-8,6%	262	-103	1,3
TLAJARAFE	1.867	2.560	1.623	2.763	15,0%	-7,3%	244	-203	1,4
ARICO	6.133	8.234	5.915	7.924	3,7%	3,9%	218	310	1,3
MOVIA	4.716	7.833	4.498	8.089	4,8%	-3,2%	218	-256	1,7
SAN BARTOLOMÉ	8.484	19.058	8.291	18.468	2,3%	3,2%	193	590	2,2
FIRGAS	3.559	7.513	3.370	7.640	5,6%	-1,7%	189	-127	2,1
TINAJO	2.600	6.447	2.418	5.728	7,5%	12,6%	182	719	2,5
LA GUANCHA	2.375	5.553	2.195	5.455	8,2%	1,8%	180	98	2,3
TEGUESTE	4.764	11.326	4.593	10.874	3,7%	4,2%	171	452	2,4
ARTENARA	784	1.046	616	1.261	27,3%	-17,0%	168	-215	1,3
EL TANQUE	1.351	2.829	1.183	2.903	14,2%	-2,5%	168	-74	2,1
SANTIAGO DEL TEIDE	9.243	11.115	9.085	12.274	1,7%	-9,4%	158	-1.159	1,2
FUENCALIENTE DE LA PALMA	1.209	1.756	1.053	1.905	14,8%	-7,8%	156	-149	1,5
SAN JUAN DE LA RAMBLA	2.209	4.854	2.063	5.093	7,1%	-4,7%	146	-239	2,2
SANTA CRUZ DE LA PALMA	7.535	15.446	7.390	16.924	2,0%	-8,7%	145	-1.478	2,0
CANDELARIA	14.205	28.463	14.069	25.957	1,0%	9,7%	136	2.506	2,0
VILAFLOR DE CHASNA	1.077	1.789	941	1.831	14,5%	-2,3%	136	-42	1,3
EL PINAR DE EL HIERRO	1.320	1.936	1.195	1.804	10,5%	7,3%	125	132	1,5
PUNTALLANA	1.447	2.549	1.327	2.416	9,0%	5,5%	120	133	1,8
LA ALDEA DE SAN NICOLÁS	3.820	7.516	3.701	8.626	3,2%	-12,9%	119	-1.110	2,0
TEROR	6.660	12.634	6.542	12.932	1,8%	-2,3%	118	-298	1,9
ARAFO	2.818	5.604	2.707	5.536	4,1%	1,2%	111	68	2,0
TEGUISE	11.186	23.044	11.101	20.788	0,8%	10,9%	85	2.256	2,1
HÁRIA	3.880	5.365	3.809	5.203	1,9%	3,1%	71	162	1,4
SAN ANDRÉS Y SAUCES	2.386	4.213	2.352	4.860	1,4%	-13,3%	34	-647	1,8
SAN SEBASTIÁN DE LA GOMÉ	5.106	9.261	5.089	9.120	0,3%	1,5%	17	141	1,8
SANTA BRIGIDA	7.746	18.297	7.733	18.973	0,2%	-3,6%	13	-676	2,4
BARLOVENTO	1.230	1.921	1.245	2.231	-1,2%	-13,9%	-15	-310	1,6
BETANCURIA	517	762	566	839	-8,7%	-9,2%	-49	-77	1,5
FRONTERA	2.444	4.278	2.496	4.143	-2,1%	3,3%	-52	135	1,8
FASNIA	1.847	2.807	1.925	3.015	-4,1%	-6,9%	-78	-208	1,5
ALAJERÓ	1.327	2.047	1.645	2.016	-19,3%	1,5%	-318	31	1,5
VALLE GRAN REY	3.803	4.643	4.254	5.364	-10,6%	-13,4%	-451	-721	1,2
PUERTO DE LA CRUZ	20.779	30.179	22.337	32.817	-7,0%	-8,0%	-1.558	-2.638	1,5
SAN MIGUEL DE ABONA	10.415	21.872	12.152	17.130	-14,3%	27,7%	-1.737	4.742	2,1
YAUZA	10.360	16.977	12.225	14.871	-15,3%	14,2%	-1.865	2.106	1,6
GUÍA DE ISORA	11.209	21.827	14.449	20.396	-22,4%	7,0%	-3.240	1.431	1,9
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	175.181	378.675	182.890	383.343	-4,2%	-1,2%	-7.709	-4.668	2,2
CANARIAS	1.088.700	2.172.944	1.040.941	2.126.769	4,6%	2,2%	47.759	46.175	2,0

Cuadro 5.1.3: Municipios de Canarias de mayor a menor incremento en número de viviendas entre 2021 y 2011 y comparativa con su población

Fuente: INE - ISTAC - Censos de Población y Vivienda 2021 - 2011

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Vivienda versus Población en Canarias.

UN RETO PENDIENTE

En sentido opuesto, **11 municipios registran bajadas**, entre las que **sobresale la de Las Palmas de Gran Canaria**, que disminuye el número de viviendas en **7.709**, a pesar de ser el municipio con el parque más extenso de toda la región -ver cuadro 5.1.4-. Por detrás y **con descensos importantes**, se encuentran, **Guía de Isora en Tenerife** con una reducción de **3.240** viviendas, **Yaiza en Lanzarote** con **1.865** menos, **San Miguel de Abona y el Puerto de la Cruz en Tenerife** con **1.737** y **1.558** menos, respectivamente, **Valle Gran Rey y Alajeró en La Gomera** con **451** y **318**, mientras que **Fasnia en Tenerife** con **78**, **Frontera en El Hierro** con **52**, **Betancuria**, municipio con el menor número de viviendas de **Canarias**, en **Fuerteventura** con **49** menos y **Barlovento en La Palma** que pierde **15**, presentan caídas más moderadas.

En el cuadro 5.1.3, **Santa Cruz de Tenerife** resalta por **aumentar** las **viviendas** en **937** unidades y **reducir** la **población** en **13.709** personas. Destacando en ese mismo cuadro, **8** de los **25 municipios**, en los que la **población crece más** que las **viviendas**. Tal es el caso del cuarto municipio más poblado de **Tenerife**, **Granadilla de Abona** -**+3.485** viviendas y **+10.295** personas-, **San Cristóbal de La Laguna** -**+2.875** viviendas y **4.823** personas-, **Santa Lucía de Tirajana** -**+1.155** viviendas y **+7.443** personas-, **Güímar** -**+1.170** viviendas y **+2.869** personas-, **Ingenio** -**+1.143** viviendas y **+2.016** personas-, **Antigua** -**+748** viviendas y **+2.183** personas-, **Arucas** -**+718** viviendas y **+1.163** personas- y **Puerto del Rosario** -**+548** viviendas y **+6.122** personas-.

MUNICIPIOS CON MAYOR SUBIDAS DE POBLACIÓN QUE DE VIVIENDAS

	Variación viviendas	Variación población
GRANADILLA DE ABONA	3.485	10.295
SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA	2.875	4.823
ARRECIFE	2.123	7.140
SANTA LUCÍA DE TIRAJANA	1.555	7.443
GÜÍMAR	1.170	2.869
INGENIO	1.143	2.016
ANTIGUA	748	2.183
ARUCAS	718	1.663
PUERTO DEL ROSARIO	548	6.122
TOTAL 9 MUNICIPIOS	14.365	44.554
TOTAL CANARIAS	47.759	46.175
9 MUNICIPIOS/TOTAL	30,1%	96,5%

Cuadro 5.1.4: Los 9 municipios de Canarias con más incremento poblacional que de viviendas entre 2021 y 2011

Fuente: INE - ISTAC - Censos de Población y Vivienda 2021 - 2011

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

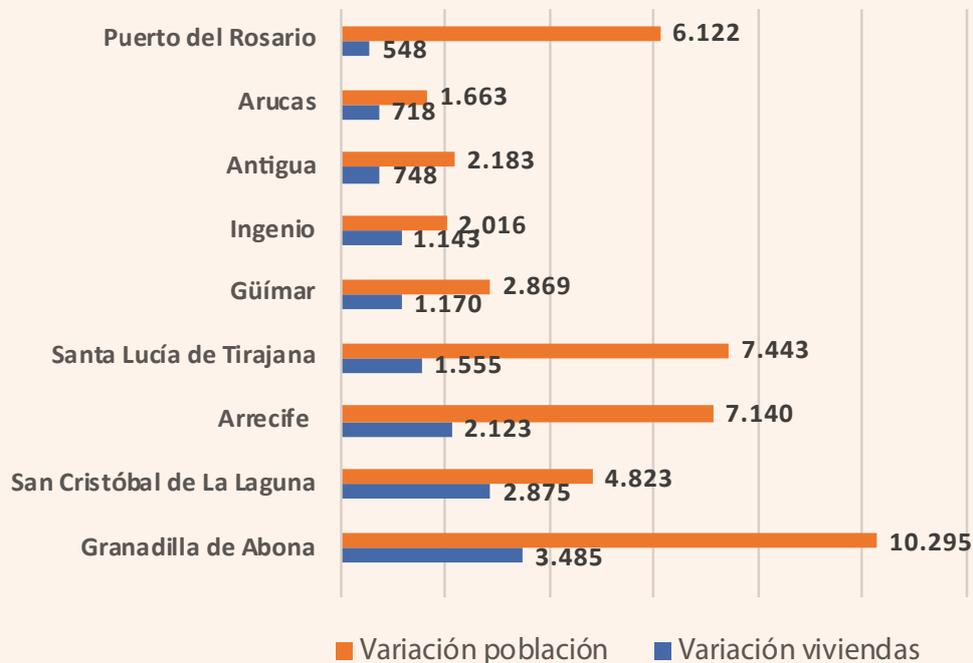


Gráfico 5.1.3: Los 9 municipios de Canarias con más incremento poblacional que de viviendas entre 2021 y 2011

Fuente: INE – ISTAC – Censos de Población y Vivienda 2021 – 2011
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

El conjunto de estos **9** municipios -ver cuadro 5.1.4 y gráfico 5.1.3- **incrementa en 12.242 viviendas**, lo que representa un **25,6%** sobre el total incremento producido en toda **Canarias de 47.759 viviendas**, mientras que la población sube en **37.414** personas, lo que supone el **81%** del total del aumento poblacional del **conjunto de las islas** entre **2011 y 2021**, que se cifró en **46.175 habitantes** más.

Granadilla de Abona destaca por ser el municipio que más incrementa la población en el periodo **2011-2021** y cuenta con un porcentaje elevado de extranjeros residentes. Se trata de un municipio que se considera epicentro geográfico de la isla de Tenerife al albergar el aeropuerto Internacional Reina Sofía y situarse en las proximidades de las zonas más turísticas del Sur, concentrándose su mayor población en el barrio de San Isidro -aquí el precio de las viviendas es más accesible que en los propios municipios turísticos-, ubicado al lado de la autopista del Sur.

En el cuadro 5.1.4 destacan **3** municipios que **pierden viviendas** y **ganan población** entre **2011** y **2021**, tal es el caso del **San Miguel de Abona** con un descenso de **1.737** viviendas y un importante aumento de **4.742** personas, **Yaiza** con **1.865** viviendas menos y **2.106** habitantes más y **Guía de Isora** que disminuye en **3.240** viviendas y crece en **1.431** personas. **Puerto de la Cruz** y **Las Palmas de Gran Canaria** presentan la particularidad de que reducen viviendas **1.558** y **7.709**, respectivamente, y población **2.638** y **4.668**, respectivamente.

MUNICIPIOS CANARIOS	ISLA	Viviendas totales 2021	Población 2021	Viviendas totales 2011	Población 2011	% Variación Viviendas 2021-2011	% Variación Población 2021-2011	Diferencia en nº Viviendas 2021-2011	Diferencia en nº Población 2021-2011
BARLOVENTO	LA PALMA	1.230	1.921	1.245	2.231	-1,2%	-13,9%	-15	-310
BETANCURIA	FUERTEVENTURA	517	762	566	839	-8,7%	-9,2%	-49	-77
FRONTERA	EL HIERRO	2.444	4.278	2.496	4.143	-2,1%	3,3%	-52	135
FASNIA	TENERIFE	1.847	2.807	1.925	3.015	-4,1%	-6,9%	-78	-208
ALAJERÓ	LA GOMERA	1.327	2.047	1.645	2.016	-19,3%	1,5%	-318	31
VALLE GRAN REY	LA GOMERA	3.803	4.643	4.254	5.364	-10,6%	-13,4%	-451	-721
PUERTO DE LA CRUZ	TENERIFE	20.779	30.179	22.337	32.817	-7,0%	-8,0%	-1.558	-2.638
SAN MIGUEL DE ABONA	TENERIFE	10.415	21.872	12.152	17.130	-14,3%	27,7%	-1.737	4.742
YAIZA	LANZAROTE	10.360	16.977	12.225	14.871	-15,3%	14,2%	-1.865	2.106
GUÍA DE ISORA	TENERIFE	11.209	21.827	14.449	20.396	-22,4%	7,0%	-3.240	1.431
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	GRAN CANARIA	175.181	378.675	182.890	383.343	-4,2%	-1,2%	-7.709	-4.668

Cuadro.5.1.5: Municipios de Canarias que descienden en número de viviendas entre 2021 y 2011 y comparativa con su población

Fuente: INE - ISTAC - Censos de Población y Vivienda 2021 - 2011

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Como se observa en el cuadro 5.1.5, los **primeros lugares**, atendiendo al **aumento de viviendas** en términos absolutos, los **ocupan** mayoritariamente **municipios tradicionalmente turísticos** -en concreto, **7** de los **13** que hay en **Canarias**-. Como ya hemos indicado anteriormente, y en virtud de los datos aportados en el cuadro 5.1.3, destacan especialmente **5** que son los que encabezan la lista, al operar las mayores subidas en las **islas**. Este es caso de **Arona -9.214-**, en primer lugar, al que le siguen por orden, **La Oliva -5.640-**, **San Bartolomé de Tirajana -4.641-**, **Adeje -3.085-**, **Mogán -2.881-**. En el sexto lugar, con menores aumentos, se sitúa **Tías** con **1.727** viviendas más y, en el séptimo, **Antigua** que sube en **748** viviendas.

De entre los **municipios turísticos**, hay que señalar que, en el periodo **2021- 2011**, algunos **suben** en **viviendas**, pero **disminuyen** en **habitantes**, tal es el caso de **San Bartolomé de Tirajana**, con **1.547** personas menos, **Mogán**, cuya bajada se cifra en **2.904** habitantes **Santiago del Teide** que sube en **158** viviendas y reduce su población en **1.159** personas.

Por otra parte, aparecen **municipios turísticos** que **decrecen** en **viviendas** y en **población** -ver cuadro 5.1.4 y 5.1.5-, como es el **Puerto de la Cruz** que pierde **1.538** viviendas y además pierde **2.638** habitantes. Y viceversa, municipios que **pierden viviendas**, pero **ganan población**. Como **Yaiza** que baja su parque en **1.865** viviendas, pero gana **2.106** habitantes y **Guía de Isora** que descienden en **3.240** viviendas a la vez que se incrementan sus habitantes en **1.431**.

El resto de los municipios turísticos, en total **7**, **aumentan vivienda y población** -ver cuadro 5.1.5-. Entre estos se encuadran Adeje, Antigua, Arona, La Oliva, Pájara, Teguiise y Tías.

MUNICIPIOS TURÍSTICOS CANARIAS	Viviendas totales 2021	Población 2021	Viviendas totales 2011	Población 2011	% Variación Viviendas 2021-2011	% Variación Población 2021-2011	Diferencia en nº Viviendas 2021-2011	Diferencia en nº Población 2021-2011
ADEJE	26.798	48.733	23.713	45.134	13,0%	8,0%	3.085	3.599
ANTIGUA	8.222	12.783	7.474	10.600	10,0%	20,6%	748	2.183
ARONA	53.746	82.563	44.532	75.339	20,7%	9,6%	9.214	7.224
GUÍA DE ISORA	11.209	21.827	14.449	20.396	-22,4%	7,0%	-3.240	1.431
LA OLIVA	16.893	27.768	11.253	22.953	50,1%	21,0%	5.640	4.815
MOGÁN	16.894	20.572	14.013	23.476	20,6%	-12,4%	2.881	-2.904
PÁJARA	10.558	21.014	10.135	20.565	4,2%	2,2%	423	449
PUERTO DE LA CRUZ	20.779	30.179	22.337	32.817	-7,0%	-8,0%	-1.558	-2.638
SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA	32.766	53.066	28.125	54.613	16,5%	-2,8%	4.641	-1.547
SANTIAGO DEL TEIDE	9.243	11.115	9.085	12.274	1,7%	-9,4%	158	-1.159
TEGUISE	11.186	23.044	11.101	20.788	0,8%	10,9%	85	2.256
TÍAS	17.243	20.801	15.516	20.102	11,1%	3,5%	1.727	699
YAIZA	10.360	16.977	12.225	14.871	-15,3%	14,2%	-1.865	2.106
TOTAL MUNICIPIOS TURÍSTICOS	245.897	390.442	223.958	373.928	9,8%	4,4%	21.939	16.514

Cuadro 5.1.6: Municipios Turísticos de Canarias, variaciones en vivienda y población 2021-2011

Fuente: INE - ISTAC - Censos de Población y Vivienda 2021 - 2011
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

En el cuadro 5.1.7, como ya se ha indicado, destaca el hecho de que el **incremento total de viviendas** en estos **5 municipios turísticos** asciende a **27.919** unidades, lo que representa el **58,5%** sobre el total incremento de **Canarias** en el periodo objeto de estudio **2011-2021**, esto es, en **10** años, que fue de **47.759 viviendas**. La población en estos municipios también sube en **21.482** personas, lo que supone un **46,52%** sobre el **total aumento** de **46.175 habitantes en Canarias**.

5 MUNICIPIOS TURÍSTICOS	Variación viviendas	Variación población	% Variación viviendas 2021-2011	% Variación población 2021-2011
ARONA	9.214	7.224	20,7%	9,6%
LA OLIVA	5.640	4.815	50,1%	21,0%
S. BARTOLOMÉ DE TIRAJANA	4.641	-1.547	16,5%	-2,8%
ADEJE	2.085	3.599	13,0%	8,0%
MOGÁN	2.881	-2.904	20,6%	-12,4%
TOTAL MUNICIPIOS TURÍSTICOS	27.919	21.482	9,8%	4,4%
TOTAL CANARIAS	47.759	46.175	4,6%	2,2%
MUNICIPIOS TURÍSTICOS/TOTA	58,46%	46,52%		

Cuadro 5.1.7: Los 5 municipios -todos turísticos- con mayores incrementos en viviendas en Canarias entre 2021 y 2011 y comparativa con su población.

Fuente: INE - ISTAC - Censos de Población y Vivienda 2021 - 2011

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Del análisis conjunto de los **municipios canarios**, destacan **14. 5** turísticos, por presentar mayor incremento de viviendas entre los **13** de esta naturaleza -Adeje, Arona, Mogán, San Bartolomé de Tirajana y La Oliva- y otros **9**, entre los **25** municipios con mayores incrementos de viviendas, pero en los que la población presenta un crecimiento mayor -Granadilla de Abona, San Cristóbal de La Laguna, Arrecife, Santa Lucía de Tirajana, Güímar; Ingenio, Antigua, Arucas y Puerto del Rosario-. Estos **14** municipios acaparan el **81,3%** del incremento de viviendas entre **2011-2021** y sobrepasan en **20,7** puntos porcentuales el incremento poblacional de las islas. Entre ellos destaca **Granadilla de Abona** que suma **10.295** habitantes más y **Santa Lucía de Tirajana** que aumenta en **7.443**, acaparando el **38,4%** del incremento poblacional operado en **10** años en **Canarias**. Estos **2** municipios sobresalen por ser considerados "dormitorio" de las personas que trabajan en el sector turístico en el sur de sus respectivas islas, **Tenerife** y **Gran Canaria**.

14 MUNICIPIOS	Variación viviendas	Variación población
5 TURÍSTICOS CON MAYOR INCREMENTO DE VIVIENDAS	24.461	11.187
9 DE MAYOR INCREMENTO DE VIVIENDAS SUPERADO POR EL AUMENTO DE POBLACIÓN	14.365	44.554
TOTAL 14 MUNICIPIOS	38.826	55.741
TOTAL INCREMENTO MUNICIPIOS DE CANARIAS	47.759	46.175
14 MUNICIPIOS SOBRE EL TOTAL INCREMENTO DE CANARIAS	81,30%	120,70%

Cuadro 5.1.8: Variaciones municipios con mayores incrementos en población que en viviendas respecto a las variaciones totales Canarias 2021 y 2011

Fuente: INE – ISTAC – Censos de Población y Vivienda 2021 - 2011

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Al sumar a los municipios turísticos, los que hemos denominado dormitorios de aquellos, se observa como en **Tenerife** se construye un **31%** más de viviendas, mientras que la población aumenta un **45,7%**. En **Gran Canaria** lo hacen en un **19%** y **6,5%**, respectivamente, y en **Fuerteventura**, el único municipio destacable por crecer más las viviendas que la población, lo hacen en un **11,8%** y **10,4%**, respectivamente. En el conjunto de **Canarias**, estos **7** municipios incrementan las viviendas entre **2011** y **2021** en **29.501** unidades, esto es, un **61,8** sobre el total aumento del archipiélago que se cifró en **47.759** viviendas más, mientras que la población lo hizo en **28.925** personas, esto es, un **62,6%** de la subida total de las islas que fue de **46.175** personas.

En suma, el **resto de los municipios**, esto es, un total de **81**, aumentan en su conjunto sus viviendas en **18.258** -un **38,2%** sobre el total crecimiento de **Canarias**- mientras que la población lo hace en **17.250** personas -un **37,4%** sobre las **46.175** personas que suma de más el archipiélago en el periodo **2011-2021**-.

MUNICIPIOS TURÍSTICOS MÁS LOS MUNICIPIOS DORMITORIOS	Variación viviendas	Variación población
ARONA	9.214	7.224
ADEJE	2.085	3.599
GRANADILLA DE ABONA	3.485	10.295
TENERIFE	14.784	21.118
MUNICIPIOS / TOTAL	31,00%	45,7%
MOGÁN	2.881	-2.904
S. BARTOLOMÉ DE TIRAJANA	4.641	-1.547
SANTA LUCÍA DE TIRAJANA	1.555	7.443
GRAN CANARIA	9.077	2.992
MUNICIPIOS / TOTAL	19,00%	6,5%
LA OLIVA	5.640	4.815
FUERTEVENTURA	5.640	4.815
MUNICIPIOS / TOTAL	11,80%	10,4%
TOTAL MUNICIPIOS	29.501	28.925
TOTAL CANARIAS	47.759	46.175
MUNICIPIOS / TOTAL	61,80%	62,6%

Cuadro 5.1.9: Variación de la población y viviendas 2021-2011 en los municipios turísticos y los municipios dormitorio Canarias

Fuente: INE – ISTAC – Censos de Población y Vivienda 2021 - 2011

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

5.2 Tipos de Viviendas convencionales según su uso

Las **viviendas familiares convencionales** se integran de **viviendas principales** y **no principales**. Las primeras son las destinadas al uso habitual de sus propietarios, esto es, son las que albergan a los hogares en su día a día. Las **viviendas no principales**, por el contrario, son aquellas que no se consideran residencia habitual de sus propietarios y que se utilizan para fines distintos, como puede ser para el uso vacacional o el alquiler.

El **parque de viviendas familiares convencionales** en **Canarias** se compone en **2021** de **820.315 viviendas principales** y de **268.385 no principales**. En el año **2021**, las **principales** ascendían a **789.953** y las **no principales** a **250.992**, como se observa en el cuadro 5.2.1 y gráfico 5.2.1 La comparativa entre ambos años evidencian un **crecimiento** del **3,8%** de las **principales**, materializado en **30.362** más, y del **6,9%** de las **no principales**, al aumentar en **17.393** unidades. Esta evolución pone de manifiesto que las **viviendas no principales** acaparan algo **más de cuota** sobre el mercado total, al

pasar de representar un **24,1%** en **2011** a un **24,7%**, frente al **75,9%** de las **principales** en **2011** que descienden ligeramente hasta el **75,3%** en **2021**.

En esta línea, las **islas capitalinas** presentan elevadas **proporciones** de **viviendas principales** respecto al **total viviendas**. Por su parte, **Gran Canaria** cuenta con la **cuota más elevada de todas las islas** en **2021** con una proporción del **78%** frente al **21,6%** de las **no principales**, mientras que en **Tenerife** corresponden el **75,2%** a **viviendas principales** y el **24,8%** a **no principales**. No obstante, es de resaltar que en cuanto a viviendas principales se refiere, **Fuerteventura** ocupa el segundo lugar, con un **77,8%**, frente a un **22,2%** de no principales, seguida de **La Palma** con una distribución de **76%** y un **24%**, de **Lanzarote** con un **68,8%** y **31,2%**, **El Hierro** **68,7%** y **31,3%**, y por último, la de **menor cuota** es **La Gomera** con un **61,6%** de **principales** y un **38,4%** de **no principales** -ver cuadro 5.2.1-.

ISLAS	2021					2011				
	Total Viviendas	Vivienda principal	Vivienda no principal	% Viviendas principales sobre total	% Viviendas no principales sobre total	Total Viviendas	Vivienda principal	Vivienda no principal	% Viviendas principales sobre total	% Viviendas no principales sobre total
EL HIERRO	6.919	4.434	2.485	64,1%	35,9%	6.190	4.251	1.939	68,7%	31,3%
FUERTEVENTURA	54.873	40.302	14.571	73,4%	26,6%	53.942	41.943	11.999	77,8%	22,2%
GRAN CANARIA	410.416	319.992	90.424	78,0%	22,0%	401.540	314.705	86.835	78,4%	21,6%
LA GOMERA	15.043	9.168	5.875	60,9%	39,1%	14.228	8.760	5.468	61,6%	38,4%
LA PALMA	46.759	31.367	15.392	67,1%	32,9%	42.089	32.003	10.086	76,0%	24,0%
LANZAROTE	85.948	62.595	23.353	72,8%	27,2%	76.576	52.681	23.895	68,8%	31,2%
TENERIFE	468.742	352.457	116.285	75,2%	24,8%	446.380	335.610	110.770	75,2%	24,8%
CANARIAS	1.088.700	820.315	268.385	75,3%	24,7%	1.040.945	789.953	250.992	75,9%	24,1%

Cuadro.5 2.1: Tipos de viviendas familiares convencionales según su uso por islas 2021-2011

Fuente: INE - ISTAC - Censos de Población y Vivienda 2021 - 2011
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

	2021	2011	% Variación 2021-2011	Diferencia en nº 2021-2011
Vivienda principal	820.315	789.953	3,8%	30.362
Vivienda no principal	268.385	250.992	6,9%	17.393
Total Viviendas CANARIAS	1.088.700	1.040.945	4,6%	47.755

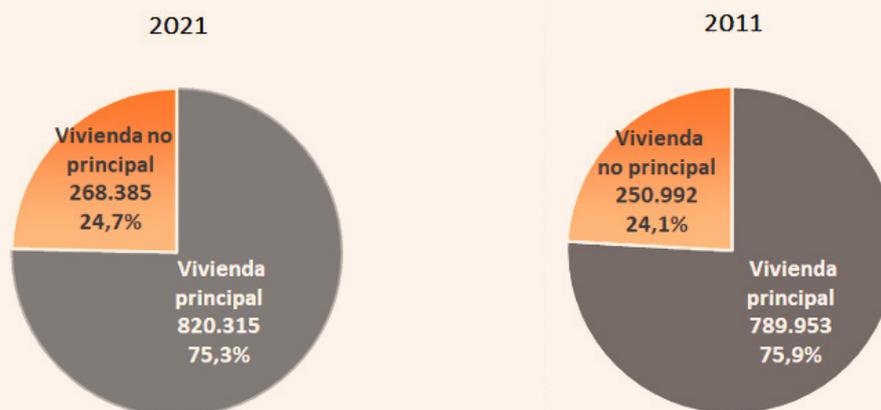


Gráfico. 5.2.1: Tipo de viviendas familiares convencionales según su uso en 2021 y 2011 en Canarias

Fuente: INE - ISTAC - Censos de Población y Vivienda 2021 - 2011
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Las **islas** más **pobladas** y con **mayor actividad turística** acaparan el **mayor número de viviendas principales** en el periodo **2021-2011**, tal es el caso de **Gran Canaria** con **319.992** y **Tenerife** con **352.457**. Le siguen **Lanzarote**, con **62.595** y **Fuerteventura** con **40.302**. Son también las islas, como ya se ha señalado, en las que al medir el peso entre viviendas principales y secundarias acaparan un mayor porcentaje en lo que a las principales se refiere. Por el siguiente orden, en **Gran Canaria** las **viviendas principales** tienen un peso sobre el total de un **78,4%**, le siguen **Fuerteventura** con un **77,8%**, **Tenerife** con un **75,2%** y **Lanzarote** -aunque, en términos porcentuales, por delante de ella se sitúa **La Palma**- con un **68,8%**.

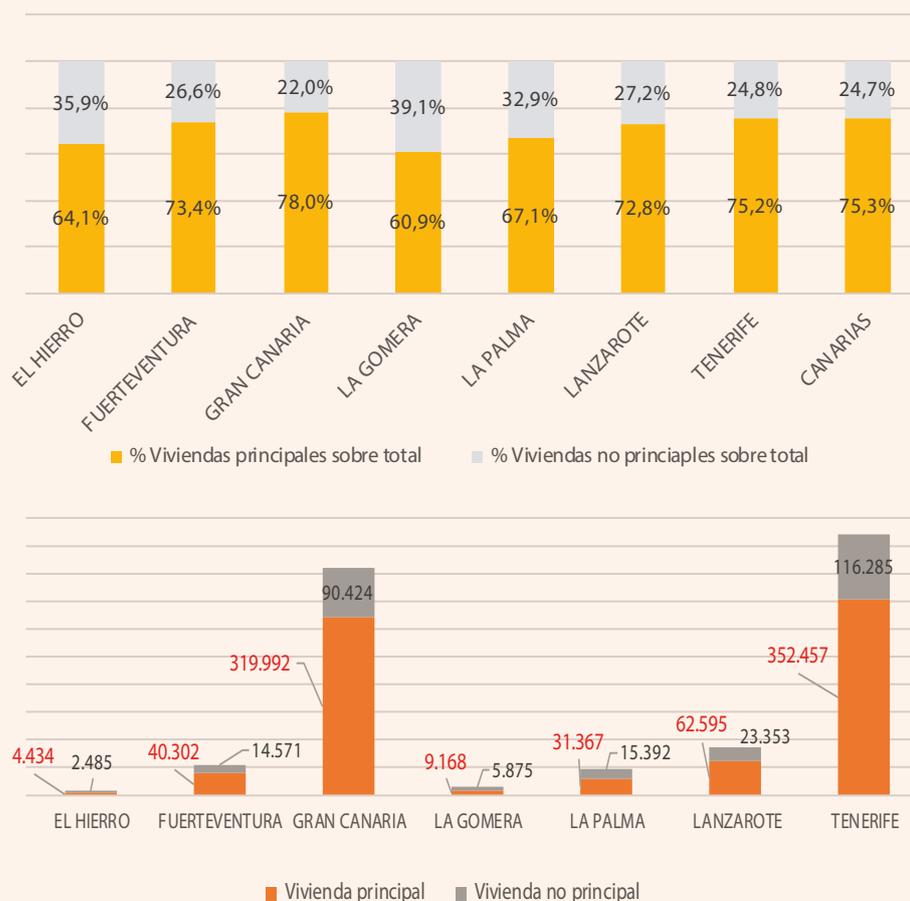


Gráfico. 5.2.2: Tipo de viviendas según su uso en 2021 y 2011 por islas en Canarias

Fuente: INE - ISTAC - Censos de Población y Vivienda 2021 - 2011

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

En relación con las **variaciones experimentadas en cada una de las islas** entre **2011 y 2021**, según se desprende del cuadro 5.2.2, son remarcables los **aumentos** en el número de **viviendas principales** en **Tenerife** con **16.847** nuevas y **Lanzarote** con **9.914**. **Gran Canaria**, más alejada, las eleva en **5.287**. El conjunto de estas **3 islas incrementa** las **viviendas principales** en **32.048** unidades, superando en **1.686** la subida del conjunto del archipiélago que se situó en **30.362** viviendas principales, teniendo en cuenta que hay descensos en otras islas.

Otras islas en la que se producen subidas en las **viviendas principales** son **La Gomera** que lo hace en **408** unidades y **El Hierro** en **183**, a la par que **descienden** de manera significativa **Fuerteventura** en **1.641** y **La Palma** en **636**. Del lado de las **viviendas no principales**, todas las islas arrojan **crecimientos** a excepción de **Lanzarote** que

minora su cifra en **542**. **Tenerife lidera** nuevamente el crecimiento con **5.515** seguida de **La Palma** con **5.306**, **Gran Canaria** con **3.589**, **Fuerteventura** con **2.572**, **El Hierro** con **546** y **La Gomera** con **407**.

ISLAS	% VARIACIÓN 2021-2011			DIFERENCIA EN Nº 2021-2011		
	Total Viviendas	Vivienda principal	Vivienda no principal	Diferencia en nº viviendas totales	Diferencia en nº Vivienda principal	Diferencia en nº Vivienda no principal
EL HIERRO	11,8%	4,3%	28,2%	729	183	546
FUERTEVENTURA	1,7%	-3,9%	21,4%	931	-1.641	2.572
GRAN CANARIA	2,2%	1,7%	4,1%	8.876	5.287	3.589
LA GOMERA	5,7%	4,7%	7,4%	815	408	407
LA PALMA	11,1%	-2,0%	52,6%	4.670	-636	5.306
LANZAROTE	12,2%	18,8%	-2,3%	9.372	9.914	-542
TENERIFE	5,0%	5,0%	5,0%	22.362	16.847	5.515
CANARIAS	4,6%	3,8%	6,9%	47.755	30.362	17.393

Cuadro 5.2.2: % Variación de los tipos de vivienda familiares convencionales según su uso 2021-2011

Fuente: INE - ISTAC - Censos de Población y Vivienda 2021 - 2011
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Al **analizar porcentualmente los datos** -ver cuadro 5.2.2-, las **viviendas no principales** son las que más aumentan, un **6,9%**, frente al incremento del **3,8%** de las **principales**. Solo quedan por debajo del incremento medio del total viviendas del **4,6%**, **Fuerteventura** y **Gran Canaria**. En ambas, el aumento de la **no principal** supera al de la **principal**.

La isla de **Lanzarote** es en la que más incrementan las viviendas, en el periodo **2021-2011**, con un **12,2%** -un **18,8%** vivienda principal, descendiendo la no principal un **2,3%**-. Le sigue **El Hierro**, con un **11,8%**, incrementando en mayor medida la **no principal**, un **28,2%**, frente al aumento del **4,3%** de la **principal**. A esta isla, le sigue **La Palma**, con un aumento del **11,1%** del total viviendas -un descenso del **2,1%** corresponde a la **principal** y un **52,6%** más a la **no principal**.

Desde una **perspectiva local** existen **4 municipios en la región** -ver cuadro 5.2.3- en los que el número de **viviendas no principales superan** a las **principales**, como es el caso de **Tías** en **Lanzarote**, en el que estas últimas se sitúan en **7.881**, mientras que las **no principales** llegan a las **9.362** lo que representa el **54,3%** sobre el **total de las viviendas** del municipio. En la misma circunstancia se encuentran, **Santiago del**

Teide, en **Tenerife**, con **4.905 no principales** -con un peso del **53,1%**- y **4.338 principales**, **Mogán**, en **Gran Canaria**, con **8.776 no principales** -esto es, el **51,9%** sobre el total viviendas- y **8.118 principales**, y **Garafía** en **La Palma** con **831 no principales** -con un peso sobre el total viviendas del **50,8%**- y **804 principales**.

En el cuadro 5.2.3 destacan las variaciones de los **municipios turísticos** -en concreto, de **6-**, por tener un diferente **peso porcentual** sobre el **total viviendas** según sean viviendas **no principales** o **principales**. **3** de ellos destacan por el mayor peso de las **no principales** sobre las **principales**, tal es el caso de **Tías**, en el que las **principales** representan el **45,7%** y las **no principales** el **54,3%**; **Santiago del Teide**, con una proporción de **46,9%** a **53,1%**; y **Mogán** del **48,1%** frente al **50,8%**, siendo estos **3**, como se ha señalado en el párrafo anterior, los que encabezan la lista general de municipio. Por el contrario, existen otros **3** municipios turísticos en los que las **principales** superan con creces a las **no principales**. En este grupo se incluyen, **Puerto de la Cruz** con un **63,2%** y **36,8%**, **Yaiza** con un **62,1%** y **37,9%** y **Arona** con un **61,8%** y **38,2%**, respectivamente, en las **3** islas, según sean **principales** o **no**.

MUNICIPIO CANARIAS	ISLA	Total Viviendas	Vivienda principal	Vivienda no principal	% Viviendas principales sobre total	% Viviendas no principales sobre total
TÍAS	LANZAROTE	17.243	7.881	9.362	45,7%	54,3%
SANTIAGO DEL TEIDE	TENERIFE	9.243	4.338	4.905	46,9%	53,1%
MOGÁN	GRAN CANARIA	16.894	8.118	8.776	48,1%	51,9%
GARAFÍA	LA PALMA	1.635	804	831	49,2%	50,8%
VALLE GRAN REY	LA GOMERA	3.803	1.974	1.829	51,9%	48,1%
TIJARAFE	LA PALMA	1.867	1.029	838	55,1%	44,9%
VALLEHERMOSO	LA GOMERA	2.648	1.463	1.185	55,2%	44,8%
AGULO	LA GOMERA	853	475	378	55,7%	44,3%
ARTENARA	GRAN CANARIA	784	437	347	55,7%	44,3%
HARÍA	LANZAROTE	3.880	2.175	1.705	56,1%	43,9%
BETANCURIA	FUERTEVENTURA	517	291	226	56,3%	43,7%
HERMIGUA	LA GOMERA	1.306	739	567	56,6%	43,4%
ARICO	TENERIFE	6.133	3.494	2.639	57,0%	43,0%
TEJEDA	GRAN CANARIA	1.480	865	615	58,4%	41,6%
BARLOVENTO	LA PALMA	1.230	723	507	58,8%	41,2%
PINAR DE EL HIERRO, EL	EL HIERRO	1.320	779	541	59,0%	41,0%
VILLA DE MAZO	LA PALMA	3.037	1.852	1.185	61,0%	39,0%
VILAFLOR DE CHASNA	TENERIFE	1.077	658	419	61,1%	38,9%
VEGA DE SAN MATEO	GRAN CANARIA	4.978	3.061	1.917	61,5%	38,5%
ARONA	TENERIFE	53.746	33.223	20.523	61,8%	38,2%
YAIZA	LANZAROTE	10.360	6.431	3.929	62,1%	37,9%
VALLESECO	GRAN CANARIA	2.301	1.440	861	62,6%	37,4%
PUERTO DE LA CRUZ	TENERIFE	20.779	13.132	7.647	63,2%	36,8%
MOYA	GRAN CANARIA	4.716	3.000	1.716	63,6%	36,4%
PUNTALLANA	LA PALMA	1.447	922	525	63,7%	36,3%
TOTAL 25 MUNICIPIOS		173.277	99.304	73.973	57,3%	42,7%
CANARIAS		1.088.700	820.315	268.385	75,3%	24,7%

Cuadro 5.2.3: Los 25 municipios de Canarias con porcentajes relevantes de viviendas no principales en 2021

Fuente: INE - ISTAC - Censos de Población y Vivienda 2021 - 2011
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

En contraposición a lo reflejado en el cuadro 5.2.3, en el cuadro 5.2.4 se destacan los **18 municipios** que cuentan con **proporciones superiores al 80% en viviendas principales**. Al respecto, destacan principalmente, **Arrecife en Lanzarote** con un **89,6%**, **Santa Lucía de Tirajana en Gran Canaria**, con un **86,6%**, **San Bartolomé en Lanzarote** con un **86%**, **Santa Cruz de Tenerife** con un **83,4%** y **La Orotava** con un **83%**.

MUNICIPIO CANARIAS	ISLA	Total Viviendas	Vivienda principal	Vivienda no principal	% Viviendas principales sobre total	% Viviendas no principales sobre total
ARRECIFE	LANZAROTE	25.339	22.697	2.642	89,6%	10,4%
SANTA LUCÍA DE TIRAJANA	GRAN CANARIA	30.372	26.309	4.063	86,6%	13,4%
SAN BARTOLOMÉ	LANZAROTE	8.484	7.293	1.191	86,0%	14,0%
SANTA CRUZ DE TENERIFE	TENERIFE	97.227	81.056	16.171	83,4%	16,6%
OROTAVA, LA	TENERIFE	17.819	14.793	3.026	83,0%	17,0%
PUERTO DEL ROSARIO	FUERTEVENTURA	18.683	15.469	3.214	82,8%	17,2%
VICTORIA DE ACENTEJO, LA	TENERIFE	4.049	3.339	710	82,5%	17,5%
TINAJO	LANZAROTE	2.600	2.142	458	82,4%	17,6%
SANTA BRÍGIDA	GRAN CANARIA	7.746	6.347	1.399	81,9%	18,1%
INGENIO	GRAN CANARIA	13.881	11.355	2.526	81,8%	18,2%
PALMAS DE GRAN CANARIA, LAS	GRAN CANARIA	175.181	143.195	31.986	81,7%	18,3%
TELDE	GRAN CANARIA	46.739	38.205	8.534	81,7%	18,3%
ARUCAS	GRAN CANARIA	17.003	13.883	3.120	81,7%	18,3%
TEGUESTE	TENERIFE	4.764	3.886	878	81,6%	18,4%
SANTA ÚRSULA	TENERIFE	6.812	5.529	1.283	81,2%	18,8%
AGÜIMES	GRAN CANARIA	14.365	11.646	2.719	81,1%	18,9%
TUINEJE	FUERTEVENTURA	6.856	5.538	1.318	80,8%	19,2%
CANDELARIA	TENERIFE	14.205	11.400	2.805	80,3%	19,7%
SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA	TENERIFE	74.096	59.144	14.952	79,8%	20,2%
SAUZAL, EL	TENERIFE	3.910	3.112	798	79,6%	20,4%
GUANCHA, LA	TENERIFE	2.375	1.890	485	79,6%	20,4%
SAN MIGUEL DE ABONA	TENERIFE	10.415	8.287	2.128	79,6%	20,4%
GRANADILLA DE ABONA	TENERIFE	24.284	19.311	4.973	79,5%	20,5%
ROSARIO, EL	TENERIFE	8.160	6.383	1.777	78,2%	21,8%
TACORONTE	TENERIFE	11.121	8.673	2.448	78,0%	22,0%
Total 25 municipios		646.486	530.882	115.604	82,1%	17,9%
CANARIAS		1.088.700	820.315	268.385	75,3%	24,7%

Cuadro 5.2.4: Los 25 municipios de Canarias con los mayores porcentajes de viviendas principales en 2021

Fuente: INE - ISTAC - Censos de Población y Vivienda 2021 - 2011
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Del cuadro 5.2.4 se desprende que entre los **25 municipios de Canarias** con mayor porcentaje de **viviendas principales** en **2021**, del **78%** en ascendente, con un máximo del **89,6%**, no se encuentra ningún municipio turísticos. En cambio, si están los **4 municipios más poblados de Canarias -Santa Cruz de Tenerife, Las Palmas de Gran Canaria, Telde y San Cristobal de la Laguna-** y las **4 capitales de las islas más pobladas -Arrecife, Santa Cruz de Tenerife, Las Palmas de Gran Canaria y Puerto del Rosario-**.

5.3 Viviendas por régimen de tenencia

La mayoría de las viviendas familiares principales de Canarias en 2021 se engloban en el régimen de propiedad, nivel que alcanza al **64,8% sobre el total**. Bastante alejado le siguen las que están **en alquiler** que acaparan al **22%**, mientras que el **13,2%** se caracterizan por ser **viviendas cedidas gratuitamente** o por las que se **paga un precio bajo**, por debajo del de mercado.

Esta **situación ha cambiado respecto a 2011**, cuando las viviendas en propiedad representaban un porcentaje mayor, en concreto, el **70,8%**, las de alquiler menor, un **16,2%** mientras las que se encuentran en otro régimen de tenencia apenas se han modificado con un **13%**. Consecuentemente, se percibe una **tendencia mayor hacia el alquiler** al haber aumentado entre **2011 y 2021 un 40,6%**, otros regímenes lo hicieron en un **5,8%**, mientras que las viviendas **en propiedad se reducen un 4,9%**, -ver cuadro 5.3.1 y gráfico 5.3.1-.

RÉGIMEN DE TENENCIA	Número de viviendas		% de cada régimen de tenencia		% Variación Viviendas 2021-2011	Diferencia en nº Viviendas 2021-2011
	2021	2011	2021	2011	2021	
EN ALQUILER	180.186	128.190	22,0%	16,2%	40,6%	51.996
EN PROPIEDAD	531.480	559.085	64,8%	70,8%	-4,9%	-27.605
OTROS	108.648	102.675	13,2%	13,0%	5,8%	5.973
TOTAL	820.314	789.950	100,0%	100,0%	3,8%	30.364

Cuadro 5.3.1: Viviendas familiares principales según régimen de tenencia. Canarias 2021 - 2011

Fuente: INE - Censo de Población y Vivienda 2021 y 2011
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas



Gráfico 5.3.1: Viviendas familiares principales según régimen de tenencia - Canarias 2021 - 2011

Fuente: INE - Censo de Población y Vivienda 2021 y 2011
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

En línea con lo anterior, en el **ámbito de las islas**³, en **2011**, **4** de las **7** islas analizadas **superaban** la media regional del **70,9%** de participación sobre el total viviendas en lo que a las **viviendas en propiedad** se refiere. Superando esta media regional se encuentran las islas de **La Gomera** con la mayor proporción, un **74,4%**, seguida de **Tenerife** con un **71,9%**, **Gran Canaria** en tercer lugar con un **71,8%** y **La Palma** con un **70,7%**. En el otro lado, las de menor porcentaje y, por consiguiente, las que contaban con un mayor número de viviendas en alquiler fueron las islas de **Fuerteventura** con un **62,5%** en propiedad, **EL Hierro** con un **64,9%** y **Lanzarote** con un **65,2%**, como se aprecia en el cuadro 5.3.2-.

Del mismo modo que en el **contexto regional**, en **2021**, ya todas las islas se encontraban, en relación con lo que a las **viviendas en propiedad** se refiere, por debajo **70,9%** de **2011**. La participación sobre el total de este tipo de viviendas en el conjunto de Canarias se situó en **2021** en un **64,8%**, esto es **6,1** puntos porcentuales. Solo **2** islas rebasan este porcentaje, **Gran Canaria** con un **66,1%** y **Tenerife** con un **65,3%**. **Fuerteventura** llega a una participación del **57,1%** de **viviendas en**

³ . Los datos relativos a las islas y municipios presentan ciertas diferencias al sumarlos con respecto a los de la comunidad autónoma en su conjunto, debido a que, a estos niveles de desagregación inferior, acorde a la aclaración del INE, los datos están redondeados a múltiplos de 3 en el censo de 2021 y a múltiplos de 5 en el censo de 2011, método que no se aplica a las cifras expuestas a nivel regional.

ISLA	2021						
	Total viviendas principales	En propiedad	En alquiler (a pr de mercado)	Otro régimen de tenencia (cedida gratis o a bajo precio)	% En propiedad	% En alquiler	% Otro régimen
EL HIERRO	4.437	2.751	858	828	62,0%	19,3%	18,7%
FUERTEVENTURA	45.843	26.175	11.127	8.541	57,1%	24,3%	18,6%
GRAN CANARIA	319.983	211.584	67.644	40.755	66,1%	21,1%	12,7%
LA GOMERA	9.165	5.445	2.031	1.689	59,4%	22,2%	18,4%
LA PALMA	31.359	20.226	5.925	5.208	64,5%	18,9%	16,6%
LANZAROTE	57.060	35.022	13.275	8.763	61,4%	23,3%	15,4%
TENERIFE	352.473	230.289	79.314	42.870	65,3%	22,5%	12,2%
CANARIAS	820.320	531.480	180.186	108.648	64,8%	22,0%	13,2%

ISLA	2011						
	Total viviendas principales	En propiedad	En alquiler (a pr de mercado)	Otro régimen de tenencia (cedida gratis o a bajo precio)	% En propiedad	% En alquiler	% Otro régimen
EL HIERRO	4.245	2.755	800	690	64,9%	18,8%	16,3%
FUERTEVENTURA	41.915	26.215	10.970	4.730	62,5%	26,2%	11,3%
GRAN CANARIA	314.560	225.995	44.965	43.600	71,8%	14,3%	13,9%
LA GOMERA	8.430	6.270	990	1.170	74,4%	11,7%	13,9%
LA PALMA	31.685	22.410	4.255	5.020	70,7%	13,4%	15,8%
LANZAROTE	52.590	34.280	12.610	5.700	65,2%	24,0%	10,8%
TENERIFE	335.075	241.040	53.215	40.820	71,9%	15,9%	12,2%
CANARIAS	788.500	558.965	127.805	101.730	70,9%	16,2%	12,9%

Cuadro 5.3.2: Viviendas familiares principales según régimen de tenencia por islas 2021 (ver nota aclaratoria)

Fuente: INE – Censo de Población y Vivienda 2021 - 2011

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

propiedad sobre el total -la más baja de la Comunidad Autónoma- y **La Gomera** al **59,4%**. En suma, los niveles más elevados se localizan en las islas capitalinas, las de mayor población, seguidas de **La Palma** con un **64,5%**, **El Hierro** un **62%** y **Lanzarote** con un **61,4%**.

En el periodo de tiempo objeto de análisis **2021-2011**, como ya se ha indicado anteriormente -epígrafe 5.1-, la población creció en **46.175** personas, mientras que el **número de viviendas** lo hizo en **47.755** unidades, si bien, el grueso de este aumento se destina al **alquiler** -ver cuadro 5.3.3-, que es la tipología de vivienda que incrementa significativamente **52.369**, frente a la disminución de **27.473** viviendas en **propiedad**. Otro régimen de tenencia, **viviendas cedidas o a bajo precio**, también aumentan en **6.924** unidades.

Del análisis del cuadro 5.3.2 se concluye que atendiendo al régimen de tenencia en su conjunto, se **alquila** porcentualmente más en las islas de **Fuerteventura**, con un peso del **26,2%** en **2011** y **24,3%** en **2021**, y **Lanzarote**, con un **24%** en **2011** y **23,3%** en **2021**, a la par que en ambas islas también se observa un volumen importante de viviendas en alquiler en **2021**, **11.127** y **13.275** viviendas, respectivamente, lo que las coloca por detrás de **Tenerife** con **79.314** viviendas en alquiler -un **22,5%** en **2021**, frente a un **15,9%** en **2011** sobre el total régimen de tenencia- y **Gran Canaria** con **67.644** -con un peso del **21,1%** en **2021** y del **14,3%** en **2011**-.

Entre 2011 y 2021 el descenso de las viviendas en propiedad es generalizado en todas las islas, salvo en Lanzarote. La Gomera duplica su parque de alquiler al haber crecido un 105,2%, seguida de Gran Canaria con un aumento del 50,4%, Tenerife con un 49%, La Palma un 39,2%. Por su parte, las islas que ya desde 2011 acaparaban las cuotas más altas en alquiler fueron las que menos crecieron, como es el caso de Fuerteventura que lo hizo en un 1,4%, Lanzarote en un 5,3% y El Hierro en un 7,3%, mientras que la media regional avanzaba en un 41%.

ISLA	% Variación 2021-2011				Diferencia en nº 2021-2011			
	Total viviendas principales	En propiedad	En alquiler (a pr de mercado)	Otro régimen de tenencia (cedida gratis o a bajo precio)	Total viviendas principales	En propiedad	En alquiler (a pr de mercado)	Otro régimen de tenencia (cedida gratis o a bajo precio)
EL HIERRO	4,5%	-0,1%	7,3%	20,0%	192	-4	58	138
FUERTEVENTURA	9,4%	-0,2%	1,4%	80,6%	3.928	-40	157	3.811
GRAN CANARIA	1,7%	-6,4%	50,4%	-6,5%	5.423	-14.411	22.679	-2.845
LA GOMERA	8,7%	-13,2%	105,2%	44,4%	735	-825	1.041	519
LA PALMA	-1,0%	-9,7%	39,2%	3,7%	-326	-2.184	1.670	188
LANZAROTE	8,5%	2,2%	5,3%	53,7%	4.470	742	665	3.063
TENERIFE	5,2%	-4,5%	49,0%	5,0%	17.398	-10.751	26.099	2.050
CANARIAS	4,0%	-4,9%	41,0%	6,8%	31.820	-27.473	52.369	6.924

Cuadro 5.3.3: Variación viviendas principales según régimen de tenencia 2021-2011 por islas

Fuente: INE – Censo de Población y Vivienda 2021 - 2011

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

En lo que se refiere a la vivienda cedida gratuitamente o a bajo precio -ver cuadro 5.3.3-, destacar que se producen igualmente incrementos en todas las islas, con la salvedad de Gran Canaria que desciende un 6,5%. El conjunto regional aumenta un 6,8% y las islas más orientales son las que crecen exponencialmente por encima de esta media, en un 80,6% lo hace Fuerteventura y en un 53,7% Lanzarote. Le siguen en aumentos, La Gomera que lo hace en un 44,4%, El Hierro con un 20% y, muy por debajo, Tenerife con un 5% y La Palma con un 3,7%.

Las bajadas en el régimen de propiedad son lideradas por La Gomera, cuyo descenso se sitúa en un 13,2%. A esta isla, le sigue La Palma con un 9,7% menos, Gran Canaria con un -6,4%, Tenerife con una de caída del 4,5%, Fuerteventura y El Hierro, un 0,2% y un 0,1%, respectivamente, y Lanzarote que es la única que crece y lo hace solo en un 2,2%.

En términos netos, de 2011 a 2021, la disponibilidad de vivienda creció en 31.820 unidades, inclinándose el grueso, como ya se ha indicado, a favor de las viviendas

en **alquiler -52.369-** y en **otro régimen de tenencia -6.924-**, cuya suma asciende a **59.293** viviendas -ver cuadro 5.3.3-.

Al establecer la comparativa con el **resto del territorio nacional** -ver cuadro 5.3.4-, en **Canarias** se observa una **estructura diferenciada** respecto a la **media del país**, pues en el conjunto de España **prima** el régimen de tenencia en **propiedad, superando** ampliamente la **cifra media** de las **islas**. La vivienda en **alquiler**, por el contrario, es **inferior**, al igual que la relativa a **otros regimenes de tenencia**, Las **cuotas nacionales** de vivienda en **propiedad** acaparan el **75,5%**, casi **11** puntos por encima del **64,8%** de **Canarias**; el **16,1%** en **alquiler**, **6** puntos por debajo del **22%** de las **islas**; y el **8,4%** en **viviendas cedidas o a bajo precio**, casi **5** puntos por debajo del **13,2%** de **Canarias**.

Por su parte, en la **Unión Europea** -ver cuadro 5.3.4- la **vivienda en propiedad** acapara el **69,9%** del total **régimen de tenencia de viviendas principales** -**5,1** puntos más que en Canarias-, el **20,3%** corresponde a **viviendas en alquiler** -**1,9** puntos menos que en la Comunidad Autónoma-, y, el **9,8%**, a otros **regimenes de viviendas** -**3,4** puntos menos que en las islas-. Estos datos colocan a **Canarias** en una posición **más próxima a la europea** que al propio país en su conjunto.

CCAA - 2021	Total viviendas principales	En propiedad	En alquiler (a pr de mercado)	Otro régimen de tenencia (cedida gratis o a bajo precio)	% En propiedad	% En alquiler	% Otro régimen de tenencia
ANDALUCÍA	3.241.130	2.568.496	368.278	304.356	79,2%	11,4%	9,4%
ARAGÓN	540.225	413.012	84.624	42.589	76,5%	15,7%	7,9%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	446.569	339.885	58.184	48.500	76,1%	13,0%	10,9%
BALEARS, ILLES	441.536	292.570	103.526	45.440	66,3%	23,4%	10,3%
CANARIAS	820.315	531.480	180.186	108.649	64,8%	22,0%	13,2%
CANTABRIA	238.230	185.093	27.565	25.572	77,7%	11,6%	10,7%
CASTILLA Y LEÓN	1.025.679	813.250	121.618	90.811	79,3%	11,9%	8,9%
CASTILLA - LA MANCHA	799.695	632.107	92.933	74.655	79,0%	11,6%	9,3%
CATALUNYA	2.989.357	2.066.591	692.285	230.481	69,1%	23,2%	7,7%
COMUNITAT VALENCIANA	2.022.501	1.574.856	286.129	161.516	77,9%	14,1%	8,0%
EXTREMADURA	434.364	342.332	39.560	52.472	78,8%	9,1%	12,1%
GALICIA	1.091.041	812.235	134.252	144.554	74,4%	12,3%	13,2%
MADRID, COMUNIDAD DE	2.546.489	1.885.554	525.834	135.101	74,0%	20,6%	5,3%
MURCIA, REGIÓN DE	540.497	414.794	84.578	41.125	76,7%	15,6%	7,6%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	256.330	205.146	33.777	17.407	80,0%	13,2%	6,8%
PAÍS VASCO	919.503	770.296	122.737	26.470	83,8%	13,3%	2,9%
RIOJA, LA	132.241	106.949	14.963	10.329	80,9%	11,3%	7,8%
TOTAL NACIONAL	18.536.616	13.988.627	2.983.619	1.564.370	75,5%	16,1%	8,4%
UNIÓN EUROPEA - EU-27 PAÍSES					69,9%	20,3%	9,8%

Cuadro 5.3.4: Viviendas principales por régimen de tenencia y comunidades autónomas 2021

Fuente: INE - Censo de Población y Vivienda 2021 y Eurostat
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Al analizar el **ranking por comunidades autónomas** -ver cuadro 5.3.4-, se observa como Canarias se erige como la región con el **menor porcentaje de viviendas en propiedad** de todo el territorio nacional, el **64,8%**, -ver gráfico 5.3.2-. Por lo que las islas, junto con **Baleares** y **Cataluña**, con cuotas del **66,3%** y **69,1%**, respectivamente, son las únicas que se encuentran por debajo del **70%**. Por el contrario, **País Vasco** con un **83,8%**, **La Rioja** con el **80,9%** y **Navarra** con el **80%**, lideran la clasificación y son, además, las únicas que superan el **80%**.



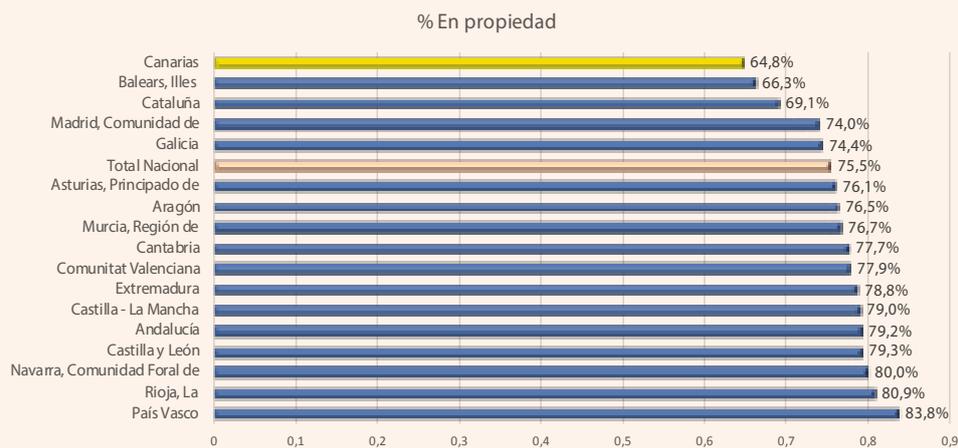


Gráfico 5.3.2: Ranking % viviendas principales en propiedad 2021 - CCAA

Fuente: INE - Censo de Población y Vivienda 2021 - 2011

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

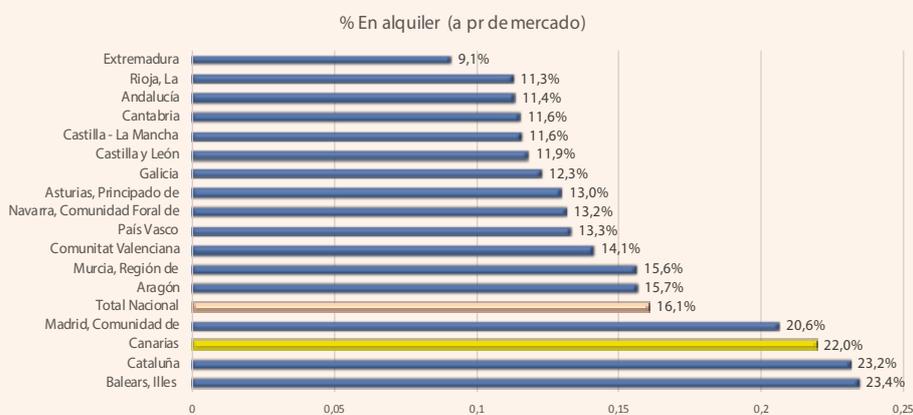


Gráfico 5.3.3: Ranking % viviendas principales en alquiler 2021 - CCAA

Fuente: INE - Censo de Población y Vivienda 2021 - 2011

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas



Gráfico 5.3.4: Ranking % de viviendas principales en otro régimen (cedidas gratis o por debajo del precio de mercado) 2021 - CCAA

Fuente: INE - Censo de Población y Vivienda 2021 - 2011

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Por contra a lo manifestado en el párrafo anterior, y en relación con los **alquileres**, hay que señalar que **Canarias** ocupa la **tercera posición** -ver cuadro 5.3.3- con la **cifra más alta** un **22%**, solo precedida por **Cataluña** con un **23,2%** y **Baleares** con un **23,4%**- porcentajes que distan ampliamente de **Extremadura**, que cuenta con el dato más bajo del país con el **9,1%**, **La Rioja** con el **11,3%** y **Andalucía** con el **11,4%**.

Respecto a las **viviendas cedidas o a bajo precio** -ver cuadro 5.3.4- **Canarias**, con un **13,2%** sobre el total **viviendas principales**, lidera el ranking, junto **Galicia** que alcanza el mismo porcentaje. A estas comunidades le sigue **Extremadura** con un **12,1%**, situándose, en el otro extremo, el **País Vasco** con un **2,9%**, **Madrid** con un **5,3%** y **Navarra** con un **6,8%**.

5.4 Viviendas Vacías

Las viviendas vacías las recoge el INE en la **clasificación de viviendas por intensidad de uso a partir del consumo eléctrico** dentro del **Censo de Población y Vivienda 2021**, englobando en esta categoría las **viviendas que no cuentan con contrato de suministro eléctrico**, así como las que de media tienen un **consumo de 15 días al año o menos**.

La fuente de los datos del Censo de **2021** tiene su origen en el **modelo 159 Declaración anual de consumo de energía eléctrica**, una declaración informativa anual que deben presentar las compañías comercializadoras de los suministros de energía eléctrica a las autoridades tributarias correspondiente al ejercicio **2020**, para cada punto de suministro (CUP: código universal del punto suministro, equivalente a un contador) y cada contrato. La información contenida versa sobre el titular del contrato, fechas de alta y baja, la dirección del suministro y el consumo realizado, lo que propicia que los **datos recogidos sean claramente objetivos**, a pesar de **ser provisionales**.

Sin embargo, en el **Censo de 2011**, los **datos** eran **recogidos** por **agentes censales**, que en el caso de las viviendas vacías, aunque el agente se encontrara físicamente frente a la vivienda, no había evidencias para discernir si se trataba de una vivienda secundaria o de una vacía, lo que hacía que este **método fuera altamente subjetivo**.

Debido a las distintas metodologías de ambos censos, siendo el de **2021** más preciso y objetivo que el de **2011**, **no se procede** a efectuar **comparativas** de los mismos en este particular caso de las viviendas vacías.

Aclarado lo anterior, el **número de viviendas vacías en Canarias** en **2021** alcanzó las **211.331**, las cuales representan un **19,4%** en relación al **total de viviendas** que como se ha mencionado se sitúan en **1.088.700**. De las vacías, **110.956** se localizan en la provincia de **Santa Cruz de Tenerife** y **100.375** en **Las Palmas** -ver gráfico 5.4.1-, cifras que en cada provincia alcanzan el **20,6%** y **18,2%**, respectivamente, sobre el parque de viviendas en cada una de ellas.

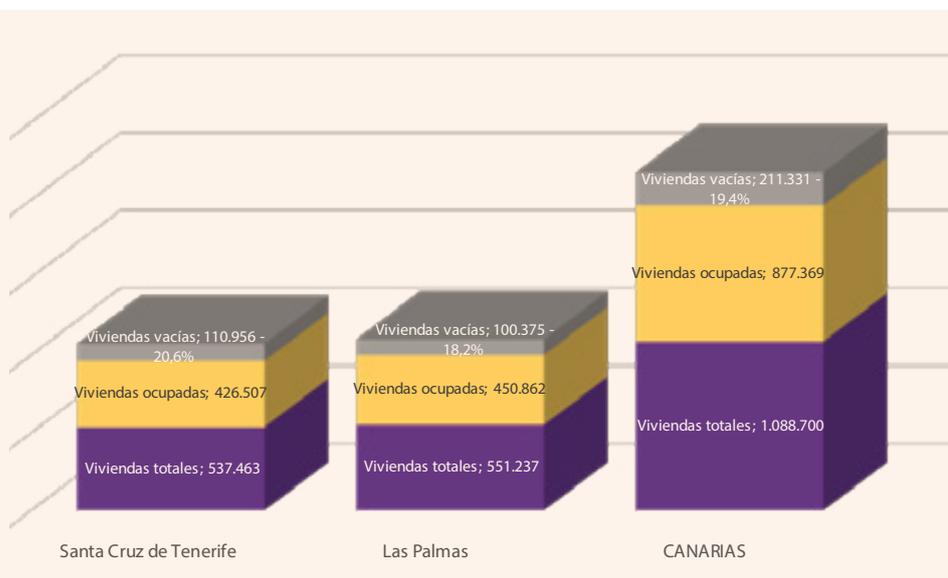


Gráfico 5.4.1: Viviendas vacías total y por provincia y porcentaje sobre el total de viviendas 2021

Fuente: INE - Censo de Población y Vivienda 2021 - Viviendas por intensidad de uso a partir del consumo eléctrico
Datos provisionales sujetos a revisiones por el INE de las fuentes y métodos analíticos
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Las **islas más pobladas**, Tenerife con **92.315 viviendas vacías** y Gran Canaria con **65.989**, encabezan el ranking regional en referencia al número de inmuebles vacíos, a las que le siguen Lanzarote con **19.986**, Fuerteventura con **14.400**, La Palma con **12.044**, La Gomera con **4.914** y EL Hierro con **1.683**, como se desprende del cuadro 5.4.1. Desde el punto de vista de la **proporción sobre el total de las viviendas en cada isla**, lidera La Gomera, con un **32,7%**, alejada de la **media regional**, que se situó en un **19,4%** sobre el total, y del resto de islas, seguida de La Palma con un **25,8%**, Lanzarote con un **25,3%**, El Hierro con un **24,3%**, Fuerteventura con un **23,3%**, Tenerife con un **19,7%**, siendo Gran Canaria la que presenta **menor porcentaje** con un **16,1%**, cuadro 5.4.1 y gráfico 5.4.2.

En suma, las **islas más pobladas**, Tenerife y Gran Canaria, a pesar de tener en **valores absolutos mayor número de viviendas vacías**, en **términos porcentuales** son las que proporcionalmente **tienen menos**, con relación a sus respectivos parques. Obviando, **El Hierro** que es la tercera con menor porcentaje de viviendas vacía sobre el total de parque de viviendas, **Fuerteventura** y **Lanzarote**, islas turísticas por excelencia, también destacan por tener menor peso porcentual sobre el grueso de las viviendas en cada una de ellas.

ISLA	Viviendas totales	Viviendas vacías	% Viviendas vacías sobre el total viviendas
EL HIERRO	6.919	1.683	24,3%
FUERTEVENTURA	61.729	14.400	23,3%
GRAN CANARIA	410.416	65.989	16,1%
LA GOMERA	15.043	4.914	32,7%
LA PALMA	46.759	12.044	25,8%
LANZAROTE	79.092	19.986	25,3%
TENERIFE	468.742	92.315	19,7%
CANARIAS	1.088.700	211.331	19,4%

Cuadro 5.4.1: Viviendas vacías y su porcentaje respecto al total en cada isla 2021

Fuente: INE - Censo de Población y Vivienda 2021 - Datos provisionales sujetos a revisiones por el INE
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

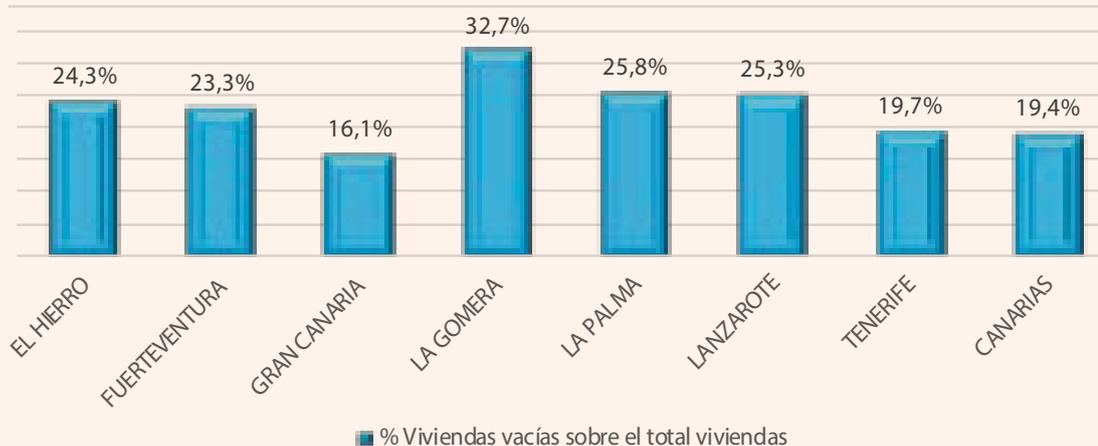


Gráfico 5.4.2: Viviendas vacías y su porcentaje respecto al total en cada isla 2021

Fuente: INE - Censo de Población y Vivienda 2021 - Datos provisionales sujetos a revisiones por el INE

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Al comparar estas cifras con las arrojadas en el ámbito nacional, se observa que **todas las islas** presentan porcentajes de **viviendas vacías** sobre el total viviendas **superiores** a la **media** nacional, situándose esta última, en **2021**, en el **14,4%**, lo que da como resultado que **Canarias se posicione como la cuarta** comunidad autónoma del **país con la mayor proporción de viviendas vacías**, únicamente precedida por **Galicia** con un **28,8%**, **Castilla-La Mancha** con un **22,6%** y **Castilla y León** con un **19,7%** -ver cuadro 5.4.2 y gráfico 5.4.3-. En el otro extremo, las comunidades con menor nivel de viviendas vacías son **Madrid** con un **6,4%**, **País Vasco** con un **6,5%**, **Navarra** con un **10%**, y **Cataluña** con un **10,7%**, que son, precisamente, las que se erigen como las de mayor nivel económico del país.

CCAA	Viviendas totales	Viviendas vacías	% Viviendas vacías sobre el total viviendas
GALICIA	1.757.739	506.370	28,8%
CASTILLA - LA MANCHA	1.347.273	303.941	22,6%
CASTILLA Y LEÓN	1.829.895	360.604	19,7%
CANARIAS	1.088.700	211.331	19,4%
EXTREMADURA	698.505	123.424	17,7%
BALEARS, ILLES	652.123	105.434	16,2%
ARAGÓN	841.353	129.870	15,4%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	674.342	100.646	14,9%
TOTAL NACIONAL	26.623.708	3.837.328	14,4%
COMUNITAT VALENCIANA	3.285.786	459.211	14,0%
ANDALUCÍA	4.673.007	641.437	13,7%
CANTABRIA	383.642	49.497	12,9%
RIOJA, LA	211.333	25.934	12,3%
MURCIA, REGIÓN DE	844.100	103.163	12,2%
CATALUÑA	3.915.127	418.612	10,7%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	331.104	32.992	10,0%
PAÍS VASCO	1.075.076	69.952	6,5%
MADRID, COMUNIDAD DE	2.956.941	187.858	6,4%

Cuadro 5.4.2: Ranking de la proporción de viviendas vacías sobre el total - CCAA 2021

Fuente: INE – Censo de Población y Vivienda 2021 – Datos provisionales sujetos a revisiones por el INE
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas





Gráfico 5.4.3: Ranking de la proporción de viviendas vacías sobre el total - CCAA 2021

Fuente: INE - Censo de Población y Vivienda 2021 - Datos provisionales sujetos a revisiones por el INE
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

El hecho de que **Canarias** cuente con un alto grado de **viviendas vacías** se corrobora claramente al examinar las **cifras en el ámbito municipal**. De estas se desprende -ver cuadro 5.4.3-, que de los **88 municipios** de **Canarias**, **55 superan** la **media regional** del **19,4%**, representando un **62,5%** del **total municipios** de la **Comunidad Autónoma**. Este porcentaje se agranda al considerar la **media nacional** del **14,4%**, la cual la **sobrepasan 73 de los 88 municipios canarios**, en concreto, un **83%** del total.

Del cuadro 5.4.3 se desprende que son **30** los **municipios** con una **cuota de viviendas vacías superior** al **30%**, encabezando la lista el municipio de **Garafía en La Palma** con un **48,6%**, **Tías en Lanzarote** con un **48%**, municipio que alcanza el **nivel más elevado de todo el territorio nacional** en el **grupo de los municipios** con más de **10.000** habitantes. A estos, le siguen **Vallehermoso en La Gomera** con un **47,6%**, **Betancuria en Fuerteventura** con un **46,2%**, **Agulo en La Gomera** con un **42,4%**,



Tejeda en **Gran Canaria** con un **41,3%**, **Hermigua** en **La Gomera** con **40,4%**, **Artenara** en **Gran Canaria** con un **40,3%** y **Los Silos** en **Tenerife** con un **40%**, componen los que incluso **pasan la barrera del 40%**. Este grupo a excepción de **Tías** y **Los Silos**, forman parte de los municipios menos poblados del archipiélago con poblaciones inferiores a los **3.000** habitantes.

Por lo anterior, se puede concluir que a medida que disminuye el tamaño poblacional de los municipios, **más viviendas vacías** hay.

MUNICIPIO	ISLA	Viviendas totales	Viviendas vacías	% Viviendas vacías sobre el total viviendas
GARAFÍA	LA PALMA	1.635	794	48,6%
TÍAS	LANZAROTE	17.243	8.273	48,0%
VALLEHERMOSO	LA GOMERA	2.648	1.260	47,6%
BETANCURIA	FUERTEVENTURA	517	239	46,2%
AGULO	LA GOMERA	853	362	42,4%
TEJEDA	GRAN CANARIA	1.480	611	41,3%
HERMIGUA	LA GOMERA	1.306	527	40,4%
ARTENARA	GRAN CANARIA	784	316	40,3%
SILOS, LOS	TENERIFE	2.495	997	40,0%
SAN ANDRÉS Y SAUCES	LA PALMA	2.386	930	39,0%
BARLOVENTO	LA PALMA	1.230	476	38,7%
FUENCALIENTE DE LA PALMA	LA PALMA	1.209	450	37,2%
ANTIGUA	FUERTEVENTURA	8.222	3.057	37,2%
ALAJERÓ	LA GOMERA	1.327	488	36,8%
SANTIAGO DEL TEIDE	TENERIFE	9.243	3.302	35,7%
PUNTAGORDA	LA PALMA	1.233	437	35,4%
VALLE GRAN REY	LA GOMERA	3.803	1.338	35,2%
VILAFLORES DE CHASNA	TENERIFE	1.077	377	35,0%
MOGÁN	GRAN CANARIA	16.894	5.697	33,7%
SAN MIGUEL DE ABONA	TENERIFE	10.415	3.451	33,1%
TIJARAFE	LA PALMA	1.867	618	33,1%
TANQUE, EL	TENERIFE	1.351	445	32,9%
VALLESECO	GRAN CANARIA	2.301	752	32,7%
OLIVA, LA	FUERTEVENTURA	16.893	5.369	31,8%
PUNTALLANA	LA PALMA	1.447	455	31,4%
PUERTO DE LA CRUZ	TENERIFE	20.779	6.501	31,3%
PAJARA	FUERTEVENTURA	10.558	3.209	30,4%
YAIZA	LANZAROTE	10.360	3.131	30,2%
BUENAVISTA DEL NORTE	TENERIFE	2.449	738	30,1%
SANTA MARÍA DE GUÍA DE GRAN CANARIA	GRAN CANARIA	7.337	2.199	30,0%
SAN JUAN DE LA RAMBLA	TENERIFE	2.209	657	29,7%
HARÍA	LANZAROTE	3.880	1.134	29,2%
VILLA DE MAZO	LA PALMA	3.037	866	28,5%
TAZACORTE	LA PALMA	2.744	782	28,5%
TEROR	GRAN CANARIA	6.660	1.859	27,9%
PINAR DE EL HIERRO, EL	EL HIERRO	1.320	368	27,9%
VEGA DE SAN MATEO	GRAN CANARIA	4.978	1.374	27,6%
MOYA	GRAN CANARIA	4.716	1.300	27,6%
ARONA	TENERIFE	53.746	14.422	26,8%
PASO, EL	LA PALMA	4.171	1.102	26,4%
FRONTERA	EL HIERRO	2.444	638	26,1%
GUÍA DE ISORA	TENERIFE	11.209	2.837	25,3%
BREÑA BAJA	LA PALMA	3.265	783	24,0%
GARACHICO	TENERIFE	2.521	594	23,6%
AGAETE	GRAN CANARIA	3.490	819	23,5%
ICOD DE LOS VINOS	TENERIFE	11.541	2.691	23,3%
ADEJE	TENERIFE	26.798	5.961	22,2%
BREÑA ALTA	LA PALMA	3.681	817	22,2%
REALEJOS, LOS	TENERIFE	17.417	3.741	21,5%
VALVERDE	EL HIERRO	3.155	677	21,5%
TEGUISE	LANZAROTE	11.186	2.374	21,2%
SANTA CRUZ DE LA PALMA	LA PALMA	7.535	1.589	21,1%
FASNIA	TENERIFE	1.847	381	20,6%
VALSEQUILLO DE GRAN CANARIA	GRAN CANARIA	4.653	934	20,1%
GUANCHA, LA	TENERIFE	2.375	475	20,0%
VICTORIA DE ACENTEJO, LA	TENERIFE	4.049	760	18,8%
SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA	GRAN CANARIA	32.766	6.128	18,7%
MATANZA DE ACENTEJO, LA	TENERIFE	4.270	793	18,6%
TACORONTE	TENERIFE	11.121	2.065	18,6%
SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA	LA GOMERA	5.106	939	18,4%
ALDEA DE SAN NICOLÁS, LA	GRAN CANARIA	3.820	702	18,4%
SAUZAL, EL	TENERIFE	3.910	715	18,3%
ROSARIO, EL	TENERIFE	8.160	1.484	18,2%
SAN BARTOLOMÉ	LANZAROTE	8.484	1.538	18,1%
FIRGAS	GRAN CANARIA	3.559	645	18,1%
ARICO	TENERIFE	6.133	1.102	18,0%
GUÍMAR	TENERIFE	11.602	2.083	18,0%
SANTA CRUZ DE TENERIFE	TENERIFE	97.227	16.816	17,3%
LLANOS DE ARIDANE, LOS	LA PALMA	11.319	1.945	17,2%
CANDELARIA	TENERIFE	14.205	2.378	16,7%
INGENIO	GRAN CANARIA	13.881	2.296	16,5%
TINAJO	LANZAROTE	2.600	422	16,2%
GÁLDAR	GRAN CANARIA	11.691	1.876	16,0%
OROTAVA, LA	TENERIFE	17.819	2.555	14,3%
PALMAS DE GRAN CANARIA, LAS	GRAN CANARIA	175.181	25.016	14,3%
TUINEJE	FUERTEVENTURA	6.856	968	14,1%
SANTA BRIGIDA	GRAN CANARIA	7.746	992	12,8%
ARAFO	TENERIFE	2.818	358	12,7%
SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA	TENERIFE	74.096	9.381	12,7%
GRANADILLA DE ABONA	TENERIFE	24.284	3.046	12,5%
ARRECIFE	LANZAROTE	25.339	3.114	12,3%
ARUCAS	GRAN CANARIA	17.003	2.040	12,0%
AGÜIMES	GRAN CANARIA	14.365	1.686	11,7%
TELDE	GRAN CANARIA	46.739	5.307	11,4%
SANTA LUCÍA DE TIRAJANA	GRAN CANARIA	30.372	3.440	11,3%
TEGUESTE	TENERIFE	4.764	511	10,7%
SANTA ÚRSULA	TENERIFE	6.812	698	10,2%
PUERTO DEL ROSARIO	FUERTEVENTURA	18.683	1.558	8,3%

Cuadro 5.4.3: Ranking de la proporción de viviendas vacías sobre el total – Municipios de Canarias 2021

Fuente: INE – Censo de Población y Vivienda 2021 – Datos provisionales sujetos a revisiones por el INE
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

En referencia a las **ciudades de España mayores de 200.000 habitantes**, las **dos capitales canarias** se encuentran entre las **cinco primeras del país** en porcentaje de **viviendas vacías**. Tal es así que **Santa Cruz** de Tenerife se pone a la **cabeza de todo el territorio nacional** con un porcentaje del **17,3%**, mientras que **Las Palmas de Gran Canaria**, se coloca en **cuarta posición** con el **14,3%**, acorde al **Informe del INE de 30 de junio de 2023**.

Del otro lado, del cuadro 5.4.3 se desprende que hay **12 municipios** con **niveles inferiores a la media nacional**, siendo el de **menor cuantía Puerto del Rosario** en **Fuerteventura**, con el **8,3%** de **viviendas vacías**, a continuación **Santa Úrsula** y **Tegueste** en **Tenerife**, con un **10,2%** y un **10,7%**, respectivamente, **Telde**, **Agüimes** y **Arucas** en **Gran Canaria** con un **11,3%**, **11,4%** y **11,7%**, por este orden, **Arrecife** en **Lanzarote** con **12,3%**, **Granadilla de Abona**, con un **12,5%**, **San Cristóbal de La Laguna** y **Arafo** en **Tenerife** con un **12,7%** y, por último, **Santa Brígida** en **Gran Canaria** con un **12,8%**.

MUNICIPIO	Viviendas totales	Viviendas vacías	% Viviendas vacías sobre el total viviendas
TÍAS	17.243	8.273	48,0%
ANTIGUA	8.222	3.057	37,2%
SANTIAGO DEL TEIDE	9.243	3.302	35,7%
MOGÁN	16.894	5.697	33,7%
OLIVA, LA	16.893	5.369	31,8%
PUERTO DE LA CRUZ	20.779	6.501	31,3%
PÁJARA	10.558	3.209	30,4%
YAIZA	10.360	3.131	30,2%
ADEJE	26.798	5.961	22,2%
TEGUISE	11.186	2.374	21,2%
SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA	32.766	6.128	18,7%
TOTAL MUNICIPIOS TURÍSTICOS	180.942	53.002	29,3%
CANARIAS	1.088.700	211.331	19,4%

Cuadro 5.4.4: Ranking de la proporción de viviendas vacías sobre el total – Municipios turísticos de Canarias 2021

Fuente: INE – Censo de Población y Vivienda 2021 – Datos provisionales sujetos a revisiones por el INE
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

En el **conjunto de municipios turísticos**, cuadro 5.4.4, el porcentaje de **viviendas vacías** que alcanza el **29,3%**, está **por encima incluso de la cifra de Galicia del 28,8%**, que como se ha mencionado es la más alta del país, así como de la **media regional del 19,4%** que la supera en **10 puntos** porcentuales.

A excepción de Adeje, Teguiise y San Bartolomé de Tirajana, el resto de **los municipios turísticos supera el 30% de viviendas vacías**, con Tías en la cabeza con el 48%, seguido de Antigua con un 37,2%, Santiago del Teide con 35,7% y Mogán con 33,7%. Con el **menor porcentaje de vacías** están San Bartolomé de Tirajana con un 18,7%, seguido de Teguiise con un 21,2% y Adeje con el 22,2%.

5.5 Viviendas por superficie

La **superficie media de las viviendas en Canarias** se sitúa en **2021** en **83,8 m²** frente a los **94,7 m²** de **2011**, lo que supone una **disminución** de **10,9 m²** por vivienda, esto es, un **11,5%** menos de superficie -ver cuadro 5.5.1-. Por debajo de esta media regional, en **2021**, se encuentran las islas de **La Gomera** que alcanza los **75,3 m²**, **El Hierro** con **78,9 m²**, **Fuerteventura** con **80,7 m²** y **La Palma** con **82,1 m²**. Por encima de la media, se localiza **Lanzarote** con una extensión de **92,3 m²**, a continuación, **Gran Canaria** con **92,1 m²** y **Tenerife** con **90,7 m²** -ver ilustración 5.1.1.

En el periodo comprendido entre **2011** y **2021**, **Fuerteventura**, **pierde más superficie media por vivienda** que el resto de las islas, con un alcance de **20,7 m²** menos, seguida inmediatamente por **Lanzarote**, que disminuye en **20 m²**. Más alejadas, se sitúan **La Palma** que lo hace en **13,6 m²**, **La Gomera** en **13,5 m²**, **El Hierro** pierde **11,1 m²**, **Tenerife** lo hace en **10,8 m²** y **Gran Canaria** se caracteriza por la **menor disminución** de **7,2 m²**.

	2021	2011	% Variación 2021-2011	Diferencia en m ² 2021-2011
EL HIERRO	78,9	90,0	-12,3%	-11,1
FUERTEVENTURA	80,7	101,4	-20,4%	-20,7
GRAN CANARIA	92,1	99,3	-7,2%	-7,2
LA GOMERA	75,3	88,8	-15,2%	-13,5
LA PALMA	82,1	95,7	-14,2%	-13,6
LANZAROTE	92,3	112,3	-17,8%	-20,0
TENERIFE	90,7	101,5	-10,7%	-10,8
CANARIAS	83,8	94,7	-11,5%	-10,9

Cuadro 5.5.1: Superficie media (m²) viviendas 2021-2011 por islas

Nota: Cifras de cada isla calculadas como la media de los municipios por no venir publicadas

Fuente: INE - Censo de Población y Vivienda 2021 - 2011

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas



Ilustración 5.5.1: Superficie media (m²) viviendas por islas 2021

Fuente: INE - Censo de Población y Vivienda 2021 - 2011

Nota: Cifras de cada isla calculadas como la media de los municipios por no venir publicadas

En el año **2011**, la superficie media de las **viviendas en Canarias se acercaba a la media nacional** que se situaba en **95,9 m²**, con un diferencial de tan solo **1,2 m²**. Sin embargo, en **2021** se **amplía la diferencia** hasta los **2,8 m²**, al situarse en este año la media nacional en **86,6 m²**, y la **canaria** en **83,3 m²**. La diferencia en la superficie **media nacional** de las viviendas entre **2011** y **2021** es de **-9,2 m²**, mientras que las **viviendas canarias pierden 10,9 m²**, colocándose las islas, en **2021**, en la **quinta menor superficie media** dentro del **territorio nacional**.

Las islas que más contribuyen a que **Canarias** se sitúe por **debajo** de la **media nacional** son **El Hierro, Fuerteventura, La Gomera** y **La Palma**, pues las otras **3** islas superan los **90 m²**. Las islas capitalinas, **Tenerife** y **Gran Canaria**, además de ser las más pobladas, cuentan con un parque de vivienda con la mayor superficie del archipiélago, junto con **Lanzarote**.

Las **4 últimas** comunidades con menor superficie en **2021**, son **Madrid** con **76,2 m²**, **Asturias** con **77,4 m²**, **Cataluña** con **81,1 m²** y **Cantabria** con **82,3 m²**, mientras que las de **mayor superficie** son **Castilla-La Mancha** con **99 m²**, **Extremadura** con **95,1 m²**, **Galicia** con **93,3 m²**, **Castilla y León** con **92,2 m²** y **Navarra** con **91,7 m²** -ver cuadro 5.5.2-.

CCAA	2021	CCAA	2011	CCAA	Diferencia en m ² 2021-2011
CASTILLA - LA MANCHA	99,0	CASTILLA - LA MANCHA	110,8	PAÍS VASCO	-1,6
EXTREMADURA	95,1	BALEARS, ILLES	105,5	CASTILLA Y LEÓN	-5,8
GALICIA	93,3	GALICIA	104,2	ARAGÓN	-6,9
CASTILLA Y LEÓN	92,2	EXTREMADURA	103,3	ASTURIAS, PRINCIPAD	-7,0
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	91,7	COMUNITAT VALENCIANA	101,5	EXTREMADURA	-8,2
BALEARS, ILLES	90,3	MURCIA, REGIÓN DE	101,5	RIOJA, LA	-8,8
MURCIA, REGIÓN DE	88,6	NAVARRA, COMUNIDAD F	100,8	NAVARRA, COMUNIDA	-9,1
ANDALUCÍA	88,2	CASTILLA Y LEÓN	98,0	NACIONAL	-9,2
NACIONAL	86,6	ANDALUCÍA	97,8	ANDALUCÍA	-9,6
ARAGÓN	86,4	NACIONAL	95,9	CATALUÑA	-10,0
COMUNITAT VALENCIANA	85,4	CANARIAS	94,7	CANARIAS	-10,9
RIOJA, LA	85,1	CANTABRIA	94,5	GALICIA	-10,9
PAÍS VASCO	83,9	RIOJA, LA	93,9	CASTILLA - LA MANCH	-11,9
CANARIAS	83,8	ARAGÓN	93,2	CANTABRIA	-12,1
CANTABRIA	82,3	CATALUÑA	91,1	MURCIA, REGIÓN DE	-12,8
CATALUÑA	81,1	MADRID, COMUNIDAD D	90,8	MADRID, COMUNIDA	-14,6
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	77,4	PAÍS VASCO	85,5	BALEARS, ILLES	-15,2
MADRID, COMUNIDAD DE	76,2	ASTURIAS, PRINCIPADO D	84,4	COMUNITAT VALENCIA	-16,1

Cuadro 5.5.2: Ranking superficie media (m²) y diferencia 2021-2011 por CCAA

Fuente: INE – Censo de Población y Vivienda 2021 – 2011

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Las que **menos metros cuadrados pierden**, en términos porcentuales, en el periodo **2011-2021** son **País Vasco** con **-1,6 m²**, **Castilla y León** con **-5,8 m²**, **Aragón** con **-6,9 m²** y **Asturias** con **-7 m²**. No obstante lo anterior, **Canarias** se posiciona como la octava comunidad por la cola que **menos metros cuadrados pierde** -ver cuadro 5.5.2-

En el **contexto municipal** -ver cuadro 5.5.3-, **4 municipios** de entre los **turísticos** y **capitalinos** **sobrepasaban** en **2011** la barrera de los **100 m²**, tal es el caso de **Teguise** con **125 m²**, **Antigua** con **117,5 m²**, **Yaiza** con **107,1 m²** y **Tías** con **103,3 m²**. No obstante, son estos mismos municipios, junto con **Santiago del Teide**, los que en mayor medida **descienden** los **metros cuadrados de las viviendas** entre **2011** y **2021**. En concreto, **43 m²** menos en **Antigua**, **29,7 m²** menos en **Tías**, **24,8 m²** en **Yaiza**, **23,8 m²** en **Santiago del Teide** y **23 m²** en **Teguise**. Este último, continúa en **2021** a la **cabeza** con la **mayor superficie**, esto es, con **101,9 m² por vivienda**.

Los municipios que menos pierden superficie en las viviendas son **Arona** con **-0,3 m²**, **Adeje** con **-5,2 m²**, **Las Palmas de Gran Canaria** con **-8 m²**, **Santa Cruz de La Palma** con **-8,3 m²** y **Pájara** con **-8,4 m²**. Si bien, estos municipios precisamente se encuentran entre los **9** municipios con menor superficie en **2011**.

No obstante lo anterior, en **2021** algunos cambian el orden respecto a **2011**, colocándose en segunda posición **Valverde** con **83,5 m²**, seguido de **Arrecife** con **83,4 m²**, **Guía de Isora** con **82,9 m²** y **Puerto del Rosario** con **82,4 m²**. Las **viviendas de menor extensión** se encuentran en **Mogán** con **61,7 m²**, **Pájara** con **66,7 m²**, **Puerto de Cruz** con **69,7 m²**, **San Bartolomé de Tirajana** con **70,3 m²** y **La Oliva** con **73,6 m²**.

MUNICIPIOS TURÍSTICOS Y CAPITALINOS	2021	MUNICIPIOS TURÍSTICOS Y CAPITALINOS	2011	MUNICIPIOS TURÍSTICOS Y CAPITALINOS	Diferencia en m ² 2021-2011
TEGUISE	101,9	TEGUISE	125,0	ARONA	-0,3
VALVERDE	83,5	ANTIGUA	117,5	ADEJE	-5,2
ARRECIFE	83,4	YAIZA	107,1	LAS PALMAS DE GRAN	-8,0
GUÍA DE ISORA	82,9	TIAS	103,3	SANTA CRUZ DE LA PA	-8,3
PUERTO DEL ROSARIO	82,4	SANTIAGO DEL TEIDE	99,7	PÁJARA	-8,4
YAIZA	82,2	VALVERDE	97,9	ARRECIFE	-10,3
SANTA CRUZ DE LA PALMA	82,0	GUÍA DE ISORA	96,4	SAN SEBASTIÁN DE LA	-11,4
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	80,7	PUERTO DEL ROSARIO	94,5	PUERTO DE LA CRUZ	-11,9
SANTA CRUZ DE TENERIFE	80,2	SANTA CRUZ DE TENERIFE	94,0	PUERTO DEL ROSARIO	-12,1
ARONA	77,7	ARRECIFE	93,7	GUÍA DE ISORA	-13,5
SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA	76,1	LA OLIVA	92,3	SANTA CRUZ DE TENE	-13,8
SANTIAGO DEL TEIDE	76,0	SANTA CRUZ DE LA PALMA	90,3	VALVERDE	-14,5
ANTIGUA	74,5	LAS PALMAS DE GRAN CA	88,7	SAN BARTOLOMÉ DE	-17,2
ADEJE	74,3	SAN BARTOLOMÉ DE TIRA	87,5	MOGÁN	-17,6
TIAS	73,6	SAN SEBASTIÁN DE LA GO	87,5	LA OLIVA	-18,7
LA OLIVA	73,6	PUERTO DE LA CRUZ	81,6	TEGUISE	-23,0
SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA	70,3	ADEJE	79,6	SANTIAGO DEL TEIDE	-23,8
PUERTO DE LA CRUZ	69,7	MOGÁN	79,3	YAIZA	-24,8
PÁJARA	66,7	ARONA	78,0	TIAS	-29,7
MOGÁN	61,7	PÁJARA	75,1	ANTIGUA	-43,0

Cuadro 5.5.3: Ranking superficie media (m²) y diferencia 2021-2011 por municipios turísticos y capitalinos

Fuente: INE - Censo de Población y Vivienda 2021 - 2011

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Con referencia al **régimen de tenencia**, las viviendas de **mayor amplitud** en **2021** son las que se tienen en **propiedad** con **89,2 m²**, seguidas de las **cedidas o por debajo del precio de mercado** con **81,8 m²**, las de **alquiler**, en tercer lugar, con **78,8 m²** y, finalmente, las viviendas **no principales** con **76,8 m²** -ver cuadro 5.5.4 y gráfico 5.5.1-. Esta tipología de viviendas, en **2011**, seguía el mismo orden, a excepción de las **viviendas no principales**, de las que no hay datos disponibles.

	2021	2011	% Variación 2021-2011	Diferencia en m ² 2021-2011
EN PROPIEDAD	89,2	100,0	-10,8%	-10,8
EN ALQUILER	78,8	73,0	7,9%	5,8
OTRO RÉGIMEN DE TENENCIA (CEDIDAS O A BAJO PRECIO)	81,8	88,9	-8,0%	-7,1
VIVIENDA NO PRINCIPAL	76,8			
TOTAL CANARIAS	83,8	94,7	-11,5%	-10,9

Cuadro 5.5.4: Superficie media (m²) por régimen de tenencia de la vivienda - Canarias 2021-2011

Fuente: INE - Censo de Población y Vivienda 2021 - 2011

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

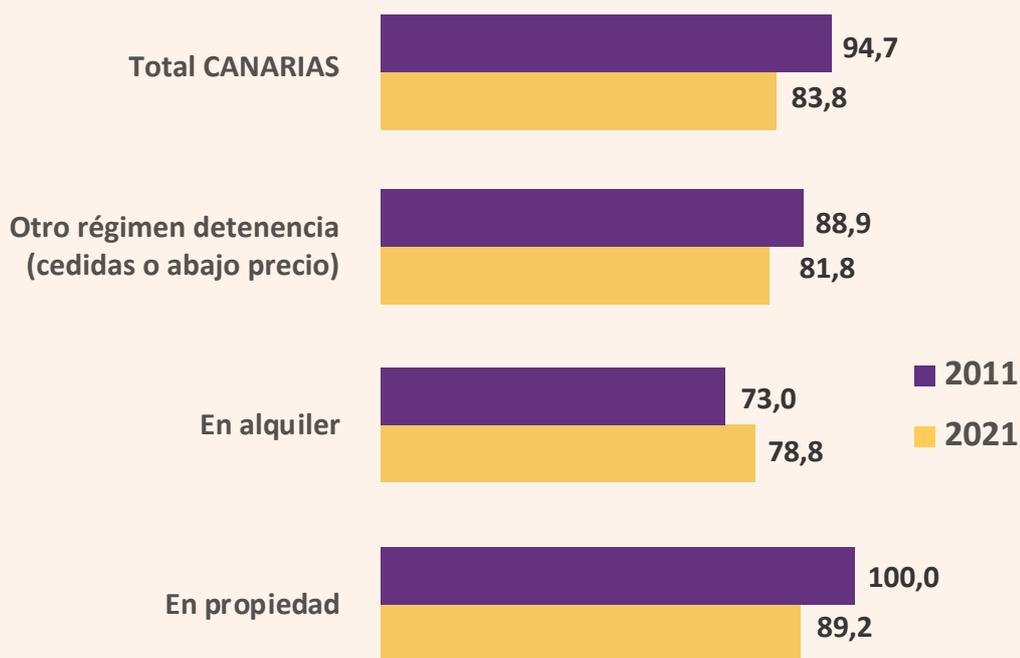


Gráfico 5.5.1: Superficie media (m²) por régimen de tenencia de la vivienda - Canarias 2021-2011

Fuente: INE - Censo de Población y Vivienda 2021 - 2011

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Entre **2011** y **2021**, la **media de la superficie de las viviendas disminuye** en todos los **regímenes de tenencia**, salvo en las de **alquiler**, que **aumenta** en **5,8 m²** al pasar de **73 m²** de **2011** a los **78,8 m²** de **2021**. Las viviendas en **propiedad disminuyen** en **10,8 m²** de media, al fluctuar entre **100 m²** y **89,2 m²**, y las **cedidas o a bajo precio** pasan de **88,9 m²** a **81,8 m²**, acusando una diferencia de **7,1 m²** menos -ver cuadro 5.5.4 y gráfico 5.5.1-.

Los **descensos en superficies** son generalizados en **todas y cada una de las islas** -ver cuadro 5.5.5-. Sin embargo, en **2021** destacan los **descensos en metros cuadrados** de las **viviendas en propiedad** en **Lanzarote** con **21,4 m² menos** respecto a **2011** y **Fuerteventura** con **-20 m²**. A éstas le siguen **La Gomera** con **-11,5 m²**, **El Hierro** con una bajada de **10,9 m²**, **Tenerife** con **9,4 m²** menos, **La Palma** con **-8,8 m²** y **Gran Canaria** con el menor descenso de **4,5 m²**. Por la parte del **alquiler**, hay que señalar que **crece en todas las islas**, si bien, es **liderado** por **El Hierro**, isla en la que los **metros cuadrados** de las viviendas aumentan **16,3 m²**, le sigue **La Gomera** que lo hacen en **13,4 m²**, **Lanzarote** en **13,1 m²**, **Gran Canaria** en **12,9 m²**, **La Palma** en **9 m²**, **Tenerife** en **8,5 m²**, mientras que en **Fuerteventura** disminuyen en **2,3 m²**.



ISLA	2021	2011	% Variación 2021-2011	Diferencia en m ² 2021-2011
EL HIERRO				
EN PROPIEDAD	87,7	98,6	-11,1%	-10,9
EN ALQUILER	78,1	61,8	26,4%	16,3
OTROS	77,9	80,2	-2,9%	-2,3
VIVIENDA NO PRINCIPAL	70,5			
TOTAL	78,9	90,0	-12,3%	-11,1
FUERTEVENTURA				
EN PROPIEDAD	88,5	108,5	-18,5%	-20,0
EN ALQUILER	78,3	76,0	3,0%	2,3
OTROS	78,2	103,2	-24,3%	-25,1
VIVIENDA NO PRINCIPAL	74,7			
TOTAL	80,7	101,4	-20,4%	-20,7
GRAN CANARIA				
EN PROPIEDAD	98,6	103,0	-4,3%	-4,5
EN ALQUILER	90,2	77,3	16,7%	12,9
OTROS	91,1	95,2	-4,3%	-4,1
VIVIENDA NO PRINCIPAL	84,2			
TOTAL	92,1	99,3	-7,2%	-7,2
LA GOMERA				
EN PROPIEDAD	80,3	91,8	-12,5%	-11,5
EN ALQUILER	74,5	61,1	21,9%	13,4
OTROS	73,1	91,7	-20,3%	-18,6
VIVIENDA NO PRINCIPAL	72,3			
TOTAL	75,3	88,8	-15,2%	-13,5
LA PALMA				
EN PROPIEDAD	89,9	98,7	-8,9%	-8,8
EN ALQUILER	81,8	72,8	12,4%	9,0
OTROS	81,1	91,7	-11,6%	-10,7
VIVIENDA NO PRINCIPAL	74,1			
TOTAL	82,1	95,7	-14,2%	-13,6
LANZAROTE				
EN PROPIEDAD	102,4	123,8	-17,3%	-21,4
EN ALQUILER	86,9	73,8	17,7%	13,1
OTROS	90,2	107,5	-16,1%	-17,3
VIVIENDA NO PRINCIPAL	83,6			
TOTAL	92,3	112,3	-17,8%	-20,0
TENERIFE				
EN PROPIEDAD	95,6	105,0	-8,9%	-9,4
EN ALQUILER	87,2	78,8	10,8%	8,5
OTROS	89,3	93,4	-4,4%	-4,1
VIVIENDA NO PRINCIPAL	83,9			
TOTAL	90,7	101,5	-10,7%	-10,8
CANARIAS				
EN PROPIEDAD	89,2	100,0	-10,8%	-10,8
EN ALQUILER	78,8	73,0	7,9%	5,8
OTROS	81,8	88,9	-8,0%	-7,1
VIVIENDA NO PRINCIPAL	76,8			
TOTAL	83,8	94,7	-11,5%	-10,9

Cuadro 5.5.5: Superficie media (m²) por islas y régimen de tenencia de la vivienda - Canarias 2021-2011

Fuente: INE - Censo de Población y Vivienda 2021 - 2011

Nota: Cifras de cada isla calculadas como la media de los municipios por no venir publicadas

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

5.6 Viviendas por edad media

El **parque de viviendas de Canarias** tiene una **edad media** en **2021** de **37 años** frente a los **31,1** que tenía en **2011**, lo que se ha traducido en un incremento de la **edad** en **5,9 años**. Las **islas no capitalinas** de la provincia de **Santa Cruz de Tenerife** cuentan con el parque más antiguo, **La Gomera 50,8 años**, **La Palma 48,1 años** y **El Hierro 45 años**. Por el contrario, en las islas **no capitalinas** de la provincia de **Las Palmas**, la edad media de las viviendas es la más **baja** del **archipiélago**. Tal es el supuesto de **Fuerteventura** cuya edad media es de **28,5 años** y de **Lanzarote** con **33,3 años**. Es destacable, por otra parte, que las **capitalinas: Tenerife** tiene un parque de viviendas con **39,5 años** de antigüedad y **Gran Canaria**, se erige con el **cuarto parque más antiguo**, **42,8 años** -ver cuadro 5.6.1 e ilustración 5.6.1-.

ISLA	2021	2011	% Variación 2021-2011	Diferencia en años 2021-2011
EL HIERRO	45,0	29,8	51,1%	15,2
FUERTEVENTURA	28,5	25,5	11,8%	3,0
GRAN CANARIA	42,8	37,3	14,7%	5,5
LA GOMERA	50,8	41,1	23,5%	9,7
LA PALMA	48,1	40,3	19,4%	7,8
LANZAROTE	33,3	27,2	22,1%	6,0
TENERIFE	39,5	33,7	17,2%	5,8
CANARIAS	37,0	31,1	19,0%	5,9

Cuadro 5.6.1: Edad media (años) viviendas 2021-2011 por islas

Nota: Cifras de cada isla calculadas como la media de los municipios por no venir publicadas

Fuente: INE - Censo de Población y Vivienda 2021 - 2011

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas



Ilustración 5.6.1: Edad media (años) viviendas por islas 2021

Fuente: INE - Censo de Población y Vivienda 2021 - 2011

Nota: Cifras de cada isla calculadas como la media de los municipios por no venir publicadas

CCAA	2021	CCAA	2011	CCAA	Diferencia en años 2021-2011
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	50,2	PAÍS VASCO	41,2	GALICIA	14,8
ARAGÓN	49,5	CATALUÑA	39,6	CASTILLA Y LEÓN	13,9
CASTILLA Y LEÓN	49,5	CANTABRIA	39,4	ASTURIAS, PRINCIPADO DE	13,1
GALICIA	48,9	BALEARIS, ILLES	37,6	CASTILLA - LA MANCHA	12,2
EXTREMADURA	48,3	ARAGÓN	37,5	EXTREMADURA	12,2
PAÍS VASCO	46,7	ASTURIAS, PRINCIPADO DE	37,2	ARAGÓN	12,0
CATALUÑA	46,4	NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	36,5	NACIONAL	8,6
BALEARIS, ILLES	46,0	NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	36,5	NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	8,5
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	44,9	RIOJA, LA	36,2	BALEARIS, ILLES	8,4
RIOJA, LA	44,5	EXTREMADURA	36,2	RIOJA, LA	8,3
CANTABRIA	44,1	CASTILLA Y LEÓN	35,6	ANDALUCÍA	6,8
NACIONAL	43,9	NACIONAL	35,3	MADRID, COMUNIDAD DE	6,8
CASTILLA - LA MANCHA	43,4	MADRID, COMUNIDAD DE	34,6	CATALUÑA	6,8
MADRID, COMUNIDAD DE	41,3	COMUNITAT VALENCIANA	34,5	MURCIA, REGIÓN DE	6,6
COMUNITAT VALENCIANA	40,8	GALICIA	34,1	COMUNITAT VALENCIANA	6,2
ANDALUCÍA	38,6	ANDALUCÍA	31,8	CANARIAS	5,9
MURCIA, REGIÓN DE	37,3	CASTILLA - LA MANCHA	31,2	PAÍS VASCO	5,5
CANARIAS	37,0	CANARIAS	31,1	CANTABRIA	4,8
		MURCIA, REGIÓN DE	30,7		

Cuadro 5.6.2: Edad media (años) viviendas 2021-2011 por CCAA

Fuente: INE – Censo de Población y Vivienda 2021 – 2011

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Al contrastar los datos de **Canarias** con el resto de las Comunidades Autónomas, es de destacar, que, a pesar de haber **aumentado** la **edad media** de las **viviendas**, las **islas** se posicionan con el **parque de viviendas más joven de todo el territorio nacional** cuya **media** se sitúa en **2021** en **43,9** años –ver cuadro 5.6.2 y gráficos 5.6.1, 5.6.2, 5.6.3–, casi 7 años por encima de los **37** años de **Canarias**. Muy de cerca se encuentra la Región de **Murcia** con **37,3** años, a continuación, **Andalucía** con **38,6** años, la **Comunidad Valenciana** con **40,8** años y **Madrid** con **41,3** años. En el otro extremo, **Asturias** con **50,2** años, **Aragón** y **Castilla y León** con **49,5** años cada una, **Galicia** con **48,9** años y **Extremadura** con **48,3** años, representan las regiones con las viviendas de **más edad media** y las que **más la aumentaron**, junto con **Castilla-La Mancha**, con respecto a **2011**.

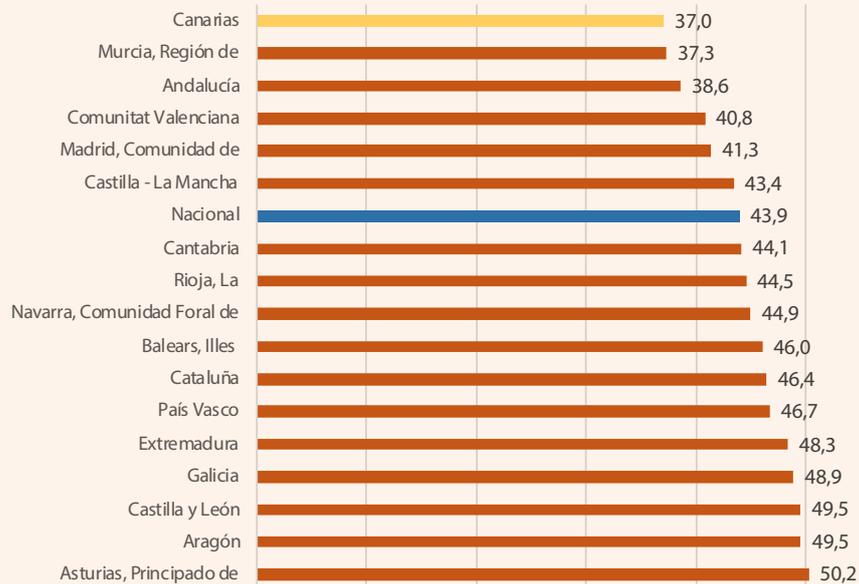


Gráfico 5.6.1: Edad media (años) viviendas 2021 por CCAA

Fuente: INE - Censo de Población y Vivienda 2021 - 2011

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

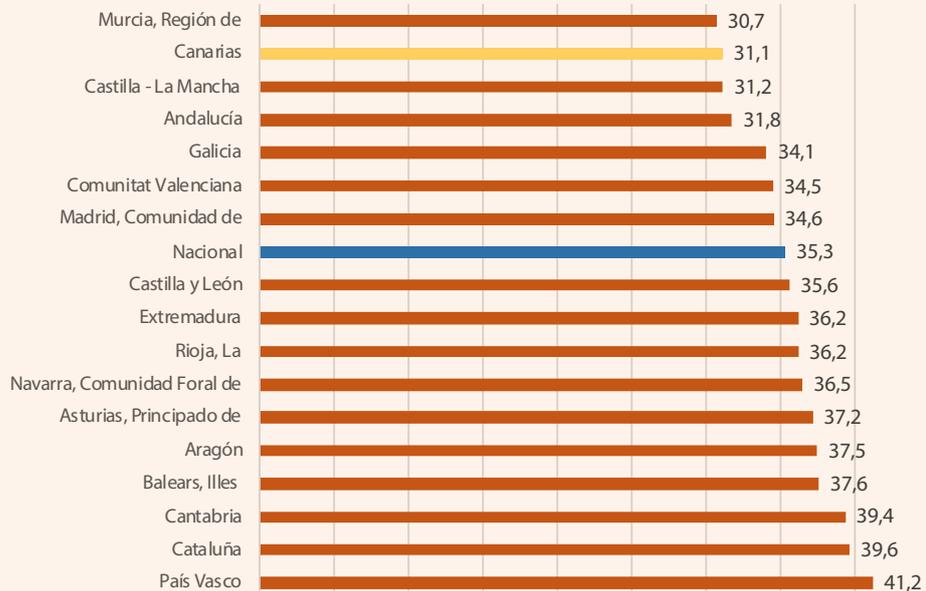


Gráfico 5.6.2: Edad media (años) viviendas 2011 por CCAA

Fuente: INE - Censo de Población y Vivienda 2021 - 2011

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

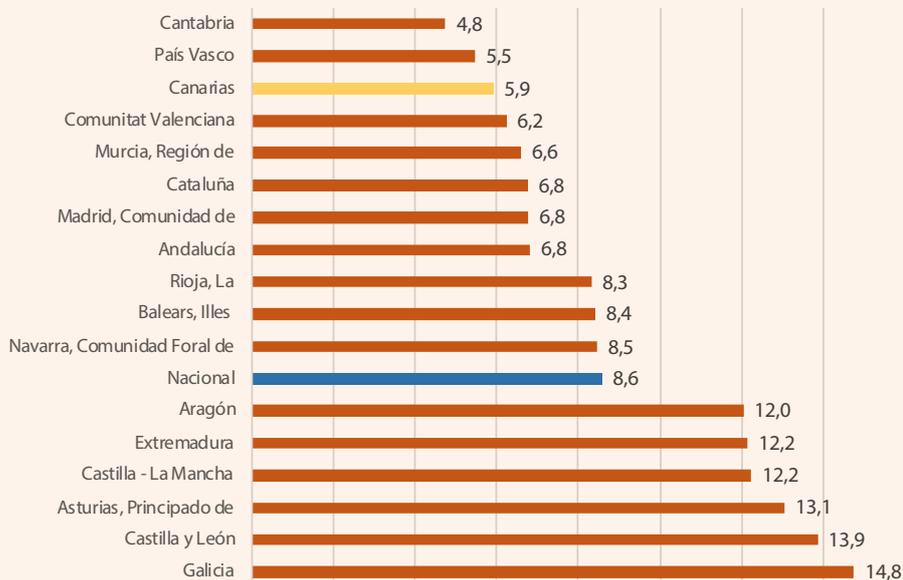


Gráfico 5.6.3: Diferencia edad media (años) viviendas 2021-2011 por CCAA

Fuente: INE - Censo de Población y Vivienda 2021 - 2011

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

En el **contexto municipal**, al analizar la **edad media de las viviendas** en los municipios **turísticos** y **capitalinos**, es de resaltar que en los **cinco primeros puestos** -esto es, los de mayor antigüedad-, en **2021**, se **localizan** los **más poblados** de la **región** como son **Las Palmas de Gran Canaria** con **42,8** años, en el tercer puesto, y **Santa Cruz de Tenerife** con **40,6** años en el quinto -ver cuadro 5.6.3-. Encabeza la lista **Valverde** con **48,8** años y **Santa Cruz de La Palma** con **47,5**. El parque **más joven** lo tiene **Yaiza** con **21,9** años, seguido de **La Oliva** con **22,2** años, **Antigua** con **24,3**, **Puerto del Rosario** con **25,1** y **Adeje** con **25,7**.

Los parques que **más envejecieron** desde **2011** hasta **2021** son los de **San Bartolomé de Tirajana** que aumentó su edad media en **12,4** años, **San Sebastián de La Gomera** con **+12,3** años, **Valverde** con **+9,9** años, **Pájara** con **+8,9**, y **Puerto del Rosario** con **+7,6**. Por su parte, **Guía de Isora**, y **Antigua** rebajaron la edad media de su parque de viviendas, siendo los únicos que operaron disminución, con **3,8** y **0,4** años menos, respectivamente.

En suma, los municipios capitalinos, salvo **Arrecife** y **Puerto del Rosario**, son los que cuentan con un parque de viviendas de mayor edad media, mientras que los turísticos, a excepción del **Puerto de la Cruz** y **San Bartolomé de Tirajana**, tienen el parque de vivienda más joven.

MUNICIPIOS TURÍSTICOS Y CAPITALINOS	2021	MUNICIPIOS TURÍSTICOS Y CAPITALINOS	2011	MUNICIPIOS TURÍSTICOS Y CAPITALINOS	Diferencia en años 2021-2011
VALVERDE	48,8	SANTA CRUZ DE LA PALMA	43,1	SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA	12,4
SANTA CRUZ DE LA PALMA	47,5	GUÍA DE ISORA	39,1	SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA	12,3
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	42,8	VALVERDE	39,0	VALVERDE	9,9
PUERTO DE LA CRUZ	41,6	PUERTO DE LA CRUZ	37,5	PÁJARA	8,9
SANTA CRUZ DE TENERIFE	40,6	LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	35,9	PUERTO DEL ROSARIO	7,6
SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA	37,8	SANTA CRUZ DE TENERIFE	33,5	ADEJE	7,3
SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA	37,3	SANTIAGO DEL TEIDE	30,4	SANTA CRUZ DE TENERIFE	7,1
GUÍA DE ISORA	35,2	TÍAS	29,2	LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	6,9
TÍAS	34,8	TEGUISE	26,9	MOGÁN	6,3
MOGÁN	32,3	ARRECIFE	26,8	LA OLIVA	5,6
TEGUISE	31,8	MOGÁN	26,0	TÍAS	5,5
ARRECIFE	31,1	SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA	25,4	TEGUISE	4,9
SANTIAGO DEL TEIDE	31,0	ARONA	25,3	SANTA CRUZ DE LA PALMA	4,4
ARONA	28,3	SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA	25,0	ARRECIFE	4,2
PÁJARA	26,2	ANTIGUA	24,6	PUERTO DE LA CRUZ	4,1
ADEJE	25,7	YAIZA	21,0	ARONA	3,1
PUERTO DEL ROSARIO	25,1	ADEJE	18,4	YAIZA	0,9
ANTIGUA	24,3	PUERTO DEL ROSARIO	17,5	SANTIAGO DEL TEIDE	0,6
LA OLIVA	22,2	PÁJARA	17,3	ANTIGUA	-0,4
YAIZA	21,9	LA OLIVA	16,6	GUÍA DE ISORA	-3,8

Cuadro 5.6.3: Edad media (años) viviendas 2021-2011 por municipios turísticos y capitalinos

Fuente: INE - Censo de Población y Vivienda 2021 - 2011

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

En el contexto general de **Canarias**, desde el punto de vista del **régimen de tenencia** -ver cuadro 5.6.4 y gráfico 5.6.4-, en **2021** la **mayor antigüedad** la acaparan las **viviendas no principales**, con **39,1** años, seguidas de las **cedidas gratuitamente o a bajo precio** con **38,8** años, las de **alquiler** con **37,3 m²** y en **último lugar** las **viviendas en propiedad** con **35,6 años**, las de menos antigüedad. Estas últimas, tan solo han crecido **0,8** años entre **2021** y **2011**, año, este último, en el que acumularon **34,9** años de media. Las de **alquiler**, sin embargo, conformaban el parque **más joven** en **2011** con **28,6** años, siendo, por tanto, en las que más aumenta la edad media, en concreto **8,7 más** respecto, al alcanzar en **2021** los **37,3** años de antigüedad.

	2021	2011	% Variación 2021-2011	Diferencia en años 2021-2011
EN PROPIEDAD	35,6	34,9	2,2%	0,8
EN ALQUILER	37,3	28,6	30,5%	8,7
OTRO RÉGIMEN DE TENENCIA (CEDIDAS O A BAJO PRECIO)	38,8	35,2	10,0%	3,5
VIVIENDA NO PRINCIPAL	39,1			
TOTAL CANARIAS	37,0	31,1	19,0%	5,9

Cuadro 5.6.4: Edad media (años) de las viviendas según el régimen de tenencia 2021-2011 Canarias

Fuente: INE - Censo de Población y Vivienda 2021 - 2011. Nota: no hay de viviendas no principales de 2011
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas



Gráfico 5.6.4: Edad media (años) de las viviendas según el régimen de tenencia 2021-2011 Canarias

Fuente: INE - Censo de Población y Vivienda 2021 - 2011
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas



Al analizar los datos de las **viviendas en alquiler por islas** -ver cuadro 5.6.5-, se observa el **incremento** de la **edad media de vida** en todas las ellas, lo que nos lleva a unas conclusiones similares a las realizadas en el contexto general de la Comunidad Autónoma de Canarias. En **La Gomera**, las viviendas de esta tipología suman **28,4** años más respecto a **2011**, en **El Hierro** envejecen **19,1** años, en **La Palma 14**, en **Tenerife 12,7** años, en **Lanzarote 8,8**, en **Gran Canaria 9,6** y, muy por debajo, destaca **Fuerteventura** con solo **2,9** años más, lo que la sitúa como la isla con el **parque más joven en viviendas de alquiler** del archipiélago con una edad media de **29** años en **2021** y a **La Gomera** con el más antiguo con **51,4** años de media.

Del lado de las **viviendas en propiedad** -ver cuadro 5.6.5-, **Fuerteventura** y **Lanzarote** disminuyen la **edad media de vida** de las viviendas, en **-1,2** y **-0,4**, respectivamente. Por el contrario, **El Hierro** la aumenta en **13,1** y **La Gomera** en **6,4**, a la vez que las **capitalinas** apenas se modifican, con variaciones de **1,8** años de incremento para **Tenerife** y de **0,1** para **Gran Canaria**. De esta manera, son nuevamente **Fuerteventura** y **Lanzarote** las que poseen los parques en **propiedad** con **menos edad media**, **27,2** y **31,3** años, respectivamente, siendo, por el contrario, **La Gomera** con **47,4** años y **La Palma** con **44,6**, las más envejecidas.

ISLA	2021	2011	% Variación 2021-2011	Diferencia en años 2021-2011
EL HIERRO				
EN PROPIEDAD	43,5	30,5	43,0%	13,1
EN ALQUILER	47,1	28,0	68,0%	19,1
OTROS	49,0	29,5	66,0%	19,5
VIVIENDA NO PRINCIPAL	45,3			
TOTAL	45,0	29,8	51,1%	15,2
FUERTEVENTURA				
EN PROPIEDAD	27,2	28,4	-4,1%	-1,2
EN ALQUILER	29,0	26,1	11,2%	2,9
OTROS	29,0	22,2	30,7%	6,8
VIVIENDA NO PRINCIPAL	29,7			
TOTAL	28,5	25,5	11,8%	3,0
GRAN CANARIA				
EN PROPIEDAD	39,8	39,6	0,4%	0,1
EN ALQUILER	44,2	34,6	27,8%	9,6
OTROS	45,4	39,8	14,2%	5,6
VIVIENDA NO PRINCIPAL	46,9			
TOTAL	42,8	37,3	14,7%	5,5
LA GOMERA				
EN PROPIEDAD	47,4	41,0	15,7%	6,4
EN ALQUILER	51,4	23,1	123,0%	28,4
OTROS	51,5	38,4	34,1%	13,1
VIVIENDA NO PRINCIPAL	54,4			
TOTAL	50,8	41,1	23,5%	9,7
LA PALMA				
EN PROPIEDAD	44,6	40,5	10,0%	4,1
EN ALQUILER	49,7	35,7	39,1%	14,0
OTROS	50,9	42,7	19,0%	8,1
VIVIENDA NO PRINCIPAL	52,0			
TOTAL	48,1	40,3	19,4%	7,8
LANZAROTE				
EN PROPIEDAD	31,3	31,8	-1,4%	-0,4
EN ALQUILER	33,3	24,5	36,0%	8,8
OTROS	34,4	36,0	-4,2%	-1,5
VIVIENDA NO PRINCIPAL	37,1			
TOTAL	33,3	27,2	22,1%	6,0
TENERIFE				
EN PROPIEDAD	37,5	35,6	5,1%	1,8
EN ALQUILER	41,3	28,6	44,5%	12,7
OTROS	42,8	37,3	14,8%	5,5
VIVIENDA NO PRINCIPAL	42,2			
TOTAL	39,5	33,7	17,2%	5,8
CANARIAS				
EN PROPIEDAD	35,6	34,9	2,2%	0,8
EN ALQUILER	37,3	28,6	30,5%	8,7
OTROS	38,8	35,2	10,0%	3,5
VIVIENDA NO PRINCIPAL	39,1			
TOTAL	37,0	31,1	19,0%	5,9

Cuadro 5.6.5: Edad media (años) de las viviendas por islas y el régimen de tenencia 2021-2011 Canarias

Nota: Cifras de cada isla calculadas como la media de los municipios por no venir publicadas

Fuente: INE - Censo de Población y Vivienda 2021 - 2011

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

5.7 Construcción de viviendas LIBRES Y PROTEGIDAS

En este apartado se analiza la evolución de las viviendas que se han construido desde el punto de vista de su calificación, atendiendo a la distinción de **viviendas libres y protegidas terminadas**. Las primeras se caracterizan por no estar sujetas a ningún régimen de protección pública y pueden ser transmitidas sin restricción entre partes, y las **viviendas protegidas o de protección oficial**, que son las así calificadas o declaradas por el órgano competente de las comunidades autónomas que cumplan los requisitos establecidos en la normativa estatal que regula los planes de vivienda, o los establecidos en normativa específica de las comunidades autónomas que regula sus propios planes de vivienda, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda. En consecuencia, las cifras de este epígrafe incluyen tanto los planes estatales de vivienda como los autonómicos conjuntamente.

AÑOS	CANARIAS			NACIONAL			CANARIAS			NACIONAL			% DE CADA TIPO SOBRE EL TOTAL ANUAL			
	PROTEGIDAS	LIBRES	TOTAL (LIBRES Y PROTEGIDAS)	PROTEGIDAS	LIBRES	TOTAL (LIBRES Y PROTEGIDAS)	PROTEGIDAS	LIBRES	TOTAL (LIBRES Y PROTEGIDAS)	PROTEGIDAS	LIBRES	TOTAL (LIBRES Y PROTEGIDAS)	CANARIAS		NACIONAL	
													PROTEGIDAS	LIBRES	PROTEGIDAS	LIBRES
2000	1456	22.883	24.339	52.318	362.940	415.258							6,0%	94,0%	12,6%	87,4%
2001	1.903	25.521	27.424	53.413	452.252	505.665	30,7%	11,5%	12,7%	2,1%	24,6%	21,8%	6,9%	93,1%	10,6%	89,4%
2002	366	28.194	28.560	37.544	480.729	518.273	-80,8%	10,5%	4,1%	-29,7%	6,3%	2,5%	1,3%	98,7%	7,2%	92,8%
2003	1.225	24.852	26.077	40.994	462.730	503.724	234,7%	-11,9%	-8,7%	9,2%	-3,7%	-2,8%	4,7%	95,3%	8,1%	91,9%
2004	988	24.835	25.823	54.630	509.293	563.923	-19,3%	-0,1%	-1,0%	33,3%	10,1%	12,0%	3,8%	96,2%	9,7%	90,3%
2005	2.404	23.213	25.617	62.850	528.754	591.604	143,3%	-6,5%	-0,8%	15,0%	3,8%	4,9%	9,4%	90,6%	10,6%	89,4%
2006	975	26.286	27.261	60.878	597.632	658.510	-59,4%	13,2%	6,4%	-3,1%	13,0%	11,3%	3,6%	96,4%	9,2%	90,8%
2007	1.307	23.176	24.483	67.514	579.665	647.179	34,1%	-11,8%	-10,2%	10,9%	-3,0%	-1,7%	5,3%	94,7%	10,4%	89,6%
2008	543	29.618	30.161	68.587	563.631	632.218	-58,5%	27,8%	23,2%	1,6%	-2,8%	-2,3%	1,8%	98,2%	10,8%	89,2%
2009	72	18.472	18.544	67.904	356.555	424.459	-86,7%	-37,6%	-38,5%	-1,0%	-36,7%	-32,9%	0,4%	99,6%	16,0%	84,0%
2010	384	12.405	12.789	58.311	218.572	276.883	433,3%	-32,8%	-31,0%	-14,1%	-38,7%	-34,8%	3,0%	97,0%	21,1%	78,9%
2011	636	6.955	7.591	58.308	121.043	179.351	65,6%	-43,9%	-40,6%	0,0%	-44,6%	-35,2%	8,4%	91,6%	32,5%	67,5%
2012	892	1.314	2.206	53.332	80.083	133.415	40,3%	-81,1%	-70,9%	-8,5%	-33,8%	-25,6%	40,4%	59,6%	40,0%	60,0%
2013	192	695	887	17.059	43.230	60.289	-78,5%	-47,1%	-59,8%	-68,0%	-46,0%	-54,8%	21,6%	78,4%	28,3%	71,7%
2014	184	564	748	15.046	35.382	50.428	-4,2%	-18,8%	-15,7%	-11,8%	-18,2%	-16,4%	24,6%	75,4%	29,8%	70,2%
2015	64	831	895	7.931	41.541	49.472	-65,2%	47,3%	19,7%	-47,3%	17,4%	-1,9%	7,2%	92,8%	16,0%	84,0%
2016	88	490	578	7.118	37.512	44.630	37,5%	-41,0%	-35,4%	-10,3%	-9,7%	-9,8%	15,2%	84,8%	15,9%	84,1%
2017	56	1.820	1.876	4.938	49.336	54.274	-36,4%	271,4%	224,6%	-30,6%	31,5%	21,6%	3,0%	97,0%	9,1%	90,9%
2018	0	2.192	2.192	5.191	58.853	64.044	-100,0%	20,4%	16,8%	5,1%	19,3%	18,0%	0,0%	100,0%	8,1%	91,9%
2019	60	3.103	3.163	6.615	71.562	78.177		41,6%	44,3%	27,4%	21,6%	22,1%	1,9%	98,1%	8,5%	91,5%
2020	0	1.341	1.341	9.038	77.531	86.569	-100,0%	-56,8%	-57,6%	36,6%	8,3%	10,7%	0,0%	100,0%	10,4%	89,6%
2021	0	3.011	3.011	9.567	84.091	93.658		124,5%	124,5%	5,9%	8,5%	8,2%	0,0%	100,0%	10,2%	89,8%
2022	208	2.574	2.782	9.114	79.935	89.049		-14,5%	-7,6%	-4,7%	-4,9%	-4,9%	7,5%	92,5%	10,2%	89,8%
TOTALES Y % VARIACIÓN 2022	14.003	284.345	298.348	828.200	5.892.852	6.721.052	-85,7%	-88,8%	-88,6%	-82,6%	-78,0%	-78,6%	4,7%	95,3%	12,3%	87,7%
DIFERENCIA EN Nº 2022-2000							-1.248	-20.309	-21.557	-43.204	-283.005	-326.209				
TOTALES Y % VARIACIÓN 202	4.686	108.561	113.247	465.573	2.498.522	2.964.095	-84,1%	-88,9%	-88,6%	-86,5%	-86,2%	-86,2%				
DIFERENCIA EN Nº 2022-2007							-1.099	-20.602	-21.701	-58.400	-499.730	-558.130				
TOTALES Y % VARIACIÓN 201	12.259	266.410	278.669	683.251	5.233.796	5.917.047	-56,3%	-69,6%	-68,8%	11,4%	-66,6%	-56,8%				
DIFERENCIA EN Nº 2022-2007							-820	-15.928	-16.748	5.990	-241.897	-235.907				
TOTALES Y % VARIACIÓN 202	2.172	22.316	24.488	194.143	700.164	894.307	-100,0%	-56,7%	-60,3%	-83,6%	-30,5%	-47,8%				
DIFERENCIA EN Nº 2022-2007							-636	-3.944	-4.580	-48.741	-36.952	-85.693				

Cuadro 5.7.1: Viviendas construidas según su calificación (libres y protegidas) Canarias - Nacional 2022-2000

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

El número de **viviendas construidas** ha **caído drásticamente** en todo el **territorio nacional**, un **78,6%**. Hecho del que no está exenta **Canarias** que muestra un dato, incluso peor, al **caer un 88,6%** en el periodo **2000-2022**, esto es, **10 puntos más que la media nacional**, como se observa en el cuadro 5.7.1. **Canarias** construyó **24.339** viviendas en el año **2000**, cifra que desciende hasta las **2.782** en **2022**, al tiempo que lograba su **máximo** en **2008** con la construcción de un total de **30.161** viviendas.

A partir de este año en que el que se inicia la crisis financiera que afectó de manera notable al sector de la construcción, la construcción de viviendas se introduce en una senda de **caídas interanuales relevantes** hasta el año **2016**, con la salvedad de **2015**, en que creció un **19,7%**, momento a partir del cual comienza a resurgir con **aumentos considerables** como el del año **2017** con un registro de **+224,6%**, y **2021** con un **+124,5%**, en ambos casos, respecto al año anterior. En **2022** se produce el **primer descenso** desde **2016**, a excepción del registrado por la crisis del coronavirus de **2020** cuando **cayó un 57,6%**,

En conjunto se han **construido en Canarias 298.348 viviendas** entre el año **2000** y **2022**, de las cuales el **95,3%** son **viviendas libres**, esto es, **284.345** viviendas y el **4,7%** de **protección oficial** -**14.003** viviendas-, porcentaje claramente por **debajo del registrado en el conjunto nacional**, donde de las **6.721.052** de **viviendas construidas**, el **12,3%** son **protegidas** y el **87,7%** **libres** -ver cuadro 5.7.1-.

Esta **proporcionalidad menor** de las **viviendas protegidas** en **Canarias** respecto al **resto del país** perdura en los **22 años analizados**, a excepción del año **2012**, en el que además se computa el porcentaje más elevado en ambos territorios, cuando las **viviendas protegidas** supusieron el **40,4%** sobre el **total de Canarias** frente al **40%** de la **media nacional**, cifras a las que contribuyó el **Plan Estatal de Vivienda 2009-2012**⁴, cuyo objetivo se centró en **paliar los efectos derivados** de la **crisis de 2008** en materia de vivienda. Es precisamente en los años de este plan cuando **Canarias** experimenta fuertes aumentos en **vivienda protegida**, año a año respecto del anterior, **+433,3%** en **2010**, **+65,6%** en **2011** y **+40,3%** en **2012** -ver cuadro 5.7.1 y gráfico 5.7.1-.

En **2013**, sobre el año anterior, se produce un **drástico descenso** en la **construcción de viviendas protegidas** tanto en **Canarias**, con un **78,5%** de reducción, como en el **contexto nacional**, al descender un **68%**, en este caso el mayor de todo el perio-

4 . Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

do analizado **2000-2022**. Entre **2013** y **2017**, tanto el **país** como **Canarias** registran **tasas negativas en vivienda protegida**, excepto en **2017** en las islas, año en el que aumenta su **construcción** un **37,5%**, respecto a **2016**. Sin embargo, en periodo **2018-2021**, a **nivel nacional** se producen **crecimientos** continuos, inclusive en **2020**, no sucediendo lo mismo en **Canarias**, Comunidad Autónoma en la que, en el periodo **2018-2021**, **solo** se construyen **60 viviendas protegidas** en **2019**, no registrándose nada en esta categoría de viviendas en **2018**, **2020** y **2021**. En **2022** se construyen en **Canarias 208** viviendas, mientras que a nivel nacional desciende un **4,7%**.

Según la **Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad del Gobierno de Canarias**, los datos del Registro Público de Demandantes de Vivienda en Canarias en noviembre **2023** son los que figuran en el cuadro 5.7.2 siguiente. Mientras que el detalle de los demandantes de vivienda por isla se muestra en el cuadro 5.7.3 y las viviendas adjudicadas el número total de unidades familiares a las que se le ha asignado vivienda desde **2020** hasta el **31 de diciembre de 2022** fue de **112**, de acuerdo con el desglose que figura en el cuadro 5.7.4.

Registro de Demandantes de Vivienda

PÚBLICA-ALQUILER	10.920
PÚBLICA-PROPIEDAD	294
PRIVADA-ALQUILER	6.437
PRIVADA-PROPIEDAD	7.618
TOTAL INSCRITOS CANARIAS	25.269

Cuadro 5.7.2: Demandantes de viviendas, noviembre 2023

Fuente: Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad del Gobierno de Canarias
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

TERRITORIO	PROMOCIÓN PÚBLICA		PROMOCIÓN PRIVADA		SUBTOTALES		TOTAL
	Alquiler	Propiedad	Alquiler	Propiedad	Alquiler	Propiedad	
LANZAROTE	1.364	1	207	530	1.571	531	2.102
FUERTEVENTURA	388	1	361	121	749	122	871
GRAN CANARIA	4.505	158	1.325	2.198	5.830	2.356	8.186
TENERIFE	4.519	89	4.434	4.333	8.953	4.422	13.375
LA PALMA	276	17	66	157	342	174	516
GOMERA	21	22	5	38	26	60	86
HIERRO	20	0	1	2	21	2	23
TOTAL	11.093	288	6.399	7.379	17.492	7.667	25.159

Cuadro 5.7.3: Demandantes de viviendas inscritas en el registro por islas, noviembre 2023

Fuente: Informe del Diputado del Común: La situación de la vivienda en Canarias desde una perspectiva social. Informe extraordinario, septiembre 2023

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

TERRITORIO	2020	2021	2022	TOTAL
LANZAROTE	0	0	1	1
FUERTEVENTURA	0	0	0	0
GRAN CANARIA	15	20	11	46
TENERIFE	7	17	15	39
LA PALMA	3	0	0	3
GOMERA	0	0	0	0
HIERRO	0	0	23	23
TOTAL	25	37	50	112

Cuadro 5.7.4: Nº de unidades familiares a quienes se adjudicó vivienda (2020-2022)

Fuente: Informe del Diputado del Común: La situación de la vivienda en Canarias desde una perspectiva social. Informe extraordinario, septiembre 2023

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Además, la Consejería ha aportado datos sobre el número total de inmuebles del Parque Público de Vivienda del Gobierno de Canarias se desglosa según su pertenencia al Instituto Canario de Vivienda (ICAVI) que se cifra en **14.645**, tal y como se muestra en el cuadro 5.7.5 detallado por islas. Asimismo, aporta datos sobre el número total de inmuebles del Parque Público de VISOCAN, que se cifran en **5.989**,

GRAN CANARIA	8.021
LANZAROTE	479
FUERTEVENTURA	547
	9.047
TENERIFE	4.479
LA PALMA	943
HIERRO	66
GOMERA	110
	5.598
TOTAL CANARIAS	14.645

Cuadro 5.7.5: Viviendas Instituto Canario de la Vivienda a noviembre de 2023

Fuente: Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad del Gobierno de Canarias

Elaboración: *Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas*

El ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, por su parte, cuenta con un parque de viviendas de **1.210**. No obstante, no se ha podido obtener información de ningún otro ayuntamiento, por lo cual no estamos en disposición de conocer el parque de viviendas de protección de Canarias, pues tampoco cuenta con ellos ni el INE, ni el ISTAC.

Por otra parte, tal como se señala en el informe del **Diputado del Común** de septiembre de **2023**, existe un problema por la escasa disposición de suelo para vivienda de protección por parte de los ayuntamientos. En el cuadro 5.7.6 siguiente se muestran aquellos que disponen de suelo para la construcción de vivienda protegida en suelo urbano consolidado o, en su caso, cuando se refiera a otro tipo de suelo, con el planeamiento totalmente ejecutado. Del cuadro se concluye que el **47,7%** de los ayuntamientos –esto es, **42**– declaran no disponer de suelo, solo **16** indican que sí disponen, mientras que **30** –esto es, el **34,1%**– no aclaran en qué situación se encuentran.

DISPOSICIÓN DE SUELO PARA VP	Ayuntamientos
DISPONEN DE SUELO	16
NO DISPONEN DE SUELO	42
RESPUESTA NO CONCLUYENTE	5
NO CONTESTAN ESTA CUESTIÓN	8
NO EMITEN INFORME DEFINITIVO	17
TOTAL MUNICIPIOS	88

Cuadro 5.7.6: Disposición de suelo por los ayuntamientos

Fuente: Informe del Diputado del Común: La situación de la vivienda en Canarias desde una perspectiva social. Informe extraordinario, septiembre 2023

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Por otra parte, tal y como se observa en el cuadro 5.7.1 y gráfico 5.7.1, en lo que a la construcción de **vivienda libre** se refiere, el **desplome** a raíz de la **crisis de 2008** es más que **evidente** tanto en **Canarias** como en el **ámbito nacional**, al desplomarse, durante el periodo objeto de estudio, un **88,8%** y un **78%**, respectivamente, con tasas negativas interanuales constantes hasta **2015**, caídas en **2016** nuevamente, para empezar a mostrar signos de recuperación en **2017** y hasta **2022** en el **territorio nacional** y hasta **2020** en **Canarias**, sin embargo, en modo alguno llegan a recuperar los niveles previos a **2008**.

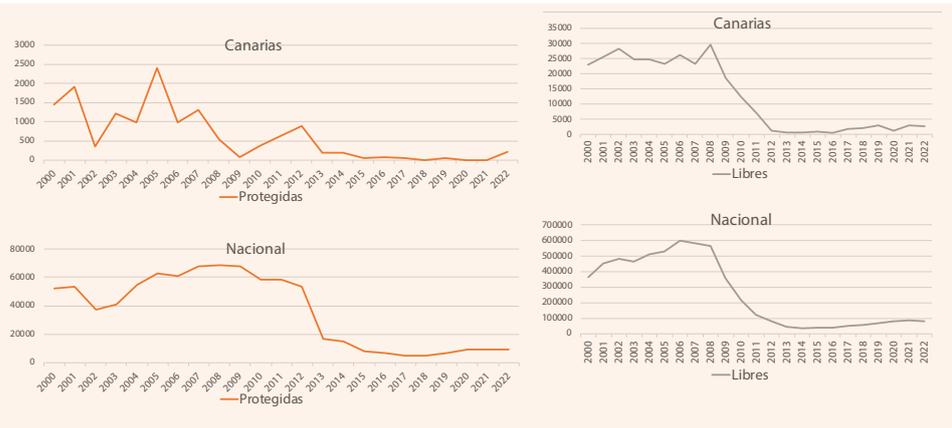


Gráfico 5.7.1: Evolución de las viviendas construidas según su calificación (libres y protegidas) Canarias - Nacional 2000-2022

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Es de destacar el hecho de que en el año **2020** la **media nacional** creció un **8,5%** respecto a **2019**, pero, en **Canarias** se registra una importante **caída** del **56,8%**. Ésta, no obstante, parece compensarse en **2021**, con el aumento del **124,5%**, frente al **8,5% nacional**, aunque en **2022** -suben mucho los precios y caen las ventas- vuelve a enfriarse el sector con una disminución en **Canarias** del **14,5%**, por encima de la bajada del **4,9% nacional**.

% VARIACIÓN RESPECTO AL AÑO ANTERIOR

% DE CADA TIPO SOBRE EL TOTAL

AÑOS	LAS PALMAS			SANTA CRUZ DE TENERIFE			LAS PALMAS			SANTA CRUZ DE TENERIFE			LAS PALMAS		SC TENERIFE			
	Protegidas	Libres	Total (libres y protegidas)	Protegidas SC Tenerife	Libres SC Tenerife	Total (libres y protegidas)	Protegidas	Libres	Total (libres y protegidas)	Protegidas	Libres	Total (libres y protegidas)	Protegidas	Libres	Protegidas	Libres		
2000	499	12.650	13.149	957	10.233	11.190									3,8%	96,2%	8,6%	91,4%
2001	1.158	14.403	15.561	745	11.118	11.863	132,1%	13,9%	18,3%	-22,2%	8,6%	6,0%	7,4%	92,6%	6,3%	93,7%		
2002	75	13.506	13.581	291	14.688	14.979	-93,5%	-6,2%	-12,7%	-60,9%	32,1%	26,3%	0,6%	99,4%	1,9%	98,1%		
2003	549	12.029	12.578	676	12.823	13.499	632,0%	-10,9%	-7,4%	132,3%	-12,7%	-9,9%	4,4%	95,6%	5,0%	95,0%		
2004	327	13.474	13.801	661	11.361	12.022	-40,4%	12,0%	9,7%	-2,2%	-11,4%	-10,9%	2,4%	97,6%	5,5%	94,5%		
2005	968	12.139	13.107	1.436	11.074	12.510	196,0%	-9,9%	-5,0%	117,2%	-2,5%	4,1%	7,4%	92,6%	11,5%	88,5%		
2006	332	13.547	13.879	643	12.739	13.382	-65,7%	11,6%	5,9%	-55,2%	15,0%	7,0%	2,4%	97,6%	4,8%	95,2%		
2007	820	10.201	11.021	487	12.975	13.462	147,0%	-24,7%	-20,6%	-24,3%	1,9%	0,6%	7,4%	92,6%	3,6%	96,4%		
2008	462	15.939	16.401	81	13.679	13.760	-43,7%	56,2%	48,8%	-83,4%	5,4%	2,2%	2,8%	97,2%	0,6%	99,4%		
2009	7	9.953	9.960	65	8.519	8.584	-98,5%	-37,6%	-39,3%	-19,8%	-37,7%	-37,6%	0,1%	99,9%	0,8%	99,2%		
2010	179	4.205	4.384	205	8.200	8.405	2457,1%	-57,8%	-56,0%	215,4%	-3,7%	-2,1%	4,1%	95,9%	2,4%	97,6%		
2011	531	2.025	2.556	105	4.930	5.035	196,6%	-51,8%	-41,7%	-48,8%	-39,9%	-40,1%	20,8%	79,2%	2,1%	97,9%		
2012	295	450	745	597	864	1.461	-44,4%	-77,8%	-70,9%	468,6%	-82,5%	-71,0%	39,6%	60,4%	40,9%	59,1%		
2013	45	268	313	147	427	574	-84,7%	-40,4%	-58,0%	-75,4%	-50,6%	-60,7%	14,4%	85,6%	25,6%	74,4%		
2014	46	217	263	138	347	485	2,2%	-19,0%	-16,0%	-6,1%	-18,7%	-15,5%	17,5%	82,5%	28,5%	71,5%		
2015	41	299	340	23	532	555	-10,9%	37,8%	29,3%	-83,3%	53,3%	14,4%	12,1%	87,9%	4,1%	95,9%		
2016	76	201	277	12	289	301	85,4%	-32,8%	-18,5%	-47,8%	-45,7%	-45,8%	27,4%	72,6%	4,0%	96,0%		
2017	0	732	732	56	1.088	1.144	-100,0%	264,2%	164,3%	366,7%	276,5%	280,1%	0,0%	100,0%	4,9%	95,1%		
2018	0	687	687	0	1.505	1.505		-6,1%	-6,1%	-100,0%	38,3%	31,6%	0,0%	100,0%	0,0%	100,0%		
2019	60	710	770	0	2.393	2.393		3,3%	12,1%		59,0%	59,0%	7,8%	92,2%	0,0%	100,0%		
2020	0	577	577	0	764	764	-100,0%	-18,7%	-25,1%		-68,1%	-68,1%	0,0%	100,0%	0,0%	100,0%		
2021	0	1.572	1.572	0	1.439	1.439		172,4%	172,4%		88,4%	88,4%	0,0%	100,0%	0,0%	100,0%		
2022	196	1.668	1.864	12	906	918		6,1%	18,6%		-37,0%	-36,2%	10,5%	89,5%	1,3%	98,7%		
% VARIACIÓN 2022-2000	6.666	141.452	148.118	7.337	142.893	150.230	-60,7%	-86,8%	-85,8%	-98,7%	-91,1%	-91,8%	4,5%	95,5%	4,9%	95,1%		
DIFERENCIA EN Nº 2022-2000							-303	-10.982	-11.285	-945	-9.327	-10.272						
% VARIACIÓN 2022-2007							-76,1%	-83,6%	-83,1%	-97,5%	-93,0%	-93,2%						
DIFERENCIA EN Nº 2022-2007							-624	-8.533	-9.157	-475	-12.069	-12.544						

Cuadro 5.7.7: Viviendas construidas según su calificación (libres y protegidas) por provincias canarias 2022-2000

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Desde la **perspectiva provincial** de **Canarias**, se observa que, entre **2000** y **2022**, en **Santa Cruz de Tenerife** disminuyen en un **98,7%** las **viviendas de protección oficial**, lo que muestra una bajada superior a la producida en la provincia de **Las Palmas** que se situó en un **60,7%**, aunque **Santa Cruz de Tenerife** construye en este periodo de **22 años 7.337** viviendas, esto es, **671** más que en la provincia de **Las Palmas** que lo hizo en **6.666** unidades -ver cuadro 5.7.7-, cifra que representa en esta **provincia** el **4,5%** sobre el total **viviendas construidas** -el **95,5%** correspondía a viviendas libres-, frente al **4,9%** en Santa Cruz de Tenerife -el **95,1%** fueron viviendas libres-.

Las **viviendas libres** por su parte, en el periodo **2002-2022**, **cayeron un 91,1%** en **Santa Cruz de Tenerife** y un **86,8%** en **Las Palmas**, siendo, para esta última, **2008**, el año de mayor construcción al alcanzar **15.939** unidades y para **Santa Cruz de Tenerife, 2002**, con **14.668** viviendas. Ambas provincias muestran una evolución similar al análisis realizado para el conjunto regional.

Vivienda versus Población en Canarias.

UN RETO PENDIENTE

No obstante, hay que señalar que la **crisis de 2020 afectó de manera más acusada** a la provincia de **Santa Cruz de Tenerife** que **cayó un 68,1%** -venía de construir, en **2019, 2.393** viviendas, a hacerlo en **2020 en 764-**, que a la de **Las Palmas**, que lo hizo en un **18,7%** -al construirse, en **2019, 710** viviendas y, en **2020, 577-**. En **2021**, la construcción de **viviendas libres** en **Santa Cruz de Tenerife** crece en menor cuantía, un **88,4%**, mientras que en **Las Palmas** lo hace en un **172,4%**, año en el que no hay mucha diferencia entre las provincias en lo que al número de **viviendas libres** construidas se refiere, pues se edifican, en la primera, **1.439** unidades y, en la segunda, **1.572**. Sin embargo, este número vuelve a **decrecer**, en **2022**, en **Santa Cruz de Tenerife**, un **37%**, mientras **crece** en **Las Palmas** un **6,1%**. En consecuencia, en los últimos años, se aprecia un peor comportamiento del sector en la primera de las provincias referidas -ver cuadro 5.7.7 y gráfico 5.7.2-.

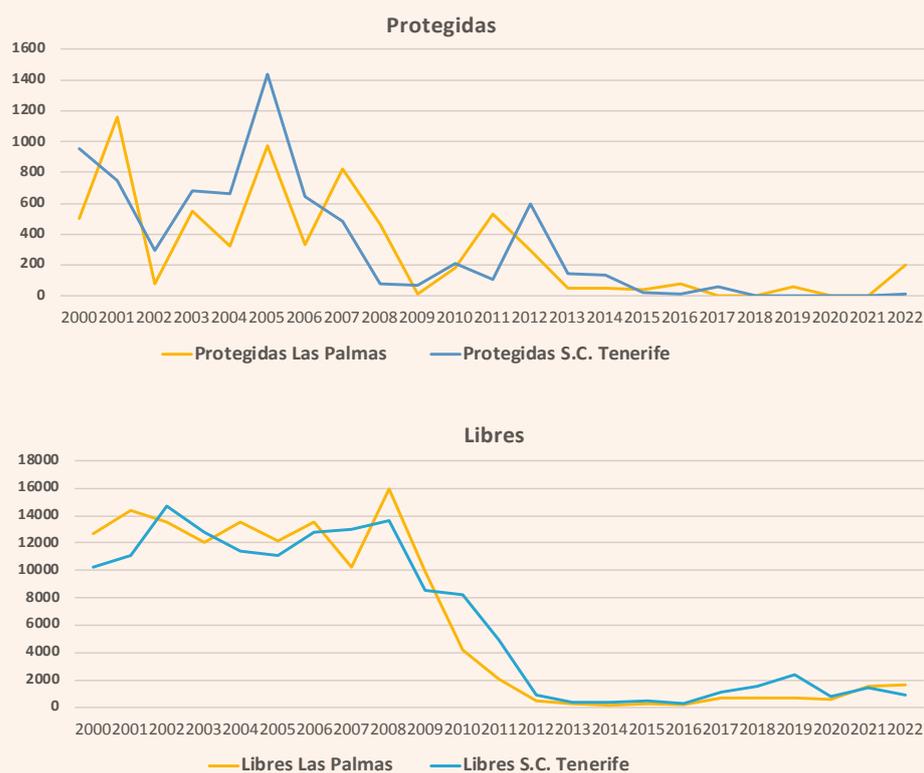


Gráfico 5.7.2: Viviendas construidas según su calificación (libres y protegidas) por provincias canarias 2022-2000

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Canarias se erige como la **segunda región** del país, con la **mayor caída** en la **construcción de viviendas**, entre **2000** y **2022**, un **88,6%** -10 puntos más que la media nacional-, únicamente precedida por **Galicia** que baja un **88,8%**, le siguen, en tercer lugar, la **Comunidad Valenciana** con un **84,7%**, **Andalucía** con un **83,3%** y **Cataluña** con un **83,2%**. Por el contrario, la que **menos cae** es **Madrid** con un **45,4%**, más alejada, Navarra con un **62,4%**, **País Vasco** con un **65,6%**, **Baleares** con un **65,9%** y **Asturias** con un **66,5%** -ver cuadro 5.7.8-.

TOTAL VIVIENDAS

CCAA	2000	2022	% Variación 2022-2000
GALICIA	24.242	2.710	-88,8%
CANARIAS	24.339	2.782	-88,6%
COMUNIDAD VALENCIANA	53.453	8.175	-84,7%
ANDALUCÍA	89.904	15.030	-83,3%
CATALUÑA	68.507	11.497	-83,2%
CASTILLA Y LEÓN	22.246	3.814	-82,9%
ARAGÓN	15.298	2.640	-82,7%
EXTREMADURA	7.776	1.407	-81,9%
MURCIA (REGIÓN DE)	11.888	2.452	-79,4%
TOTAL NACIONAL	415.258	89.049	-78,6%
RIOJA (LA)	3.097	736	-76,2%
CANTABRIA	4.357	1.092	-74,9%
CASTILLA-LA MANCHA	17.034	4.614	-72,9%
ASTURIAS (PRINCIPADO DE)	5.900	1.975	-66,5%
BALEARS (ILLES)	10.009	3.414	-65,9%
PAÍS VASCO	14.896	5.127	-65,6%
NAVARRA (COMUNIDAD FORAL DE)	5.465	2.057	-62,4%
MADRID (COMUNIDAD DE)	35.341	19.299	-45,4%

VIVIENDAS LIBRES

CCAA	2000	2022	% Variación 2022-2000
CANARIAS	22.883	2.574	-88,8%
GALICIA	21.841	2.607	-88,1%
CATALUÑA	65.188	9.774	-85,0%
ARAGÓN	14.787	2.407	-83,7%
COMUNIDAD VALENCI	41.894	7.539	-82,0%
CASTILLA Y LEÓN	20.820	3.814	-81,7%
ANDALUCÍA	75.122	15.030	-80,0%
EXTREMADURA	5.640	1.153	-79,6%
TOTAL NACIONAL	362.940	79.935	-78,0%
CANTABRIA	4.111	1.092	-73,4%
PAÍS VASCO	13.260	3.562	-73,1%
MURCIA (REGIÓN DE)	8.402	2.452	-70,8%
CASTILLA-LA MANCHA	14.761	4.331	-70,7%
RIOJA (LA)	2.393	736	-69,2%
BALEARS (ILLES)	9.706	3.184	-67,2%
ASTURIAS (PRINCIPADO)	5.274	1.805	-65,8%
NAVARRA (COMUNIDA)	3.721	1.814	-51,2%
MADRID (COMUNIDAD)	31.631	15.833	-49,9%

VIVIENDAS PROTEGIDAS

CCAA	2000	2022	% Variación 2022-2000
ANDALUCÍA	14.782	0	-100,0%
RIOJA (LA)	704	0	-100,0%
MURCIA (REGIÓN D)	3.486	0	-100,0%
CANTABRIA	246	0	-100,0%
CASTILLA Y LEÓN	1.426	0	-100,0%
GALICIA	2.401	103	-95,7%
COMUNIDAD VALE	11.559	636	-94,5%
EXTREMADURA	2.136	254	-88,1%
CASTILLA-LA MANC	2.273	283	-87,5%
NAVARRA (COMUN)	1.744	243	-86,1%
CANARIAS	1.456	208	-85,7%
TOTAL NACIONAL	52.318	9.114	-82,6%
ASTURIAS (PRINCIP	626	170	-72,8%
ARAGÓN	511	233	-54,4%
CATALUÑA	3.319	1.723	-48,1%
BALEARS (ILLES)	303	230	-24,1%
MADRID (COMUNI	3.710	3.466	-6,6%
PAÍS VASCO	1.636	1.565	-4,3%

Cuadro 5.7.8: Ranking % variación viviendas construidas según su calificación (libres y protegidas) por CCAA 2022-2000

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Del análisis realizado se concluye que la construcción en su conjunto viene de la mano del sector privado. Este participa en **Canarias** con la edificación del **95,3%** de las viviendas **libres -284.345-**, frente al **4,7%** de viviendas **protegidas -14.003-** y, en el conjunto del **territorio nacional**, lo hace con un **87,7%** **-5.892.852-**, frente al **12,3%** de las protegidas **-828.200-**.

Dado que las **viviendas no son bienes inmediatos** de los que se disponga en periodos cortos de tiempo, conviene analizar un horizonte temporal más amplio, especialmente del lado de las viviendas protegidas, por lo que se procede a sumar el total de viviendas según su calificación construidas desde **2000 a 2022** para obtener la ratio **de viviendas protegidas** en los últimos **22 años, sobre las totales construidas** -ver gráfico 5.7.3-.

En el **contexto nacional**, del gráfico 5.7.3 siguiente se desprende que los **archipiélagos arrojan la menor proporción de viviendas de protección oficial respecto a cada uno de sus totales**, con un **3,6%** en **Balears** y un **4,7%** en **Canarias**, estando ambas muy por debajo de la **media nacional del 12,3%**.

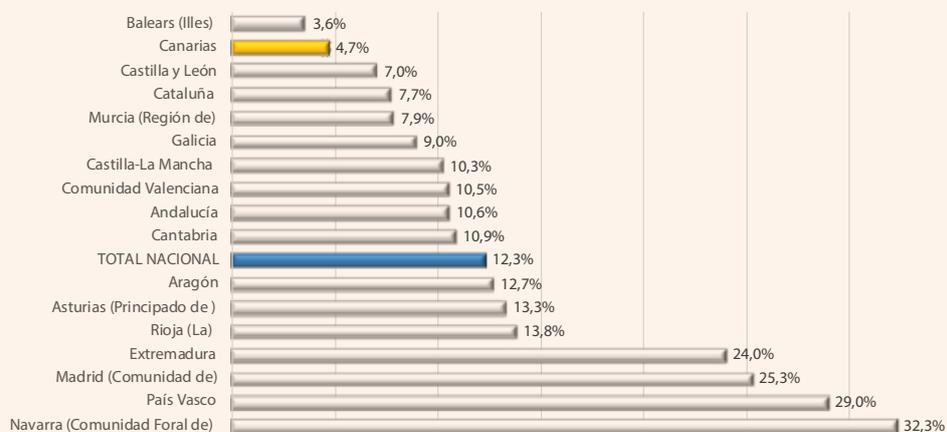


Gráfico 5.7.3: Porcentaje del total de VPO sumadas de 2000 a 2022 sobre el total de viviendas construidas en el periodo

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Además, la **diferencia** con las regiones que mayor porcentaje de **viviendas protegidas** han incorporado al mercado se torna **exageradamente amplia**, al alcanzar **Navarra** un **32,3%**, **País Vasco** un **29%**, **Madrid** un **25,3%** y **Extremadura** un **24%**, manifestándose, en consecuencia, una gran disparidad entre unas regiones y otras.

5.8 Stock de vivienda nueva sin vender

Los datos relativos al **stock de vivienda nueva sin vender** han sido **extraídos de los informes anuales en esta materia publicados por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana**, el cual especifica en cada uno de ellos que el stock de vivienda nueva **es un diferencial respecto al stock existente a 01/01/2004, que no está publicado**, a lo que añade que *los stocks nulos no significan que no existan viviendas nuevas sin vender, sino que su número no ha aumentado o ha disminuido desde el 1-1-2004*. Se deduce en consecuencia, que el **stock real de vivienda nueva sin vender se desconoce, si se trata de un diferencial respecto al existente en 2004** al que habría que sumarle las cantidades expuestas por el Ministerio para conocer el dato real. Sin embargo, se procede a analizarlo, al menos para observar su comportamiento.

Su **cálculo** en un año determinado es la resultante de sumar al stock sin vender del año anterior, el número de viviendas terminadas el último año, y a estas restarle las viviendas terminadas no susceptibles de ser vendidas como por ejemplo las de cooperativas o promocionadas por personas físicas, y las vendidas en el último año.

En Canarias, el **stock de vivienda nueva desciende entre 2011 y 2022 un 15,4%**, muy por **debajo del descenso nacional que alcanzó el 29,1%**, cuadro 5.8.1, cuyo **origen se localiza en la provincia de Santa Cruz de Tenerife** que lejos de bajar, **aumenta un 2%**, que como se verá a continuación, va **en contra de la tendencia generalizada del país**, en la que la única región que sube es la **Comunidad de Madrid**, mientras la provincia de **Las Palmas** desciende por encima de la media nacional, en un **33%**.

TASA DE ABSORCIÓN DEL STOCK (%VARIACIÓN INTERANUAL)

AÑO	Santa Cruz de Tenerife	Las Palmas	Canarias	TOTAL NACIONAL	Santa Cruz de Tenerife	Las Palmas	Canarias	TOTAL NACIONAL
2011	17.798	17.658	35.456	626.670				
2012	17.271	16.942	34.213	583.453	-3,0%	-4,1%	-3,5%	-6,9%
2013	16.693	16.202	32.895	563.908	-3,3%	-4,4%	-3,9%	-3,3%
2014	15.799	15.328	31.127	535.734	-5,4%	-5,4%	-5,4%	-5,0%
2015	15.329	14.413	29.742	513.848	-3,0%	-6,0%	-4,4%	-4,1%
2016	14.828	14.100	28.928	491.693	-3,3%	-2,2%	-2,7%	-4,3%
2017	15.199	13.790	28.989	476.938	2,5%	-2,2%	0,2%	-3,0%
2018	15.505	13.732	29.237	459.003	2,0%	-0,4%	0,9%	-3,8%
2019	16.959	13.295	30.254	457.109	9,4%	-3,2%	3,5%	-0,4%
2020	17.098	12.975	30.073	456.918	0,8%	-2,4%	-0,6%	0,0%
2021	17.579	12.674	30.253	448.809	2,8%	-2,3%	0,6%	-1,8%
2022	18.152	11.835	29.987	444.546	3,3%	-6,8%	-0,9%	-0,9%
% VARIACIÓN 2022-2011	2,0%	-33,0%	-15,4%	-29,1%				
DIFERENCIA EN Nº 2022-2011	354	-5.823	-5.469	-182.124				

Cuadro 5.8.1: Stock de viviendas nuevas sin vender por provincias canarias y Nacional 2022-2011

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana - Informe sobre el stock de vivienda nueva. No se publican anteriores a 2011

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Las **dos provincias** registraron descensos continuados desde 2012 hasta 2016, con una **tasa de absorción del stock** continuada de entre **2,2% y el 6% interanual** - no se publican datos anteriores a 2011 que serían importantes a partir de **2007** para percibir el stock generado a raíz de la crisis inmobiliaria y financiera-. No obstante, a partir de **2017 Santa Cruz de Tenerife pasa de absorber stock a incrementarlo de forma continuada** hasta 2022, alcanzando en **2019** el mayor crecimiento con un **9,4%**.

De esta manera, **Santa Cruz de Tenerife** pasa de un stock de **17.798** viviendas nuevas sin vender en **2011** a **18.152** en **2022**, **354** más, mientras que **Las Palmas** que parte de un stock similar en **2011**, **17.658** viviendas, desciende hasta las **11.835**, **5.823** menos. La evolución dispar de cada provincia se observa con claridad en el gráfico 5.8.1.

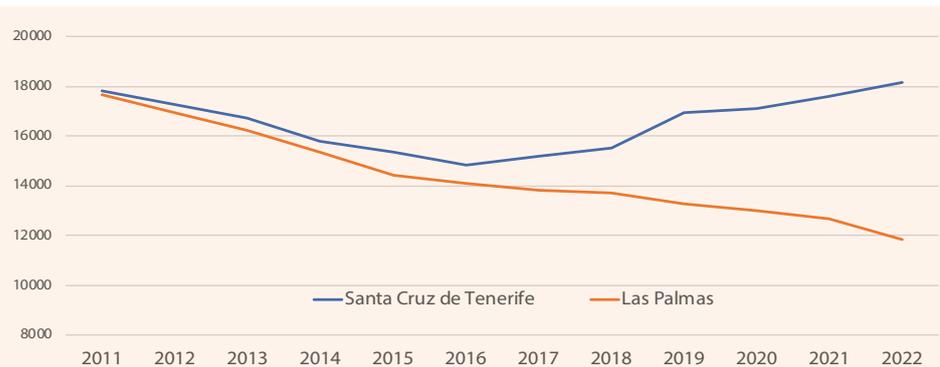


Gráfico 5.8.1: Stock de viviendas nuevas sin vender por provincias canarias 2022-2011

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana - Informe sobre el stock de vivienda nueva

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Según se desprende de los informes del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, para considerar las repercusiones económicas establece que un stock **de vivienda nueva sin vender** por encima del **2%** de su **parque total** es elevado. Teniendo en cuenta esta premisa, el porcentaje de **Canarias** -ver gráfico 5.8.2-, se sitúa en **2022** en el **2,8%**, frente al **3,3%** de **2012**, con un **3,5%** en la provincia de **Santa Cruz de Tenerife** que aumenta la cuota del **3,4%** de **2012**, y de un **2,2%** en **Las Palmas** que la redujo en un punto desde **2012** cuando se situó en el **3,2%**.

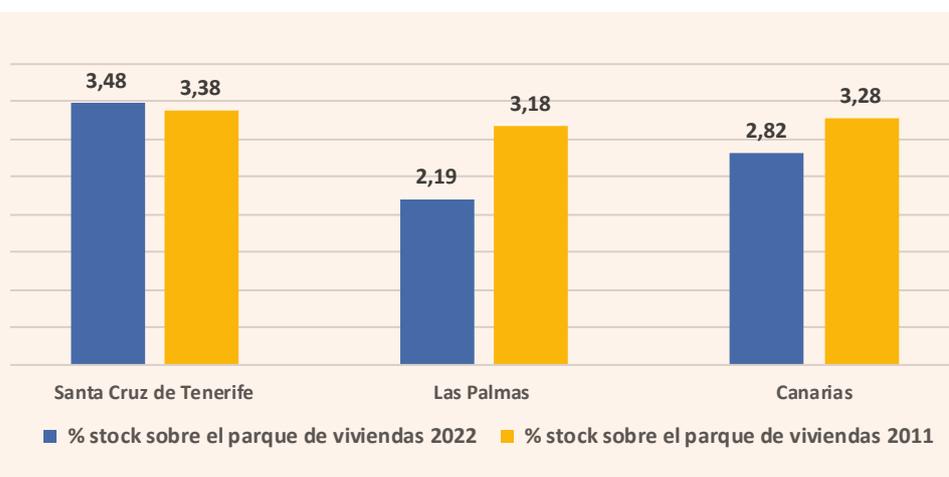


Gráfico 5.8.2: % Stock de viviendas nuevas sin vender sobre el total del parque de viviendas por provincias canarias 2022-2011

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana - Informe sobre el stock de vivienda nueva
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Estas cifras colocan a **Canarias** en **2022** como la **tercera región del país con el mayor porcentaje de stock de vivienda nueva sin vender sobre su parque** -ver cuadro 5.8.2-, le preceden **La Rioja** con un **4,6%** y **Castilla La Mancha** con un **2,8%**, mientras la **media nacional se coloca en el 1,7%**. **Solo 5 regiones superan el 2%**, mientras los 12 restantes están por debajo, situación que se tornaba inversa en **2012** con **11** regiones por encima del **2%** y **6** por debajo.

En el extremo opuesto, los **menores stocks se registran en Cantabria, Extremadura y Navarra**, con stock a cero, que como se ha explicado, no implica que no tengan viviendas nuevas sin vender, sino que no han variado -subidas o bajadas- respecto a las existentes en **2004**. A continuación, se encuentran el **País Vasco** con **0,2%** y **Baleares** con un **1%**.

CCAA	% sobre el parque de viviendas 2022	CCAA	% sobre el parque de viviendas 2012	CCAA	% Variación 2022-2011
RIOJA (LA)	4,6	RIOJA (LA)	4,9	MADRID (COMUNIDA	5,9%
CASTILLA-LA MANCHA	3,0	CASTILLA-LA MANCHA	3,9	RIOJA (LA)	-5,9%
CANARIAS	2,8	MURCIA (REGIÓN DE)	3,6	CATALUÑA	-13,3%
MURCIA (REGIÓN DE)	2,5	CANARIAS	3,3	CANARIAS	-15,4%
COMUNIDAD VALENCIANA	2,4	COMUNIDAD VALENCIAN	3,3	ASTURIAS (PRINCIPAD	-16,3%
CATALUÑA	2,0	BALEARIS (ILLES)	2,6	CASTILLA Y LEÓN	-25,9%
CASTILLA Y LEÓN	1,7	TOTAL NACIONAL	2,3	COMUNIDAD VALENC	-26,7%
TOTAL NACIONAL	1,7	CATALUÑA	2,3	CASTILLA-LA MANCHA	-27,2%
ASTURIAS (PRINCIPADO DE)	1,6	ARAGÓN	2,2	TOTAL NACIONAL	-29,1%
MADRID (COMUNIDAD DE)	1,6	ANDALUCÍA	2,2	ARAGÓN	-33,0%
ARAGÓN	1,5	CASTILLA Y LEÓN	2,2	MURCIA (REGIÓN DE)	-34,2%
ANDALUCÍA	1,3	GALICIA	2,1	ANDALUCÍA	-44,0%
GALICIA	1,2	ASTURIAS (PRINCIPADO D	1,9	GALICIA	-49,2%
BALEARIS (ILLES)	1,0	MADRID (COMUNIDAD D	1,5	BALEARIS (ILLES)	-64,0%
PAÍS VASCO	0,2	PAÍS VASCO	1,2	PAÍS VASCO	-80,4%
NAVARRA (COMUNIDAD FORAL DE)	0,0	NAVARRA (COMUNIDAD F	0,6	CANTABRIA	-100,0%
EXTREMADURA	0,0	CANTABRIA	0,2	NAVARRA (COMUNIDA	-100,0%
CANTABRIA	0,0	EXTREMADURA	0,2	EXTREMADURA	-100,0%

Cuadro 5.8.2: % Stock de viviendas nuevas sin vender sobre el total del parque de viviendas por CCAA 2022-2011

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana - Informe sobre el stock de vivienda nueva
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Santa Cruz de Tenerife -ver cuadro 5.8.3-, en **2022**, en la **comparativa provincial-nacional** se erige como **la séptima provincia del país con el nivel más alto** de stock sobre su parque, ranking que **lidera Castellón** con un **5,5%**, seguida de **Toledo** con un **4,9%**, **La Rioja 4,6%**, **Almería** con **3,9%**, **Lleida** con **3,7%**, y **Ciudad Real** con **3,6%**. De las **50 provincias españolas**, **35** están ya por **debajo** del **2%**, un **70%**, quedando el **30%** restante **por encima**, grupo en el que se incluye **Las Palmas**.

CASTELLÓN	5,5
TOLEDO	4,9
LA RIOJA	4,6
ALMERÍA	3,9
LLEIDA	3,7
CIUDAD REAL	3,6
SANTA CRUZ DE TENERIFE	3,5
TERUEL	2,8
GIRONA	2,7
ALICANTE	2,5

Cuadro 5.8.3: % Stock de viviendas sobre el parque - provincias con los niveles más elevados 2022

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana - Informe sobre el stock de vivienda nueva
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

La **diferente absorción del stock en cada una de las provincias** radica en el **mayor número de viviendas construidas** en **Santa Cruz de Tenerife** frente a una menor **compraventa** de vivienda nueva **respecto a la provincia a Las Palmas**. En este sentido, el total de **construidas** entre **2011 y 2022** alcanzan **16.574** en **Santa Cruz de Tenerife** frente a las **10.696** de **Las Palmas**, a la par que las **compraventas** llegaron a las **32.279**, cifra **inferior a Las Palmas** que alcanzó las **36.945**, como se observa en el cuadro 5.8.4 y gráfico 5.8.3, dando lugar al incremento del stock en una y la disminución en la otra.

Los precios de las viviendas nuevas y usadas -ver cuadro 5.8.4-, atendiendo a los datos sobre **Índice de Precios de la Vivienda (IPV)** nueva, aumentan en **Canarias** de **2019 a 2022** un **21,3%**, frente al aumento operado de **2011 a 2019** que fue del **1,5%**, subiendo de **2011 a 2022** un **23,1%** cuando la media nacional lo hizo en un **28,5%**.

En cambio, la variación del **IPV** de las viviendas usadas han sido de **2011 a 2019** un **5,9%** inferior, creciendo de **2019 a 2022** un **16,4%** y en el conjunto del periodo **2011-2022** un **9,5%**, frente al aumento de la media nacional que se situó en un **9,7%**.

VIVIENDAS	Las Palmas 2011-2022			Santa Cruz de Tenerife 2011-2022			Canarias 2011-2022		
	2011-2019	2020-2022	Total	2011-2019	2020-2022	Total	2011-2019	2020-2022	Total
CONSTRUIDAS	6.683	4.013	10.696	13.453	3.121	16.574	20.136	7.134	27.270
VENDIDAS	29.416	7.529	36.945	26.287	5.992	32.279	55.703	13.521	69.224

Cuadro 5.8.4: Total viviendas construidas y vendidas entre 2011 y 2022 – provincias canarias

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana - Informe sobre el stock de vivienda nueva
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

	CANARIAS			NACIONAL		
	2011-2019	2019-2022	2011-2022	2011-2019	2019-2022	2011-2022
% VARIACIÓN IPV - VIVIENDA NUEVA	1,5%	21,3%	23,1%	6,9%	20,3%	28,5%
% VARIACIÓN IPV - VIVIENDA USADA	-5,9%	16,4%	9,5%	-2,7%	12,7%	9,7%

Cuadro 5.8.5: Variación Índice de Precios de Vivienda (IPV) nuevas y usadas 2011-2019-2022

Fuente: INE - Índice de Precios de Vivienda. Base 2015
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas



Gráfico 5.8.3: Total viviendas construidas y vendidas entre 2011 y 2022 – provincias canarias

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana - Informe sobre el stock de vivienda nueva
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

En suma, existe un **stock de vivienda nueva** -ver cuadros 5.8.4 y 5.8.5, y gráfico 5.8.3-, que lejos de disminuir **augmenta**, del que se desconoce además en qué cuantía forman parte las viviendas herencia del boom inmobiliario que culminó en **2007**, especialmente en la provincia de **Santa Cruz de Tenerife**.

A partir de **2020** se puede deber a que el **incremento del precio de la vivienda nueva es muy superior al de la usada**, como ya se ha indicado. En **2011** del total de compraventas el **56%** eran viviendas nuevas y un **43,2%** de usadas, para disminuir paulatinamente hasta el **18,9%** en **2022** las nuevas y aumentar las usadas hasta el **81,1%**.

Por otra parte, este es posible que stock de vivienda nueva se vea afectado por la **obsolescencia** para los compradores de las viviendas herencia del auge inmobiliario previo a **2008**, o, en su caso, se trate de viviendas **localizadas en áreas con escasas infraestructuras y pocos servicios** cercanos, en especial transporte, colegios, farmacias y alimentación. Pero también puede tener que ver con ello, el **menor acceso a financiación endurecido** a raíz de la **crisis de 2008**, dado sus precios superiores en relación a los de la usada.

5.9 Compraventa de viviendas

En este epígrafe nos centramos en el análisis de la evolución de la compraventa de viviendas en el conjunto de **Canarias** y, separadamente, en las 2 provincias, y en el contraste de estos datos con los de **ámbito nacional**. Asimismo, se profundiza en la compraventa de viviendas, distinguiendo las **nuevas** de las **usadas** y, las **libres** de las **protegidas**

Estos datos se analizan en el periodo **2007-2022** dado que el INE no tiene publicado datos anteriores.

La **compraventa de viviendas** ha **disminuido en Canarias** un **12,9%**, sin embargo, lo hace por debajo del nivel **nacional** que se situó en un **16,1%** entre **2007**, -año en el que el boom inmobiliario alcanzó su auge y el previo a la crisis financiera de **2008-** y **2022**. Este descenso en las islas se localiza, fundamentalmente, en la provincia de **Santa Cruz de Tenerife**, que alcanza un **descenso** del **28,3%**, con **5.369** compraventas **menos**, mientras que **Las Palmas**, por el contrario, **aumenta** un **9,5%**, con **1.242 más**, lo que se salda para el conjunto de la región en una bajada de **4.127** compraventas -ver cuadro 5.9.1-.

AÑOS	Las Palmas	Santa Cruz de Tenerife	Canarias	Nacional	Las Palmas	Santa Cruz de Tenerife	Canarias	Nacional
2007	13.141	18.962	32.103	775.300				
2008	13.441	11.885	25.326	552.080	2,3%	-37,3%	-21,1%	-28,8%
2009	10.200	8.152	18.352	413.393	-24,1%	-31,4%	-27,5%	-25,1%
2010	8.836	8.278	17.114	439.591	-13,4%	1,5%	-6,7%	6,3%
2011	8.218	7.302	15.520	359.824	-7,0%	-11,8%	-9,3%	-18,1%
2012	7.424	6.876	14.300	318.534	-9,7%	-5,8%	-7,9%	-11,5%
2013	8.276	7.242	15.518	312.593	11,5%	5,3%	8,5%	-1,9%
2014	8.927	8.215	17.142	318.830	7,9%	13,4%	10,5%	2,0%
2015	10.338	8.116	18.454	355.556	15,8%	-1,2%	7,7%	11,5%
2016	11.255	9.447	20.702	405.385	8,9%	16,4%	12,2%	14,0%
2017	11.761	11.313	23.074	467.644	4,5%	19,8%	11,5%	15,4%
2018	12.466	11.758	24.224	517.984	6,0%	3,9%	5,0%	10,8%
2019	11.087	10.229	21.316	505.467	-11,1%	-13,0%	-12,0%	-2,4%
2020	8.637	8.302	16.939	420.238	-22,1%	-18,8%	-20,5%	-16,9%
2021	10.914	9.887	20.801	566.485	26,4%	19,1%	22,8%	34,8%
2022	14.383	13.593	27.976	650.265	31,8%	37,5%	34,5%	14,8%
% VARIACIÓN 2022-2007					9,5%	-28,3%	-12,9%	-16,1%
DIFERENCIA EN Nº 2022-2007					1.242	-5.369	-4.127	-125.035

Cuadro 5.9.1: Compraventa de viviendas canarias - Nacional 2022-2007

Fuente: INE - Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

La **evolución** en el periodo objeto de estudio viene marcada por la **crisis de 2008** -ver cuadro 5.9.1-, a partir de la cual se producen **caídas interanuales** hasta el año **2012** en el **contexto regional** y hasta **2013** en el **nacional**.

No obstante, es de destacar en **Canarias** que los descensos oscilaron entre el **27,5%** de máximo en **2009** y el **7,9%** mínimo localizado en **2012**. A partir de **2013** comienza a recuperarse, con crecimientos positivos hasta **2018**, volviendo a **descender** en **2019** un **12%** y en **2020** un **20,5%**, para experimentar un **fuerte impulso** en **2021** -sin alcanzar el nivel de **2019-** y **2022** -año en que se recuperan las ventas perdidas por el COVID- con aumentos del **22,8%** y del **34,5%**, respectivamente, los mayores producidos en el periodo analizado.

Es importante tener presente que en **julio de 2022** y en respuesta a la **crisis inflacionista** originada por la guerra de Ucrania, el **Banco Central Europeo eleva**, por primera vez, los **tipos de interés de al 2,5%**, tras haberse mantenido en un **0%** desde **marzo de 2016**. Estos continúan su escalada en los meses posteriores hasta llegar al **4,5%** de **septiembre de 2023**, no descartándose nuevos incrementos en un futuro próximo, lo cual incide de forma **negativa** en la **compraventa de viviendas**, en tanto son los tipos de referencia utilizados en el mercado hipotecario.

Cabe destacar que la **recuperación** de las **compraventas** de viviendas, tras la crisis de **2008**, se **inicia** en **2013**, año en el que **Canarias** alcanzaba su **cuota más elevada de desempleo un 33,7%**, la tercera mayor del país después de **Andalucía** y **Extre-**

madura, lo que a priori es indiscutiblemente un factor que influye negativamente en la adquisición de inmuebles -ver gráfico 5.9.1-. Esta recuperación se prolonga hasta **2018**.

No obstante lo anterior, el gran número de viviendas que se construyeron entre el año **2000** y **2008** a las que había que darle salida se toparon con la llegada de la crisis, que propició la **bajada** de los **precios del mercado inmobiliario**, a la vez que se **redujeron** los **tipos de interés**, cuyo descenso paulatino comenzó en **2009** y se prolongó hasta **2013**, al alcanzar el **0,25%**. En ello intervino el **Banco Central Europeo**, a fin de paliar los efectos de la crisis y contribuir a la reactivación del sector.

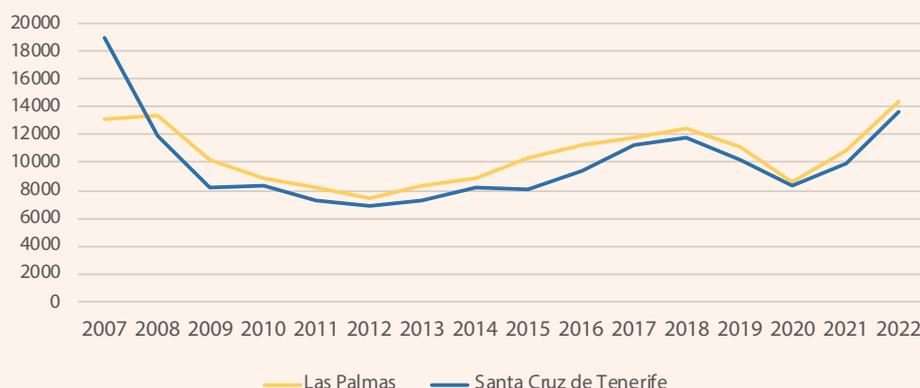


Gráfico 5.9.1: Compraventa de viviendas por provincias canarias 2007-2022

Fuente: INE – Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

En términos absolutos, en **2007**, en pleno apogeo de sector inmobiliario, **Canarias** se anotaba **32.103 compraventas de viviendas**, la mayoría en **Santa Cruz de Tenerife** con **18.962**, mientras **Las Palmas** se situaba en **13.141** -ver cuadro 5.9.1 y gráfico 5.9.1-. El **mayor desplome del sector** se produce en la provincia de **Santa Cruz de Tenerife** en los años **2008** -que cae un **37,3%** frente al aumento de **Las Palmas** del **2,3%**- y **2009** con una bajada del **31,4%** frente al descenso del **24,1%** en **Las Palmas**. Esta última provincia, a partir de ese momento y hasta **2022** destaca por un **mayor número de compraventas**, siempre por encima de las generadas en **Santa Cruz de**

Tenerife. Tal es así, que **Las Palmas supera** en **2022** la **cifra récord** de **2007**, con **14.383** compraventas, frente a las **13.141** de **2007**. En cambio, en **Santa Cruz de Tenerife** no sucede lo mismo ya que en **2022** registra **13.593** compraventas, muy por debajo de las **18.962** del año **2007**. En el **cómputo regional**, tampoco se sobrepasan los niveles de compraventas del año **2007** cuando se situaban en **32.103** frente a los **27.976** de **2022**.

Como ya se ha mencionado, las compraventas en **Canarias** disminuyeron en menor medida, un **12,9%**, que en el entorno nacional que lo hizo en un **16,1%**, cifra que posiciona a **Canarias como la quinta región con el menor descenso** -ver gráfico 5.7.2-, encabezando el ranking, **Madrid**, con la **menor bajada** del país, cuantificada en un **1,7%**. A esta región le siguen **Cataluña** con **7,9%**, la **Comunidad Valenciana** con **9,3%** y el **País Vasco** con **9,5%**. En el otro lado, los **desplomes más acusados** se localizan en **Asturias**, al caer un **35,9%**, **La Rioja** con un **33,9%**, **Castilla y León** con un **30,8%**, **Castilla La Mancha** con un **30,5%** y **Navarra** con un **29,1%**.

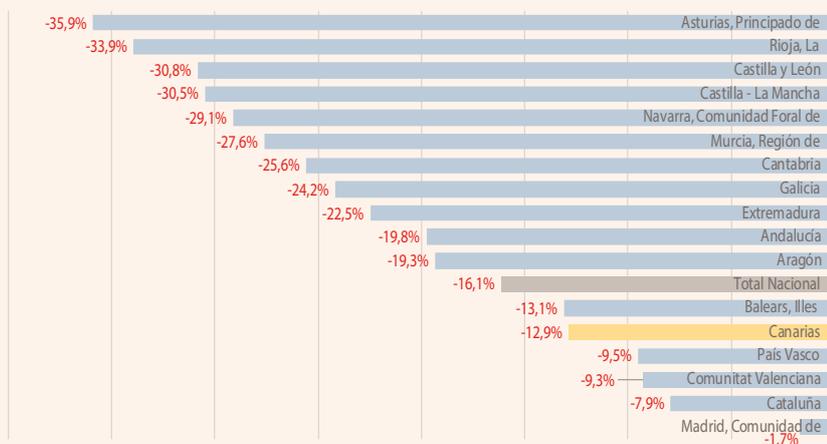


Gráfico 5.9.2: Ranking CCAA % variación de la compraventa de viviendas 2022-2007

Fuente: INE - Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad

Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas**

En cuanto a la **Compraventa de viviendas Nuevas y Usadas**, se observa, -ver cuadro 5.9.2- que la caída en el cómputo global se debe primordialmente a la **evolución decreciente experimentada por las viviendas nuevas**, que caen en relación a las de **segunda mano**, que operan crecimientos en el periodo **2007-2022**. Así en **Canarias disminuye la compraventa de las nuevas un 67,2%, 3 puntos por encima de la media nacional**, situada en un **64,3%, creciendo la de las usadas un 41,9%**, porcentaje que representa más del doble de la **media nacional**, que alcanzó un **18,9%** de aumento. En suma, en Canarias en el periodo objeto de estudio se construyen menos viviendas y se incrementa el mercado de viviendas usadas.

AÑOS	Canarias			Total Nacional			Canarias			Nacional		
	Vivienda nueva	Vivienda usada	Viviendas: Total	Vivienda nueva	Vivienda usada	Viviendas: Total	Vivienda nueva	Vivienda usada	Viviendas: Total	Vivienda nueva	Vivienda usada	Viviendas: Total
2007	16.118	15.985	32.103	326.382	448.918	775.300						
2008	14.520	10.806	25.326	278.034	274.046	552.080	-9,9%	-32,4%	-21,1%	-14,8%	-39,0%	-28,8%
2009	10.295	8.057	18.352	218.775	194.618	413.393	-29,1%	-25,4%	-27,5%	-21,3%	-29,0%	-25,1%
2010	9.851	7.263	17.114	220.612	218.979	439.591	-4,3%	-9,9%	-6,7%	0,8%	12,5%	6,3%
2011	8.818	6.702	15.520	174.299	185.525	359.824	-10,5%	-7,7%	-9,3%	-21,0%	-15,3%	-18,1%
2012	8.017	6.283	14.300	155.890	162.644	318.534	-9,1%	-6,3%	-7,9%	-10,6%	-12,3%	-11,5%
2013	8.412	7.106	15.518	143.771	168.822	312.593	4,9%	13,1%	8,5%	-7,8%	3,8%	-1,9%
2014	7.230	9.912	17.142	117.519	201.311	318.830	-14,1%	39,5%	10,5%	-18,3%	19,2%	2,0%
2015	4.298	14.156	18.454	76.954	278.602	355.556	-40,6%	42,8%	7,7%	-34,5%	38,4%	11,5%
2016	4.430	16.272	20.702	75.134	330.251	405.385	3,1%	14,9%	12,2%	-2,4%	18,5%	14,0%
2017	4.736	18.338	23.074	83.240	384.404	467.644	6,9%	12,7%	11,5%	10,8%	16,4%	15,4%
2018	5.252	18.972	24.224	91.716	426.268	517.984	10,9%	3,5%	5,0%	10,2%	10,9%	10,8%
2019	4.510	16.806	21.316	92.946	412.521	505.467	-14,1%	-11,4%	-12,0%	1,3%	-3,2%	-2,4%
2020	3.423	13.516	16.939	83.561	336.677	420.238	-24,1%	-19,6%	-20,5%	-10,1%	-18,4%	-16,9%
2021	4.804	15.997	20.801	114.030	452.455	566.485	40,3%	18,4%	22,8%	36,5%	34,4%	34,8%
2022	5.294	22.682	27.976	116.458	533.807	650.265	10,2%	41,8%	34,5%	2,1%	18,0%	14,8%
% VARIACIÓN 2022-2007							-67,2%	41,9%	-12,9%	-64,3%	18,9%	-16,1%
DIFERENCIA EN Nº 2022-2007							-10.824	6.697	-4.127	-209.924	84.889	-125.035

Cuadro 5.9.2: Compraventa de viviendas nuevas y usadas Canarias – Nacional, 2022-2007

Fuente: INE – Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

El predominio en **Canarias** de la compraventa de las **viviendas usadas** se evidencia, especialmente, a partir de **2013** y hasta **2018**, no solo por el volumen de las operaciones, sino porque los **incrementos interanuales** de estas son muy superiores a los de las **nuevas** que incluso llegan a descender en **2014**, un **14,1%** y en **2015** un **40,6%**, a partir de cuyo momento presentan una evolución ascendente hasta **2018**. En **2019** y **2020** ambas disminuyen, las **nuevas en mayor medida**, recuperándose el mercado a partir de **2021**, con un aumento importante de las **nuevas** en este año del **40,3%** y del **18,4%** para las **usadas**, incrementando estas últimas en **2022** un **41,8%**, mientras que las **nuevas** lo hacen en un **10,2%**.

En consecuencia, en el periodo objeto de estudio, **2007-2022**, las **viviendas de segunda mano** mitigaron una caída mayor en las transacciones de inmuebles, pro-

duciéndose una **clara tendencia a la compra** de éstas, en contrapartida con las **nuevas**. En este sentido, en **2007** la **compraventa** de las **nuevas superaba a las usadas**, al venderse 16.118 frente a **15.985** usadas, lo que supone un **50,2%** y un **49,8%**, respectivamente, como se observa en el cuadro 5.9.3, para pasar en **2022** a **5.294** las **nuevas** y **22.682** las **usadas**, lo que ubica el porcentaje de **participación sobre el total** de las **nuevas** en un **18,9%** y las de **segunda mano** en un **81,1%**.

AÑOS	Canarias		Nacional	
	Vivienda nueva	Vivienda usada	Vivienda nueva	Vivienda usada
2007	50,2%	49,8%	42,1%	57,9%
2008	57,3%	42,7%	50,4%	49,6%
2009	56,1%	43,9%	52,9%	47,1%
2010	57,6%	42,4%	50,2%	49,8%
2011	56,8%	43,2%	48,4%	51,6%
2012	56,1%	43,9%	48,9%	51,1%
2013	54,2%	45,8%	46,0%	54,0%
2014	42,2%	57,8%	36,9%	63,1%
2015	23,3%	76,7%	21,6%	78,4%
2016	21,4%	78,6%	18,5%	81,5%
2017	20,5%	79,5%	17,8%	82,2%
2018	21,7%	78,3%	17,7%	82,3%
2019	21,2%	78,8%	18,4%	81,6%
2020	20,2%	79,8%	19,9%	80,1%
2021	23,1%	76,9%	20,1%	79,9%
2022	18,9%	81,1%	17,9%	82,1%
Diferencia en nº 2022-200	-31,3%	31,3%	-24,2%	24,2%

Cuadro. 5.9.3: Peso de cada tipo (nuevas y usadas) sobre las ventas totales de Viviendas Canarias - Nacional 2022-2007

Fuente: INE - Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Al analizar la **compraventa de viviendas** por **provincias en Canarias**, se contempla un **enfriamiento del mercado** en la provincia de **Santa Cruz de Tenerife**, que resulta mucho **más notorio** en ésta que en la **otra provincia Canaria**, al contraerse las ventas de nueva construcción en aquella en un **74,8%**, muy por encima del **56,4%** observado en **Las Palmas**, a la par que se produce un **crecimiento** de las transacciones de las de **segunda mano** en la **provincia occidental** más **débil**, al aumentar un **17,4%** frente al **78,4%** de **Las Palmas** -ver cuadro 5.9.4-.

Años	% VARIACIÓN RESPECTO AL AÑO ANTERIOR												
	LAS PALMAS			SANTA CRUZ DE TENERIFE			LAS PALMAS			SANTA CRUZ DE TENERIFE			
	Vivienda nueva	Vivienda usada	Viviendas: Total	Vivienda nueva	Vivienda usada	Viviendas: Total	Vivienda nueva	Vivienda usada	Viviendas: Total	Vivienda nueva	Vivienda usada	Viviendas: Total	
2007	6.721	6.420	13.141	9.397	9.565	18.962							
2008	7.401	6.040	13.441	7.119	4.766	11.885	10,1%	-5,9%	2,3%	-24,2%	-50,2%	-37,3%	
2009	5.257	4.943	10.200	5.038	3.114	8.152	-29,0%	-18,2%	-24,1%	-29,2%	-34,7%	-31,4%	
2010	4.913	3.923	8.836	4.938	3.340	8.278	-6,5%	-20,6%	-13,4%	-2,0%	7,3%	1,5%	
2011	4.713	3.505	8.218	4.105	3.197	7.302	-4,1%	-10,7%	-7,0%	-16,9%	-4,3%	-11,8%	
2012	4.185	3.239	7.424	3.832	3.044	6.876	-11,2%	-7,6%	-9,7%	-6,7%	-4,8%	-5,8%	
2013	4.633	3.643	8.276	3.779	3.463	7.242	10,7%	12,5%	11,5%	-1,4%	13,8%	5,3%	
2014	3.699	5.228	8.927	3.531	4.684	8.215	-20,2%	43,5%	7,9%	-6,6%	35,3%	13,4%	
2015	2.292	8.046	10.338	2.006	6.110	8.116	-38,0%	53,9%	15,8%	-43,2%	30,4%	-1,2%	
2016	2.490	8.765	11.255	1.940	7.507	9.447	8,6%	8,9%	8,9%	-3,3%	22,9%	16,4%	
2017	2.481	9.280	11.761	2.255	9.058	11.313	-0,4%	5,9%	4,5%	16,2%	20,7%	19,8%	
2018	2.517	9.949	12.466	2.735	9.023	11.758	1,5%	7,2%	6,0%	21,3%	-0,4%	3,9%	
2019	2.406	8.681	11.087	2.104	8.125	10.229	-4,4%	-12,7%	-11,1%	-23,1%	-10,0%	-13,0%	
2020	1.856	6.781	8.637	1.567	6.735	8.302	-22,9%	-21,9%	-22,1%	-25,5%	-17,1%	-18,8%	
2021	2.745	8.169	10.914	2.059	7.828	9.887	47,9%	20,5%	26,4%	31,4%	16,2%	19,1%	
2022	2.928	11.455	14.383	2.366	11.227	13.593	6,7%	40,2%	31,8%	14,9%	43,4%	37,5%	
% Variación 2022-2007								-56,4%	78,4%	9,5%	-74,8%	17,4%	-28,3%
Diferencia en nº 2022-2007								-3.793	5.035	1.242	-7.031	1.662	-5.369

Cuadro 5.9.4: Compraventa de viviendas nuevas y usadas Canarias por provincias 2022-2007

Fuente: INE - Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

De lo anterior se concluye que, si en **2007, Santa Cruz de Tenerife** contaba con un **mayor número de transacciones**, tanto en **vivienda nueva** como en **usada**, respecto a **Las Palmas**, el **impacto de la crisis** ya desde el primer año, **2008**, se manifestó de **mayor calibre** en aquella provincia al bajar un **50,2%** las compraventas de **viviendas usadas** y un **24,2%** las **nuevas**. En ese momento la provincia de **Las Palmas** se vio menos afectada, con una caída del **5,9%** en viviendas **usadas** y un crecimiento del **10,1%** en **nuevas**. A partir de ese momento y hasta **2022** la **provincia oriental** se coloca con un **número superior de transacciones** en ambas categorías.

Del gráfico 5.9.3, se concluye que la **vivienda de segunda mano** se convierte en la **predominante** en **ambas provincias**, en **2022**, abarcando un **82,6%** sobre el total operaciones de compraventa en **Santa Cruz de Tenerife** y un **79,6%** en **Las Palmas** más de **30 puntos por encima** de las transacciones registradas en **2007** cuando estás acaparaban el **50,4%** en **Santa Cruz de Tenerife** y el **48,9%** en **Las Palmas**.

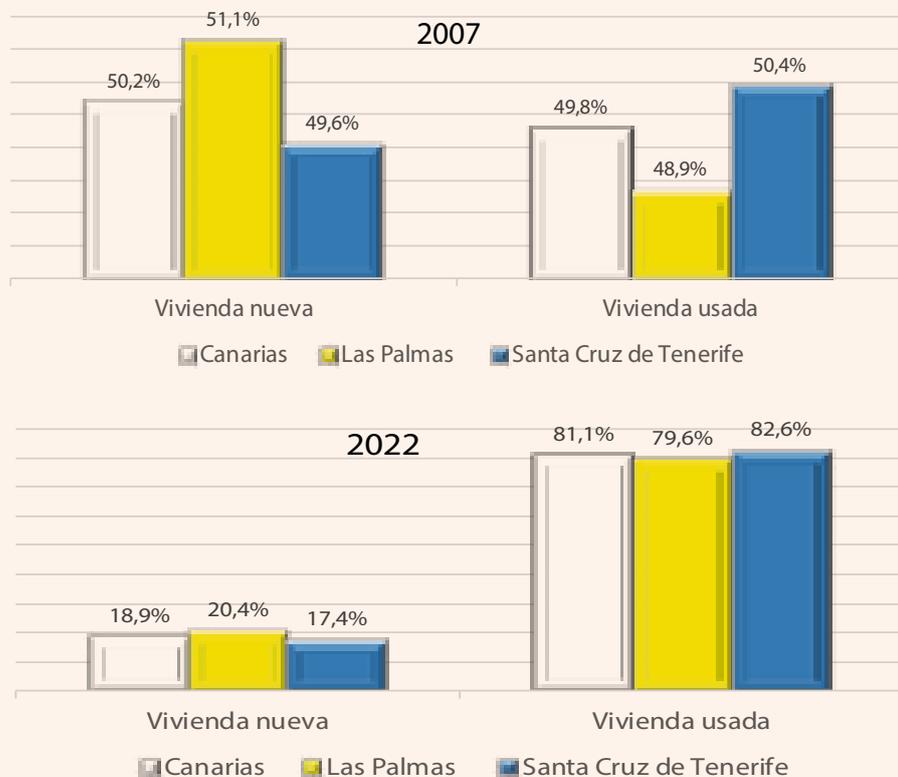


Gráfico 5.9.3: Peso de cada tipo (nuevas y usadas) sobre las compraventas totales de viviendas por provincias 2022-2007

Fuente: INE - Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Canarias se erige, además, como **líder nacional** en el **aumento** de la **compraventa de segunda mano**, con un **crecimiento del 41,9%** -ver cuadro 5.9.4 y gráficos 5.9.4 y 5.9.5-, a mucha distancia de la **media nacional** del **18,9%**, e incluso de **Baleares** que ocupa la segunda posición con un incremento del **35,4%**. Ocupan los siguientes puestos **Navarra** con un **33,6%** de incremento, **Cataluña** con el **31%** o la **Comunidad Valenciana** con el **29,5%**. En la vertiente de las **viviendas nuevas**, **Canarias** arroja la **octava mayor caída** de entre las **17** comunidades autónomas con una disminución del **67,2%**, superior al **64,3% nacional**, estando precedida, en primer lugar, por **Cantabria** con una bajada del **78,1%**, **Murcia** con un descenso del **75,3%**, **La Rioja** que decrece un **72,8%**, **Asturias** con un **-70,2%**, **Comunidad Valenciana** con **-69,8%**, **Baleares** con **-67,8%** y **Andalucía** con **-67,6%**.

TOTAL VIVIENDAS	
CCAA	% Variación 2022-2007
MADRID, COMUNIDAD DE	-1,7%
CATALUÑA	-7,9%
COMUNITAT VALENCIANA	-9,3%
PAÍS VASCO	-9,5%
CANARIAS	-12,9%
BALEARS, ILLES	-13,1%
TOTAL NACIONAL	-16,1%
ARAGÓN	-19,3%
ANDALUCÍA	-19,8%
EXTREMADURA	-22,5%
GALICIA	-24,2%
CANTABRIA	-25,6%
MURCIA, REGIÓN DE	-27,6%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	-29,1%
CASTILLA - LA MANCHA	-30,5%
CASTILLA Y LEÓN	-30,8%
RIOJA, LA	-33,9%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	-35,9%

VIVIENDA NUEVA	
CCAA	% Variación 2022-2007
MADRID, COMUNIDAD DE	-37,8%
EXTREMADURA	-46,4%
CASTILLA Y LEÓN	-62,0%
CATALUÑA	-63,3%
CASTILLA - LA MANCHA	-63,3%
GALICIA	-63,4%
TOTAL NACIONAL	-64,3%
NAVARRA, COMUNIDAD FORA	-64,8%
PAÍS VASCO	-65,0%
ARAGÓN	-67,1%
CANARIAS	-67,2%
ANDALUCÍA	-67,6%
BALEARS, ILLES	-67,8%
COMUNITAT VALENCIANA	-69,8%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	-70,2%
RIOJA, LA	-72,8%
MURCIA, REGIÓN DE	-75,3%
CANTABRIA	-78,1%

VIVIENDA USADA	
CCAA	% Variación 2022-2007
CANARIAS	41,9%
BALEARS, ILLES	35,4%
NAVARRA, COMUNIDAD F	33,6%
CATALUÑA	31,0%
COMUNITAT VALENCIANA	29,5%
PAÍS VASCO	29,0%
ANDALUCÍA	26,1%
CANTABRIA	20,6%
TOTAL NACIONAL	18,9%
MURCIA, REGIÓN DE	18,3%
MADRID, COMUNIDAD D	17,5%
ARAGÓN	17,1%
GALICIA	8,3%
RIOJA, LA	-9,4%
ASTURIAS, PRINCIPADO D	-13,6%
CASTILLA Y LEÓN	-13,8%
CASTILLA - LA MANCHA	-14,1%
EXTREMADURA	-17,2%

Cuadro 5.9.4: Ranking por CCAA % variación de las compraventas de viviendas nuevas y usadas 2022-2007

Fuente: INE - Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas



Gráfico 5.9.4: % Variación viviendas nuevas por CCAA 2022-2007

Fuente: INE - Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Gráfico 5.9.5: % Variación viviendas usadas por CCAA 2022-2007

Fuente: INE - Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Por otra parte, **Canarias**, en **2007** se situaba, junto con **Navarra**, entre las regiones con **mayor proporción** de **compraventas** de **vivienda nueva** un **50,2%** y **menor** de la **usada** un **49,8%** - ver cuadro 5.9.5-, alejándose del **promedio del territorio español**, que ya desde entonces contaba con más **transacciones** de **vivienda usada**, un **57,9%** y menos de **nueva** un **42,1%**. En **2022** se aproxima a la **media nacional**, que se situó en un **17,9%** lo que a **vivienda nueva** se refiere y en un **82,1%** en las usadas. A pesar de ello continúa estando en los puestos con **más participación en la compraventa de vivienda nueva** respecto a la **media nacional**, en concreto, pasa del penúltimo puesto al **sexto** por la cola, con un **18,9%**, ocupando la misma posición en cuanto a la **vivienda usada** se refiere, no obstante, con un **81,1%** sobre el total viviendas en **2022**,

2022	Vivienda nueva	Vivienda usada	2007	Vivienda nueva	Vivienda usada
EXTREMADURA	12,5%	87,5%	EXTREMADURA	18,1%	81,9%
COMUNITAT VALENCIANA	13,0%	87,0%	CASTILLA - LA MANCHA	33,3%	66,7%
CANTABRIA	13,8%	86,2%	MADRID, COMUNIDAD DE	34,7%	65,3%
PAÍS VASCO	15,9%	84,1%	CASTILLA Y LEÓN	35,4%	64,6%
RIOJA, LA	15,9%	84,1%	RIOJA, LA	38,7%	61,3%
CATALUÑA	16,5%	83,5%	COMUNITAT VALENCIANA	39,0%	61,0%
MURCIA, REGIÓN DE	16,7%	83,3%	ASTURIAS, PRINCIPADO DE	39,4%	60,6%
BALEARS, ILLES	17,4%	82,6%	PAÍS VASCO	41,0%	59,0%
CASTILLA - LA MANCHA	17,6%	82,4%	CATALUÑA	41,3%	58,7%
ARAGÓN	17,7%	82,3%	TOTAL NACIONAL	42,1%	57,9%
TOTAL NACIONAL	17,9%	82,1%	ARAGÓN	43,3%	56,7%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	18,3%	81,7%	GALICIA	45,2%	54,8%
CANARIAS	18,9%	81,1%	CANTABRIA	46,8%	53,2%
CASTILLA Y LEÓN	19,4%	80,6%	BALEARS, ILLES	47,0%	53,0%
ANDALUCÍA	19,8%	80,2%	ANDALUCÍA	49,0%	51,0%
GALICIA	21,8%	78,2%	MURCIA, REGIÓN DE	49,0%	51,0%
MADRID, COMUNIDAD DE	22,0%	78,0%	CANARIAS	50,2%	49,8%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	31,7%	68,3%	NAVARRA, COMUNIDAD FORAL	63,8%	36,2%

Cuadro 5.9.5: Ranking por CCAA del peso de las compraventas de viviendas nuevas y usadas 2022-2007

Fuente: INE - Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

En cuanto a la **compraventa de viviendas Libres o Protegidas** -ver cuadro 5.9.6-, hay que señalar que su comportamiento en el **archipiélago** difiere del **nacional**, en especial en lo que a ventas de **viviendas de protección oficial** se refiere. Estas **cayeron en Canarias**, entre **2007** y **2022**, un **54,2%** mientras en el conjunto del **país** lo hacían en un **24,3%**. El **descenso** de las **compraventas de viviendas libres** resulta más moderado en **las islas**, al **bajar** un **9,7%**, cifra que contrasta con la pérdida de un **15,4%** en el **promedio del país**.

Años	% VARIACIÓN RESPECTO AL AÑO ANTERIOR											
	CANARIAS			TOTAL NACIONAL			CANARIAS			NACIONAL		
	Vivienda nueva	Vivienda usada	Viviendas: Total	Vivienda nueva	Vivienda usada	Viviendas: Total	Vivienda nueva	Vivienda usada	Viviendas: Total	Vivienda nueva	Vivienda usada	Viviendas: Total
2007	29.829	2.274	32.103	708.246	67.054	775.300						
2008	23.656	1.670	25.326	502.771	49.309	552.080	-20,7%	-26,6%	-21,1%	-29,0%	-26,5%	-28,8%
2009	16.625	1.727	18.352	371.148	42.245	413.393	-29,7%	3,4%	-27,5%	-26,2%	-14,3%	-25,1%
2010	15.443	1.671	17.114	389.037	50.554	439.591	-7,1%	-3,2%	-6,7%	4,8%	19,7%	6,3%
2011	13.852	1.668	15.520	312.035	47.789	359.824	-10,3%	-0,2%	-9,3%	-19,8%	-5,5%	-18,1%
2012	13.269	1.031	14.300	280.048	38.486	318.534	-4,2%	-38,2%	-7,9%	-10,3%	-19,5%	-11,5%
2013	14.740	778	15.518	277.431	35.162	312.593	11,1%	-24,5%	8,5%	-0,9%	-8,6%	-1,9%
2014	16.465	677	17.142	286.269	32.561	318.830	11,7%	-13,0%	10,5%	3,2%	-7,4%	2,0%
2015	17.804	650	18.454	319.141	36.415	355.556	8,1%	-4,0%	7,7%	11,5%	11,8%	11,5%
2016	19.636	1.066	20.702	363.826	41.559	405.385	10,3%	64,0%	12,2%	14,0%	14,1%	14,0%
2017	22.015	1.059	23.074	422.327	45.317	467.644	12,1%	-0,7%	11,5%	16,1%	9,0%	15,4%
2018	23.120	1.104	24.224	468.032	49.952	517.984	5,0%	4,2%	5,0%	10,8%	10,2%	10,8%
2019	20.006	1.310	21.316	457.491	47.976	505.467	-13,5%	18,7%	-12,0%	-2,3%	-4,0%	-2,4%
2020	16.271	668	16.939	382.543	37.695	420.238	-18,7%	-49,0%	-20,5%	-16,4%	-21,4%	-16,9%
2021	19.832	969	20.801	518.340	48.145	566.485	21,9%	45,1%	22,8%	35,5%	27,7%	34,8%
2022	26.935	1.041	27.976	599.524	50.741	650.265	35,8%	7,4%	34,5%	15,7%	5,4%	14,8%
% VARIACIÓN 2022-2007							-9,7%	-54,2%	-12,9%	-15,4%	-24,3%	-16,1%
DIFERENCIA EN Nº 2022-2007							-2.894	-1.233	-4.127	-108.722	-16.313	-125.035

Cuadro 5.9.6: Compraventa de viviendas libres y protegidas Canarias - Nacional 2022-2007

Fuente: INE - Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

El mercado de la **vivienda libre** -ver cuadro 5.9.6-, que en el periodo objeto de estudio muestra un **comportamiento a la baja**, marcado por la **crisis de 2008**, revierte esta tendencia en **2013** y dura hasta **2022**. No obstante, se observan caídas puntuales, en **2019**, un **13,5%** y, en **2020**, un **18,7%**.

Por su parte, la compraventa de la **vivienda protegida** se reduce de una **manera constante** desde el año **2008** hasta **2015**, salvo en **2009**, que sube un **18,7%**. En **2016** comienza su **reactivación**, al operar un incremento del **64%**, mostrando, a continuación, tasas positivas hasta **2022**, a excepción del año de la pandemia, **2020**, que cae un **49%**.

En ninguno de los mercados señalados, los **niveles de compraventas** han alcanzado los **previos a la crisis de 2008**, perdiendo, entre **2007** y **2022**, **2.894 viviendas libres** y **1.233 protegidas**.

% VARIACIÓN RESPECTO AL AÑO ANTERIOR

Años	LAS PALMAS			SANTA CRUZ DE TENERIFE			LAS PALMAS			SANTA CRUZ DE TENERIFE		
	Vivienda libre	Vivienda protegida	Viviendas: Total	Vivienda libre	Vivienda protegida	Viviendas: Total	Vivienda libre	Vivienda protegida	Viviendas: Total	Vivienda libre	Vivienda protegida	Viviendas: Total
2007	12.428	713	13.141	17.401	1.561	18.962						
2008	12.637	804	13.441	11.019	866	11.885	1,7%	12,8%	2,3%	-36,7%	-44,5%	-37,3%
2009	9.086	1.114	10.200	7.539	613	8.152	-28,1%	38,6%	-24,1%	-31,6%	-29,2%	-31,4%
2010	7.954	882	8.836	7.489	789	8.278	-12,5%	-20,8%	-13,4%	-0,7%	28,7%	1,5%
2011	7.230	988	8.218	6.622	680	7.302	-9,1%	12,0%	-7,0%	-11,6%	-13,8%	-11,8%
2012	6.904	520	7.424	6.365	511	6.876	-4,5%	-47,4%	-9,7%	-3,9%	-24,9%	-5,8%
2013	7.825	451	8.276	6.915	327	7.242	13,3%	-13,3%	11,5%	8,6%	-36,0%	5,3%
2014	8.517	410	8.927	7.948	267	8.215	8,8%	-9,1%	7,9%	14,9%	-18,3%	13,4%
2015	9.952	386	10.338	7.852	264	8.116	16,8%	-5,9%	15,8%	-1,2%	-1,1%	-1,2%
2016	10.545	710	11.255	9.091	356	9.447	6,0%	83,9%	8,9%	15,8%	34,8%	16,4%
2017	11.176	585	11.761	10.839	474	11.313	6,0%	-17,6%	4,5%	19,2%	33,1%	19,8%
2018	11.895	571	12.466	11.225	533	11.758	6,4%	-2,4%	6,0%	3,6%	12,4%	3,9%
2019	10.628	459	11.087	9.378	851	10.229	-10,7%	-19,6%	-11,1%	-16,5%	59,7%	-13,0%
2020	8.315	322	8.637	7.956	346	8.302	-21,8%	-29,8%	-22,1%	-15,2%	-59,3%	-18,8%
2021	10.492	422	10.914	9.340	547	9.887	26,2%	31,1%	26,4%	17,4%	58,1%	19,1%
2022	13.944	439	14.383	12.991	602	13.593	32,9%	4,0%	31,8%	39,1%	10,1%	37,5%
% VARIACIÓN 2022-2007							12,2%	-38,4%	9,5%	-25,3%	-61,4%	-28,3%
DIFERENCIA EN N° 2022-2007							1.516	-274	1.242	-4.410	-959	-5.369

Cuadro 5.9.7: Compraventa de viviendas libres y protegidas por provincias canarias 2022-2007

Fuente: INE - Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Desde la perspectiva provincial de la región entre 2007 y 2022, Santa Cruz de Tenerife presenta un panorama más negativo que Las Palmas, al bajar las transacciones de viviendas en los dos tipos de regimenes, en concreto, un 61,4% en el de las protegidas y un 25,3% en el de las libre -ver cuadro 5.9.7 y gráfico 5.9.4-, mientras Las Palmas desciende en el régimen de protegidas un 38,4%, pero crece en el de vivienda libre un 9,5%.

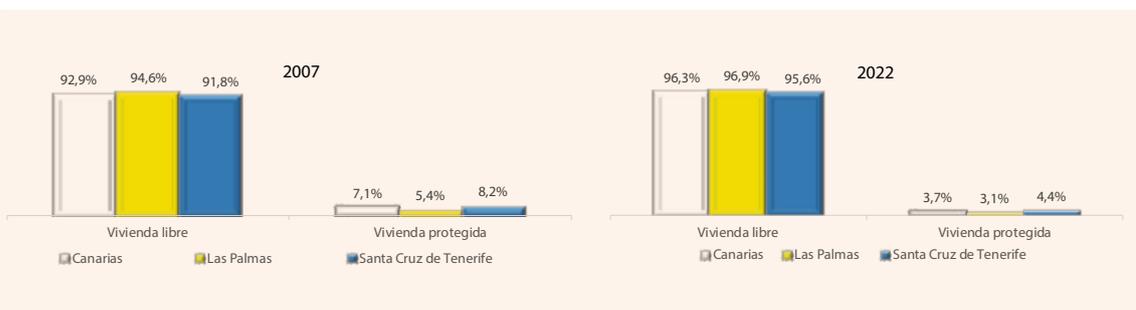


Gráfico 5.9.6: Peso de cada tipo (libres y protegidas) sobre las compraventas totales de viviendas por provincias 2022-2007

Fuente: INE - Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas



Por otra parte, el mercado de las **viviendas protegidas** -ver gráfico 5.9.6- ha **perdido peso** respecto al **total** de las **compraventas de viviendas** de **2007 a 2022**, pasando de representar un **7,1%** en el **conjunto regional**, un **8,2%** en **Santa Cruz de Tenerife** y un **5,4%** en **Las Palmas**, a **15 años** después operar sobre el total un **3,7%** la **región**, un **4,4%** **Santa Cruz de Tenerife** -que es la que pierde más cuota- y un **3,1%** **Las Palmas**.

Las variaciones en **compraventas de viviendas** en el **entorno nacional** vienen marcadas por **descensos generalizados en todas las comunidades autónomas** y en ambos **tipos de regímenes** -ver cuadro 5.9.8-, operando la **media nacional** un **16,1%**, mientras que la **Canarias** se sitúa en un **12,9%** de disminución, lo que la como la quinta autonomía que menos disminuye, después de **Madrid** con un **-1,7%**, **Cataluña** con un **-7,9%**, **Comunidad Valenciana** con un **9,3%** y **País Vasco** con un **-9,5%**. Las que más decrecientan son **Asturias** y **La Rioja** que lo hacen en un **33,9%**.

La compraventa de **vivienda protegida** desciende en todo el territorio nacional excepto en **Cataluña** que se desmarca por completo del panorama del país, al **aumentar las ventas de viviendas protegidas** en un **52,3%** y **Murcia**, que le sigue de lejos, con un **7,4%**. En el otro extremo se encuentran comunidades autónomas que acusan notables disminuciones, tal es el caso de **Galicia** con un **64,6%**, **Baleares** con un **57,5%**, **Castilla-La Mancha** con un **55,7%** y **Canarias** con un **54,2%**, **cuarta caída más agudizada del país**, frente a la **media nacional** del **24,3%**.

Por otro lado, **Canarias** ocupa la tercera posición con la **menor caída en vivienda libre**, un **9,7%**, en mejor posición que la **media nacional**, que operón un descenso del **15,4%**. Se sitúa por detrás de **Madrid** con un **-1,3%**, **País Vasco** con un **-3,9%** y **Comunidad Valenciana** con un **-7,7%**. Destaca en el otro extremo Asturias con un **35,3%**, **La Rioja** con un **32,5%**, **Castilla y León** con un **30,7%** y **Murcia** con un **30%**.

TOTAL VIVIENDAS		VIVIENDA LIBRE		VIVIENDA PROTEGIDA	
CCAA	% Variación 2022-2007	CCAA	% Variación 2022-2007	CCAA	% Variación 2022-2007
MADRID, COMUNIDAD DE	-1,7%	MADRID, COMUNIDAD DE	-1,3%	CATALUÑA	52,3%
CATALUÑA	-7,9%	PAÍS VASCO	-3,9%	MURCIA, REGIÓN DE	7,4%
COMUNITAT VALENCIANA	-9,3%	COMUNITAT VALENCIANA	-7,7%	MADRID, COMUNIDAD	-7,1%
PAÍS VASCO	-9,5%	CANARIAS	-9,7%	EXTREMADURA	-10,0%
CANARIAS	-12,9%	CATALUÑA	-10,9%	COMUNITAT VALENCIANA	-23,7%
BALEARS, ILLES	-13,1%	BALEARS, ILLES	-11,5%	TOTAL NACIONAL	-24,3%
TOTAL NACIONAL	-16,1%	TOTAL NACIONAL	-15,4%	ARAGÓN	-27,8%
ARAGÓN	-19,3%	ARAGÓN	-18,2%	CANTABRIA	-29,1%
ANDALUCÍA	-19,8%	ANDALUCÍA	-18,4%	NAVARRA, COMUNIDA	-30,0%
EXTREMADURA	-22,5%	GALICIA	-20,7%	CASTILLA Y LEÓN	-31,8%
GALICIA	-24,2%	EXTREMADURA	-25,1%	ANDALUCÍA	-32,4%
CANTABRIA	-25,6%	CANTABRIA	-25,2%	ASTURIAS, PRINCIPADO	-39,8%
MURCIA, REGIÓN DE	-27,6%	CASTILLA - LA MANCHA	-27,9%	PAÍS VASCO	-43,7%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	-29,1%	NAVARRA, COMUNIDAD FORAL	-29,0%	RIOJA, LA	-47,8%
CASTILLA - LA MANCHA	-30,5%	MURCIA, REGIÓN DE	-30,0%	CANARIAS	-54,2%
CASTILLA Y LEÓN	-30,8%	CASTILLA Y LEÓN	-30,7%	CASTILLA - LA MANCHA	-55,7%
RIOJA, LA	-33,9%	RIOJA, LA	-32,5%	BALEARS, ILLES	-57,5%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	-35,9%	ASTURIAS, PRINCIPADO DE	-35,3%	GALICIA	-64,6%

Cuadro 5.9.8: Ranking por CCAA % variación de las comprventas de viviendas libres y protegidas 2022-2007

Fuente: INE - Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

2022	Vivienda libre	Vivienda protegida	2007	Vivienda libre	Vivienda protegida
EXTREMADURA	79,9%	20,1%	EXTREMADURA	82,6%	17,4%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	86,8%	13,2%	PAÍS VASCO	85,8%	14,2%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	87,9%	12,1%	ASTURIAS, PRINCIPADO DE	85,9%	14,1%
ARAGÓN	89,9%	10,1%	NAVARRA, COMUNIDAD FORAL	87,8%	12,2%
CANTABRIA	90,3%	9,7%	ARAGON	88,8%	11,2%
MURCIA, REGIÓN DE	90,6%	9,4%	CANTABRIA	89,8%	10,2%
CASTILLA Y LEÓN	91,0%	9,0%	COMUNITAT VALENCIANA	90,1%	9,9%
PAÍS VASCO	91,2%	8,8%	ANDALUCÍA	90,1%	9,9%
COMUNITAT VALENCIANA	91,7%	8,3%	RIOJA, LA	90,6%	9,4%
ANDALUCÍA	91,7%	8,3%	CASTILLA - LA MANCHA	90,9%	9,1%
TOTAL NACIONAL	92,2%	7,8%	CASTILLA Y LEÓN	90,9%	9,1%
CATALUÑA	92,3%	7,7%	TOTAL NACIONAL	91,4%	8,6%
RIOJA, LA	92,6%	7,4%	GALICIA	92,2%	7,8%
MADRID, COMUNIDAD DE	93,5%	6,5%	CANARIAS	92,9%	7,1%
CASTILLA - LA MANCHA	94,2%	5,8%	MADRID, COMUNIDAD DE	93,1%	6,9%
CANARIAS	96,3%	3,7%	MURCIA, REGIÓN DE	93,7%	6,3%
GALICIA	96,4%	3,6%	CATALUÑA	95,4%	4,6%
BALEARS, ILLES	98,3%	1,7%	BALEARS, ILLES	96,5%	3,5%

Cuadro 5.9.9: Ranking por CCAA del peso de las comprventas de viviendas nuevas y usadas 2022-2007

Fuente: INE - Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Al analizar a **nivel nacional** el peso de cada tipo de vivienda -libre y protegida- sobre el total, se concluye que **Canarias**, se posiciona con la **tercera proporción más baja de compraventas de viviendas protegidas** sobre el **total viviendas** -ver cuadro 5.9.9-, un **3,7%**, siendo la menor la correspondiente a **Baleares**, con un **1,7%**, seguida de **Galicia**, con un **3,6%**, alejándose en el periodo **2007-2022** de la **media del país**, que se situó en un **7,8%**. Las más **elevadas** se localizan en **Extremadura**, con un **20,1%**, que casi triplica el promedio del país, seguida de **Asturias** con un **13,2%**, **Navarra** con un **12,1%** y **Aragón** con un **10,1%**.

5.10 Precios de la compraventa de viviendas

Los **precios medios de venta** por **metro cuadrado (m²)** de la **vivienda en Canarias** se **incrementaron** un **6,7%** desde **2007**, año del apogeo del boom inmobiliario, situación que no se repite hasta el primer semestre de **2023** -ver cuadro 5.10.1 y gráfico 5.10.1-, siendo junto con **Madrid** y **Baleares** -ver cuadro 5.10.3- las únicas regiones del **país** que presentan, en este último año, **niveles que sobrepasan** los **altos precios** de **2007**, como se verá posteriormente. La provincia de **Santa Cruz de Tenerife** **crece**, en el periodo objeto de estudio, en mayor medida, un **9%**, que la de **Las Palmas**, que lo hace en un **4,8%**, si bien, sus precios, en términos absolutos, se mantuvieron inferiores, hasta que en el año **2023** **cambia la tendencia** y por primera vez **supera** los **precios medios** de **Las Palmas**. En esta línea la **provincia occidental** partía de **1.726€/m²** en **2007** para subir a **1.881,3€/m²** en el primer trimestre de **2023**, mientras que la **oriental**, por su parte, pasa, en ese mismo periodo, de **1.747,4€/m²** a **1.831,6€/m²**, elevándose en el cómputo de la **región** de **1.737,7€/m²** a **1.855€/m²**.

AÑOS	PRECIO PROMEDIO M2 (€/M ²)			% VARIACIÓN RESPECTO AL AÑO ANTERIOR			DIFERENCIA EN Nº RESPECTO AL AÑO ANTERIOR		
	Las Palmas	Santa Cruz de Tenerife	Canarias	Las Palmas	Santa Cruz de Tenerife	Canarias	Las Palmas	Santa Cruz de Tenerife	Canarias
2007	1.747,4	1.726,0	1.737,7						
2008	1.857,6	1.738,0	1.801,8	6,3%	0,7%	3,7%	110,3	12,0	64,1
2009	1.709,7	1.575,5	1.644,3	-8,0%	-9,4%	-8,7%	-148,0	-162,6	-157,5
2010	1.612,8	1.464,1	1.540,8	-5,7%	-7,1%	-6,3%	-96,9	-111,4	-103,5
2011	1.502,9	1.379,5	1.444,0	-6,8%	-5,8%	-6,3%	-109,9	-84,6	-96,8
2012	1.433,2	1.247,9	1.345,4	-4,6%	-9,5%	-6,8%	-69,7	-131,6	-98,6
2013	1.397,9	1.301,6	1.351,1	-2,5%	4,3%	0,4%	-35,3	53,7	5,7
2014	1.329,5	1.139,9	1.234,5	-4,9%	-12,4%	-8,6%	-68,4	-161,7	-116,6
2015	1.323,6	1.235,6	1.281,5	-0,4%	8,4%	3,8%	-5,9	95,7	47,0
2016	1.447,6	1.300,4	1.379,1	9,4%	5,2%	7,6%	123,9	64,9	97,6
2017	1.578,8	1.385,7	1.485,4	9,1%	6,6%	7,7%	131,3	85,3	106,3
2018	1.496,3	1.475,9	1.486,4	-5,2%	6,5%	0,1%	-82,6	90,2	1,0
2019	1.574,4	1.359,8	1.466,8	5,2%	-7,9%	-1,3%	78,1	-116,1	-19,6
2020	1.589,1	1.409,3	1.502,1	0,9%	3,6%	2,4%	14,8	49,4	35,3
2021	1.664,3	1.540,0	1.604,3	4,7%	9,3%	6,8%	75,2	130,8	102,2
2022	1.804,3	1.739,1	1.772,6	8,4%	12,9%	10,5%	139,9	199,0	168,3
2023 (1ER SEMESTRE)	1.831,6	1.881,3	1.855,0	1,5%	8,2%	4,6%	27,4	142,3	82,3
VARIACIÓN 2023-2007				4,8%	9,0%	6,7%	84,3	155,3	117,3
VARIACIÓN 2023-2014				37,8%	65,0%	50,3%	502,1	741,5	620,5

Cuadro 5.10.1: Precios medios de venta viviendas por/m² en Canarias por provincias 2007 -2023 (primer semestre)

Fuente: Consejo General del Notariado

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Es de resaltar que el **precio de las viviendas** alcanza la cifra máxima en las **2 provincias** en **2008** -**1.857,6€/m²** en **Las Palmas** y **1.738,5€/m²** en **Santa Cruz de Tenerife**-. **Suben** en las **2 provincias** de **2007** a **2008** -un **6,3%** en **Las Palmas** y un **0,7%** en **Santa Cruz de Tenerife**-, a partir de cuyo momento comienzan a **descender** hasta **2015**, en la **provincia oriental** y hasta **2014** en la **occidental**, con la excepción en esta última del año **2013**, en que **incrementan** un **4,3%**. A partir de **2015** y de **2014**, respectivamente, **suben** los precios en las 2 provincias hasta el primer trimestre de **2023**, salvo en el año **2018**, que descienden en **Las Palmas** un **5,2%** y, en **2019**, que lo hacen en **Santa Cruz de Tenerife** un **7,9%** -ver cuadro 5.10.1 y gráfico 5.10.1-.

En **2022**, el precio se coloca en **ambas provincias** y en el **contexto regional** por encima de los niveles de **2007** y en el primer trimestre de **2023** en las **cotas máximas**. No obstante, en la provincia de **Las Palmas** no se alcanza la cuota máxima de **2008** -**1.857,6€/m²**- en el periodo objeto de estudio, situándose en **2022** por debajo, al cifrarse en **1.804,3€/m²** y en **2023** en **1.831,6€/m²**. En cambio, en **Santa Cruz de Tenerife** los precios de **2022** -**1.739,1€/m²**- y **2023** -**1.881,3€/m²**- se sitúan por encima de los **1.738€/m²** de **2008**.

Los precios **mínimos** a nivel **regional** se registraron en **2014** cuando llegaron a **1.234,5€/m²**, **1.139,9€/m²** en **Santa Cruz de Tenerife** y **1.329,5€/m²** en **Las Palmas**, que todavía desciende en **2015** cuando logra el menor precio, con **1.323,6€/m²**.

Desde ese momento, cambia la tendencia, traduciéndose, en términos porcentuales, en un **incremento** entre **2014** y el primer trimestre de **2023** del **50,3%** en **Canarias**, lo que supone un **aumento** del precio de **620,5€/m²** en los últimos **9 años**, siendo superior en **Santa Cruz de Tenerife** al **crecer** en **741,5€/m²**, un **65%** por encima de **2014**, y menor en **Las Palmas** con **+502,1€/m²**, esto es, un **37,8%** de **incremento** en ese mismo periodo.

A nivel regional solo en **2023**, con un precio de **1.855€/m²** se supera el precio de 2008 de **1.801,8€/m²**.

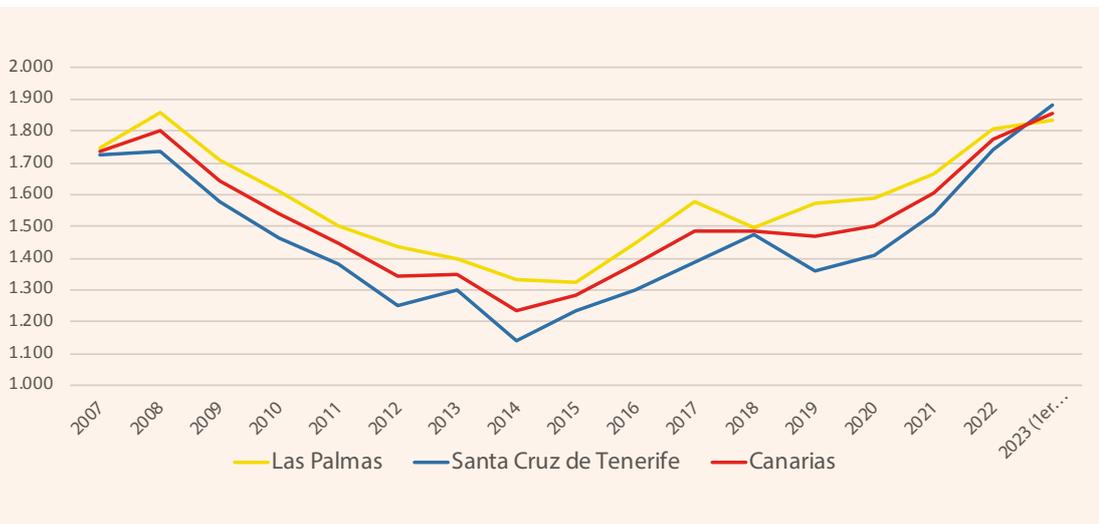


Gráfico 5.10.1: Precios medios de venta viviendas por/m² en Canarias 2007-2023 (primer semestre)

Fuente: Consejo General del Notariado

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

En suma, como se aprecia en el cuadro 5.10.1 y gráfico 5.10.1, la **crisis de 2008 marcó un antes y un después** en la **evolución** de los **precios de venta** de las viviendas en el conjunto de **Canarias**, que se introdujeron en una senda descendente desde **2009** y hasta llegar al nivel mínimo de **2014**, momento a partir del cual se produce un **punto de inflexión** que se traduce en una **escalada ascendente imparabile**, con la excepción de **2019** en que caen en las **islas** propiciado por la **provincia occidental**, pues en la **oriental** esta bajada se produce en **2018**.



En términos porcentuales, la **mayor caída interanual** en la **región** se produjo en **2014** con un **-8,6%**, con mayor repercusión en **Santa Cruz de Tenerife** que baja el **12,4%** y **Las Palmas**, en menor medida, con un **-4,9%**, teniendo lugar, desde el **comienzo** de la **crisis**, el **máximo aumento interanual** en **2022** con un **10,5% regional**, un **12,9%** en la provincia **occidental** y un **8,4%** en la **oriental**, no obstante, en esta provincia se operaron los **incrementos máximos interanuales** en el año **2016** con un **+9,4%**, seguido de **2017** con un **+9,1%**.

Hay que tener en cuenta que aunque los precios siguieron en aumento, el mercado de compraventa de viviendas se redujo sensiblemente en **2020** y, en menor medida, en **2021** y, por ello, en **2022**, tras la contracción de las transacciones por la crisis del COVID, se da salida a más operaciones -entre otros motivos por la necesidad de vender bienes heredados, una perspectiva de mayor rentabilidad al incrementar los precios del alquiler, aprovechar unos tipos de interés más bajos ante unas perspectiva futuras alcistas, subidas en la renta bruta de las personas o disponibilidad de mayor ahorro tras la crisis originada por la pandemia, Y en cuanto a los precios se refiere, hay que considerar que una mayor oferta de viviendas contribuye al descenso de los precios, lo cual nos pueden indicar que el mercado se movió en **2022** por un posible incremento de los demandantes, que, vieron afectadas su decisión de compra, en **2020** e incluso en **2021**, por la incertidumbre económica, la falta de confianza del consumidor o, en su caso, la pérdida de poder adquisitivo y otros motivos.

A priori este **elevado incremento** de los **precios** en **2022**, en cuyo momento se produjo el **mayor número** de **transacciones de viviendas usadas** en Canarias -un total de **22.682** frente a la compraventa de **5.294** viviendas nuevas, esto es, en peso el **81,1%** frente al **18,9%** de las nuevas- **no parece estar justificado** de forma **taxativa** por las **tensiones inflacionistas generadas** por el inicio de la **guerra de Ucrania**, la cual motivó la subida del precio de los carburantes, repercutiendo en cadena en los costes de producción y finalmente en los precios. No obstante, esta situación pudiera afectar a la vivienda de nueva construcción a causa del encarecimiento de materiales y transporte.

Por otra parte, las diferencias al alza en los **precios por m²**, pudieran derivarse del cambio normativo producido en relación a la valoración de los inmuebles en los textos legales del **Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados** (ITPAJD) y del **Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones** (ISD), a raíz de la aprobación de la **Ley 11/2021**, de 9 de julio, de **medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal**, que elimina de ambos preceptos el concepto de **valor real**, para sustituirlo por el de **valor de referencia**, aplicable a partir del **1 de enero de 2022**.



La **base imponible** de estos impuestos, para determinar el importe a pagar al comprar o transmitir una propiedad, se considera que es el valor del mercado, considerado por la Ley como el **valor de referencia**, que la Dirección General del Catastro ha de determinar anualmente para todos los municipios. Esto es así, salvo que el valor declarado o la contraprestación efectivamente pagada sean superiores, en cuyo caso la base imponible será este importe mayor.

El nuevo **valor de referencia** de Catastro es el valor mínimo por el que se ha de tributar si se compra una vivienda o se hereda una casa. Y, en el supuesto en que el contribuyente hubiese escriturado la operación ante notario por un valor inferior, éste deberá probar y demostrar que dicho **valor de referencia** nada tiene que ver con el valor de mercado del inmueble, para lo que podrá valerse de cualquier medio de prueba admitido en Derecho. Esta valoración puede resultar injusta, pues no tiene en cuenta las circunstancias propias de cada inmueble, es decir, los deterioros o, en su caso, mejoras realizadas en la vivienda

Como se observa en el cuadro 5.10.2, el **auge** de las **compraventas** se visualiza a través de los **incrementos interanuales operados** del **22,8%** en **2021** -si bien no llegan al nivel de **2019**- y el **34,5%** en **2022** -situándose por encima del nivel de **2008**, por primera vez, en el periodo objeto de estudio-, **recuperando**, en parte, las **caídas** sufridas en **2019 y 2020**, incremento que tal vez **hubiera sido superior** de no ser por la **subida de tipos de interés** que, por primera vez, y desde **2016**, sobrepasaron el **0%** en julio de **2022**. O, tal vez, las transacciones fueron superiores aprovechando el momento, ante un horizonte futuro de aumentos continuados, a partir de **2022**, de los tipos de interés, por las tensiones inflacionistas de gran calado, que tuvieron lugar tras el inicio de la guerra de Ucrania.

El **mercado inmobiliario**, muestra en **Canarias** una cierta **rigidez en los precios** al modificarse, en términos relativos, en menor medida que lo hacen las **variaciones** en las **compraventas de viviendas**, esto es, no se ajustan de forma inmediata a los **cambios en la oferta y la demanda**. Esta circunstancia se evidencia en todo el periodo objeto de estudio -**2007-2022**-, aunque con mayor o menor intensidad según el año.

A partir de **2007** y con motivo de la crisis financiera de **2008** -ver cuadro 5.10.2-, se observa un **descenso** continuado de la **compraventa** hasta **2012** -**17.803** viviendas menos-, que se materializa, en **5** años, en una reducción del **55,5%**, frente a una **caída** en los precios del **22,6%**, esto es, **392,3€/m²** menos, si bien es destacable el hecho de que de **2008 a 2007** estos incrementan un **3,7%**. El grueso del decremento

de las compraventas en este periodo post crisis se produce en los **2** primeros años, tal es así que se pierden **13.751**, esto es un **42,8%**, frente a un descenso de los precios del **5,4%**. Es razonable que, tras una crisis, las expectativas de compra se reduzcan sensiblemente, y que los propietarios que no tengan prisa en vender resistan sin modificaciones sustanciales en los precios.

AÑO	COMPRARENTAS Canarias	PRECIOS (m2) Canarias	% Variación respecto al año anterior COMPRARENTAS Canarias	% Variación respecto al año anterior PRECIOS (m2) Canarias
2007	32.103	1.737,7		
2008	25.326	1.801,8	-21,1%	3,7%
2009	18.352	1.644,3	-27,5%	-8,7%
2010	17.114	1.540,8	-6,7%	-6,3%
2011	15.520	1.444,0	-9,3%	-6,3%
2012	14.300	1.345,4	-7,9%	-6,8%
2013	15.518	1.351,1	8,5%	0,4%
2014	17.142	1.234,5	10,5%	-8,6%
2015	18.454	1.281,5	7,7%	3,8%
2016	20.702	1.379,1	12,2%	7,6%
2017	23.074	1.485,4	11,5%	7,7%
2018	24.224	1.486,4	5,0%	0,1%
2019	21.316	1.466,8	-12,0%	-1,3%
2020	16.939	1.502,1	-20,5%	2,4%
2021	20.801	1.604,3	22,8%	6,8%
2022	27.976	1.772,6	34,5%	10,5%
% VARIACIÓN 2022-2007			-12,9%	2,0%
DIFERENCIA EN Nº 2022-2007			-4.127	34,9

Cuadro 5.10.2: Precios medios de venta viviendas por/m² en Canarias 2007 -2023 (primer semestre)

Fuente: Consejo General del Notariado

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

De **2013 a 2018** se recupera la **compraventa de viviendas**, siendo los mejores años en lo que al **incremento porcentual** se refiere, **2014** con un **10,5%** -año en que los precios **disminuyen** un **8,6%**-, **2016** con un **12,2%** y **2017** con un **11,5%**, produciéndose en estos **2** últimos años un **aumento menos que proporcional de los precios**, al hacerlo en un **7,6%** y un **7,7%**, respectivamente. En suma, de **2012 a 2018**, aumenta la compraventa en **9.924** unidades, esto es, un **69,4%** más -no recuperando, en modo alguno, la pérdida total operada hasta **2012**-, lejos de las **32.103** operaciones producidas en **2007**, aunque es una cifra próxima a las **25.326** operaciones realizadas

en **2008**. Mientras las compraventas aumentan, como se ha señalado, un **69,4%**, los **precios se elevan**, en ese periodo, un porcentaje bastante inferior, cifrado en **10,5%**, esto es, **-141€/m²** -ver cuadro 5.10.2-.

De **2020 a 2018**, la compraventa **disminuye en 7.285** unidades, esto es un **30,1%** menos produciéndose la mayor caída en **2020**, con un **-20,5%**, esto es, **4.377** viviendas menos. El precio en este periodo sube un **1,1%**, esto es, **15,7€/m²**, generándose un **aumento** interanual del **2,4%** en los precios en **2020**, frente a una reducción del **1,3%** en **2019**.

En **2021**, se sitúan por encima de las de **2009**, al alcanzar las **20.801** compraventas, un **22,8%** más que el año anterior, con un aumento de los precios del **6,8%** y en **2022** registra el mayor avance en ventas desde **2007**, con **27.976** operaciones, un **34,5%** más sobre **2021**, a la vez que presenta el **mayor aumento** de precios en el periodo, como se ha indicado anteriormente, al cifrarse en un **10,5%**.

Al contratar los datos de **Canarias** con la **media nacional** hay que tener en cuenta que ambas alcanzan su **mínimo** en **2013**, por lo que se toma como referencia este año, así como **2007** -año previo a la crisis financiera de **2008**- y el primer trimestre de **2023** para analizar el **ranking de las comunidades autónomas** - ver cuadro 5.10.3-. En este ranking destaca, en **2007**, que las viviendas más caras se encontraban en el **País Vasco** con **2.803€/m²**, **Cataluña** con **2.627,6€/m²** y la **Comunidad de Madrid** con **2.601,8€/m²**, **Baleares** con **2.328€/m²**, **Navarra** con **1.911,9€/m²** y **Cantabria** con **1.740m²**, seguidas de **Canarias**, con un precio de **1.737,7€/m²**, si bien, las islas se situaron por **debajo** de la **media nacional** de **1.795,4€/m²**.

Esta situación cambia en **2013** -ver cuadro 5.10.3- al alcanzar el **precio medio del país** en **1.250,3€/m²**, el **mínimo** del periodo analizado, a la par que **Canarias** lo sobrepasa ligeramente al fijarse en **1.351,1€/m²**. No obstante, en el primer trimestre de **2023**, cuando la **media nacional** alcanza **1.632,5€/m²**, **Canarias**, se distancia de ella, con un precio de **1.855€/m²**, lo que la lleva a **ocupar la quinta posición** de entre las **comunidades autónomas** con el **precio de la vivienda más elevado**, lista que **encabeza Baleares** con **3.054,1€/m²**, seguida de **Madrid** con **2.781,9€/m²**, **País Vasco** con **2.518,4€/m²** y **Cataluña** con **1.995,8€/m²**.

Estas regiones, en especial, las tres últimas, se caracterizan por ser **motores económicos**, que cuentan con **reducidas tasas de paro**, además disponer de unos **niveles de PIB per cápita** que son los **más altos del país**, circunstancia que **pone en evidencia** a la **Comunidad Canaria** al encontrarse a la cola en el ranking de estas

variables, mostrando, sin embargo, unos **precios de compraventa de viviendas por m²** muy elevados, en contraste con el resto de las Comunidades Autónomas comparables.

CCAA	Precios (m2) 2007	CCAA	Precios (m2) 2013	CCAA	Precios (m2) 2023
PAÍS VASCO	2.803,0	PAÍS VASCO	2.198,4	BALEARES (ISLAS)	3.054,1
CATALUÑA	2.627,6	BALEARES (ISLAS)	1.918,8	MADRID (COMUNIDAD DE)	2.781,9
MADRID (COMUNIDAD DE)	2.601,8	MADRID (COMUNIDAD DE)	1.740,5	PAÍS VASCO	2.518,4
BALEARES (ISLAS)	2.328,0	CATALUÑA	1.491,7	CATALUÑA	1.995,8
NAVARRA (COMUNIDAD FORAL DE)	1.911,9	NAVARRA (COMUNIDAD FORAL)	1.408,5	CANARIAS	1.855,0
NACIONAL	1.795,4	CANARIAS	1.351,1	NAVARRA (COMUNIDAD F)	1.731,7
CANTABRIA	1.740,0	ASTURIAS (PRINCIPADO DE)	1.329,5	NACIONAL	1.632,5
CANARIAS	1.737,7	NACIONAL	1.250,3	ANDALUCÍA	1.453,7
ARAGÓN	1.642,1	CANTABRIA	1.207,7	COMUNIDAD VALENCIANA	1.319,6
RIOJA (LA)	1.633,6	RIOJA (LA)	1.141,4	CANTABRIA	1.307,9
ASTURIAS (PRINCIPADO DE)	1.579,4	ANDALUCÍA	1.130,3	ASTURIAS (PRINCIPADO DE)	1.185,4
COMUNIDAD VALENCIANA	1.573,1	ARAGÓN	1.009,8	ARAGÓN	1.122,3
ANDALUCÍA	1.518,9	COMUNIDAD VALENCIANA	991,9	MURCIA (REGIÓN DE)	1.002,8
MURCIA (REGIÓN DE)	1.429,5	GALICIA	946,6	RIOJA (LA)	997,9
GALICIA	1.284,0	MURCIA (REGIÓN DE)	859,4	GALICIA	985,0
CASTILLA Y LEÓN	1.262,3	CASTILLA Y LEÓN	768,5	CASTILLA Y LEÓN	879,6
CASTILLA-LA MANCHA	1.191,7	CASTILLA-LA MANCHA	731,5	CASTILLA-LA MANCHA	734,8
EXTREMADURA	780,1	EXTREMADURA	592,8	EXTREMADURA	617,9

Cuadro 5.10.3: Ranking del precio medio de vivienda por/m² en las CCAA 2007 -2013 - 2023 (primer semestre)

Fuente: Consejo General del Notariado

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

A **nivel nacional** -ver gráfico 5.10.2- se contempla una **dispar evolución** de los **precios** en el **mercado de compraventa de viviendas canario** respecto al **nacional**, al mantenerse este último por encima del **nivel isleño** entre **2007** y **2012**, excepto en **2008** que se situó por debajo. En **2014** las islas reducen la media nacional, colocándose, a partir de **2015** por **encima**, ampliándose la **brecha** entre ambos precios entre **2016** y **2018**, alcanzando la máxima diferencia a partir de **2022**, año en el que el precio **promedio nacional** llegó a **1.772,6€/m²**, frente al canario de **1.619,1€/m²**, marcando una diferencia de **153,5€/m²**, que **se agranda** en **2023**, cuando alcanza el **máximo de distancia** desde **2007**, cifrada en **222,4€/m²**, al posicionarse **Canarias** con un precio medio de **1.855,2€/m²** y el resto del país de **1.623,5€/m²**.

Mientras que a **nivel nacional** el **precio medio** en **2023** es inferior en **9,1%** al de **2007** -**1.632,5€/m²**, frente a **1.795,4€/m²**-, en Canarias es superior al situarse en un **6,8%** por encima -**1.855€/m²** en **2023** y **1.737,7€/m²** en **2007**-.



Gráfico 5.10.2: Precio medio de vivienda por/m² Canarias - Nacional 2013 - 2023 (primer semestre)

Fuente: Consejo General del Notariado
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Al analizar, en términos porcentuales, el **contexto nacional, Canarias**, junto a **Madrid y Baleares** –ver cuadro 5.10.3–, como ya se ha mencionado anteriormente, son las tres **únicas regiones del país** que **sobrepasan** en **2023** el **precio medio del m²** que había en **2007**. De este cuadro se concluye que, en términos porcentuales, estas regiones, por el orden respectivo, aumentan sus **precios** un **6,7%**, un **6,9%** y un **31,2%**. El resto de las **comunidades autónomas** continúan con unas **variaciones porcentuales negativas** de los precios y **distanciadas** del **nivel medio nacional** en el periodo objeto de análisis, pues, este último, opera una reducción del **9,1%**. Al respecto, hay que señalar que hay comunidades autónomas cuyos precios **descienden** en **2023**, respecto a **2007**, de manera más acusadas, tal es el caso **La Rioja** que lo hace en un **38,9%**, **Castilla La Mancha** en un **38,3%**, **Aragón** en un **31,7%**, **Castilla y León** en un **30,7%** y así hasta llegar a **Andalucía** con el menor decremento, al situarse en un **-4,3%**.

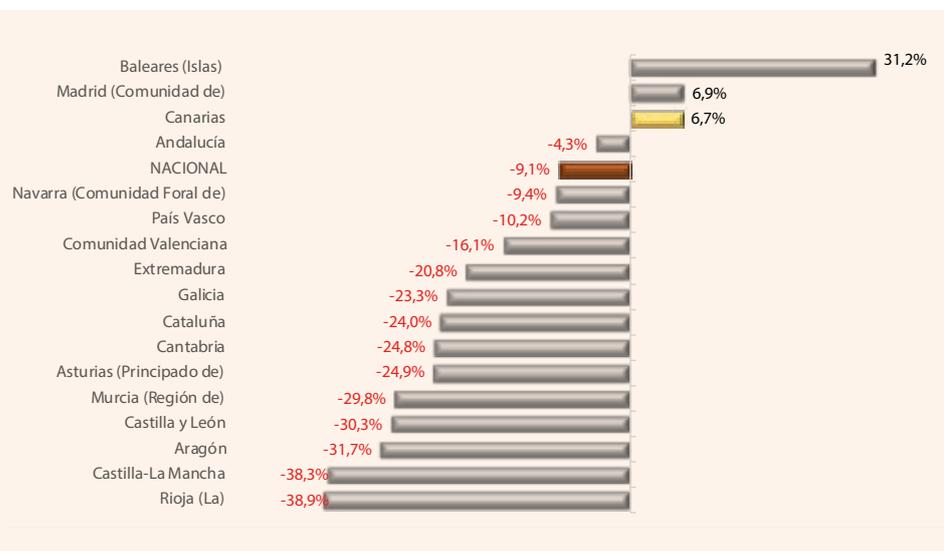


Gráfico 5.10.3: % Variación del precio por m² por CCAA 2007-2023 (primer semestre)

Fuente: Consejo General del Notariado

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Al analizar los **precios de compraventa de viviendas por m² por provincias** en el **contexto nacional, Santa Cruz de Tenerife** se erige con el **segundo mayor crecimiento** de entre las **50 provincias**, un **9%** entre **2007** y **2023** -ver cuadro 5.10.4-, ostentando **Baleares** la **primera posición**, con un aumento del **31,2%**, **Málaga** ocupa el tercer lugar, con un **7%**, y le siguen **Madrid** con un **+6,9%**, **Las Palmas** con un **+4,8%**, se ubica en la quinta posición, y **Guipúzcoa** con un **+0,6%**, siendo las **únicas provincias con precios al alza**. Las **42 provincias restantes** presentan **bajadas de precios**, 16 de ellas superiores al **30%**, resaltando con marcados descensos, **Toledo** con un **45,7%** menos, **Zamora** un **-45,4%**, **Cuenca** un **-44,9%** y **Castellón** con **-43,8%**. Otras **20** provincias operan disminuciones entre el **20%** y **30%** y **8** se posicionan en cifras porcentuales negativas que implican descensos inferiores al **20%**.

En el **año 2007** el **precio del m² en Las Palmas** fue de **1.747,4€/m²**, inferior a la media nacional de **1.795,4€/m²**, lo que la colocaba en el **puesto número 12** en el **ranking provincial del país**, al tiempo que **Santa Cruz de Tenerife** se distanciaba algo más con **1.726€/m²** ocupando el **puesto número 15**. Sin embargo, en **2023** las dos **provincias canarias sobrepasan** la **media nacional** de **1.632,5€/m²**, la cual descendió respecto a **2007**, colocándose **Santa Cruz de Tenerife** como la **octava provincia**

más cara de España con 1.881,3€/m² y Las Palmas en el noveno puesto, con un precio de 1.831,6€/m². Guipúzcoa, con 3.092€/m², lidera este ranking provincial de precios por m², seguida de Baleares con 3.054,1€/m², Madrid con 2.781,9€/m², Vizcaya con 2.399€/m² y Barcelona con 2.356,8€/m². En el otro extremo se encuentran las más baratas, tal es el caso de Zamora con 505,6€/m², Cuenca con 543,5€/m², Teruel con 583,3€/m², Cáceres con 584,7€/m² y Jaén con 598,7€/m² -ver cuadro 5.10.4-.

PROVINCIA	2007	PROVINCIA	2023	PROVINCIA	% Variación 2023-2007
BARCELONA	3.099,2	GUIPÚZCOA	3.092,0	ILLES BALEARS	31,2%
GUIPÚZCOA	3.073,8	ILLES BALEARS	3.054,1	SANTA CRUZ DETENERIFE	9,0%
VIZCAYA	2.974,8	MADRID	2.781,9	MÁLAGA	7,0%
MADRID	2.601,8	VIZCAYA	2.399,0	MADRID	6,9%
ILLES BALEARS	2.328,0	BARCELONA	2.356,8	LAS PALMAS	4,8%
GIRONA	2.284,3	MÁLAGA	2.269,2	GUIPÚZCOA	0,6%
MÁLAGA	2.119,8	ÁLAVA	1.881,7	ALICANTE	-2,0%
ÁLAVA	2.031,4	SANTA CRUZ DETENERIFE	1.881,3	ÁLAVA	-7,4%
TARRAGONA	1.976,1	LAS PALMAS	1.831,6	NACIONAL	-9,1%
NAVARRA	1.911,9	GIRONA	1.811,3	NAVARRA	-9,4%
ZARAGOZA	1.812,0	NAVARRA	1.731,7	SEVILLA	-13,5%
NACIONAL	1.795,4	NACIONAL	1.632,5	CÁDIZ	-15,7%
LAS PALMAS	1.747,4	ALICANTE	1.505,7	BADAJOS	-16,2%
CANTABRIA	1.740,0	CÁDIZ	1.324,7	GRANADA	-16,7%
CASTELLÓN	1.733,9	CANTABRIA	1.307,9	VIZCAYA	-19,4%
SANTA CRUZ DETENERIFE	1.726,0	ZARAGOZA	1.257,7	A CORUÑA	-20,2%
LA RIOJA	1.633,6	SEVILLA	1.221,6	GIRONA	-20,7%
GUADALAJARA	1.631,9	TARRAGONA	1.214,8	CÓRDOBA	-21,6%
ASTURIAS	1.579,4	ASTURIAS	1.185,4	OURENSE	-22,5%
VALLADOLID	1.573,7	VALENCIA	1.176,2	PONTEVEDRA	-22,6%
CÁDIZ	1.571,2	PONTEVEDRA	1.163,7	ALBACETE	-23,7%
HUESCA	1.560,4	VALLADOLID	1.118,3	BARCELONA	-24,0%
VALENCIA	1.556,2	GRANADA	1.053,8	VALENCIA	-24,4%
ALICANTE	1.536,7	A CORUÑA	1.027,0	CANTABRIA	-24,8%
PONTEVEDRA	1.504,2	HUELVA	1.005,6	ASTURIAS	-24,9%
LLEIDA	1.480,0	ALMERÍA	1.003,1	SALAMANCA	-26,8%
BURGOS	1.431,2	MURCIA	1.002,8	HUELVA	-27,2%
MURCIA	1.429,5	LA RIOJA	997,9	CÁCERES	-28,0%
ALMERÍA	1.414,9	BURGOS	997,2	CIUDAD REAL	-28,5%
SEVILLA	1.411,6	GUADALAJARA	980,3	VALLADOLID	-28,9%
HUELVA	1.380,6	CASTELLÓN	974,0	ALMERÍA	-29,1%
A CORUÑA	1.286,5	LLEIDA	954,8	LUGO	-29,3%
SALAMANCA	1.286,2	HUESCA	952,0	JAÉN	-29,7%
TOLEDO	1.275,1	CÓRDOBA	941,9	SORIA	-29,8%
SEGOVIA	1.272,4	SALAMANCA	941,7	MURCIA	-29,8%
GRANADA	1.265,1	SORIA	825,1	LEÓN	-30,3%
CÓRDOBA	1.201,9	ALBACETE	815,0	BURGOS	-30,3%
SORIA	1.174,7	SEGOVIA	807,4	ZARAGOZA	-30,6%
ÁVILA	1.098,9	LEÓN	743,7	ÁVILA	-32,4%
ALBACETE	1.068,6	ÁVILA	743,3	PALENCIA	-35,2%
LEÓN	1.067,2	TOLEDO	692,2	LLEIDA	-35,5%
PALENCIA	1.022,4	OURENSE	688,2	TERUEL	-35,5%
CUENCA	985,6	LUGO	673,9	SEGOVIA	-36,5%
LUGO	953,6	PALENCIA	662,0	TARRAGONA	-38,5%
ZAMORA	926,4	BADAJOS	638,3	LA RIOJA	-38,9%
TERUEL	904,7	CIUDAD REAL	628,6	HUESCA	-39,0%
OURENSE	887,7	JAÉN	598,7	GUADALAJARA	-39,9%
CIUDAD REAL	878,7	CÁCERES	584,7	CASTELLÓN	-43,8%
JAÉN	851,7	TERUEL	583,3	CUENCA	-44,9%
CÁCERES	812,1	CUENCA	543,5	ZAMORA	-45,4%
BADAJOS	761,9	ZAMORA	505,6	TOLEDO	-45,7%

Cuadro 5.10.4: Ranking de precios de las viviendas por/m² por provincias 2007 -2023 (primer semestre)

Fuente: Consejo General del Notariado

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas



Al profundizar en el análisis de los datos sobre precios publicados por el Consejo General del Notariado -**2007 y 2022**, al no estar disponibles los de **2023** -se detecta que solo se refieren a las 4 grandes ciudades de **Canarias** -**Las Palmas de Gran Canaria, Santa Cruz de Tenerife, San Cristóbal de la Laguna y Telde**- haciendo mención además a "**Otros Las Palmas**" y "**Otros Santa Cruz de Tenerife**", que entendemos engloban al resto de los municipios de **Canarias**.

Con relación a los **4 municipios más poblados** -ver cuadro 5.10.5-, se observa que en términos porcentuales los **precios de la vivienda** descienden de **2007 a 2022**, registrando la **mayor bajada San Cristóbal de La Laguna**, esto es, un **-23,2%**, seguida de **Telde** con un **-22,9%**, **Santa Cruz de Tenerife** con un **-12,6%** y **Las Palmas de Gran Canaria** con un **-3,9%**. En suma, a mayor población, los precios descienden porcentualmente en menor medida. No obstante, es de destacar que en **2007** el precio de **Las Palmas de Gran Canaria**, **1.903,8€/m²** supera la media nacional de **1.795,4€/m²**, no así **Santa Cruz de Tenerife** que, con un precio de **1.780,3€/m²**, se sitúa por debajo.

No obstante lo anterior, en el contexto de **Canarias** los precios incrementan un **2%**, lo que pone de manifiesto que son municipios diferentes a los más poblados agrupados en "**Otros Las Palmas**" y "**Otros Santa Cruz de Tenerife**", los que contribuyen a este aumento.

MUNICIPIO	2007	MUNICIPIO	2022
PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS)	1.903,8	OTROS SANTA CRUZ DE TE	1.869,2
OTROS SANTA CRUZ DE TENERIFE	1.780,3	OTROS LAS PALMAS	1.847,6
CANARIAS	1.737,7	PALMAS DE GRAN CANAR	1.829,4
OTROS LAS PALMAS	1.707,1	CANARIAS	1.772,6
SANTA CRUZ DE TENERIFE	1.655,9	SANTA CRUZ DE TENERIFE	1.447,5
TELDE	1.525,9	TELDE	1.177,2
SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA	1.482,1	SAN CRISTÓBAL DE LA LAG	1.138,0

MUNICIPIO	% Variación 2022-2008	Diferencia en € 2022-2007
OTROS LAS PALMAS	8,2%	140,5
OTROS SANTA CRUZ DE TENERIFE	5,0%	88,9
PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS)	-3,9%	-74,4
SANTA CRUZ DE TENERIFE	-12,6%	-208,5
SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA	-23,2%	-344,1
TELDE	-22,9%	-348,8
CANARIAS	2,0%	34,9

Cuadro 5.10.5: Ranking de precios por/m² por municipios de mayor población de Canarias 2007-2022

Fuente: Consejo General del Notariado

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Los **municipios** incluidos en "Otros" son los que presentan **crecimientos**, como es el caso de los englobados en "Otros Las Palmas", que **suben** un **8,2%**, y en "Otros Santa Cruz de Tenerife" que lo hacen en un **5%**. Debido a que el **Consejo General del Notariado** no dispone de cifras detalladas del resto de **Canarias**, esto es, del conjunto de municipios que no se encuentran entre los **4** más poblados, recurrimos a los **datos sobre los precios históricos** que publica a nivel municipal el **portal inmobiliario Idealista** desde **2011**.

Debido a las limitaciones de datos, es complicado realizar un estudio con mayor profundidad y, es por ello, que nos centramos en los **municipios turísticos**, y los **capitalinos**, a excepción de **Valverde**, del que no hay datos en ningún periodo, **San Sebastián de La Gomera** del que no se dispone de información en los años objeto de análisis **2011**, **2022** y **2023**. A la vista de lo anterior, se analizan un total de **18** municipios.

MUNICIPIOS TURÍSTICOS Y CAPITALINOS	2011	MUNICIPIOS TURÍSTICOS Y CAPITALINOS	2023	% VARIACIÓN 2023-2011			% VARIACIÓN 2023-2022		
				MUNICIPIOS TURÍSTICOS Y CAPITALINOS	% Variación 2023-2011	Diferencia en € 2023-2011	MUNICIPIOS TURÍSTICOS Y CAPITALINOS	% Variación 2023-2022	Diferencia en € 2023-2022
SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA	2.477,9	ADEJE	3.642,0	ADEJE	114,6%	1.944,8	ADEJE	24,6%	720
MOGÁN	2.059,8	SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA	3.486,7	ANTIGUA	88,3%	1.038,4	LA OLIVA	20,7%	481
YAIZA	1.991,8	MOGÁN	3.317,1	SANTIAGO DEL TEIDE	83,5%	1.177,9	YAIZA	18,4%	489
TÍAS	1.914,3	YAIZA	3.136,3	ARONA	83,0%	1.222,3	PUERTO DE LA C	16,0%	322
PUERTO DE LA CRUZ	1.832,1	LA OLIVA	2.797,6	LA OLIVA	74,5%	1.194,4	SANTA CRUZ DE	13,8%	216
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	1.822,8	TÍAS	2.769,1	GUÍA DE ISORA	72,8%	949,6	ANTIGUA	12,9%	253
PÁJARA	1.724,6	ARONA	2.694,8	MOGÁN	61,0%	1.257,4	PÁJARA	12,7%	246
ADEJE	1.697,2	SANTIAGO DEL TEIDE	2.587,9	YAIZA	57,5%	1.144,5	ARONA	12,5%	299
TEGUISE	1.688,7	PUERTO DE LA CRUZ	2.334,4	TÍAS	44,7%	854,8	SANTIAGO DEL T	11,6%	269
SANTA CRUZ DE TENERIFE	1.630,5	GUÍA DE ISORA	2.254,4	SAN BARTOLOMÉ D	40,7%	1.008,8	SAN BARTOLOMÉ	10,7%	338
CANARIAS	1.620,0	TEGUISE	2.253,4	CANARIAS	37,0%	599,9	CANARIAS	9,5%	193
LA OLIVA	1.603,2	CANARIAS	2.219,9	TEGUISE	33,4%	564,8	MOGÁN	9,3%	281
ARONA	1.472,5	ANTIGUA	2.214,9	PUERTO DE LA CRUZ	27,4%	502,4	TÍAS	7,2%	186
SANTIAGO DEL TEIDE	1.410,0	PÁJARA	2.179,1	PÁJARA	26,4%	454,5	PUERTO DEL ROSARIO	7,0%	89
GUÍA DE ISORA	1.304,9	LAS PALMAS DE GC	2.125,7	ARRECIFE	18,5%	230,7	ARRECIFE	6,4%	88
ARRECIFE	1.243,8	SANTA CRUZ DE TENERIFE	1.783,9	LAS PALMAS DE GC	16,6%	302,9	TEGUISE	5,4%	116
PUERTO DEL ROSARIO	1.196,1	SANTA CRUZ DE LA PALMA	1.614,1	PUERTO DEL ROSA	13,9%	166,4	SANTA CRUZ DE	4,6%	71
ANTIGUA	1.176,5	ARRECIFE	1.474,6	SANTA CRUZ DE TF	9,4%	153,4	GUÍA DE ISORA	4,4%	94
SANTA CRUZ DE LA PALMA		PUERTO DEL ROSARIO	1.362,4	SANTA CRUZ DE LA PALMA			LAS PALMAS DE GC	2,9%	59

Cuadro. 5.10.6: Ranking de precios por/m² por municipios turísticos y capitalinos de Canarias 2023 -2011 (promedios trimestrales)

Fuente: Portal Inmobiliario Idealista – Datos históricos de precios

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Nota: no hay datos disponibles de Valverde ni de San Sebastián de La Gomera, tampoco de Santa Cruz de La Palma en 2023 y 2011.

En el cuadro 5.10.6 se evidencia que las **subidas** en el **precio del m²** vienen de la mano de los **municipios turísticos**, con **especial relevancia** en el caso de **Santa Cruz de Tenerife**, con **4** de sus municipios en los puestos de mayores incrementos en **Canarias**. Al respecto, destaca **Adeje** que ocupa la **primera posición**, con un aumento del **114,6%** entre **2011** y **2023**, **Santiago del Teide** con un **83,5%** de incremento, en **tercer lugar** –pues el **segundo puesto** lo ocupa **La Oliva** en **Fuerteventura**, con una **subida** del **88,3%**-, **Arona** en **cuarto puesto** con un **83%** y **Guía de Isora**, el sexto, con un **72,8%**.

Los datos anteriores explican que la **provincia** de **Santa Cruz de Tenerife** sea la **segunda del país** que más ha **elevado sus precios** –ver cuadro 5.10.4-. La magnitud en **términos absolutos** de estas **subidas** se localiza, al igual que lo hace en términos porcentuales, mayormente en **Adeje**, pues en este municipio el **precio de venta por m²** supone, en **2023**, **1.944,8€/m²** más que en **2011**, al pasar de **1697,2€/m²** a **3.642€/m²**, le sigue **Arona** con **1.222,3€/m²** más en ese periodo –pasa de **1.472,5€/m²** a **2.694,8€/m²**-, **Santiago del Teide** con un incremento de **1.177,9€/m²** –sube de **1.410€/m²** a **2.587,9€/m²**– y **Guía de Isora** con **949,6€/m²** más –de situarse en **2011** en **1.304,9€/m²** a alcanzar los **2.254,4€/m²** en **2023**–.

En lo que se refiere a la **provincia de Las Palmas**, suben destacadamente **Antigua** un **88,3%** que, como se ha indicado, ocupa la **segunda posición** del total de **18** municipios analizados de la región, **La Oliva** con un **74,5%** ocupa la **quinta**, **Mogán** con un **61%** la **séptima**, **Yaiza** con un **57,5%** se sitúa en **octavo lugar**. A estos municipios le siguen **Tías** con un **44,7%** y **San Bartolomé de Tirajana** con un **40,7%**. La diferencia en términos absolutos, entre los precios de **2023** y **2007**, se fija en unos incrementos de **1.257,4€/m²** en **Mogán**, **1.194,4€/m²** en **La Oliva**, **1.144,5€/m²** en **Yaiza**, **1.038,4€/m²** en **Antigua**, **1.008,8€/m²** en **San Bartolomé de Tirajana** y **854,8€/m²** en **Tías**.

En el contexto de estos exponenciales **aumentos** en los **precios de compraventa de viviendas**, son **remarcables los experimentados** en el periodo **2022-2023** -ver cuadro 5.10.6- que en términos porcentuales **resultan muy superiores a las registradas por el IPC general del 4%**. Así **se evidencia en Adeje**, que una vez más lidera el ranking de **crecimiento** con un **24,6%**, en **La Oliva**, en **segundo lugar**, con un **20,7%** y **Yaiza** con un **18,4%**, a los que se unen el **Puerto de la Cruz** con un **16%** y **Santa Cruz de Tenerife** con un **13,8%**. Entre los de menor crecimiento, se encuentran **Las Palmas de Gran Canaria** con un **2,9%**, **Guía de Isora** con un **4,4%**, **Santa Cruz de La Palma** con un **4,6%**, **Teguise** con un **5,4%** y **Arrecife** con un **6,4%**.

En resumen, **Adeje** es el municipio **más caro** de las **islas** con un **precio medio del m² de 3.642€/m²** -ver cuadro 5.10.6-, a continuación, le siguen muy de cerca **San Bartolomé de Tirajana** que alcanza **3.486,7€/m²**, **Mogán 3.317,1€/m²**, **Yaiza 3.316,3€/m²** y **La Oliva 2.797,6€/m²**. En **sentido opuesto** se encuentran las **capitales de las islas**, lo que corrobora que **son las zonas turísticas las que han empujado los precios al alza**, con **Puerto del Rosario** como el municipio **más económico** de entre los analizados, con un precio medio de **1.362,4€/m²**, en segundo lugar, **Arrecife** con **1.474,6€/m²**, **Santa Cruz de La Palma** con **1.614,1€/m²**, **Santa Cruz de Tenerife** con **1.783,9€/m²** y por encima, situándose como la **más cara de las capitales** se encuentra **Las Palmas de Gran Canaria** con **2.125,7€/m²**.

Al **agrupar los municipios**, cuadro 5.10.7 y gráfico 5.10.4, con el objetivo de contar con una perspectiva sintetizada de los precios, se corrobora como **son los municipios turísticos en primer lugar, los que tiran de la subida general de los precios de la región** al incrementarse un **81,5%** entre 2013⁵-2023. De media pasaron de **1.511,5€** en 2013 a los **2.743,7€, 1.232.1€** más, lo que supone un aumento del **81,5%**.

5 . Se establece en esta ocasión la comparativa a partir de 2013 y no 2011 como en los cuadros anteriores, dado que en el grupo que engloba al resto de municipios hay pocos datos de 2011.

Los **precios medios de las capitales de provincias** partían desde 2013 prácticamente al mismo nivel que el de los turísticos, 1.510,1€, sin embargo, su **crecimiento ha sido inferior**, un 29,4% que los coloca en 2023 en 1.954,8€ de media, 444,7€ más por metro cuadrado que en 2013. En el **resto de municipios finalmente, se registra la menor subida**, con un 25,5%, pasando de 1.178,6€ a 1.479,4€, 300,8€ más.

	Prs medio del m ² VENTA 2013	Prs medio del m ² VENTA 2023	% Variación 2023-2013 - Precios medios de VENTA	Diferencia en € 2023-2013
MEDIA MUNICIPIOS TURÍSTICOS	1.511,5	2.743,7	81,5%	1.232,1
MEDIA CAPITALES DE PROVINCIA	1.510,1	1.954,8	29,4%	444,7
MEDIA RESTO DE MUNICIPIOS	1.178,6	1.479,4	25,5%	300,8
CANARIAS	1.359,0	2.219,9	63,3%	860,9

Cuadro. 5.10.7: Precios de venta por/m² por agrupaciones de municipios 2023 -2013 (promedios trimestrales)

Fuente: Portal Inmobiliario Idealista - Datos históricos de precios

Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas**

Nota: no hay datos disponibles de Valverde ni de San Sebastián de La Gomera, tampoco de Santa Cruz de La Palma en 2023 y 2011.

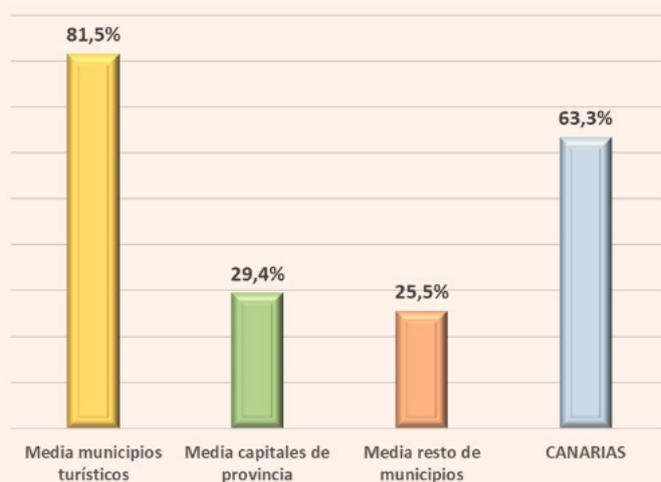


Gráfico 5.10.4: % Variación del precio por m² por agrupaciones de municipios 2023-2013 (promedios trimestrales)

Fuente: Portal Inmobiliario Idealista - Datos históricos de precios

Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas**

Nota: no hay datos disponibles de Valverde ni de San Sebastián de La Gomera, tampoco de Santa Cruz de La Palma en 2023 y 2011.



Analizados los datos generales de los precios de las viviendas a continuación se profundiza en la evolución de los **precios por metro cuadrado (m²) de las viviendas según se encuadren en el mercado libre o bajo régimen de protección**. Los datos utilizados se extraen del **Portal Inmobiliario Idealista** y solo se refieren a los precios de los pisos, quedando excluidas, en consecuencia, las viviendas unifamiliares libres y protegidas, debido a que dichos datos no se encuentran publicados. Estos datos son los ofertados por los vendedores de pisos, por lo cual han de ser interpretados como **precios de salida**, pudiendo ser o no el importe final de la compraventa.

Del análisis del **precio medio de la vivienda libre** es destacable el hecho de que en **Canarias**, en **2022**, se **aproxima** al existente en el **año del boom inmobiliario de 2007**, situándose incluso **ligeramente inferiores**, al cifrarse en un **0,5%** por debajo a los de entonces. No obstante, en condiciones menos favorables a la **media nacional**, que se sitúa un **13% por debajo** de los precios vigentes en **2007**. En cambio, los **pisos de protección oficial** sobrepasan los niveles de **2007** en un **14,1%** en el caso de las **islas**, y en un **5,4% en el promedio nacional** -ver cuadro 5.10.8 y gráfico 5.10.5-.

Tras la crisis financiera de **2008**, los **precios por m²** de los **pisos del mercado libre** en **Canarias caen** desde **2009** hasta **2014**, salvo en **2013** en el que se produce un leve aumento del **0,7%**, mientras los **precios** de los **pisos protegidos** continúan con el **descenso** hasta **2015**, con la salvedad de **2010**, año en el que suben un **6,4%**. Las caídas de estos últimos fueron más **drásticas** que las registradas en los **precios** de la **vivienda libre**, operándose en **2013** el mayor **descenso interanual** del **17,3%**, frente a la **caída** más acusada del **8,9%** de la **vivienda libre** que se reprodujo en **2012**.

Al mejorar las perspectivas económicas y financieras a partir de **2016** los **precios del mercado inmobiliario** en ambos tipos de viviendas comienzan su evolución al alza, con **aumentos** para las **protegidas** igualmente **superiores** a los del **mercado libre**, a excepción de en **2019**, cuando bajaron un **13%**, descenso que **recuperaron** en **2020** con un **incremento** del **24,5%**, el más **elevado** de todo el **periodo** analizado. La **vivienda libre**, por su parte, registra **la mayor subida** en **2022**, con un incremento del **10,4%**.

AÑOS	% VARIACIÓN RESPECTO AL AÑO ANTERIOR							
	CANARIAS		NACIONAL		CANARIAS		NACIONAL	
	Vivienda piso libre	Vivienda piso protegida	Vivienda piso libre	Vivienda piso protegida	Vivienda piso libre	Vivienda piso protegida	Vivienda piso libre	Vivienda piso protegida
2007	1.877,6	918,7	2.095,4	1.159,7				
2008	1.915,2	1.063,4	2.068,4	1.192,9	2,0%	15,8%	-1,3%	2,9%
2009	1.773,5	982,2	1.966,2	1.292,2	-7,4%	-7,6%	-4,9%	8,3%
2010	1.669,7	1.045,5	1.925,4	1.309,1	-5,9%	6,4%	-2,1%	1,3%
2011	1.529,7	917,5	1.766,5	1.388,7	-8,4%	-12,2%	-8,3%	6,1%
2012	1.393,6	889,5	1.495,3	1.363,7	-8,9%	-3,0%	-15,4%	-1,8%
2013	1.403,5	735,6	1.364,5	1.068,8	0,7%	-17,3%	-8,7%	-21,6%
2014	1.281,3	723,0	1.384,0	1.113,7	-8,7%	-1,7%	1,4%	4,2%
2015	1.344,8	635,1	1.420,7	1.127,1	5,0%	-12,2%	2,7%	1,2%
2016	1.444,8	698,0	1.467,6	1.083,2	7,4%	9,9%	3,3%	-3,9%
2017	1.558,1	794,9	1.542,0	1.082,1	7,8%	13,9%	5,1%	-0,1%
2018	1.565,6	884,7	1.591,1	1.078,4	0,5%	11,3%	3,2%	-0,3%
2019	1.565,6	769,9	1.647,0	1.087,0	0,0%	-13,0%	3,5%	0,8%
2020	1.614,1	958,2	1.664,3	1.151,4	3,1%	24,5%	1,1%	5,9%
2021	1.691,7	956,4	1.730,5	1.194,1	4,8%	-0,2%	4,0%	3,7%
2022	1.868,1	1.048,6	1.822,2	1.221,9	10,4%	9,6%	5,3%	2,3%
% VARIACIÓN 2022-2007					-0,5%	14,1%	-13,0%	5,4%
DIFERENCIA EN € 2022-2007					-9,5	129,9	-273,2	62,1

Cuadro 5.10.8: Precio del m² viviendas (pisos) Canarias - Nacional 2022-2007

Fuente: Portal Inmobiliario Idealista - Datos históricos de precios
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

No obstante lo anterior, las cifras sobre precios que se deducen del cuadro 5.10.9 y que abarcan el periodo **2007-2022**, no son comparables sino desde una perspectiva porcentual, toda vez que las diferencias entre los **precios por m²** entre las dos tipologías de viviendas son muy dispares. En años claves como **2007**, la diferencia fue de **958,9€/m²** a favor de la **vivienda libre (VL)** frente a la **vivienda de protección (VP)**, esto es un **51,07%** más, en **2008** y **2009** se redujo hasta algo más de un **44%**, en **2015** se acentúa la disparidad, al alcanzar el **52,77%**, si bien, en **2021** y **2022** se reduce al situarse en algo más del **43%**, con una diferencia de **735,3€/m²** y **819,5€/m²**, respectivamente.

	€/m ² VL	€/m ² VP	Diferencia	Diferencia %
2007	1.877,60	918,7	958,9	51,07%
2008	1.915,20	1.063,40	851,8	44,48%
2009	1.773,50	982,2	791,3	44,62%
2015	1.344,80	635,1	709,7	52,77%
2021	1.691,70	956,4	735,3	43,47%
2022	1.868,10	1.048,60	819,5	43,87%

Cuadro. 5.10.9: Precios medios de las viviendas (VL y VP) por/m² de años relevantes

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Nota: no hay datos disponibles de Valverde ni de San Sebastián de La Gomera, tampoco de Santa Cruz de La Palma en 2023 y 2011.

Como se desprende del gráfico 5.10.5, los **precios del mercado libre nacional permanecen por encima de los canarios** durante prácticamente todo el periodo **hasta que en 2022** se colocan por debajo al alcanzar los **1.822,2€/m²** por metro cuadrado y los del archipiélago los **1.868,1€/m²**, lo que pone de relieve que el **empujón de los precios en Canarias es más fuerte** especialmente en los últimos años con **tasas interanuales superiores a las nacionales a partir de 2016**, salvo en **2018** y **2019**, y en particular de **forma destacada en 2022, cuando crecieron un 10,4% frente al 5,3% nacional**.

Los **precios de la vivienda protegida en el contexto del país**, por su parte, han estado desde **2007 por encima de los canarios**, como ya se ha indicado, si bien estos últimos han crecido en mayor proporción a partir de **2016** y hasta **2022**, decreciendo puntualmente en **2019**, un **13%**, y en **2021** un **0,2%**. En **2007** los **nacionales** se posicionaban en **1.159,7€/m²** y en **Canarias** en **918,7€/m²**, subiendo los primeros **62,1€/m²** de media en todo el periodo **-34,4€/m²** hasta **2021** y **27,8€/m²** de **2021** a **2022**-, alcanzando **1.221,9€/m²** en **2022**, en y los canarios hasta los **1.048,6€/m²**, tras una subida global desde **2007** de **129,9€/m²**, de los que **37,7€/m²** incrementan de **2007** a **2021** y **92,2€/m²** de **2022** a **2021**.

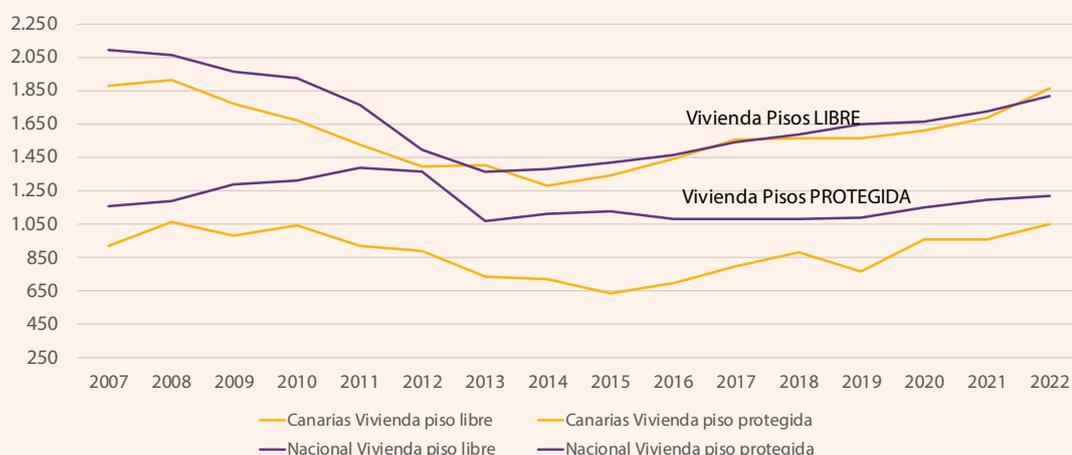


Gráfico 5.10.5: Precio del m² viviendas (pisos) Canarias - Nacional 2007-2022

Fuente: Portal Inmobiliario Idealista - Datos históricos de precios
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas



Esta mayor tensión al **alza de los precios en Canarias** en ambos regímenes, en particular **en el mercado libre**, origina que se sitúe como la **quinta región en 2022 con los precios más elevados**, habiendo subido **4** puestos desde **2007** cuando ocupaba el noveno, cuadro 5.10.10, situación que se genera al ser la segunda comunidad en la que los precios han bajado en menor medida desde **2007**, un **0,5%**, solo precedida **por Baleares que fue la única que los aumentó en este periodo, con un mercado crecimiento del 29,6%** en el mercado libre. Esta circunstancia coloca a **Baleares con el metro cuadrado de pisos del mercado libre más caro del país al llegar a los 2.954,4€/m²**, seguida muy de cerca por **la Comunidad de Madrid con 2.928,8€/m²**, **País vasco con 2.708,4€/m²**, **Cataluña con 2.236,4€/m²** y **Canarias con 1.868,1€/m²**. Las más baratas, por el contrario, son **Extremadura con 727,4€/m²**, **Castilla-La Mancha con 795,9€/m²** y **Murcia con 1.003€/m²**.

VIVIENDA PISO LIBRE

CCAA	2022	CCAA	2007	CCAA	% Variación 2022-2007
BALEARES (ISLAS)	2.954,4	PAÍS VASCO	3.196,3	BALEARES (ISLAS)	29,6%
MADRID (COMUNIDAD DE)	2.928,8	MADRID (COMUNIDAD D	3.081,2	CANARIAS	-0,5%
PAÍS VASCO	2.708,4	CATALUÑA	2.977,5	MADRID (COMUNIDA	-4,9%
CATALUÑA	2.236,4	BALEARES (ISLAS)	2.280,1	ANDALUCÍA	-9,0%
CANARIAS	1.868,1	NAVARRA (COMUNIDAD F	2.147,0	NACIONAL	-13,0%
NAVARRA (COM. FORAL DE)	1.834,6	NACIONAL	2.095,4	NAVARRA (COMUNIDA	-14,6%
NACIONAL	1.822,2	ARAGÓN	2.055,2	PAÍS VASCO	-15,3%
ANDALUCÍA	1.561,9	CANTABRIA	2.000,9	GALICIA	-16,4%
CANTABRIA	1.465,0	RIOJA (LA)	1.892,2	COMUNIDAD VALENC	-23,2%
ARAGÓN	1.337,6	CANARIAS	1.877,6	CATALUÑA	-24,9%
COMUNIDAD VALENCIANA	1.308,4	ASTURIAS (PRINCIPADO D	1.723,8	CANTABRIA	-26,8%
GALICIA	1.287,2	ANDALUCÍA	1.717,2	EXTREMADURA	-26,9%
ASTURIAS (PRINCIPADO DE)	1.237,9	COMUNIDAD VALENCIAN	1.703,8	ASTURIAS (PRINCIPAD	-28,2%
CASTILLA Y LEÓN	1.069,1	CASTILLA Y LEÓN	1.604,6	MURCIA (REGIÓN DE)	-30,7%
RIOJA (LA)	1.064,2	GALICIA	1.538,9	CASTILLA Y LEÓN	-33,4%
MURCIA (REGIÓN DE)	1.003,0	CASTILLA-LA MANCHA	1.502,2	ARAGÓN	-34,9%
CASTILLA-LA MANCHA	795,9	MURCIA (REGIÓN DE)	1.446,9	RIOJA (LA)	-43,8%
EXTREMADURA	727,4	EXTREMADURA	994,8	CASTILLA-LA MANCHA	-47,0%

VIVIENDA PISO PROTEGIDA

CCAA	2022	CCAA	2007	CCAA	% Variación 2022-2007
BALEARES (ISLAS)	2.325,4	CATALUÑA	1.531,1	PAÍS VASCO	53,8%
PAÍS VASCO	2.012,3	BALEARES (ISLAS)	1.525,4	BALEARES (ISLAS)	52,4%
MADRID (COMUNIDAD DE)	1.729,2	NAVARRA (COMUNIDAD F	1.517,4	MADRID (COMUNIDA	38,8%
NAVARRA (COMUNIDAD FORAL DE)	1.714,6	CANTABRIA	1.438,9	CANARIAS	14,1%
CATALUÑA	1.612,6	ARAGÓN	1.326,0	NAVARRA (COMUNIDA	13,0%
NACIONAL	1.221,9	PAÍS VASCO	1.308,2	NACIONAL	5,4%
ARAGÓN	1.159,9	ASTURIAS (PRINCIPADO D	1.296,4	CATALUÑA	5,3%
CANTABRIA	1.129,7	MADRID (COMUNIDAD D	1.245,8	ANDALUCÍA	-2,9%
ASTURIAS (PRINCIPADO DE)	1.049,5	COMUNIDAD VALENCIAN	1.216,6	MURCIA (REGIÓN DE)	-3,0%
CANARIAS	1.048,6	RIOJA (LA)	1.161,9	CASTILLA-LA MANCHA	-3,3%
ANDALUCÍA	1.015,8	NACIONAL	1.159,7	EXTREMADURA	-10,2%
COMUNIDAD VALENCIANA	1.002,1	GALICIA	1.110,4	ARAGÓN	-12,5%
CASTILLA-LA MANCHA	994,1	ANDALUCÍA	1.045,8	CASTILLA Y LEÓN	-13,4%
GALICIA	942,6	CASTILLA Y LEÓN	1.030,5	GALICIA	-15,1%
CASTILLA Y LEÓN	892,6	CASTILLA-LA MANCHA	1.028,4	COMUNIDAD VALENC	-17,6%
MURCIA (REGIÓN DE)	879,9	CANARIAS	918,7	ASTURIAS (PRINCIPAD	-19,0%
RIOJA (LA)	840,5	MURCIA (REGIÓN DE)	907,1	CANTABRIA	-21,5%
EXTREMADURA	687,1	EXTREMADURA	764,7	RIOJA (LA)	-27,7%

Cuadro 5.10.10: Ranking CCAA del precio del m² viviendas pisos libres y protegidas 2022-2007

Fuente: Portal Inmobiliario Idealista - Datos históricos de precios
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Con respecto a los **precios de la vivienda** en el **mercado protegido**, **Canarias** es la **cuarta región** que presenta el **mayor crecimiento** entre **2007** y **2022**, con un **14,1%**, por encima de la **media nacional**, destacando como **una de las 6 únicas regiones** que experimentaron **aumentos**. Las **11** regiones restantes descendieron todas. Lidera el ranking el **País Vasco** con un crecimiento del **53,8%** en **pisos protegidos**, le sigue **Baleares** con un **52,4%** y **Madrid** con un **38,8%**

En cuanto a los **precios medios**, **Baleares** se sitúa a la cabeza con **2.325,4€/m²**, le sigue **País Vasco** con **2.012,3€/m²**, **Navarra** con **1.714,6€/m²** y **Cataluña** con **1.612,6€/m²**, mientras **Canarias** se coloca en la **novena posición** con **1.048,6€/m²** -por debajo de la **media nacional**-, **subiendo 5 puestos** desde **2007**, cuando fue la **tercera** comunidad por la **cifra más baja**, **918,7€/m²**, por detrás de **Murcia** con **907,1€/m²** y **Extremadura** con **764,7€/m²**.

Estos datos muestran que el comportamiento de los **precios de las viviendas** en el **mercado protegido** por comunidades autónomas, en lo que al ranking se refiere, es similar a los del **mercado libre** en **2022**,

Por último y con afán de realizar una **comparativa entre la variación de precios de compraventa de la vivienda** y la variación del **Índice General de Precios al consumo (IPC)** en Canarias, se observa que en el periodo comprendido **entre 2007 y 2023**, que el **IPC** experimenta un **aumento del 29,6%**, mientras **los precios de la vivienda un 6,7%**, que implica que **los precios generales crecieron 22 puntos porcentuales por encima**, cuadro 5.10.11

AÑOS	% Variación 2023 -2007 precios venta viviendas Canarias	% Variación 2023 -2007 IPC Canarias	Diferencia IPC - variación precios vivienda
2008	3,7%	4,4%	0,7%
2009	-8,7%	-1,0%	7,7%
2010	-6,3%	1,0%	7,3%
2011	-6,3%	2,6%	8,9%
2012	-6,8%	2,0%	8,9%
2013	0,4%	0,7%	0,3%
2014	-8,6%	-0,5%	8,2%
2015	3,8%	-0,8%	-4,6%
2016	7,6%	-0,2%	-7,8%
2017	7,7%	1,8%	-5,9%
2018	0,1%	1,5%	1,5%
2019	-1,3%	0,3%	1,7%
2020	2,4%	0,5%	-1,9%
2021	6,8%	2,2%	-4,6%
2022	10,5%	7,5%	-2,9%
2023 (1er semestre)	4,6%	4,3%	-0,3%
VARIACIÓN 2023-2007	6,7%	29,6%	22,9%

Cuadro 5.10.11: Comparativa variaciones del IPC y de los precios de venta de las viviendas 2023-2007

Fuente: Portal Inmobiliario Idealista - Datos históricos de precios
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Desde **2008 y hasta 2014**, los años turbulentos de la crisis de 2008, el **IPC registró variaciones superiores a las de los precios de la vivienda**, momento a partir del cual la **vivienda presenta tasas interanuales superiores a las del IPC hasta 2023**, a excepción de los años 2018 y 2019.

5.11 Índice de Precios de la viviendas

En este apartado se procede a analizar la evolución de los precios a través del **Índice de Precios de la Vivienda (IPV)** proporcionado por el INE, debido a que no se publican precios medios por metro cuadrado que diferencien la vivienda nueva de la usada El INE se nutre de la base de datos del **Consejo General del Notariado**, que es la fuente utilizada en los epígrafes anteriores, y para su cálculo realiza estimaciones en las que solo tiene en cuenta las **transacciones en el mercado libre** llevadas a cabo por los hogares, **personas físicas**, por tanto, **no jurídicas**, al igual que aplica algunas correcciones a las variables con los datos del Catastro. En resumen, el **IPV** tiene por **objeto medir la evolución de los precios de compraventa de las viviendas libres** adquiridas por los hogares de España y en este estudio se toma como base el año **2015**.

AÑO	% VARIACIÓN RESPECTO AL AÑO ANTERIOR											
	GENERAL		VIVIENDA NUEVA		VIVIENDA SEGUNDA MANO		GENERAL		VIVIENDA NUEVA		VIVIENDA SEGUNDA MANO	
	Canarias	Nacional	Canarias	Nacional	Canarias	Nacional	Canarias	Nacional	Canarias	Nacional	Canarias	Nacional
2007	137,3	149,6	123,8	130,7	149,8	166,9						
2008	139,8	147,3	131,9	136,1	145,8	156,5	1,8%	-1,5%	6,6%	4,2%	-2,7%	-6,2%
2009	134,4	137,5	130,7	130,5	135,8	142,4	-3,8%	-6,7%	-0,9%	-4,1%	-6,9%	-9,0%
2010	131,1	134,7	126,8	127,0	133,2	140,7	-2,5%	-2,0%	-3,0%	-2,7%	-1,9%	-1,2%
2011	123,6	124,8	120,9	120,5	124,4	127,4	-5,7%	-7,4%	-4,6%	-5,2%	-6,6%	-9,4%
2012	107,2	107,7	106,1	105,7	107,2	108,5	-13,3%	-13,7%	-12,3%	-12,3%	-13,8%	-14,8%
2013	98,0	96,3	95,1	94,7	98,4	96,6	-8,6%	-10,6%	-10,3%	-10,4%	-8,2%	-10,9%
2014	96,7	96,6	94,9	95,5	97,0	96,7	-1,3%	0,3%	-0,2%	0,9%	-1,5%	0,1%
2015	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	3,4%	3,6%	5,3%	4,7%	3,1%	3,4%
2016	103,3	104,7	107,0	106,5	102,9	104,4	3,3%	4,7%	7,0%	6,5%	2,9%	4,4%
2017	107,9	111,1	111,5	112,8	107,5	110,9	4,4%	6,2%	4,2%	5,9%	4,5%	6,3%
2018	113,3	118,6	116,5	120,0	112,9	118,4	5,0%	6,7%	4,5%	6,4%	5,0%	6,8%
2019	117,6	124,6	122,7	128,8	117,0	124,0	3,8%	5,1%	5,3%	7,3%	3,7%	4,7%
2020	119,0	127,2	129,6	137,2	118,0	125,7	1,2%	2,1%	5,6%	6,5%	0,8%	1,4%
2021	125,8	131,9	135,8	143,5	124,9	130,2	5,7%	3,7%	4,8%	4,6%	5,8%	3,6%
2022	137,2	141,7	148,8	154,9	136,2	139,7	9,1%	7,4%	9,6%	7,9%	9,1%	7,3%
2023 (1er semestre)	142,5	145,1	164,1	163,9	140,7	142,2	3,8%	2,4%	10,3%	5,8%	3,3%	1,8%
% VARIACIÓN 2023-2007							3,8%	-3,0%	32,6%	25,4%	-6,1%	-14,8%
% VARIACIÓN 2023-2014							47,4%	50,3%	72,9%	71,7%	45,1%	47,0%

Cuadro 5.11.1: Índice de Precios de Vivienda (IPV) nuevas y usadas 2023 (primer semestre)-2007

Fuente: INE - Índice de Precios de Vivienda. Base 2015
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas



La evolución del **Índice General de Precios (IPV)**, así como el de **vivienda nueva** y el de **usada**, está influenciada, como ya se ha comentado, por la **crisis financiera de 2008** que provocó **descensos** en los **precios** hasta llegar a su cota mínima en **2013** en el **contexto nacional** y en el de Canarias en **2014**. A partir de ese momento, que supuso un **punto de inflexión**, comienza una subida imparable del **IPV** hasta **2023**.

De la evolución del **IPV** - ver cuadro y gráfico 5.11.1- se deduce que **el incremento** del **Índice General de Canarias** del **3,8%** entre **2007** y el primer semestre de **2023** -con las matizaciones que se realizan en el siguiente párrafo-, se debe primordialmente al **fuerte tirón** de los **precios de las viviendas nuevas**, cuyo índice **creció** un **32,6%**, frente al **descenso del 6,1%** de las **viviendas de segunda mano**. Esta situación **difiere** de la planteada en el **ámbito nacional**, debido a que el **Índice General disminuye** un **3%**, mostrando una **subida más moderada** que en las **islas**, en lo que a la **vivienda nueva** se refiere, al subir un **25,4%** y una **bajada más pronunciada** respecto a las **viviendas usadas**, que se tradujo en un **-14,8%**.

No obstante lo anterior, es de resaltar que en **Canarias** al comparar **2007** con **2019**, esto es **16** años, el **Índice General de Canarias** desciende un **14,4%** -**19,7** puntos- aumentando entre **2019** y **2023** un **21,2%** -**24,9** puntos-. Por su parte, el **Índice de la vivienda nueva** baja en el primer subperiodo un **0,9%** -**1,1** puntos- y sube en el segundo subperiodo un **33,74%** -**41,4** puntos-, mientras que el **Índice de la vivienda usada** se reduce en el primer subperiodo un **21,9%** -**32,8** puntos- y crece en el segundo subperiodo un **20,3%** -**23,7** puntos-.

A partir de que el mercado comienza a **recuperarse** en **2014** y hasta el primer semestre de **2023**, el **coste en la adquisición de una vivienda** que tienen que asumir los hogares, se ha **incrementado** un **47,4% en Canarias**, un **72,9%** el correspondiente a **viviendas nuevas** y un **45,1%** a las de **segunda mano**. Esta tendencia es **similar a la del resto del país** en donde el índice general avanza un **50,3%**, un **71,7%** el de viviendas nuevas y un **47%** el de usadas.

No obstante lo anterior, es preciso aclarar que el aumento de los **índices de Canarias** se debe en mayor medida a la evolución ascendente que se observa a partir de **2020**. En este sentido, en el periodo **2014-2019**, los índices de precio suben de la siguiente manera: el **general** un **21,6%**, el de las **viviendas nuevas** un **30%** y el de las **usadas** un **20,7%**. En el periodo **2019-2023** (primer semestre), los aumentos de los índices se sitúan en un **21,2%**, **33,7%** y **20,3%**, respectivamente, destacando como más acusado que en el periodo anterior el alza del **Índice de las viviendas nuevas**. En suma, los aumentos se reparten básicamente a mitades entre el primer y el segundo subperiodo.

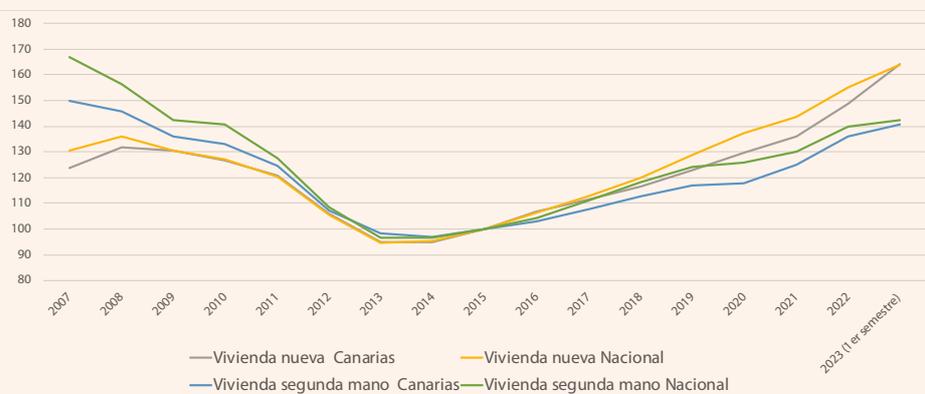


Gráfico 5.11.1: Índice de precios de vivienda (IPV) nuevas y usadas 2023 (primer semestre)-2007

Fuente: INE - Índice de Precios de Vivienda. Base 2015
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas



Por su parte, los **índices nacionales** en el **primero de los subperiodos** indicados, esto es **2014-2019**, lo hacen, siguiendo el mismo orden en un **29%**, **34,9%** y **28,2%**, mientras que en el **segundo subperiodo, 2019-2023**, suben un **16,5%**, **27,3%** y **14,7%**, respectivamente, evidenciándose que los precios suben en el **contexto del país** más en el primer subperiodo que en el segundo, por lo que **Canarias** ha visto sus precios más afectados al alza tras la crisis de **2020**.

Al analizar el contexto nacional, el **Índice General** - ver cuadro 5.11.2-, sitúa a **Canarias** como la **cuarta región más cara del país** en el **primer semestre de 2023**, la **quinta** en **vivienda nueva** y cuarta en **usada**, siendo **superada únicamente** por la **Comunidad de Madrid, Baleares y Cataluña** -salvo en el Índice de las nuevas que también es superada por **Andalucía**-, lo que evidencia un panorama completamente distinto al existente en **2007**, cuando era la **quinta más barata** en el **Índice General**, la **cuarta** en **vivienda nueva** y la **tercera** en **usada**, Son en consecuencia, las **dos regiones de mayor población del país, Madrid y Cataluña**, así como los **dos archipiélagos** -influenciados por sus zonas turísticas-, los territorios **donde cuesta más comprar una vivienda**.

De entre estas regiones, **Cataluña**, en **2023**, baja su **Índice General de Precios** un **10,3%** respecto a **2007**, siendo las otras tres junto con **Andalucía las únicas que han registrado incrementos de precios** en todo el **territorio nacional**. En esta línea, encabeza **Baleares** con un **aumento del 15,6%**, seguida de **Andalucía** con un **+5,7%**, **Canarias** con un **+3,8%** y **Madrid** con un **+1,7%**. En el caso de **vivienda nueva**, lidera nuevamente **Baleares** con un destacado **aumento del 52,4%**, Andalucía con un **46,2%**, **Canarias** con un **32,6%** y **Galicia** con un **28,4%**. Con respecto a las de **segunda mano**, destacar que solo **eleva** los precios **Baleares**, al incrementar un **4,3%**, mientras **Canarias** se sitúa con el **menor descenso de España** que fue del **6,1%**, seguida de **Andalucía** que baja un **7,5%**, y Madrid que lo hace en un **7,5%**.

IPV GENERAL

CCAA	2023 (1er semestre)
MADRID, COMUNIDAD DE	161,1
BALEARIS, ILLES	160,6
CATALUÑA	154,8
NACIONAL	145,1
CANARIAS	142,5
CANTABRIA	141,3
ANDALUCÍA	140,8
ARAGÓN	135,3
PAÍS VASCO	134,3
COMUNITAT VALENCIANA	133,8
RIOJA, LA	132,0
GALICIA	130,9
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	130,8
MURCIA, REGIÓN DE	130,8
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	129,2
CASTILLA Y LEÓN	128,2
CASTILLA - LA MANCHA	119,2
EXTREMADURA	115,2

CCAA	2007
NAVARRA, COMUNIDAD	183,4
ARAGÓN	176,7
CATALUÑA	173,0
RIOJA, LA	169,4
PAÍS VASCO	162,9
MADRID, COMUNIDAD D	158,4
CANTABRIA	152,1
CASTILLA Y LEÓN	149,8
NACIONAL	149,6
CASTILLA - LA MANCHA	146,2
ASTURIAS, PRINCIPADO D	144,0
COMUNITAT VALENCIANA	142,3
BALEARIS, ILLES	139,0
CANARIAS	137,3
GALICIA	135,8
MURCIA, REGIÓN DE	135,6
EXTREMADURA	133,6
ANDALUCÍA	131,9

CCAA	% Variación 2023-2007
BALEARIS, ILLES	15,6%
ANDALUCÍA	6,7%
CANARIAS	3,8%
MADRID, COMUNIDA	1,7%
NACIONAL	-3,0%
MURCIA, REGIÓN DE	-3,5%
GALICIA	-3,6%
COMUNITAT VALENCI	-6,0%
CANTABRIA	-7,1%
ASTURIAS, PRINCIPAD	-10,3%
CATALUÑA	-10,5%
EXTREMADURA	-13,7%
CASTILLA Y LEÓN	-14,4%
PAÍS VASCO	-17,5%
CASTILLA - LA MANCH	-18,5%
RIOJA, LA	-22,1%
ARAGÓN	-23,4%
NAVARRA, COMUNID	-28,7%

IPV VIVIENDA NUEVA

CCAA	2023 (1er semestre)
BALEARIS, ILLES	177,5
CATALUÑA	175,6
MADRID, COMUNIDAD DE	172,6
ANDALUCÍA	165,9
CANARIAS	164,1
NACIONAL	163,9
MURCIA, REGIÓN DE	160,7
GALICIA	159,1
RIOJA, LA	158,1
COMUNITAT VALENCIANA	157,4
PAÍS VASCO	156,2
CANTABRIA	153,5
CASTILLA Y LEÓN	152,1
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	149,1
EXTREMADURA	146,9
ARAGÓN	146,9
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	144,5
CASTILLA - LA MANCHA	144,3

CCAA	2007
NAVARRA, COMUNIDAD	168,9
RIOJA, LA	163,2
ARAGÓN	156,2
CATALUÑA	146,4
CASTILLA - LA MANCHA	140,4
MADRID, COMUNIDAD D	137,3
PAÍS VASCO	137,0
CASTILLA Y LEÓN	136,5
CANTABRIA	134,2
NACIONAL	130,7
ASTURIAS, PRINCIPADO D	129,8
MURCIA, REGIÓN DE	128,4
COMUNITAT VALENCIANA	127,6
GALICIA	123,9
CANARIAS	123,8
EXTREMADURA	123,7
BALEARIS, ILLES	116,5
ANDALUCÍA	113,5

CCAA	% Variación 2023-2007
BALEARIS, ILLES	52,4%
ANDALUCÍA	46,2%
CANARIAS	32,6%
GALICIA	28,4%
MADRID, COMUNIDA	25,7%
NACIONAL	25,4%
MURCIA, REGIÓN DE	25,2%
COMUNITAT VALENCI	23,4%
CATALUÑA	19,9%
EXTREMADURA	18,8%
ASTURIAS, PRINCIPAD	14,9%
CANTABRIA	14,4%
PAÍS VASCO	14,0%
CASTILLA Y LEÓN	11,4%
CASTILLA - LA MANCH	2,8%
RIOJA, LA	-3,1%
ARAGÓN	-5,9%
NAVARRA, COMUNID	-14,5%

IPV VIVIENDA SEGUNDA MANO

CCAA	2023 (1er semestre)
BALEARIS, ILLES	159,4
MADRID, COMUNIDAD DE	158,1
CATALUÑA	152,7
NACIONAL	142,2
CANARIAS	140,7
CANTABRIA	139,7
ANDALUCÍA	137,5
ARAGÓN	132,3
COMUNITAT VALENCIANA	130,1
PAÍS VASCO	129,8
RIOJA, LA	129,1
MURCIA, REGIÓN DE	126,8
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	126,4
GALICIA	126,2
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	125,6
CASTILLA Y LEÓN	124,8
CASTILLA - LA MANCHA	114,8
EXTREMADURA	112,9

CCAA	2007
NAVARRA, COMUNIDAD	206,5
ARAGÓN	198,1
CATALUÑA	184,5
PAÍS VASCO	182,0
RIOJA, LA	177,7
MADRID, COMUNIDAD D	172,8
CASTILLA Y LEÓN	170,9
CANTABRIA	167,5
NACIONAL	166,9
CASTILLA - LA MANCHA	161,2
ASTURIAS, PRINCIPADO D	159,8
COMUNITAT VALENCIANA	155,6
GALICIA	153,1
BALEARIS, ILLES	152,8
MURCIA, REGIÓN DE	150,1
CANARIAS	149,8
ANDALUCÍA	148,6
EXTREMADURA	146,8

CCAA	% Variación 2023-2007
BALEARIS, ILLES	4,3%
CANARIAS	-6,1%
ANDALUCÍA	-7,5%
MADRID, COMUNIDA	-8,5%
NACIONAL	-14,8%
MURCIA, REGIÓN DE	-15,5%
COMUNITAT VALENCI	-16,4%
CANTABRIA	-16,6%
CATALUÑA	-17,2%
GALICIA	-17,6%
ASTURIAS, PRINCIPAD	-20,9%
EXTREMADURA	-23,0%
CASTILLA Y LEÓN	-27,0%
RIOJA, LA	-27,4%
PAÍS VASCO	-28,7%
CASTILLA - LA MANCH	-28,8%
ARAGÓN	-33,2%
NAVARRA, COMUNID	-39,2%

Cuadro 5.11.2: Ranking CCAA Índice de Precios de Vivienda (IPV) nuevas y usadas 2023 (primer semestre)-2007

Fuente: INE - Índice de Precios de Vivienda. Base 2015

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas



El hecho de que la construcción haya caído en unos niveles muy elevados implica que hay menos oferta de vivienda nueva y que, por tanto, las compraventas hayan caído porcentualmente en menor medida, si bien en unidades se han vendido más de las construidas, seguramente porque tras la **crisis de 2008** hubo que darle salida a las edificadas no vendidas. Una menor oferta es la que favorece la subida de los precios

En el cuadro 5.11.3 se observa una caída constante del **sector de la construcción**, en lo que a la **vivienda libre nueva** se refiere, desde el año **2009** hasta el **2016**, recuperándose a partir de **2017** con incrementos significativos hasta **2019** y más atenuados en **2020** y **2021**, para volver a caer en **2022**. La mayor caída del sector se produce de **2007** a **2014**, con un **-97,6%**, opera un aumento del **450,2%** de **2014** a **2019**, cayendo un **17%** de **2019** a **2022**.

Las **ventas** de la **vivienda libre nueva** evolucionan de forma similar, si bien, con caídas menos significativas. Caen de **2007** a **2015** en que se empiezan a recuperar hasta **2019** y **2020** que vuelven a descender para recuperarse en **2021** y **2022**. Profundizando en los periodos objeto de estudio las ventas descienden de **2014** a **2007** un **55,1%** y de **2019** a **2014** un **37,6%**, finalmente incrementan de **2019** a **2022** un **17,4%**.

En cuanto al **Índice de Precios** de la **vivienda nueva**, cabe señalar que tras la **crisis de 2008** bajan un **23,3%** hasta **2014**, a partir de cuyo momento comienzan a subir, operando un aumento del **29,3%** en el periodo **2014-2019** y del **21,3%** de **2019** a **2022**.

El hecho de que la construcción haya caído en unos niveles muy elevados implica que hay menos oferta de vivienda nueva y que, por tanto, las compraventas hayan caído porcentualmente, aunque en menor medida, si bien en unidades se han vendido más de las construidas, seguramente porque tras la **crisis de 2008** hubo que darle salida a las edificadas no vendidas. Una menor oferta es la que favorece la subida de los precios. Por otra parte, hay que tener presente las difíciles condiciones para acceder al mercado de viviendas, marcado por unas rentas per capita cada vez más bajas, unos tipos de interés cada vez más elevados y, en consecuencias, unas dificultades cada vez mayores para contratar una hipoteca, teniendo en cuenta, además, que el porcentaje sobre el valor de la tasación del bien se ha visto reducido por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, conocida como Ley hipotecaria, pudiendo otorgarse solo el **80%**, debiendo disponer del diferencial a través del ahorro. No obstante, la Ley también indica que, excepcionalmente, el importe del crédito podrá llegar hasta el **95%** del valor de tasación.

Con el mercado de **viviendas usadas** sucede lo contrario, al existir un exceso de oferta que hace que los **precios bajen** y se vendan en mayor medida que las **viviendas nuevas**, de tal manera que estas sufren una pérdida de transacciones del **67,2%**, con un aumento de los precios del **20,2%**, en el periodo **2007-2023**. En cambio, las usadas incrementan un **41,9%**, fundamentalmente a partir de **2015**, mientras sus precios disminuyen un **9,1%**. Este efecto, se observa con claridad en **2022**, cuando las **ventas crecieron** un **41,8%** frente al **10,2%** de **vivienda nueva**, que también **crecieron** en **2021** al crecer un **40,3%**, su tasa más elevada en el periodo analizado, cuyo origen pudiera ubicarse en las **compraventas o intenciones de compra que se iniciaron con anterioridad a la pandemia** y que **no pudieron materializarse** hasta su conclusión. En suma, el alza de las compraventas en **2021** y **2022** parecen venir determinadas por el **efecto post COVID**. En estos años, el precio tanto de viviendas nuevas como usadas crecieron, pero no en los porcentajes de las transacciones.

CANARIAS - VIVIENDA NUEVA					CANARIAS - VIVIENDA USADA				
AÑOS	Compraventa vivienda nueva	Índice de precios vivienda nueva	% VARIACIÓN RESPECTO AL AÑO ANTERIOR		AÑOS	Compraventa vivienda usada	Índice de precios vivienda usada	% VARIACIÓN RESPECTO AL AÑO ANTERIOR	
			Compraventa de vivienda nueva	Índice de precios vivienda nueva				Compraventa de vivienda usada	Índice de precios vivienda usada
2007	16.118	123,8			2007	15.985	149,8		
2008	14.520	131,9	-9,9%	6,6%	2008	10.806	145,8	-32,4%	-2,7%
2009	10.295	130,7	-29,1%	-0,9%	2009	8.057	135,8	-25,4%	-6,9%
2010	9.851	126,8	-4,3%	-3,0%	2010	7.263	133,2	-9,9%	-1,9%
2011	8.818	120,9	-10,5%	-4,6%	2011	6.702	124,4	-7,7%	-6,6%
2012	8.017	106,1	-9,1%	-12,3%	2012	6.283	107,2	-6,3%	-13,8%
2013	8.412	95,1	4,9%	-10,3%	2013	7.106	98,4	13,1%	-8,2%
2014	7.230	94,9	-14,1%	-0,2%	2014	9.912	97,0	39,5%	-1,5%
2015	4.298	100,0	-40,6%	5,3%	2015	14.156	100,0	42,8%	3,1%
2016	4.430	107,0	3,1%	7,0%	2016	16.272	102,9	14,9%	2,9%
2017	4.736	111,5	6,9%	4,2%	2017	18.338	107,5	12,7%	4,5%
2018	5.252	116,5	10,9%	4,5%	2018	18.972	112,9	3,5%	5,0%
2019	4.510	122,7	-14,1%	5,3%	2019	16.806	117,0	-11,4%	3,7%
2020	3.423	129,6	-24,1%	5,6%	2020	13.516	118,0	-19,6%	0,8%
2021	4.804	135,8	40,3%	4,8%	2021	15.997	124,9	18,4%	5,8%
2022	5.294	148,8	10,2%	9,6%	2022	22.682	136,2	41,8%	9,1%
% VARIACIÓN 2022-2007			-67,2%	20,2%	% VARIACIÓN 2022-2007			41,9%	-9,1%

Cuadro 5.11.3: Comparativa compraventas con precios nuevas y usadas 2022 -2007

Fuente: INE - Índice de Precios de Vivienda. Base 2015 y - Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Desde otra perspectiva, resulta cuanto menos llamativo, que a pesar de las **sendas caídas** de la **compraventa** de **viviendas nuevas y usadas** en los años **2019**, **-14,1%** menos de las nuevas y **-11,4%** de las usadas- y **2020** **-24,1%** menos de las nuevas y **-19,6%** de las usadas-, los **precios lejos de bajar**, continuaron su **crecimiento ininterrumpido** desde **2015**, en torno a un **5%** las **nuevas**, cada uno de estos años, y un

3,7% las usadas en **2019** y un **0,8%** en **2020**. A pesar de reducirse las transacciones de viviendas en estos **2** años, no se ha alterado en modo alguno la tendencia alcista de los precios, ni tampoco ha variado esta tendencia las consecuencias **económicas negativas** derivadas de la crisis originada por la **pandemia**.

5.12 Hipotecas constituidas sobre Vivienda

La constitución de **créditos hipotecarios** para la compra de vivienda en **Canarias** alcanzó su **máximo** en los años del **boom inmobiliario**, en concreto, en **2006** -tras subidas importantes en los dos años anteriores-, cuando llegó a su pico más alto en el periodo **2003-2023** al constituirse **66.987** hipotecas. Desde **2004** el auge del sector inmobiliario se hacía visible, al experimentar el número de **hipotecas** un **aumento interanual** del **32,4%** en ese año, del **21,5%** en **2005** y del **7,7%** en **2006** -ver cuadro 5.12.1-. Si bien se evidencian **aumentos porcentuales más que proporcionales** a los anteriores en el montante del **importe total prestado** en las **islas**, registrándose **subidas** del **45,9%** en **2004**, el **37,4%** en **2005** y del **16,6%** en **2006**. Asimismo, el **importe medio por hipoteca** fue subiendo a partir de **2003** pasando de **87.117€** en este año, a **126.296€** en **2007**, la cifra más alta de todo el periodo, mientras la mínima fue en **2014**, con **74.283€** de promedio.

En **2014** el precio medio de compraventa fue el más bajo de **2007** a **2023** (primer semestre), se vendieron **17.142** viviendas en Canarias, la tercera cantidad más baja en el periodo **2007-2022**

A **partir del año 2013**, que supuso el **punto de inflexión de la caída del mercado**, el número de **hipotecas** comienza a registrar **incrementos** anuales hasta **2022**, a excepción del año de la pandemia **2020** en el que baja un **13,4%** y el previo, **2019**, que lo hace en un **0,1%**. Es destacable el hecho de que en **2022** se produjera la **variación interanual más alta** del periodo, tras la operada en **2004**, al aumentar **respecto a 2021** un **27%**, subida **superior**, incluso, a las **tasas registradas** en los años del **boom inmobiliario**, cuando aún no se había recuperado la economía de la crisis del COVID.

Posteriormente, por la **crisis de la guerra de Ucrania**, el mercado inmobiliario y, por ende, las operaciones hipotecarias se vieron afectadas por la inflación y, posteriormente, por la **subida** por el **Banco Central Europeo** del **tipo de interés de referencia** para contenerla, afectando al **euríbor**, que es el índice al que están referenciadas el **80%** de las hipotecas en España.

AÑOS	CANARIAS			% VARIACIÓN RESPECTO AL AÑO ANTERIOR		
	Nº de hipotecas constituidas vivienda Canarias	Importe Canarias (en miles de €)	Importe medio por hipoteca Canarias (en €)	Nº de hipotecas constituidas vivienda Canarias	Importe Canarias (en miles de €)	Importe medio por hipoteca Canarias (en €)
2003	38.669	3.368.735	87.117			
2004	51.205	4.916.009	96.006	32,4%	45,9%	10,2%
2005	62.214	6.755.122	108.579	21,5%	37,4%	13,1%
2006	66.987	7.878.720	117.616	7,7%	16,6%	8,3%
2007	60.921	7.694.106	126.296	-9,1%	-2,3%	7,4%
2008	41.547	4.961.120	119.410	-31,8%	-35,5%	-5,5%
2009	32.820	3.135.641	95.541	-21,0%	-36,8%	-20,0%
2010	26.236	2.586.040	98.568	-20,1%	-17,5%	3,2%
2011	15.898	1.521.513	95.705	-39,4%	-41,2%	-2,9%
2012	11.309	927.899	82.050	-28,9%	-39,0%	-14,3%
2013	8.838	678.986	76.826	-21,8%	-26,8%	-6,4%
2014	9.213	684.366	74.283	4,2%	0,8%	-3,3%
2015	10.910	928.459	85.102	18,4%	35,7%	14,6%
2016	12.994	1.045.163	80.434	19,1%	12,6%	-5,5%
2017	13.418	1.164.005	86.750	3,3%	11,4%	7,9%
2018	13.986	1.292.065	92.383	4,2%	11,0%	6,5%
2019	13.972	1.340.122	95.915	-0,1%	3,7%	3,8%
2020	12.097	1.244.594	102.885	-13,4%	-7,1%	7,3%
2021	12.584	1.411.646	112.178	4,0%	13,4%	9,0%
2022	15.987	1.834.363	114.741	27,0%	29,9%	2,3%
2023 (estimación)	14.927	1.669.064	111.819	-6,6%	-9,0%	-2,5%
% VARIACIÓN 2023-2007				-75,5%	-78,3%	-11,5%
DIFERENCIA 2023-2007				-45.995	-6.025.043	-14.478
% VARIACIÓN 2023-2013				68,9%	145,8%	45,5%
DIFERENCIA 2023-2013				6.089	990.078	34.993

Cuadro 5.12.1: Hipotecas constituidas para vivienda en Canarias 2023-2003

Fuente: INE - Estadística de Hipotecas

Nota: La estimación de 2013, se ha calculado por la media mensual de enero a agosto, últimos datos, y extrapolándola al año completo

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Desde una **perspectiva global del periodo**, el número de hipotecas **desciende** un **75,5%** entre **2007** y **2023**, lo que supone **45.995 menos**, al pasar de **60.921** a una estimación de **14.927** al cierre de **2023**, desplome que se aprecia con claridad en el gráfico 5.12.1. De la misma manera la suma de los **créditos concedidos desciende** en similar magnitud, un **78,3%**, no siendo este el caso del **importe medio por hipoteca** que **disminuye** en tan solo un **11,5%**.

En consecuencia, hay muchas **menos hipotecas** que en **2007**, con un importe inferior de **préstamo global concedido** -lo que muestra una mayor restricción del crédito-, pero el **préstamo medio** tiende a **elevarse** acercándose a los niveles de **2006**, momento de pleno auge del mercado, situación que consideramos está vinculada a una actualización de los precios de compraventa, como ya se ha analizado en epígrafes anteriores. En **2006** alcanzó un **importe medio** de **117.616€**, cercano al operado en **2022** de **114.741€** y al de **2023** de **111.819€**, **14.478** operaciones menos que en **2007**.

Desde **2013** hasta **2023**, la **recuperación**, tras la crisis de **2008**, se saldó con un **crecimiento** del número de **hipotecas** del **68,9%**, del montante total de los recursos monetarios destinado a los **préstamos** un **145,8%** y del **importe medio** por crédito hipotecario del **45,5%**.



Gráfico 5.12.1: Número de hipotecas constituidas Canarias 2023-2003

Fuente: INE - Estadística de Hipotecas

Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas**

Gráfico 5.12.2: Importe medio por hipoteca constituida Canarias 2023-2003

Fuente: INE - Estadística de Hipotecas

Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas**



En el **contexto nacional** -ver cuadro 5.12.2-, el descenso del **75,5%** en el **número de hipotecas** entre **2007** y **2023** coloca a **Canarias** en el **cuarto puesto** con **caída más pronunciada**, con un descenso superior en **7,1** puntos a la **media nacional**, que se situó en el **68,4%**, estando en peor posición **Murcia** con una bajada del **77%**, **Castilla-La Mancha** que lo hace en un **76,9%**, y **La Rioja**, por su parte, en un **76,2%**.

De manera similar se comporta el **volumen total de préstamos**, al registrar las **islas** la **quinta mayor caída**, un **78,3%**, ubicándose con descensos más elevados la **Comunidad Valenciana** con el **80,6%**, **La Rioja** con el **82,5%**, **Castilla-La Mancha** con el **82,7%** y **Murcia** con el **83,6%**, mientras que la **media nacional** disminuye un **69,9%**.

En ambos indicadores todas las comunidades autónomas registran descensos, sin embargo, con respecto al **importe medio por hipoteca**, cabe señalar que solo hay **2**, **Baleares** y **Madrid**, que presentan incrementos, en concreto, del **41,7%** y **7,7%**, respectivamente. Las demás presentan descensos, situándose **Canarias** en la **novena posición**, al encuadrarse entre las regiones que presentan las mayores caídas, un **11,5%**, como se ha mencionado, distando de la **media del país** que descendió un **4,7%**.

RANKING DE LA VARIACIÓN 2023-2007

CCAA - Nº DE HIPOTECAS	% Variación 2023-2007
PAIS VASCO	-47,0%
MADRID, COMUNIDAD DE	-55,2%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	-60,8%
CATALUNA	-65,5%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	-67,2%
ANDALUCIA	-68,3%
TOTAL NACIONAL	-68,4%
ARAGON	-68,5%
GALICIA	-70,7%
EXTREMADURA	-71,2%
CASTILLA Y LEÓN	-71,9%
BALEARS, ILLES	-72,6%
CANTABRIA	-72,7%
COMUNITAT VALENCIANA	-75,3%
CANARIAS	-75,5%
RIOJA, LA	-76,2%
CASTILLA - LA MANCHA	-76,9%
MURCIA, REGION DE	-77,0%

CCAA - IMPORTE TOTAL (miles de €)	% Variación 2023-2007
PAIS VASCO	-48,2%
MADRID, COMUNIDAD D	-51,7%
BALEARS, ILLES	-61,2%
NAVARRA, COMUNIDAD	-65,5%
ASTURIAS, PRINCIPADO D	-67,9%
TOTAL NACIONAL	-69,9%
CATALUÑA	-70,1%
ANDALUCIA	-71,2%
GALICIA	-71,4%
EXTREMADURA	-72,5%
ARAGON	-74,9%
CANTABRIA	-75,3%
CASTILLA Y LEÓN	-76,4%
CANARIAS	-78,3%
COMUNITAT VALENCIANA	-80,6%
RIOJA, LA	-82,5%
CASTILLA - LA MANCHA	-82,7%
MURCIA, REGION DE	-83,6%

CCAA - IMPORTE MEDIO HIPOTECA (euros)	% Variación 2023-2007
BALEARS, ILLES	41,7%
MADRID, COMUNIDA	7,7%
ASTURIAS, PRINCIPAD	-2,0%
PAIS VASCO	-2,3%
GALICIA	-2,5%
EXTREMADURA	-4,5%
TOTAL NACIONAL	-4,7%
ANDALUCIA	-9,3%
CANTABRIA	-9,5%
CANARIAS	-11,5%
NAVARRA, COMUNID	-11,9%
CATALUÑA	-13,2%
CASTILLA Y LEÓN	-16,1%
ARAGON	-20,4%
COMUNITAT VALENCI	-21,6%
CASTILLA - LA MANCH	-25,1%
RIOJA, LA	-26,5%
MURCIA, REGION DE	-28,8%

RANKING % VARIACIÓN 2023-2013

CCAA - Nº DE HIPOTECAS	% Variación 2023-2013
CATALUÑA	125,4%
CASTILLA - LA MANCHA	123,2%
COMUNITAT VALENCIANA	122,2%
MURCIA, REGION DE	119,7%
ANDALUCÍA	111,6%
EXTREMADURA	104,2%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	97,1%
TOTAL NACIONAL	96,1%
MADRID, COMUNIDAD DE	93,3%
CANTABRIA	83,7%
CANARIAS	68,9%
PAÍS VASCO	65,6%
CASTILLA Y LEÓN	63,2%
BALEARS, ILLES	61,3%
ARAGÓN	52,1%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	51,4%
GALICIA	39,5%

CCAA - IMPORTE TOTAL (miles de €)	% Variación 2023-2013
BALEARS, ILLES	238,0%
CATALUÑA	227,3%
ANDALUCÍA	207,5%
COMUNITAT VALENCIANA	202,1%
MADRID, COMUNIDAD D	200,0%
TOTAL NACIONAL	178,0%
CASTILLA - LA MANCHA	175,6%
MURCIA, REGION DE	164,3%
CANARIAS	145,8%
ASTURIAS, PRINCIPADO D	144,9%
EXTREMADURA	141,7%
CANTABRIA	124,5%
PAÍS VASCO	120,8%
CASTILLA Y LEÓN	88,9%
NAVARRA, COMUNIDAD	82,7%
GALICIA	79,8%
ARAGON	76,1%

CCAA - IMPORTE MEDIO HIPOTECA (euros)	% Variación 2023-2013
BALEARS, ILLES	109,5%
MADRID, COMUNIDA	55,3%
CANARIAS	45,5%
ANDALUCÍA	45,3%
CATALUÑA	45,2%
TOTAL NACIONAL	41,8%
COMUNITAT VALENCI	35,9%
PAIS VASCO	33,3%
GALICIA	28,9%
ASTURIAS, PRINCIPAD	24,3%
CASTILLA - LA MANCH	23,5%
CANTABRIA	22,2%
NAVARRA, COMUNID	20,7%
MURCIA, REGION DE	20,3%
EXTREMADURA	18,4%
ARAGÓN	15,8%
CASTILLA Y LEÓN	15,7%

Cuadro 5.12.2: Ranking CCAA 2023-2007 y 2023-2013 (recuperación) indicadores hipotecas constituidas

Fuente: INE - Estadística de Hipotecas

Nota: La estimación de 2013, se ha calculado por la media mensual de enero a agosto, últimos datos, y extrapolándola al año completo

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas



Una vez comienza la **recuperación** de la **crisis financiera** de **2008**, la constitución de **créditos hipotecarios** en el **conjunto del país** crece un **96,1%** entre **2013** y **2023**, mientras que **Canarias** lo hace un **68,9%**, siendo el **octavo crecimiento** más bajo de entre todas las **regiones**. Encabeza el ranking **Cataluña** con un aumento del **125,4%**, **Castilla La Mancha** del **123,2%**, **la Comunidad Valenciana** asciende un **122,2%** y **Murcia** un **119,7%**. Las Comunidades Autónomas que menos incrementan el **crédito hipotecario** son **La Rioja** con un aumento del **30%**, **Galicia** un **39,5%**, **Navarra** un **51,4%** y **Aragón** un **52,1%**.

A la par que aumenta el **número de hipotecas** entre **2013** y **2023**, el **importe total concedido** experimenta **crecimiento porcentual** en todas las comunidades autónomas, pero muy por encima de las **cifras** relativas al **número de hipotecas**, alcanzado la **media nacional** un **aumento** del **178%** y **Canarias** del **145,8%**, lo que la coloca a mitad de tabla. **Baleares** se posiciona a la cabeza con un alza del **238%**, le sigue **Cataluña** con un **227,3%** más, **Andalucía** con un **207,5%** y la **Comunidad Valenciana** con un **202,1%**.

Estas **variaciones al alza**, inferiores en número y superiores en volumen, dan lugar al **incremento del importe medio por hipoteca** en el **conjunto del país** cuya **media de subida** fue de un **41,8%**, mientras que **Canarias**, con el **45,5%**, registra el **tercer mayor aumento**, precedida por **Baleares** con un **109,5%** y la **Comunidad de Madrid** con un **55,3%**. A la vez muy de cerca, aunque por debajo de las **islas**, se encuentran **Andalucía** con un **45,3%** y **Cataluña** con un **45,2%**, variaciones todas ellas que **reflejan un aumento de los precios de venta de las viviendas en estas regiones** tras la crisis de **2008**. No obstante, en **Canarias** se alcanzan en **2021** precios similares a **2007** y **2008** y solo se observa un mayor aumento en **2022**. Las que menos aumentaron fueron **La Rioja** con un **7,4%**, **Castilla y León** con un **15,7%**, **Aragón** con un **15,8%** y Extremadura con un **18,4%**.

5.13 Los precios de alquiler

Los datos de los precios de alquiler a nivel de comunidades autónomas se toman del Observatorio de la Vivienda y el Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, cuya fuente es el portal Idealista, los cuales se proceden a completar a nivel municipal a través de esta misma fuente, sin que información en todos los años analizados, de 2013 a 2023, de todos los municipios. El portal Idealista está especializado del sector inmobiliario, en particular anuncia compras y alquiler de vivienda residencial, aunque según nos confirman alguna vacacional pudiera aparecer. Sus bases de datos, así como la de otros portales similares, están siendo utilizadas por instituciones públicas y privadas, como puede ser el caso del Ministerio mencionado o el Banco de España.

En la información contenida en este epígrafe no se distinguen los precios del alquiler en vivienda habitual y de vivienda vacacional, sin embargo, de los datos se concluye que los precios del alquiler en su conjunto son determinantes del comportamiento de los precios en los municipios turísticos.

El **precio medio por metro cuadrado de alquiler** ha crecido un **38%** en **Canarias** entre **2023** y **2007**, por debajo del **promedio nacional del 45,1%**, con un mayor repunte en la provincia de **Las Palmas** con un **38,6%**, frente al **35,6%** de **Santa Cruz de Tenerife**. En términos monetarios, el **aumento** respecto al **resto del país** es casi **equiparable** en **2023** en contraste con **2007**, pues el **metro cuadrado** se cifra en **Canarias 3,5€/m² más**, frente a **3,7€/m²** de diferencia en el **entorno nacional**, debido a que **Canarias** partía en **2007** de **precios superiores**, en concreto de **9,2€/m²**, mientras el promedio del **país** fue de **8,2€/m²** -ver cuadro 5.13.1, y gráficos 5.13.1 y 5.13.2-.

A partir de **2009**, el **precio del alquiler** en el **contexto nacional** se situó por encima del **canario**, hasta el año **2021**, para en **2022** y **2023** volver a sobrepasar los **precios del país**, alcanzado estos últimos en **2023** los **11,9€/m²** y **Canarias** unos **12,7€/m²**.

El año 2017, en el que se bate récord de entradas de turistas en las islas, registra el incremento interanual más elevado entre 2007 y 2023, con un 19,2% respecto al año anterior, siendo la media nacional de un 14,5%. Particularmente, es la provincia de Las Palmas la protagonista de este fuerte tirón al crecer muy encima del entorno regional y nacional, al experimentar una subida de precios del 21,8%, frente a la operada en Santa Cruz de Tenerife, que fue del 15,2%, porcentaje este último que se acerca a los niveles del resto del país, esto es, un 14,5%.

Años	Las Palmas	Santa Cruz de Tenerife	Canarias	Nacional	Las Palmas	Santa Cruz de Tenerife	Canarias	Nacional
2007	9,5	8,9	9,2	8,2				
2008	8,5	7,9	8,2	7,7	-10,5%	-11,2%	-10,9%	-6,1%
2009	7,5	6,9	7,2	7,6	-11,8%	-12,7%	-12,2%	-1,3%
2010	7,6	7,0	7,3	7,7	1,3%	1,4%	1,4%	1,3%
2011	7,1	6,6	6,8	8,1	-6,6%	-5,7%	-6,8%	5,2%
2012	6,9	6,2	6,5	7,5	-2,8%	-6,1%	-4,4%	-7,4%
2013	6,7	5,9	6,4	7,2	-2,9%	-4,8%	-1,5%	-4,0%
2014	6,8	5,9	6,5	7,3	1,5%	0,0%	1,6%	1,4%
2015	7,4	6,1	6,9	7,5	8,8%	3,4%	6,2%	2,7%
2016	7,8	6,6	7,3	8,3	5,4%	8,2%	5,8%	10,7%
2017	9,5	7,6	8,7	9,5	21,8%	15,2%	19,2%	14,5%
2018	10,3	8,6	9,7	10,4	8,4%	13,2%	11,5%	9,5%
2019	10,5	9,2	10,0	10,9	1,9%	7,0%	3,1%	4,8%
2020	10,5	9,1	9,9	11,1	0,0%	-1,1%	-1,0%	1,8%
2021	11,1	9,3	10,4	10,6	5,7%	2,2%	5,1%	-4,5%
2022	12,0	10,3	11,3	11,2	8,1%	10,8%	8,7%	5,7%
2023	13,2	12,1	12,7	11,9	9,7%	17,2%	12,4%	6,3%
% VARIACIÓN 2023-2007					38,6%	35,6%	38,0%	45,1%
DIFERENCIA EN € 2023-2007					3,7	3,2	3,5	3,7
% VARIACIÓN 2023-2013					96,5%	104,5%	98,4%	65,3%
DIFERENCIA EN € 2023-2013					6,5	6,2	6,3	4,7

Cuadro 5.13.1: Precio medio del m² de alquiler 2023 -2007

Fuente datos 2007 a 2022: Observatorio de la Vivienda y el Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana - Su Fuente: Portal Idealista. Datos referidos al 4º trimestre de cada año (diciembre), a excepción del dato 2022 que se refiere al tercero (septiembre).

Datos 2023: Elaboración propia a raíz del portal Idealista, datos del tercer trimestre (septiembre de 2023)

Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas**

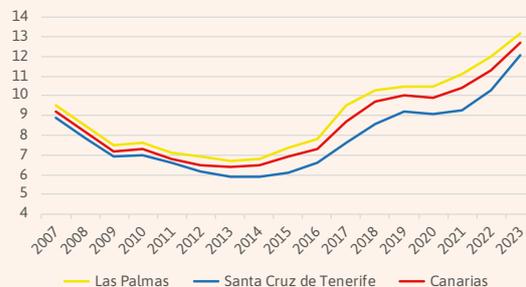


Gráfico 5.13.1: Precio medio del m² de alquiler 2023 -2007 - Canarias - Nacional

Fuente datos 2007 a 2022: Observatorio de la Vivienda y el Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y Portal Idealista

Datos 2023: Elaboración propia a raíz del portal Idealista, datos del tercer trimestre (septiembre de 2023)

Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas**

Gráfico 5.13.2: Precio medio del m² de alquiler 2023 -2007 - Canarias y provincias

Fuente datos 2007 a 2022: Observatorio de la Vivienda y el Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y Portal Idealista

Datos 2023: Elaboración propia a raíz del portal Idealista, datos del tercer trimestre (septiembre de 2023)

Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas**

El **precio del alquiler mínimo** en **Canarias** se alcanza en **2013**, con un valor de **6,4€/m²** y el **máximo** en **2023** a **12,7€/m²**, lo que supone un **incremento del 98,4%**, cifra que supera en más de **30 puntos porcentuales** la **variación nacional al alza** que alcanzó un **65,3%**. En esta ocasión el empuje de los precios, aunque elevado en ambas provincias, lo protagoniza **Santa Cruz de Tenerife** con un **104,5%** frente al **96,5% de Las Palmas**.



Ilustración 5.13.1: Evolución de la cuota mensual del alquiler 2023 - 2013

Elaboración propia a raíz del Portal Idealista, datos del tercer trimestre (septiembre de 2023)

Elaboración: *Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas*

A fin de realizar una **estimación media del precio** del alquiler y a modo de ejemplo tomásemos como **referencia** una **vivienda estándar** de **80€/m²**, se concluye que el coste de **alquiler** en **2013** en **Canarias** hubiese sido de **512€ mensuales** y en el **resto del país** de **576€**, cantidad que sube hasta alcanzar en **2023** un importe en las **islas** de **1.016€** y de **952€** en el **resto del país**, dando como resultado el que en **Canarias** se paguen casi **500€ más de renta media** que hace **10 años, 496€** en concreto, frente a los **368€ del ámbito nacional** -ver ilustración 5.13.1-.

En el **contexto nacional**, -ver cuadro 5.13.2-, **Canarias** y **Baleares** son las regiones con los **mayores incrementos** en el **precio** de todo el **país** a partir de **2013**, año en que estos alcanzaron sus mínimos, y hasta **2023**, **Baleares** con un **118,7%** encabeza la lista y **Canarias** con un **98,4%**, en segundo lugar, seguidas de **Comunidad Valenciana** con un **91,7%**, **Cataluña** con un **81,8%** y **Cantabria** con un **76,3%**. Las que menos crecen, por su parte, son el **País Vasco**, con un **31,3%**, **Extremadura** con un **35,6%** y **Asturias** con un **36,1%**.

CCAA	2007
CANTABRIA	12,1
BALEARS, ILLES	11,9
MADRID	10,4
ASTURIAS	10,3
CATALUNA	9,8
CANARIAS	9,2
EXTREMADURA	8,6
ARAGON	8,4
PAIS VASCO	8,3
NAVARRA	8,2
NACIONAL	8,2
ANDALUCIA	7,8
LA RIOJA	7,7
GALICIA	7,6
COMUNITAT VALENCIANA	7,5
MURCIA	6,7
CASTILLA Y LEON	5,6
CASTILLA-LA MANCHA	5,3

CCAA	% Variación 2023-2007
CATALUNA	59,5%
PAIS VASCO	56,6%
MADRID	52,6%
NACIONAL	45,1%
CANARIAS	38,0%
BALEARS, ILLES	37,8%
CASTILLA Y LEON	35,7%
COMUNITAT VALENCIANA	32,9%
ANDALUCIA	30,3%
CASTILLA-LA MANCHA	23,9%
MURCIA	18,4%
NAVARRA	17,9%
GALICIA	5,3%
ARAGON	1,2%
LA RIOJA	-0,9%
CANTABRIA	-14,0%
ASTURIAS	-20,7%
EXTREMADURA	-29,1%

CCAA	2013
PAIS VASCO	9,9
MADRID	9,8
CATALUNA	8,6
BALEARS, ILLES	7,5
NACIONAL	7,2
CANARIAS	6,4
NAVARRA	6,3
ANDALUCIA	6,0
ARAGON	6,0
ASTURIAS	6,0
CANTABRIA	5,9
GALICIA	5,7
COMUNITAT VALENCIANA	5,2
CASTILLA Y LEON	5,1
LA RIOJA	5,1
MURCIA	5,0
CASTILLA-LA MANCHA	4,5
EXTREMADURA	4,5

CCAA	% Variación 2023-2013
BALEARS, ILLES	118,7%
CANARIAS	98,4%
COMUNITAT VALENCIANA	91,7%
CATALUNA	81,8%
CANTABRIA	76,3%
ANDALUCIA	69,4%
NACIONAL	65,3%
MADRID	61,9%
MURCIA	58,7%
NAVARRA	53,4%
LA RIOJA	49,7%
CASTILLA Y LEON	49,0%
CASTILLA-LA MANCHA	45,9%
ARAGON	41,7%
GALICIA	40,4%
ASTURIAS	36,1%
EXTREMADURA	35,6%
PAIS VASCO	31,3%

CCAA	2023
BALEARS, ILLES	16,4
MADRID	15,9
CATALUNA	15,6
PAIS VASCO	13,0
CANARIAS	12,7
NACIONAL	11,9
CANTABRIA	10,4
ANDALUCIA	10,2
COMUNITAT VALENCIANA	10,0
NAVARRA	9,7
ARAGON	8,5
ASTURIAS	8,2
GALICIA	8,0
MURCIA	7,9
LA RIOJA	7,6
CASTILLA Y LEON	7,6
CASTILLA-LA MANCHA	6,6
EXTREMADURA	6,1

Cuadro 5.13.2: Precio medio del m² de alquiler 2023 -2013- 2007 y sus variaciones

Fuente datos 2007 a 2022: Observatorio de la Vivienda y el Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana - Su Fuente: Portal Idealista. Datos referidos al 4º trimestre de cada año (diciembre), a excepción del dato 2022 que se refiere al tercero (septiembre).

Datos 2023: Elaboración propia a raíz del Portal Idealista, datos del tercer trimestre (septiembre de 2023)

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

En el global del periodo de **2007 a 2023**, son remarcables los descensos en los precios de Extremadura, que baja un **29,1%**, **Asturias** en **20,7%**, **Cantabria** un **0,9%** y **La Rioja** un **0,9%**. Los mayores aumentos se localizan en **Cataluña** al crecer un **59,5%**, **País Vasco** un **56,6%**, **Madrid** un **52,6%**, **Canarias** un **38%** -por debajo de la media nacional que subió un **45,1%**- y **Baleares** por debajo un **37,8%**.

Finalmente, el resultado de estas variaciones da lugar a que en **2023**, **Canarias** sea la **quinta región más cara** en **alquiler del país**, estando en primer lugar **Baleares** a un precio de **16,4€/m²**, seguida de **Madrid** a **15,9€/m²**, **Cataluña** a **15,6€/m²**, **País Vasco** a **13€/m²** y **Canarias** a **12,7€/m²**, justo por encima de la **media nacional** que alcanzó los **11,9€/m²**.

Ante este panorama, se hace necesario recalcar que **Canarias** -ver cuadro 5.13.2-, región con los **salarios más bajos** del conjunto territorio nacional y con **altas tasas de desempleo**, se encuentra entre las 5 primeras Comunidades más caras en **2013** y

2023, equiparando en este último año sus **precios** a los del **País Vasco**, cuyos salarios **se posicionan a la cabeza** del resto de comunidades autónomas, además **de contar con la menor tasa de paro del país**. Del mismo modo, a este argumento hay que añadir que ya, desde **2007**, los **precios de Canarias** se van aproximando a los **niveles de las regiones que cuentan con las grandes urbes del país** como es el caso de **Madrid** y **Cataluña**, principales motores económicos, que aglutinan a gran cantidad de población y con niveles de desempleo muy inferiores, caso contrapuesto al de **Canarias**.

En el **ámbito municipal**, tomamos como fuente el Portal de Idealista -ver cuadro 5.13.3-, no obstante, éste no cuenta con **cifras de todos los municipios**, así como **tampoco de todos los años**, por lo que no se han podido analizar algunos importantes o de los que se disponen de pocos datos, como es el caso de **Adeje, Arrecife, Mogán** y **Yaiza**. De entre los que si se dispone de datos, destaca el **exponencial aumento** en **La Oliva**, cuyos **precios de alquiler** suben entre **2013** y **2023** un **148,4%**, en segundo lugar se encuentra **Arona** con un **aumento del 88%**, **Puerto del Rosario** con un **78,1%**, **Los realejos** con un **75,3%**, **Puerto de la Cruz** con un **71,6%** y **San Bartolomé de Tirajana** con un **70,6%**.

Municipio	2013	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	% Variación 2023-2013
ADEJE						10,2	9,9	9,3			
AGÜIMES	5,6	5,6	5,7		8,0	8,2	8,2	7,9	8,8	8,8	58,8%
ANTIGUA						10,1	10,3	9,7			
ARONA	7,1	8,2	8,9	10,4	10,9	11,3	10,6	9,9	11,8	13,4	88,0%
ARRECIFE	5,3						8,5	8,0	8,3		
ARUCAS	5,6	5,3	5,4	5,7	6,3	6,7	6,7	7,3	7,9	7,6	35,9%
GUÍA DE ISORA						9,3	8,5	8,0	9,1		
ICOD DE LOS VINOS						6,3	6,4	7,2	6,9		
INGENIO	5,1	4,8	5,0			7,1	6,9	6,9	7,5		
LA OLIVA	6,4	8,2				10,2	10,1	10,1	14,2	16,0	148,4%
LA OROTAVA	4,7	4,6	4,9	5,3	5,5	6,7	6,6	6,7	7,0		
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	7,0	7,6	7,8	8,7	9,7	10,0	10,0	9,9	10,3	11,4	63,0%
LOS REALEJOS	4,8	4,8	5,2	5,4	6,7	6,6	6,6	6,9	8,0	8,4	75,3%
MOGÁN		10,6	11,5	13,0	14,3	15,3	13,4	13,5	14,9	16,5	
PAJARA						11,1	10,1	9,9			
PUERTO DE LA CRUZ	8,3	8,3	8,5	9,5	10,4	10,5	10,8	10,8	12,4	14,3	71,6%
PUERTO DEL ROSARIO	4,7	4,9	5,2	6,4	7,1	7,0	7,0	6,9	7,3	8,4	78,1%
SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA	10,4	11,0	11,6	13,3	14,6	15,0	14,4	13,5	15,7	17,7	70,6%
SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA	5,3	5,2	5,4	6,0	6,7	7,2	7,7	7,7	8,0	8,1	54,5%
SAN MIGUEL DE ABONA	5,9				8,8	9,1	9,1	8,9	9,3	9,9	67,7%
SANTA BRÍGIDA	5,8	5,8	6,2	6,7	7,3	6,8	7,6	7,8	7,8	8,2	41,4%
SANTA CRUZ DE TENERIFE	6,1	6,1	6,3	6,9	7,7	8,2	8,6	8,6	9,4	10,1	65,1%
SANTA LUCÍA DE TIRAJANA	5,2	5,2	5,6	6,2	7,0	7,3	7,4	7,1	7,6	8,3	61,4%
SANTA ÚRSULA	4,7	3,8		6,3	6,8	7,0	6,4	7,0	8,2		
TACORONTE	5,2	4,9	5,0	5,6	6,2	7,0	7,4	7,9			
TEGUISE						10,3	10,1	9,3			
TELDE	5,7	5,8	5,8	6,3	6,8	7,1	7,7	7,7	8,1	8,7	53,0%
TIÁS	8,2						11,0	10,5			
YAIZA							9,8	9,6			
GUÍMAR				6,8	7,5	8,0	8,1	8,3	8,9		

Cuadro 5.13.3: Precio medio del m² de alquiler por municipios 2023-2013

Fuente: Elaboración propia a raíz del portal Idealista, datos disponibles por municipios canarios

Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas**

En relación con los más poblados, destacan las subidas de **Santa Cruz de Tenerife** con un **65,1%**, **Las Palmas de Gran Canaria** con un **63%**, **Santa Lucía de Tirajana** con un **61,4%**, y más alejadas **San Cristóbal de La Laguna** con un **54,5%** y **Telde** con un **53%**. Con todo esto. En suma, se percibe un mayor incremento de los precios de alquiler en los **municipios turísticos**, que en los que se aglutinan a mayor número de personas, como pueden ser las capitales de las islas de **Tenerife** y **Gran Canaria**.

Al agrupar los municipios, cuadro 5.13.4 y gráfico 5.13.3, se desprende que **los turísticos** aumentan los precios de alquiler en mayor medida, un **92,4%** entre 2013 y 2023, no obstante, **el incremento en las capitales de provincia, así como en el resto de municipios** es igualmente alto, al subir los primeros en un **64%** y los segundos en un **61,7%**, cantidades muy superiores en estos dos grupos a las subidas experimentadas por los precios de venta.

MUNICIPIOS TURÍSTICOS	Pr medio del m ² ALQUILER 2013	Pr medio del m ² ALQUILER 2023	% Variación 2023-2013 Precios medios de ALQUILER	Diferencia en € 2023-2013
MEDIA MUNICIPIOS TURÍSTICOS	8,1	15,6	92,4%	7,5
MEDIA CAPITALES DE PROVINCIA	6,6	10,8	64,0%	4,2
MEDIA RESTO DE MUNICIPIOS	5,2	8,5	61,7%	3,2
CANARIAS	6,4	12,2	90,6%	5,8

Cuadro 5.13.4: Precio medio del m² de alquiler por agrupación de municipios 2023-2013

Fuente Elaboración propia a raíz del portal Idealista, datos disponibles por municipios canarios
Elaboración: *Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas*

Así, los municipios turísticos pasan de 8,1€ el metro cuadrado en 2013 a casi el doble en 2023 con 15,6€, mientras en las capitales de provincia oscilan de los 6,6€ a los 10,8€ en el mismo periodo, y el resto de municipios, que cuenta con los precios más bajos en relación a los otros dos grupos, pasan de 5,2€ a 8,5€.

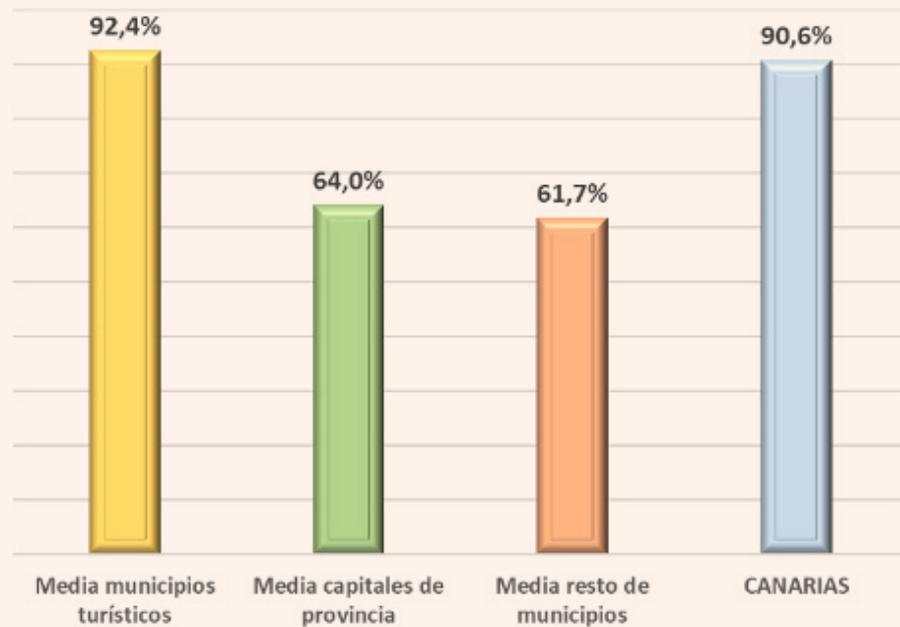


Gráfico 5.13.3: %Variación precio medio del m² de alquiler por agrupación de municipios 2023-2013

Fuente Elaboración propia a raíz del portal Idealista, datos disponibles por municipios canarios
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Resulta significativo, que este último **dato, 8,5€ el m² en el resto de municipios sobrepase** el dato de 2013 de los **municipios turísticos de 8,1€**, áreas que tradicionalmente cuentan con precios superiores al resto, lo que pone en evidencia el **galopante avance de los precios de la vivienda en alquiler en su conjunto en los últimos diez años.**

5.14 Lanzamientos judiciales practicados (desahucios)

En este apartado se analizan los lanzamientos judiciales entendidos como el acto material de ejecución forzosa de la sentencia de desahucio, y, en general, de toda condena, a la entrega de la posesión de un bien inmueble a quien tenga derecho a su posesión inmediata, a través de la expulsión coactiva de quienes la ocupen en el momento de la entrega.

Hay que tener en cuenta que las crisis económicas y financieras han colocado a muchas familias en una situación de vulnerabilidad y es por ello por lo que se dicta **Ley 1/2013**, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social “prevé la suspensión inmediata y por un plazo de dos años de los desahucios de las familias que se encuentren en una situación de especial riesgo de exclusión”. Esta Ley también protege a los deudores hipotecarios.

Profundizamos en el análisis del **lanzamiento** (desahucio) desde la perspectiva, tanto de aquellos que tienen su origen en un **procedimiento de ejecución hipotecaria**, por impago de las cuotas del préstamo hipotecario, como los que derivan de un **procedimiento relativo a la Ley de Arrendamientos Urbanos**, que tiene que ver con el impago de la renta de alquiler. Los datos tratados provienen de las estadísticas que publica regularmente el **Consejo General del Poder Judicial**. Por otra parte, es preciso aclarar que los datos publicados más antiguos de esta variable datan de **2013**.

Los lanzamientos judiciales totales en **Canarias** han **disminuido** entre **2013** y **2022** un **43,2%**, motivado principalmente por el **importante descenso** de los lanzamientos por **ejecución hipotecaria** que **cayeron** un **77,5%** frente a la **bajada** del **13,3%** de los relativos al **impago del alquiler**, como se observa en el cuadro 5.14.1 y el gráfico 5.14.1. Consecuentemente, resulta evidente que la **disminución en los lanzamientos** viene del lado de las **hipotecas**, debido a que del **decremento** cifrado en este periodo en **1.765 lanzamientos totales ejecutados**, **1.476** tienen su origen en esta causa, mientras que los procedentes del **impago del alquiler** solo han bajado en **289**.

Los **lanzamientos totales**, que, aunque no existen datos anteriores a **2013** se conoce que incrementaron a **raíz de la crisis de 2008**, mantienen tasas **crecientes interanuales** hasta **2015**. No obstante, ya en **2015**, al analizar separadamente los desahucios por **ejecución de hipotecas** o **por impago de alquiler** se observa en el cuadro 5.8.1 que estos últimos operan en **2014** un descenso del **4,1%** respecto a **2013**. El **total desahucios** disminuyen en **2016** un **17,2%** y en **2017** lo hacen en un **6%**, para

aumentar en **2018** un **8,1%** propiciado por las rentas por alquileres que aumentan, no así por las ejecuciones hipotecarias que descienden.

Es a partir de **2016** cuando se visualiza el posible efecto favorable de la aplicación de la **Ley 1/2013**, pues, hasta **2020**, en lo que a la **ejecución de hipotecas** se refiere, al producirse anualmente **descensos significativos**, que superan un **23%** en todos los años, excepto en **2018**, que decrecientan un **6%**, alcanzando su **máximo** en **2020**, con una disminución del **54,6%**. Sin embargo, los **desahucios por impago de alquileres** caen un **10,6%** en **2015** y no vuelven a disminuir hasta **2019**, que lo hacen en un **4,4%** y **2020** con un **-42,9%**. Estos aumentan en **2017** un **9,6%** y en **2018** un **16,9%**, los mayores aumentos, salvo el del producido en **2021** **+61%**, lo cual es destacable, además, por producirse en un contexto en el que el **turismo**, motor de la economía de las islas, lograba **récord histórico** de visitantes en esos 2 años -ver cuadro 5.14.1 y gráfico 5.14.1-.

No obstante lo anterior, resultan muy significativos los incrementos producidos tras la crisis de la pandemia en **2021**, año en el que los aumentos en desahucios por **impago de hipotecas** **crecieron** un **30,9%**, muy por debajo de la **elevada subida** del **61%** en los de impago de **alquiler**.

Años	% VARIACIÓN RESPECTO AL AÑO ANTERIOR			DIFERENCIA EN Nº RESPECTO AL AÑO ANTERIOR			% PORCENTAJE DE CADA TIPO SOBRE EL TOTAL		
	Por ejecución hipotecaria	Por impago de alquiler	Total por hipotecas y alquiler	Por ejecución hipotecaria	Por impago de alquiler	Total por hipotecas y alquiler	Por ejecución hipotecaria	Por impago de alquiler	Total por hipotecas y alquiler
2013	1.905	2.176	4.081				46,7%	53,3%	100%
2014	2.042	2.086	4.128	7,2%	-4,1%	1,2%	49,5%	50,5%	100%
2015	2.159	2.139	4.298	5,7%	2,5%	4,1%	50,2%	49,8%	100%
2016	1.644	1.913	3.557	-23,9%	-10,6%	-17,2%	-515	-226	-741
2017	1.246	2.096	3.342	-24,2%	9,6%	-6,0%	-398	183	-215
2018	1.163	2.450	3.613	-6,7%	16,9%	8,1%	-83	354	271
2019	842	2.343	3.185	-27,6%	-4,4%	-11,8%	-321	-107	-428
2020	382	1.338	1.720	-54,6%	-42,9%	-46,0%	-460	-1.005	-1.465
2021	500	2.154	2.654	30,9%	61,0%	54,3%	118	816	934
2022	429	1.887	2.316	-14,2%	-12,4%	-12,7%	-71	-267	-338
% VARIACIÓN 2022-2013	-77,5%	-13,3%	-43,2%						
DIFERENCIA EN Nº 2022-2013	-1.476	-289	-1.765						
SUMA TOTAL ENTRE 2022-2013	12.312	20.582	32.894				37,4%	62,6%	100%

Cuadro 5.14.1 Lanzamientos judiciales (desahucios) según la causa 2013-2022

Fuente: Consejo General del Poder Judicial - Base de datos de Juzgados de Primera Instancia e Instrucción
Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas**

Del cuadro 5.14.1 y gráfico 5.14.1 se desprende que, en términos absolutos, el número de desahucios por **impago del alquiler** superan, en todo el periodo objeto de análisis (**2013-2022**), a los que tienen origen en las **hipotecas**, a excepción de en **2015**, año en el que sucede lo contrario, al cifrarse los primeros en **2.159**, con un peso del

50,2% del total, y los segundos en **2.139**, con el **49,8%**. Los desahucios por **impago de hipotecas** crecen en peso sobre el total lanzamientos hasta **2015**. A partir de este momento desciende, año a año, hasta representar el **18,5%** del total en **2022**, esto es, **429** desahucios. En cambio, el comportamiento de los **impagos de rentas** es completamente dispar, pues de situarse en **2013** en un **53,3%** sobre el total -es decir, en **2.176** lanzamientos-, disminuye en **2014** hasta el **50,5%** -**2.086** desahucios-, llegando en **2015** al **49,8%** -**2.139**-. Sube en **2016** hasta un **53,8%** -lo que representa un menor número de desahucios, esto es, **1.913**-, no obstante, a partir de este año, aumenta paulatinamente el **peso porcentual** de los **desahucios por impago de rentas** hasta **2022**, donde alcanza un **81,5%** del total lanzamientos -es decir. **1.887**- cifra inferior a la de **2013**, pero con un descenso menos que proporcional que el que operan los desahucios por **impagos de hipoteca**, como ya se ha indicado.



Cuadro 5.14.1: Lanzamientos judiciales (desahucios) según la causa 2013-2022

Fuente: Consejo General del Poder Judicial - Base de datos de Juzgados de Primera Instancia e Instrucción

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

La **mayor tasa interanuales de descenso del conjunto de los desahucios**, con independencias de que procedan de **impagos de hipotecas** o de **rentas de alquiler**, se registran, como ya se ha señalado, en **2020**, un **46%** en el cómputo global, propiciado, a nuestro entender, por la entrada en vigor del **Real Decreto-Ley 11/2020**, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.



Con este Real Decreto **se suspenden los procedimientos de desahucios por impagos de alquiler**, y de los lanzamientos, para los **hogares vulnerables sin alternativa habitacional**, cuya vigencia se extiende hasta el **30 de junio de 2023**. A partir de este momento se **prorroga** el plazo de vigencia por acuerdo del Consejo de Ministros hasta el **31 de diciembre de 2023**, en el marco de la extensión de la vigencia del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, recogido en el **Real Decreto Ley 6/2022**, de 29 de marzo. Del mismo modo establece una **moratoria hipotecaria**, aplazamiento de los pagos de las cuotas de los préstamos hipotecarios, a personas que reúnan determinados requisitos.

La consecuencia de esta **Ley** fue **positiva en 2020**, al descender en términos porcentuales los lanzamientos por **ejecución hipotecaria** en un **54,6%** y en un **49,9%** los derivados del **impago del alquiler**, pero los **efectos pretendidos no se produjeron en 2021**, al incrementarse nuevamente los desahucios, aumentando en un **61%** los procedimientos **derivados del impago del alquiler** y un **30,9%** los de **hipotecas**, si bien en términos absolutos, en ambos supuestos, se produjo un descenso respecto a **2019**. En **2022** vuelven a **descender** de forma moderada, un **12,4%** los de **alquileres** y un **14,2%** los de **hipotecas**, nuevamente, en los dos casos, con cifras absolutas por debajo de las alcanzadas en **2019**.

En suma, la **dispar evolución** de los dos **tipos de lanzamientos** trae como resultado que **en 2022** los referentes a las **hipotecas** acaparen el **18,5% sobre el total**, mientras los relativos al **impago de alquiler** el **81,5%**, dibujándose un panorama **completamente distinto** al de **2013**, cuando los de hipotecas suponían el **46,7%** y los de alquiler el **53,3%**.

En el **ámbito regional** -ver cuadro 5.14.2 y gráfico 5.14.2-, las **provincias canarias** presentan la misma tendencia, pero se percibe un **peor comportamiento en Santa Cruz de Tenerife** en los procesos relativos al **impago del alquiler**, al haber disminuido en menor medida, un **10,5%**, mientras que en **Las Palmas** lo hace en un **28,7%**, entre **2013** y **2022**. No obstante, el descenso en los procedimientos por impago de **hipotecas** es similar en las **2 provincias**, materializado en un **78,9%** para **Las Palmas** y un **75,6%** para **Santa Cruz de Tenerife**. Siendo el más destacable el año **2020**, al ser un año en el que bajan todos los procedimientos en porcentajes elevados en las 2 provincias.

En el cómputo global, entre **2013** y **2022**, **Las Palmas** reduce los **lanzamientos** en un **51,2%**, frente a **Santa Cruz de Tenerife** que, con **20** puntos menos, lo hace en un **32,1%** -ver cuadro 5.14.2 -. No obstante, atendiendo a la **proporción de cada causa**

de lanzamiento sobre el total por cada provincia, hay que señalar que las relativas al alquiler en la provincia de Las Palmas se sitúan en un 81% y en un 19% en lo que a las hipotecas se refiere, a la par que Santa Cruz de Tenerife alcanza un 82% en impago de alquiler y un 18% en impago de hipotecas.

AÑOS	LAS PALMAS			SANTA CRUZ DE TENERIFE			% VARIACIÓN RESPECTO AL AÑO ANTERIOR			SANTA CRUZ DE TENERIFE								
	Por ejecución hipotecaria	Por impago de alquiler	Total por hipotecas y alquiler	Por ejecución hipotecaria	Por impago de alquiler	Total por hipotecas y alquiler	Por ejecución hipotecaria	Por impago de alquiler	Total por hipotecas y alquiler	Por ejecución hipotecaria	Por impago de alquiler	Total por hipotecas y alquiler						
2013	1.068	1.319	2.387	837	857	1.694												
2014	1.112	1.242	2.354	930	844	1.774	4,1%	-5,8%	-1,4%	11,1%	-1,5%	4,7%						
2015	966	1.245	2.211	1.193	894	2.087	-13,1%	0,2%	-6,1%	28,3%	5,9%	17,6%						
2016	787	1.198	1.985	857	715	1.572	-18,5%	-3,8%	-10,2%	-28,2%	-20,0%	-24,7%						
2017	566	1.221	1.787	680	875	1.555	-28,1%	1,9%	-10,0%	-20,7%	22,4%	-1,1%						
2018	485	1.402	1.887	678	1.048	1.726	-14,3%	14,8%	5,6%	-0,3%	19,8%	11,0%						
2019	411	1.263	1.674	431	1.080	1.511	-15,3%	-9,9%	-11,3%	-36,4%	3,1%	-12,5%						
2020	183	791	974	199	547	746	-55,5%	-37,4%	-41,8%	-53,8%	-49,4%	-50,6%						
2021	192	1.305	1.497	308	849	1.157	4,9%	65,0%	53,7%	54,8%	55,2%	55,1%						
2022	225	940	1.165	204	947	1.151	17,2%	-28,0%	-22,2%	-33,8%	11,5%	-0,5%						
% VARIACIÓN 2022-2013							-78,9%	-28,7%	-51,2%	-75,6%	10,5%	-32,1%						
DIFERENCIA EN Nº 2022-2013							-843	-379	-1.222	-633	90	-543						
SUMA TOTAL 2022-2013							5.995	11.926	17.921	6.317	8.656	14.973	-1.112	-1.242	-2.354	-930	-844	-1.774

Cuadro 5.14.2: Lanzamientos judiciales (desahucios) según la causa por provincias canarias 2013-2022

Fuente: Consejo General del Poder Judicial – Base de datos de Juzgados de Primera Instancia e Instrucción
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

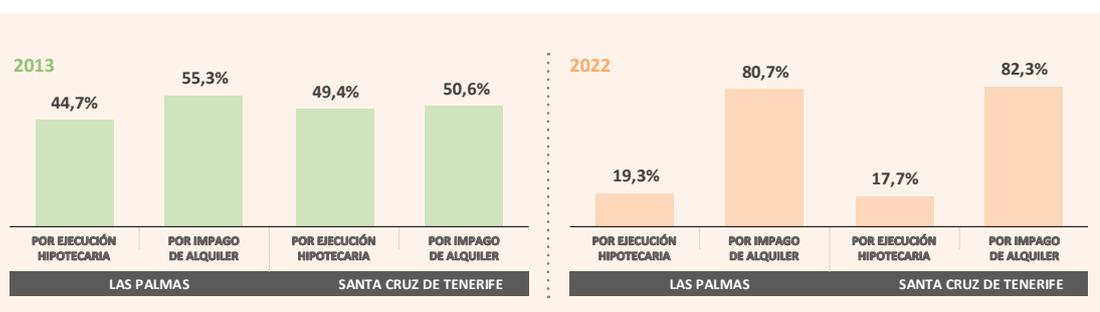


Gráfico 5.14.2: % Porcentaje de los lanzamientos judiciales por tipo de causa por provincias canarias 2013-2022

Fuente: Consejo General del Poder Judicial – Base de datos de Juzgados de Primera Instancia e Instrucción
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas

Desde otra perspectiva, el **peso de cada provincia en los lanzamientos judiciales**, como se deduce del cuadro 5.14.3 y gráfico 5.14.3, sitúa a **Las Palmas a la cabeza con el mayor número de procedimientos** en todos y cada uno de los años comprendidos entre **2013 y 2022**, si bien esta diferencia se **reduce con el paso del tiempo**, al contar **Las Palmas en 2013 con el 58,5%** del total de lanzamientos, frente al **41,5%** de **Santa Cruz de Tenerife**, para en **2022 casi equipararse**, al **descender Las Palmas hasta el 50,3%** y **subir Santa Cruz de Tenerife hasta el 49,7%**.

AÑOS	POR EJECUCIÓN HIPOTECARIA		POR IMPAGO DE ALQUILER		TOTAL POR HIPOTECAS Y ALQUILER	
	Las Palmas	Santa Cruz de Tenerife	Las Palmas	Santa Cruz de Tenerife	Las Palmas	Santa Cruz de Tenerife
2013	56,1%	43,9%	60,6%	39,4%	58,5%	41,5%
2014	54,5%	45,5%	59,5%	40,5%	57,0%	43,0%
2015	44,7%	55,3%	58,2%	41,8%	51,4%	48,6%
2016	47,9%	52,1%	62,6%	37,4%	55,8%	44,2%
2017	45,4%	54,6%	58,3%	41,7%	53,5%	46,5%
2018	41,7%	58,3%	57,2%	42,8%	52,2%	47,8%
2019	48,8%	51,2%	53,9%	46,1%	52,6%	47,4%
2020	47,9%	52,1%	59,1%	40,9%	56,6%	43,4%
2021	38,4%	61,6%	60,6%	39,4%	56,4%	43,6%
2022	52,4%	47,6%	49,8%	50,2%	50,3%	49,7%

Cuadro 5.14.3: % de cada provincia una de las causas de lanzamiento

Fuente: Consejo General del Poder Judicial -
Base de datos de Juzgados de Primera Instancia e Instrucción
Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas**

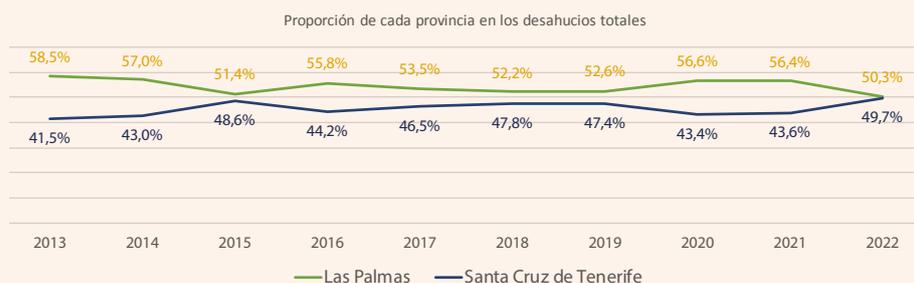


Gráfico 5.14.3: % de cada provincia en los lanzamientos totales

Fuente: Consejo General del Poder Judicial -
Base de datos de Juzgados de Primera Instancia e Instrucción
Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas**

Los procedimientos por **impagos por alquiler** pesan más en la provincia de **Las Palmas** en todo el periodo objeto de estudio y los de **hipoteca** en Santa Cruz de Tenerife a partir de **2015** y hasta **2022**.

En el **entorno nacional**, en referencia a la variación experimentada por los **lanzamientos totales** entre **2013** y **2022** -ver cuadro 5.14.4-, **Canarias** se acerca a la **media nacional**, la cual arrojó una **reducción** del **43%**, frente al descenso del **43,5%** de las **islas**. Si bien, el decremento operado en los procedimientos por **impagos hipotecarios mejora la media del país** al caer un **77,5%** -cuarto porcentaje más alto de entre todas las comunidades autónomas-, frente al **67% nacional**. Por el contrario, las islas se sitúan con la **cuarta peor cifra** en los de impagos por **alquiler**, concepto que **baja un 13,3%**, a mucha distancia del **promedio nacional** que lo hace en un **27,8%**.

CCAA	% Variación 2022-2013	CCAA	% Variación 2022-2013	CCAA	% Variación 2022-2013
MURCIA	-22,3%	MURCIA	-45,3%	ANDALUCÍA	0,7%
ANDALUCÍA	-27,5%	PAÍS VASCO	-47,3%	MURCIA	0,4%
PAÍS VASCO	-31,2%	NAVARRA	-54,1%	EXTREMADURA	-7,3%
GALICIA	-35,4%	CASTILLA Y LEÓN	-54,3%	CANARIAS	-13,3%
ASTURIAS	-36,2%	GALICIA	-54,4%	COMUNITAT VALENCIANA	-15,7%
EXTREMADURA	-36,7%	CANTABRIA	-57,6%	LA RIOJA	-18,3%
CANTABRIA	-38,1%	ANDALUCÍA	-59,2%	CANTABRIA	-20,3%
NAVARRA	-41,0%	ASTURIAS	-64,1%	CASTILLA-LA MANCHA	-20,3%
LA RIOJA	-41,4%	COMUNITAT VALENCIANA	-64,5%	ASTURIAS	-22,2%
CASTILLA Y LEÓN	-42,3%	CATALUÑA	-64,6%	GALICIA	-23,0%
COMUNITAT VALENCIANA	-42,8%	TOTAL NACIONAL	-67,0%	PAÍS VASCO	-24,8%
TOTAL NACIONAL	-43,0%	LA RIOJA	-69,6%	TOTAL NACIONAL	-27,8%
CANARIAS	-43,5%	ARAGÓN	-70,8%	ARAGÓN	-32,8%
CATALUÑA	-46,4%	EXTREMADURA	-74,7%	ILLES BALEARS	-34,4%
ARAGÓN	-48,6%	CANARIAS	-77,5%	CASTILLA Y LEÓN	-35,5%
ILLES BALEARS	-50,6%	CASTILLA-LA MANCHA	-82,3%	NAVARRA	-36,1%
CASTILLA-LA MANCHA	-54,2%	MADRID	-86,2%	MADRID	-41,9%
MADRID	-58,0%	ILLES BALEARS	-86,3%	CATALUÑA	-43,1%

Cuadro.5.14.4: % Variación de los lanzamientos por tipo de causas por CCAA 2013-2022

Fuente: Consejo General del Poder Judicial – Base de datos de Juzgados de Primera Instancia e Instrucción

Elaboración: *Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas*

Las regiones con los descensos más acusados en el **cómputo global** son **Madrid** con un **58%**, **Castilla La Mancha** con una bajada del **54,2%** y **Baleares** con un **50,6%**. En el otro lado de la balanza, se encuentran con los **menores descensos**, **Murcia** con un **22,3%**, **Andalucía** con un **27,5%** y **País Vasco** con un **31,2%**. **Andalucía** y **Murcia** son

las **únicas regiones** del país que **aumentan el número de lanzamientos por impagos de alquiler**, con un **0,7%** y un **0,4%**, respectivamente, y las que bajan en mayor medida son **Cataluña** con un **43,1%**, **Madrid** con un **41,9%** y **Navarra** con un **36,1%**. Los derivados de las **ejecuciones hipotecarias presentan bajadas generalizadas** en todas las regiones, siendo las más altas las de **Baleares** con un **86,3%**, **Madrid** con un **86,2%** y **Castilla La Mancha** con un **82,3%**, y las más bajas, las de **Murcia** con un **45,3%**, **País Vasco** con un **47,3%** y **Navarra** con un **54,1%**.

Con el objetivo de establecer una **ratio que calcule la extensión del delicado problema** que se trata en este epígrafe, y dado que las variaciones entre un periodo y otro, como se ha expuesto en los párrafos anteriores, dan muestra de la buena o mala marcha de la situación, pero no **ponderan el alcance de hogares afectados**. A la vista de ello, se procede a cuantificar el **total de lanzamientos** producidos entre **2013 y 2022** respecto al **número total de hogares**, desagregando a su vez los **hogares en propiedad** con pagos pendientes por **hipotecas** y los derivados del **alquiler**.

En un análisis comparativo con el **resto de las regiones** -ver cuadro 5.14.5-, **Canarias** ocupa el **cuarto lugar** con un **4%** de los **hogares afectados por los lanzamientos totales** acumulados del periodo **2013 a 2022**. Le preceden en **Murcia**, primera del país con un **4,6%**, **Baleares** con un **4,2%** y **Cataluña** con un **4,1%**, siendo la **media nacional** de un **2,9%**. **País Vasco**, **Navarra** y **Extremadura** abarcan el menor porcentaje, un **1,1%**, **1,3%** y **1,4%** de los hogares, respectivamente.

Caben destacar los **casos que a priori resultarían atípicos**, como es el de **Cataluña**, que siendo de las regiones con mayor desarrollo económico del país, con el cuarto **PIB per cápita más alto** y **bajos niveles de desempleo**, sin embargo, ocupa la **tercera posición en cuanto a los hogares afectados** por los lanzamientos judiciales, un **4,1%**. En sentido opuesto, **Extremadura**, con uno de los **menores PIB per cápita** y **alto nivel de desempleo**, mantiene un **nivel bajo de hogares afectados** por los lanzamientos.

La **proporción de hogares por lanzamientos de ejecuciones hipotecarias** está **liderada por Murcia**, con un **8,2%**, la **Comunidad Valenciana**, en segundo lugar, con un **6,7%**, y **Canarias**, ocupa la tercera posición, con un **5,2%**, con una **media nacional** del **3,7%**, mientras que en lo relativo al **impago de alquiler**, **Canarias** desciende hasta la **sexta posición** con un **11,3%**, **encabezando el ranking Cantabria** con un **13,9%**, la **Comunidad Valenciana** con un **13,1%**, **Murcia** con un **12,1%**, a distancia de la **media nacional** del **10,2%**.

CCAA	% Lanzamientos totales sumados de 2013 a 2022 sobre total hogares	CCAA	% Lanzamientos ejecuciones hipotecarias sumados de 2013 a 2022 sobre hogares con hipotecas	CCAA	% Lanzamientos por impago alquiler sumados de 2013 a 2022 sobre hogares en alquiler
MURCIA	4,6%	MURCIA	8,2%	CANTABRIA	13,9%
ILLES BALEARS	4,2%	COMUNITAT VALENCIANA	6,7%	COMUNITAT VALENCIA	13,1%
CATALUÑA	4,1%	CANARIAS	5,2%	MURCIA	12,1%
CANARIAS	4,0%	CASTILLA-LA MANCHA	4,2%	LA RIOJA	11,7%
COMUNITAT VALENCIANA	3,9%	CASTILLA-LA MANCHA	4,0%	CASTILLA-LA MANCHA	11,6%
TOTAL NACIONAL	2,9%	LA RIOJA	4,0%	CANARIAS	11,3%
LA RIOJA	2,8%	ILLES BALEARS	4,0%	ASTURIAS	11,3%
ANDALUCÍA	2,7%	ARAGÓN	3,9%	CASTILLA Y LEÓN	11,2%
ARAGÓN	2,6%	ANDALUCÍA	3,8%	ANDALUCÍA	11,1%
CASTILLA-LA MANCHA	2,6%	TOTAL NACIONAL	3,7%	CATALUÑA	10,7%
CANTABRIA	2,5%	CASTILLA Y LEÓN	2,8%	ILLES BALEARS	10,7%
MADRID	2,3%	GALICIA	2,5%	TOTAL NACIONAL	10,2%
CASTILLA Y LEÓN	2,3%	ASTURIAS	2,4%	GALICIA	9,3%
ASTURIAS	2,2%	CANTABRIA	2,4%	EXTREMADURA	8,4%
GALICIA	1,9%	EXTREMADURA	2,0%	ARAGÓN	8,1%
EXTREMADURA	1,4%	MADRID	1,6%	MADRID	7,7%
NAVARRA	1,3%	NAVARRA	1,4%	NAVARRA	6,9%
PAÍS VASCO	1,1%	PAÍS VASCO	0,7%	PAÍS VASCO	6,5%

Cuadro 5.14.5: % de la suma de lanzamientos desde 2013 a 2022 sobre el número de hogares por tipo de causa y según régimen de tenencia del hogar.

Fuente: Consejo General del Poder Judicial - Base de datos de Juzgados de Primera Instancia e Instrucción

Fuente: INE - Encuesta Continua de hogares - datos de hogares de 2020 (último dato)

Elaboración: *Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas*



economistas

Colegio Oficial de Las Palmas

