22GRADOS

asuntos públicos

INFORME **VIVIENDA** **Canarias**

Diagnóstico de situación

La vivienda es un pilar fundamental para el bienestar social y el desarrollo económico. En los últimos años, el acceso a la vivienda se ha convertido en un desafío creciente, marcado por el alza de precios, el crecimiento demográfico, la expansión del alquiler vacacional y la escasez de suelo urbanizable. Mientras tanto, las políticas públicas han intentado equilibrar el mercado con resultados dispares.

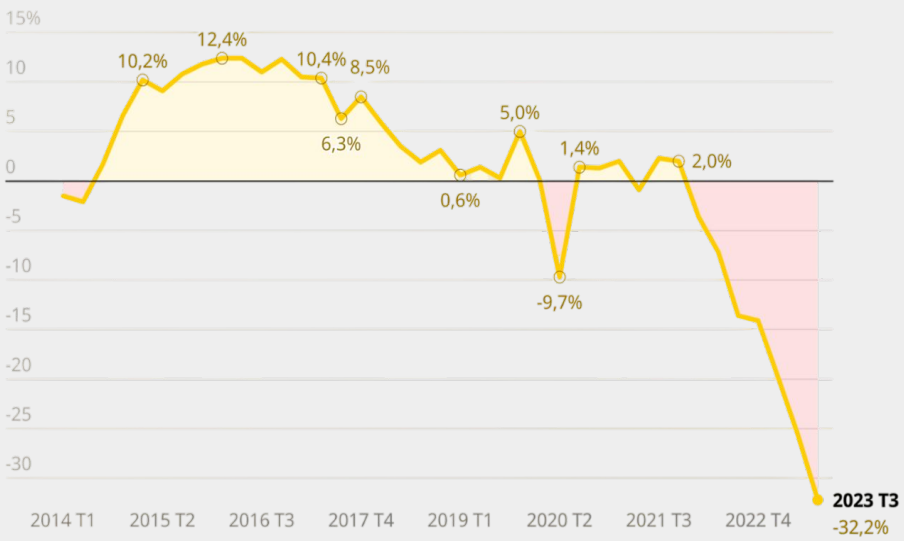
En este sentido, ¿cuál es el estado de la vivienda en Canarias?

Según el último censo de 2021, en Canarias hay 1.088.728 viviendas, lo que supone un ratio de 49,9 viviendas por cada 100 habitantes, por debajo de la **media nacional de 56,1**. A pesar de este volumen, la oferta de vivienda no ha crecido al ritmo de la demanda. Los datos recientes señalan que entre 2020 y 2023, la construcción de nuevas viviendas en Canarias apenas aumentó un 0,7%, muy por debajo de lo necesario para absorber el crecimiento poblacional (según el ISTAC, en 2024 se finalizaron 4.088 viviendas).

Actualmente, **Canarias cuenta con el mayor déficit habitacional de España,** con una tasa de viviendas construidas por hogar del **0,31% entre 2021 y 2023. Y, respecto a la vivienda protegida, no se ha construido en Canarias ningún tipo de esta vivienda en tres años.** Por su parte, el precio medio del alquiler en Canarias sigue manteniendo un encarecimiento continuado en este año, donde el metro cuadrado ha alcanzado los **14,9€**, alcanzando una **subida del 6,5% interanual.**

Respecto a las provincias: Las Palmas: 15,0 €/m² (+3,9 % anual) y Sta. Cruz: 14,8 €/m² (+10,5 %).

Por último, se **vendieron 24.860 viviendas (+4,6 %),** de ellas 6.803 nuevas y 1. 057 de segunda mano. **Siendo el crecimiento más bajo de España.**



Evolución del índice de accesibilidad a la vivienda en España*
***Datos del Centro Ruth Richardson de Análisis de Políticas Públicas**

asuntos públicos

En cuanto al acceso a la vivienda...

- En Canarias los precios de la vivienda crecen de forma similar al IPC. Entre 2020 y 2024, el **IPC acumulado 2020-2024 ya es 19,6%,** reduciendo la diferencia relativa con la vivienda, mientras que el precio de la vivienda en el último trimestre de **2024 subió un 13,3%.** Y, en el primer trimestre de 2025, ha subido un **11,3%.**

- Alrededor del **29% de la población canaria vive de alquiler** -superando la media nacional del 18%-, cifra que ha aumentado en los últimos años debido a la dificultad de acceso a la compra.

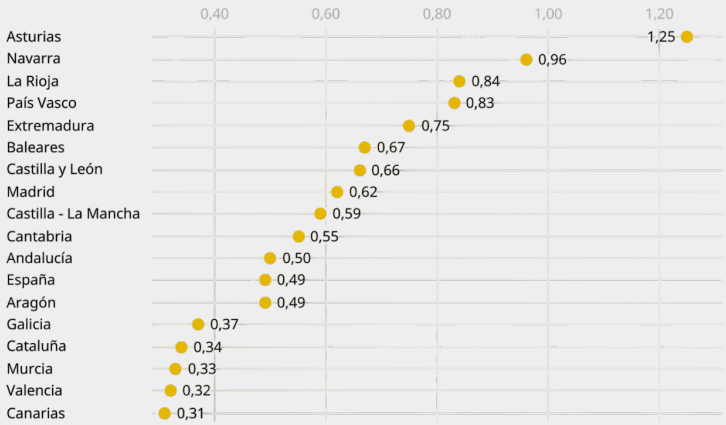
- El **precio medio de alquile**r en Las Palmas ha alcanzado los 1.128€, cerca del nuevo récord de 1.155€ alcanzado por la media nacional. En Tenerife 1.083€,

- El **esfuerzo necesario para comprar una vivienda en Canarias oscila entre 7 y 9 años** de renta bruta del hogar, dependiendo de la ubicación, reflejando una mayor dificultad que en años anteriores.

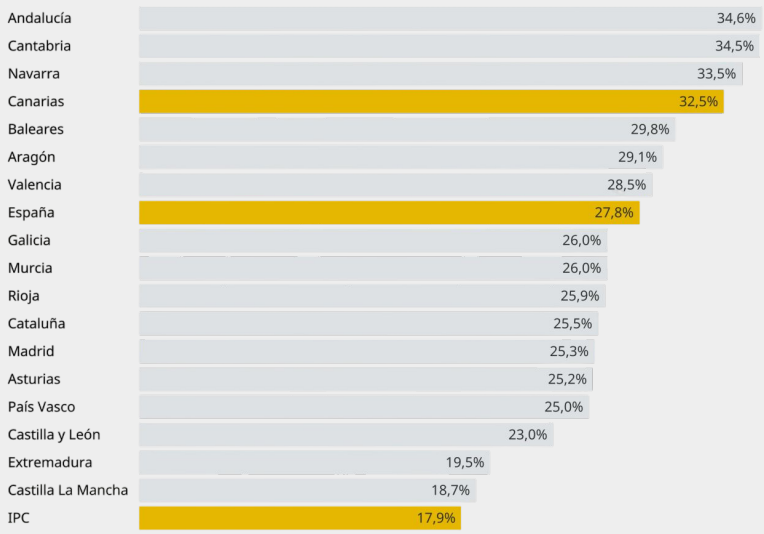
- Con una **tasa de emancipación del 15,4%,** el 59% de los jóvenes canarios que se emancipan vive de alquiler, y un 31% comparte vivienda. El gasto medio en vivienda asciende a 767 €, más del **40% de su salario, un 22% más respecto al semestre anterior.**

- A pesar de trabajar, el **70% sigue en el hogar familiar**, lo que muestra que tener empleo no garantiza acceso a una vivienda.

Viviendas construidas por hogar creado (2021-2023)*



Cambio en el precio de la vivienda en España (sept. 2020-2024)*



*Datos del Centro Ruth Richardson de Análisis de Políticas Públicas

asuntos públicos

¿Qué factores afectan al mercado inmobiliario en Canarias?

1. **Falta de suelo edificable**: por ejemplo, sólo el 33% del suelo en Las Palmas de Gran Canaria es apto para construir, mientras que el 67% está restringido por normativa urbanística.

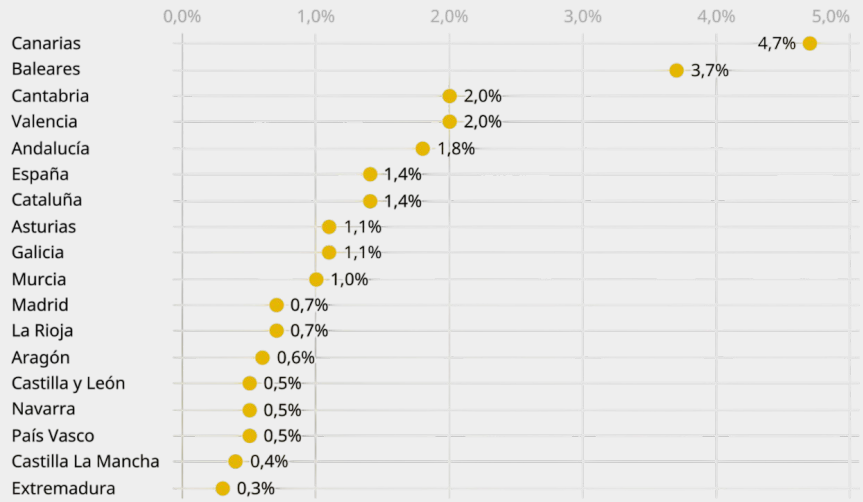
2. **Burocracia y normativas restrictivas**: la lentitud en la concesión de licencias y las trabas urbanísticas impiden un crecimiento adecuado de la oferta de vivienda.

3. **Presión del turismo en determinadas zonas**: si bien el crecimiento del alquiler vacacional ha sido del 35% entre 2020 y 2024, los datos sugieren que su impacto en los precios es menor al de la escasez de oferta. Donde, por ejemplo, en Las Palmas de Gran Canaria, ciudad con mayor población del archipiélago, un 1,66% son viviendas turísticas.

4. La **oferta de alojamientos particulares se impulsa en Canarias:** el archipiélago canario cuenta con más plazas turísticas ofertadas por vivienda vacacional y apartamento que los hoteles tradicionales. Ya que, según datos del Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas, el 89% de las viviendas turísticas son de pequeños tenedores (1-4 propiedades) frente a un 6% de grandes tenedores (más de 10 propietarios).

5. **Limitación de la compra de viviendas a extranjeros:** el Gobierno de Canarias está estudiando limitar la compra de viviendas a extranjeros ante la creciente presión sobre el mercado residencial, especialmente en zonas turísticas.

Apartamentos turísticos en España por CCAA (% sobre el total viviendas)*



*Datos del Centro Ruth Richardson de Análisis de Políticas Públicas

¿Qué se está haciendo?

asuntos públicos

Para afrontar los desafíos del mercado de la vivienda en Canarias, las administraciones han puesto en marcha diversas iniciativas regulatorias y políticas públicas que buscan equilibrar la oferta y la demanda, regular el impacto del sector turístico en la vivienda, mejorar el acceso y ordenar el crecimiento urbanístico.

Algunos datos:

- Continúa en trámite la **Ley de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas**, que busca esencialmente limitar la conversión de viviendas en alojamientos turísticos. Sigue en Comisión con enmiendas y se espera su entrada en vigor para el 2º semestre 2025.
- Facilitación de la construcción: se está debatiendo la **Ley del Suelo** para flexibilizar la gestión urbanística y se ha **aprobado el Decreto Ley 1/2024** para agilizar licencias y fomentar la vivienda protegida.
- **Decreto-Ley 2/2025**, 17 marzo: restringe usos turísticos en suelos aptos, modifica Ley 2/2013 de modernización turística.
- **Expansión de la vivienda pública:** 18 millones de euros destinados a VISOCAN para la adquisición de 120 viviendas protegidas destinadas al alquiler asequible.
- **Uso de la RIC para vivienda**: el Congreso ha aprobado la posibilidad de destinar la Reserva para Inversiones en Canarias (RIC) a la promoción de vivienda en el archipiélago. Medida que permitirá impulsar la construcción de unas 6.000 viviendas en el corto plazo, con la condición de ser destinadas exclusivamente a residencia habitual o alquiler de larga duración. con prohibición expresa de uso para alquiler vacacional u otras actividades de carácter turístico.
- Presidencia de Canarias ha aprobado un **Decreto 03/2025 el pasado 21 de abril,** que permite agilizar y crear de forma exprés las licencias urbanísticas para impulsar la construcción de vivienda.

La primera compañía en Canarias especializada en Asuntos Públicos.

Proporcionamos visibilidad institucional y reputación a nuestros clientes, y les acompañamos ante desafíos regulatorios, en sus relaciones con las administraciones o stakeholders, así como en la toma de decisiones estratégicas y gestión de crisis.

¿Hablamos? (+34) 928 914 079 22grados.com hello@22grados.com