



Resumen Ejecutivo

**ZONA DE MERCADO**

**RESIDENCIAL TENSIONADO**

Municipio de Las Palmas de Gran Canaria



**economistas**  
Colegio Oficial de Las Palmas



**visocan**



# **RESUMEN EJECUTIVO DEL INFORME**

## **ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO**

### **Municipio de Las Palmas de Gran Canaria**

Elaborado en virtud del Convenio de Colaboración entre el Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas y la empresa Viviendas Sociales e Infraestructuras De Canarias, S.A.U. “VISOCAN”, dependiente de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad del Gobierno de Canarias.

## RESUMEN EJECUTIVO

La declaración de zonas tensionadas puede tener relevantes implicaciones económicas y sociales, por lo que resulta imprescindible realizar un profundo análisis de las variables que, según la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, han de ser observadas a los efectos de tal declaración.

En cumplimiento de ello y a requerimiento de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad del Gobierno de Canarias, la empresa pública **Viviendas Sociales e Infraestructuras de Canarias, S.A.U. "VISOCAN"** y el **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas (COELPA)** firmaron un convenio de colaboración para la emisión de informes sobre solicitudes de declaración de zonas de mercado residencial tensionado en Canarias.

Del análisis llevado a cabo en el presente Informe, sobre la posible declaración de ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO del municipio de Las Palmas de Gran Canaria, se entresacan las siguientes **CONCLUSIONES PRINCIPALES:**

### Atendiendo a los datos oficiales:

- **Carga de la hipoteca o del alquiler > 30% de la renta media de los hogares:** Según los datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y del Consejo General del Notariado, **el municipio de Las Palmas de Gran Canaria no cumple con los requisitos para ser declarado Zona de Mercado Residencial Tensionado.**
- **Precio de compra o alquiler experimente un crecimiento acumulado de al menos 3 p.p. superior al crecimiento del IPC:** Con relación a este requisito, según las fuentes oficiales del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y del Consejo General del Notariado, **no procede declarar al municipio como Zona de Mercado Residencial Tensionado.**

### Atendiendo a los datos de los portales inmobiliarios:

- **Carga de la hipoteca o del alquiler > 30% de la renta media de los hogares:** Aunque algunos datos de los portales pudieran avalar el cumplimiento de este requisito, es destacable que los precios facilitados por ambos portales no son confiables, pues indican precios de salida, basados estrictamente en la oferta viva del portal y no precios formales de cierre de las operaciones de compraventa y alquiler. **Debido a ello, entendemos que estos datos no pueden avalar la declaración de Zona de Mercado Residencial Tensionado de Las Palmas de Gran Canaria.**
- **Precio de compra o alquiler experimente un crecimiento acumulado de al menos 3 p.p. superior al crecimiento del IPC:** Aunque algunos datos pudieran avalar el cumplimiento de este requisito, es relevante el hecho de que los precios reflejados en ambos portales no muestran con precisión el escenario real, pues no corresponden con los precios de cierre de las operaciones de alquiler o compra. **Por ello, consideramos que con estos datos no es posible avalar la declaración de Zona de Mercado Residencial Tensionado de Las Palmas de Gran Canaria.**

Tras el análisis detallado de los indicadores y las fuentes que permiten valorar la situación del mercado residencial en el municipio y sus distritos, se exponen a continuación las **CONCLUSIONES SINGULARES:**

1. En el desarrollo de este trabajo se ha constatado que los datos de precios de compraventa y alquiler proporcionados por los portales inmobiliarios Fotocasa e Idealista presentan limitaciones significativas. **Lejos de reflejar con precisión la realidad del mercado inmobiliario en el municipio, estos datos representan precios de salida y no de cierre de operaciones.** De hecho, la propia metodología de Idealista aclara que su información da “*una visión sobre la oferta viva disponible*”, sin reflejar “*el precio final de transacción ni el importe medio corriente de la renta de alquiler*”. Además, **advierte que la composición del stock puede inducir a errores en los precios medios.** Por su parte, Fotocasa también señala que los precios publicados provienen directamente de los ofertantes y, por tanto, corresponden a valores de oferta que no necesariamente coinciden con los precios reales de cierre.

Además, existen diferencias en los precios que señalan los portales que ponen en evidencia una falta de homogeneidad en los datos disponibles, lo que complica la obtención de una visión clara y objetiva de la realidad del mercado del alquiler de viviendas en Las Palmas de Gran Canaria.

2. Los datos de precios de compraventa y alquiler publicados por Fotocasa e Idealista son calificados por las propias metodologías de los portales inmobiliarios como precios de oferta que no reflejan ni el precio medio corriente del alquiler ni el importe final de transacción. **Esto conlleva la existencia de unas diferencias significativas con respecto a los datos oficiales del Consejo General del Notariado** (precios reales de compraventa) **y del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana** (rentas declaradas en el modelo 100 del IRPF). Esta circunstancia plantea serias dudas sobre la validez de estos datos para tomar decisiones de tanta relevancia.
3. La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, define los gastos y suministros básicos como aquellos vinculados a la vivienda habitual, incluyendo suministros energéticos (electricidad, gas, gasoil), agua corriente, servicios de telecomunicación y posibles contribuciones a la comunidad de propietarios. No obstante, **esta institución ha considerado necesario diferenciar los gastos incluidos en el estudio del coste de la hipoteca y del alquiler**, ya que algunos de estos no deben imputarse al arrendatario, al ser habitualmente asumidos por el propietario.

En particular, nos referimos a **las contribuciones a la comunidad de propietarios, que no deben incluirse como gasto del inquilino -arrendatario-, salvo que se especifique expresamente en el contrato**, tal como establece el Tribunal Supremo<sup>1</sup>. Además, estos gastos son considerados deducibles por la Agencia Tributaria para los propietarios que obtienen rendimientos del alquiler de viviendas habituales, al estar vinculados a la conservación y reparación del inmueble arrendado.

---

<sup>1</sup> Sentencia del Tribunal Supremo 2129/2025 (Sala de lo Civil, Sección 1ª), de 9 de mayo de 2025 (recurso 547/2020).

4. La población del municipio de Las Palmas de Gran Canaria ha experimentado un descenso de 5.316 personas entre 2011 y 2023, lo que representa una reducción del -1,38 %. En 2024, las cifras poblacionales aún no recuperan los niveles registrados entre 2009 y 2014, periodo en el que se alcanzaron los máximos de la serie analizada.

Entre 1991 y 2001, su población aumentó solo un +2,79 %, muy por debajo del crecimiento registrado en la provincia (+20,39 %) y en la comunidad autónoma (+19,25 %). Esta tendencia se ha mantenido en las décadas posteriores, **situándose Las Palmas de Gran Canaria sistemáticamente por debajo del ritmo de crecimiento poblacional del conjunto provincial y autonómico.**

5. Entre 2001 y 2021, el número de viviendas en Las Palmas de Gran Canaria ha sido siempre superior al de hogares, lo que refleja la existencia de un stock habitacional por encima del número de unidades de convivencia. En 2001, el diferencial entre viviendas totales y hogares era de 38.786 unidades, de las cuales 22.818 eran consideradas vacías. **Esto dejaba un resto de 15.968 viviendas sin uso definido. En 2021, aunque la diferencia entre viviendas y hogares disminuyó, siguen quedando aún 7.164 viviendas en esta categoría indefinida,** una vez restadas del parque de viviendas las vacías.
6. Para el periodo comprendido entre 2001 y 2021, si consideramos un tamaño medio de hogar estimado en 2,4 personas por vivienda -ligeramente inferior al valor medio observado en el período 2001-2021-, el número de viviendas necesarias para atender el crecimiento poblacional sería de 10.750. **No obstante, el incremento de viviendas fue de 23.515, lo cual implica un exceso de viviendas sobre las necesidades del municipio de unas 12.765 viviendas.**
7. Entre 2001 y 2011, salvo en Vegueta - Cono Sur - Tafira, el tamaño de los hogares aumenta en todos los distritos. Sin embargo, **entre 2011 y 2021, el tamaño medio de los hogares de Las Palmas de Gran Canaria se reduce en 0,06 personas. Ello refleja una reducción del tamaño de las familias que comienza a acentuarse a partir de 2011.**
8. En términos generales, predominan los hogares de 1 y 2 miembros que, en conjunto, representan más de la mitad del total de los hogares, el 52,8% en 2021. En el distrito Isleta - Puerto - Guanarteme, se observa que, en 2021, un 60,7% de sus hogares están formados por 1 o 2 personas, el más alto de todos los distritos.
9. En el año 2024, Canarias se encuentra en la quinta posición con mayor tipo de interés en los expedientes de hipoteca entre las comunidades autónomas de España. Con un tipo de interés del 3,52%, ligeramente por debajo de las regiones con los tipos más altos, como Extremadura (3,59%) y la Comunitat Valenciana (3,54%), pero por encima de comunidades como Madrid (3,19%) y el País Vasco (2,87%), que presentan tipos significativamente más bajos. Todo ello refleja una clara diferencia regional en los costes de los créditos hipotecarios.
10. A lo largo del periodo 2015 - 2024, **la renta media de los hogares del distrito Centro** (compuesto por los barrios de La Paterna, Nueva Paterna, Lomo Apolinario, Miller Bajo, Triana, Tarahales, San Francisco, Casablanca III, San Nicolás, Copherfam, Divina Pastora, Alcaravaneras, Ciudad Jardín, Fincas Unidas, Lugo y Canalejas) **ha sido la más alta de Las Palmas de Gran Canaria e, incluso, superior a la del conjunto de la**

**Comunidad Autónoma.** Le siguen los distritos: **Isleta – Puerto – Guanarteme** (agrega los barrios de Santa Catalina, Guanarteme, Barrio de La Minilla, Las Canteras, La Isleta, Las Coloradas, El Confital, Nueva Isleta, El Sebadal) **y Ciudad Alta** (formado por el Barrio de Escaleritas, Barrio del Atlántico, Schamann, Las Rehoyas, Las Torres, Siete Palmas, La Minilla, Polígono Residencial Cruz de Piedra, Las Chumberas, Cueva Torres, Urbanización Sansofé, Barranquillo de Don Zoilo, San Antonio, El Polvorín, Los Tarahales, El Pilar y El Cardón-Urbanización Díaz Casanova), los cuales siguen presentando rentas superiores a las de Canarias.

- 11.** Tras el análisis detallado de las variables establecidas en la Ley 12/2023 y su comportamiento tanto a nivel municipal como en cada uno de los distritos de Las Palmas de Gran Canaria, **los datos disponibles y las claras evidencias sobre su carencia de certeza no permiten avalar la declaración de Zona de Mercado Residencial Tensionado en ninguna de las áreas analizadas.** Los indicadores evaluados no alcanzan los umbrales requeridos por la normativa para justificar dicha consideración de forma agregada en el conjunto del municipio ni de manera desagregada por distritos.