



VIVIENDA VERSUS
POBLACIÓN EN CANARIAS
UN RETO PENDIENTE



economistas
Colegio Oficial de Las Palmas

1. RESUMEN EJECUTIVO

Vivienda versus Población en Canarias.

UN RETO PENDIENTE

7



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.
