

Monitor de la economía Canaria

Diagnóstico del Mercado de la
Vivienda en Canarias



© Corporación 5, Análisis y Estrategias S.L.

C/ Ángel Guimerá, 5.
38003 Santa Cruz de Tenerife
C/ Franchy Roca, 5.
35007 Las Palmas de Gran Canaria

<https://www.corporacion5.com/>

1. INTRODUCCIÓN

El mercado de la vivienda en Canarias se encuentra en una situación de tensión estructural sin precedentes al cierre de 2025, marcada por un déficit acumulado de más de 37.600 viviendas. Esta crisis se fundamenta en una brecha persistente entre la creación de hogares –estimada en unos 10.000 anuales– y una oferta constructiva que apenas logra finalizar unas 2.500 unidades al año.

La parálisis de la oferta, que en 2024 se situó un 81% por debajo de los niveles de hace 25 años, ha derivado en una escalada de precios que ha superado por primera vez los 2.000 €/m², alcanzando récords históricos tanto en la provincia de Las Palmas como en Santa Cruz de Tenerife.

A este escenario se suma la presión de la demanda internacional, que representa el 27,2% de las operaciones de compraventa, y el impacto del alquiler vacacional, que ha detraído stock del mercado residencial tradicional.

Ante esta emergencia, el archipiélago ha iniciado una transformación legislativa profunda con la aprobación de la Ley 6/2025 para regular el uso turístico y la reforma de la Reserva de Inversiones en Canarias (RIC), orientada a movilizar más de 2.000 millones de euros de beneficio empresarial hacia la creación de vivienda en alquiler habitual.

2. EVOLUCIÓN HISTÓRICA Y EL COLAPSO ESTRUCTURAL DE LA OFERTA

La génesis de la crisis actual no puede entenderse sin analizar la trayectoria de los visados de dirección de obra de uso residencial desde el pico del ciclo inmobiliario anterior. En el año 2006, Canarias alcanzó una superficie visada superior a los seis millones de metros cuadrados, una cifra que reflejaba un sector en pleno apogeo constructivo. Sin embargo, el ajuste posterior a la crisis financiera de 2008 no fue una corrección cíclica ordinaria, sino un colapso estructural. En 2024, la superficie visada apenas alcanzó los 546.446 metros cuadrados, lo que representa una caída del 90,9% respecto a los máximos de 2006 y se sitúa un 81% por debajo de los niveles registrados hace 25 años.

Esta reducción drástica de la capacidad de reposición del parque inmobiliario ha generado una escasez de oferta que constituye el principal factor de tensión en los precios. A pesar de una leve reactivación

observada en los primeros meses de 2025, con crecimientos interanuales dinámicos en enero y julio, el volumen absoluto de proyectos continúa siendo una fracción mínima de lo necesario para equilibrar el mercado. La parálisis constructiva ha afectado tanto a la vivienda libre como a la protegida, limitando las opciones de las familias de rentas medias y bajas para acceder a una vivienda digna.

El análisis de los visados en términos de unidades revela que, tras el desplome post-2008, el mercado tocó suelo entre 2013 y 2014. Aunque se observa una tendencia de recuperación gradual desde 2017, el año 2024 cerró con solo 4.039 proyectos de vivienda visados, un 10,6% menos que en 2023. Esta cifra es insuficiente para cubrir incluso la formación natural de hogares, sin considerar el impacto de la demanda foránea o el reemplazo del stock obsoleto.

2. EVOLUCIÓN HISTÓRICA Y EL COLAPSO ESTRUCTURAL DE LA OFERTA

La actividad constructora en el archipiélago muestra en 2025 señales de una recuperación moderada, aunque todavía insuficiente. Tras el desplome del 80% después de la crisis de 2008, los visados de obra nueva tocaron fondo entre 2013 y 2014. Aunque desde 2016 se observa una ligera mejoría, el cierre de 2024 fue desalentador, con solo 4.039 proyectos de vivienda visados, lo que supuso una caída del 10,6% respecto a 2023 y apenas representa el 10% del volumen del año 2006.

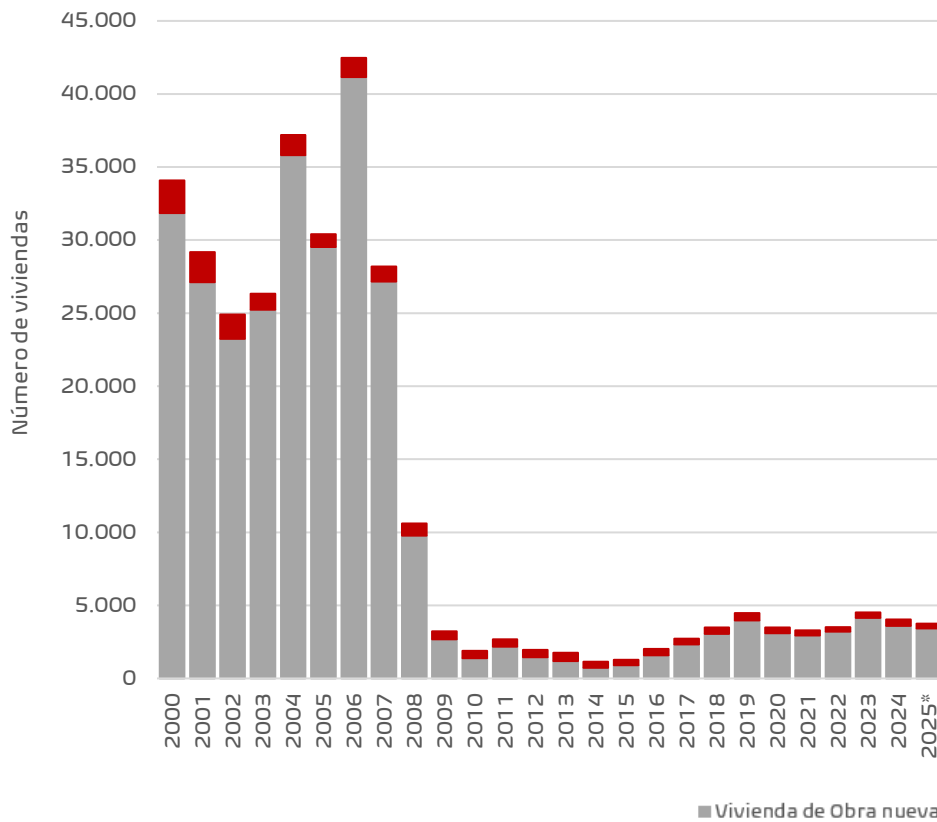
No obstante, hasta el tercer trimestre de 2025 ha introducido un cambio de tendencia dinámico. Meses como enero y julio registraron crecimientos interanuales del 62% y 89% respectivamente, lo que sugiere una reactivación del interés promotor. Sin

embargo, esta entrada de nueva vivienda continúa muy por debajo de las necesidades reales, lo que mantiene la presión alcista sobre los precios.

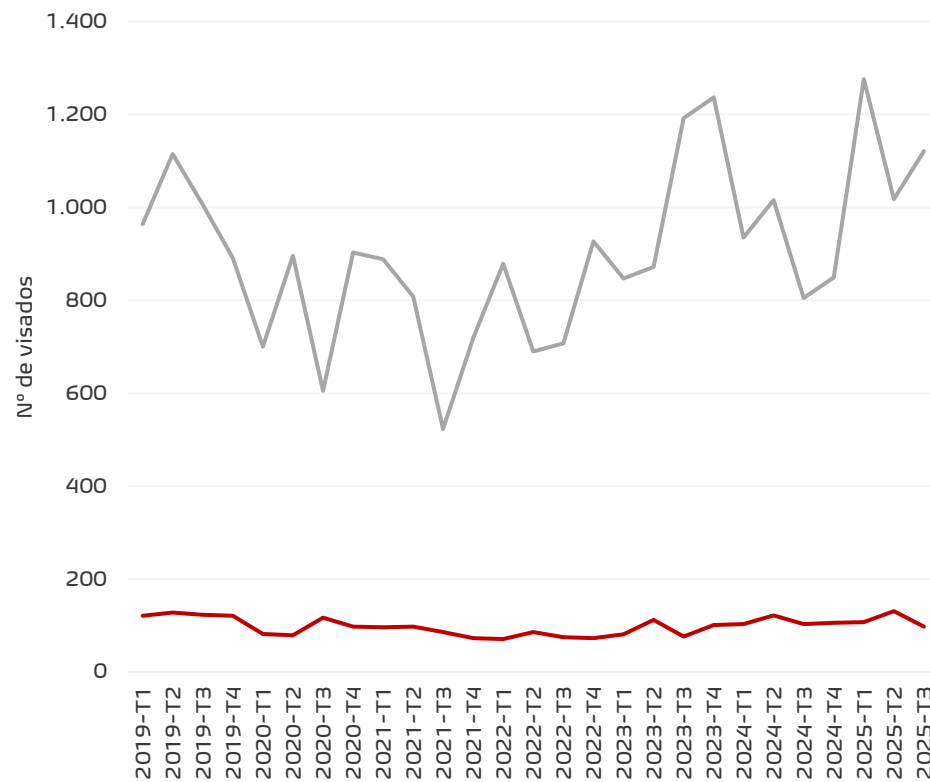
La interpretación de esta serie trimestral indica que, si bien el primer trimestre de 2025 ha sido el más dinámico del último lustro, la brecha acumulada es tan profunda que se requeriría sostener estos ritmos de crecimiento durante años para equilibrar el mercado. La relación entre obra nueva y reforma muestra una preponderancia absoluta de la primera, lo que confirma que el sector está enfocando sus recursos en la creación de nuevas unidades más que en la actualización del stock existente, aunque el volumen total siga siendo deficitario.

2. EVOLUCIÓN HISTÓRICA Y EL COLAPSO ESTRUCTURAL DE LA OFERTA

Número de viviendas con visado de obra para obra nueva, y para reforma y/o restauración. Canarias. Años 2000-2025*.



Número de viviendas con visado de obra para obra nueva, y para reforma y/o restauración. Canarias. Años 2019 T1- 2025 T3*.



3. DINÁMICAS DE COMPRAVENTA: TIPOLOGÍAS Y MERCADO DE SEGUNDA MANO

El mercado de transacciones inmobiliarias en Canarias ha experimentado variaciones pronunciadas. Tras el máximo de 2022, con casi 28.000 operaciones, el mercado sufrió un ajuste severo en 2023 debido a la inflación y el alza de tipos de interés. Sin embargo, 2024 consolidó una recuperación con 24.776 transacciones (+4,3% interanual), una tendencia que se acelera en 2025, apuntando a un cierre de ejercicio superior al anterior.

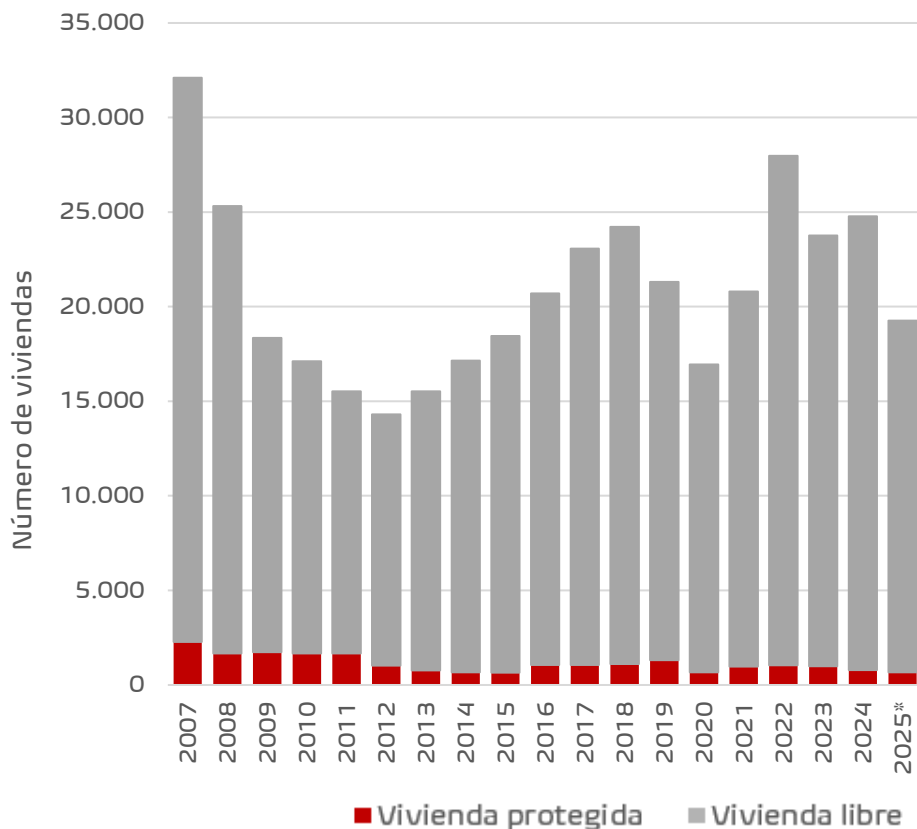
Estructuralmente, el mercado canario descansa sobre la vivienda usada. Este segmento ha mostrado una gran resiliencia, estabilizándose en torno a las 4.500 operaciones trimestrales durante 2024 y 2025. Por el contrario, la vivienda nueva marca un punto de inflexión en 2025: el primer trimestre superó las 2.000

compraventas (2.061), un registro inédito en la última década que refleja la salida al mercado de promociones que habían sufrido retrasos técnicos previos.

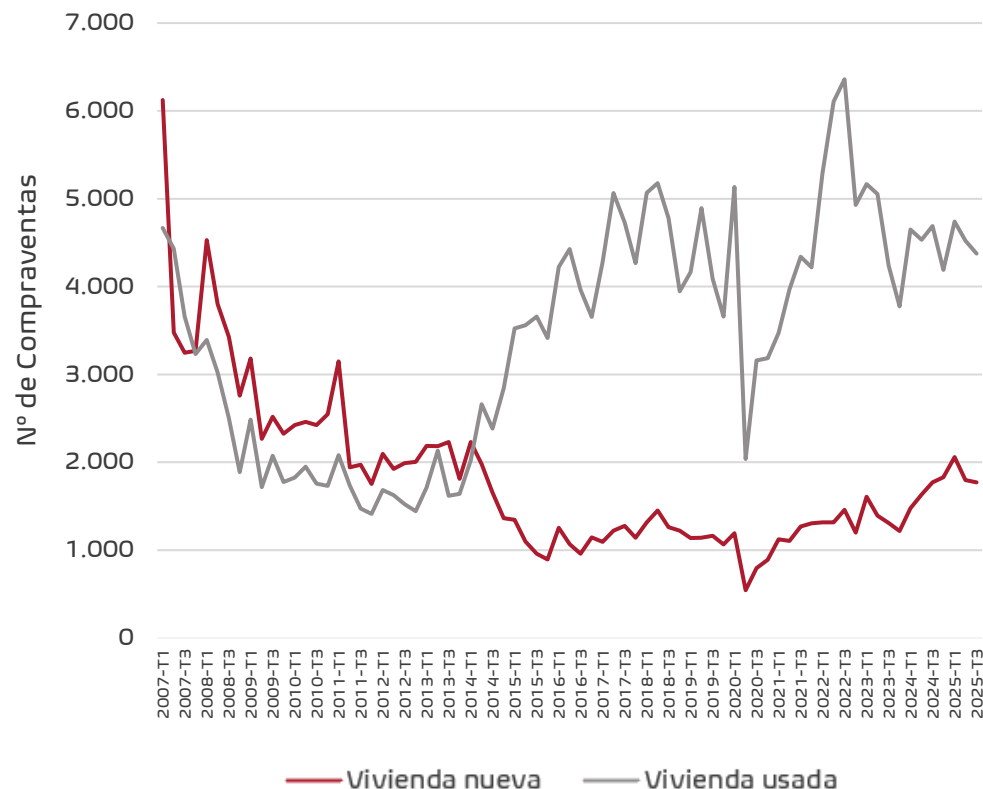
El análisis de la vivienda protegida revela un estancamiento alarmante. Mientras que el mercado libre se reactiva, el segmento protegido apenas representa el 3,5% del volumen total de operaciones, con una media de 220 unidades trimestrales. Esta cifra es insuficiente para cubrir la demanda de los sectores vulnerables, evidenciando una desconexión entre las necesidades sociales y la producción efectiva de este tipo de activos.

3. DINÁMICAS DE COMPRAVENTA: TIPOLOGÍAS Y MERCADO DE SEGUNDA MANO

Compraventa Viviendas libres y Viviendas protegidas. Canarias. Años 2007-2025*.



Compraventas Vivienda nueva y Vivienda usada. Canarias. Años 2019 T1 - 2025 T3*.



2025*. Datos acumulados hasta septiembre de 2025. Fuente. Elaboración propia a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística (INE)

4. EL PERFIL DEL COMPRADOR E INTERNACIONALIZACIÓN DEL MERCADO

Una de las singularidades más marcadas del mercado canario es su elevada exposición a la demanda internacional. En 2024, Canarias se consolidó como la tercera región española con mayor cuota de compradores extranjeros (27,2%), solo superada por Baleares y la Comunidad Valenciana. Este dato es crucial, ya que la penetración del capital extranjero en las islas prácticamente duplica la media nacional (14,6%), lo que distorsiona las dinámicas de precios respecto a la capacidad adquisitiva de la población local.

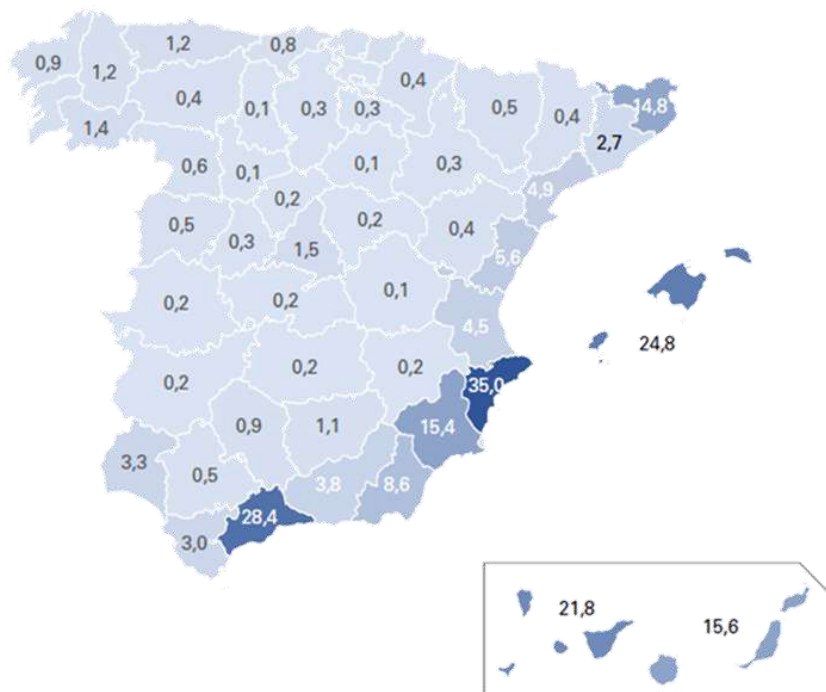
La demanda extranjera no solo es voluminosa, sino que es altamente solvente y opera con motivaciones distintas a la de residencia habitual. En 2024, el comprador alemán dominó el mercado,

representando el 55% de las compras realizadas por extranjeros no residentes, un incremento masivo desde el 21% de 2019. Este perfil de comprador suele adquirir viviendas en zonas turísticas o de alto valor, compitiendo indirectamente por el suelo y los recursos con la demanda residente.

Esta internacionalización genera un mercado dual: uno de alto standing traccionado por el capital foráneo y otro residencial tensionado donde los locales luchan por acceder a inmuebles con salarios que son, de media, un 20% inferiores al resto de España. La interpretación de esta brecha sugiere un proceso de desplazamiento de la demanda local ante la presión de un capital con mayor poder de compra.

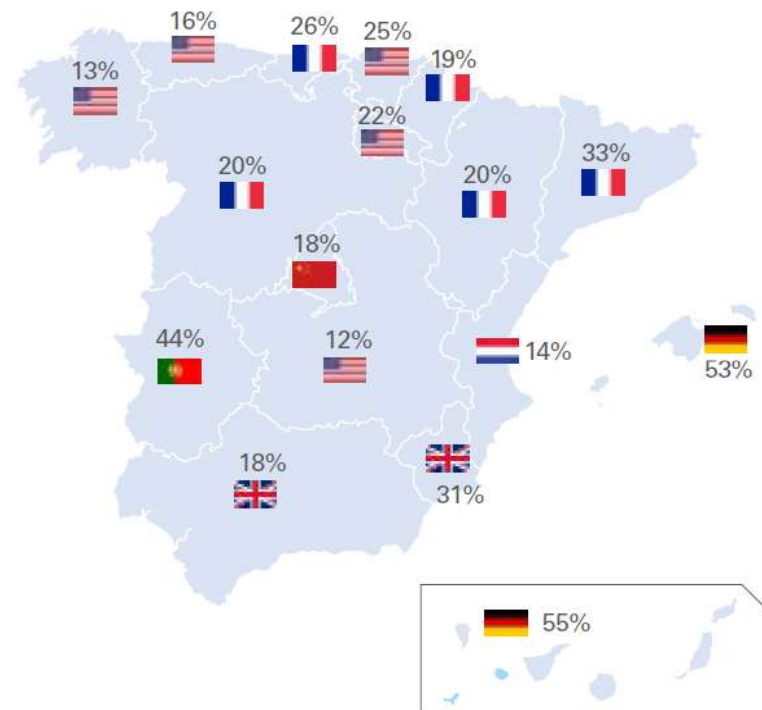
4. EL PERFIL DEL COMPRADOR E INTERNACIONALIZACIÓN DEL MERCADO

Peso de la compraventa de extranjeros no residentes sobre el total de compraventas en cada provincia



Fuente: Consejo General del Notariado.

Peso de la compraventa de vivienda libre de extranjeros no residentes por CC.AA. (25 2024)



Fuente: Consejo General del Notariado.

5. ANÁLISIS FINANCIERO Y MERCADO HIPOTECARIO

La evolución del mercado hipotecario en Canarias refleja una sincronía con los ciclos nacionales de tipos de interés, pero con particularidades provinciales. La provincia de Las Palmas mantiene históricamente un volumen superior de hipotecas en comparación con Santa Cruz de Tenerife. En 2025, Las Palmas ha mostrado estabilidad por encima de las 2.000 operaciones trimestrales, mientras que la provincia occidental ha experimentado una mayor variabilidad, cerrando el tercer trimestre con una estabilidad de 1.700 operaciones.

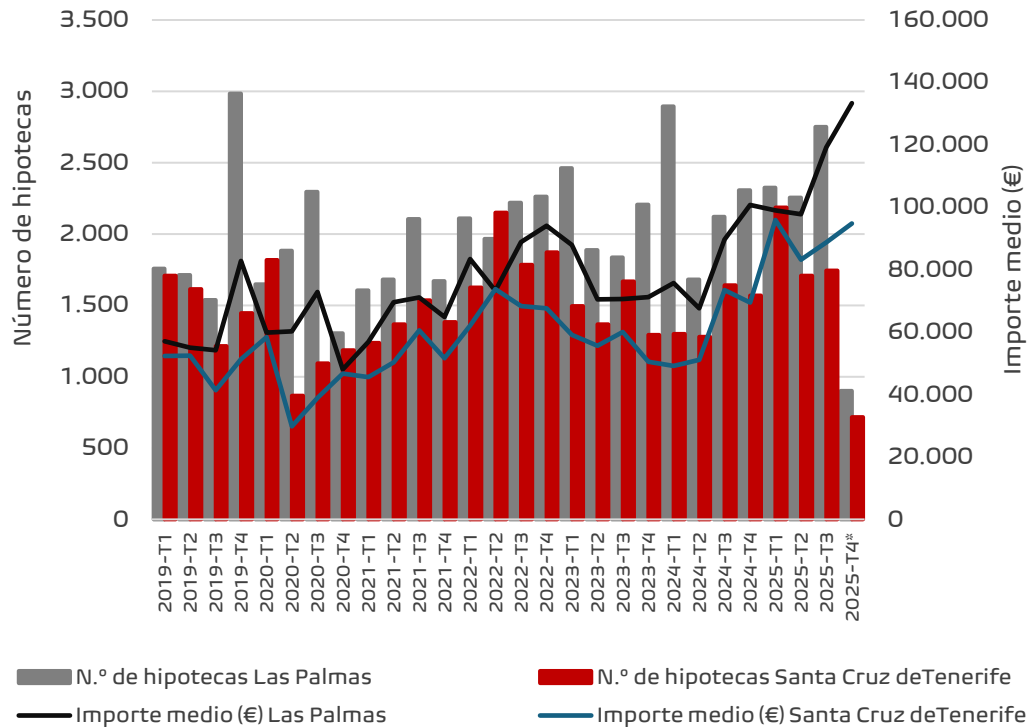
A pesar de una fase de recuperación en el primer semestre, los datos del tercer trimestre muestran una estabilización del número de hipotecas constituidas. Este ajuste refleja la fatiga de la demanda financiada ante los altos costes del crédito.

El importe medio de las hipotecas también se ha incrementado. En Las Palmas se alcanzaron máximos históricos de 119.223 euros en el tercer trimestre de 2025, mientras que Santa Cruz de Tenerife registró un importe medio de 95.928 euros en el primer trimestre de 2025. Esta subida de los importes medios, combinada con la estructura salarial canaria, sitúa el esfuerzo financiero en niveles críticos. El indicador de esfuerzo teórico sitúa a las islas en una tasa del 34,2%, superando la media nacional (32,4%) y el umbral de riesgo recomendado del 33%.

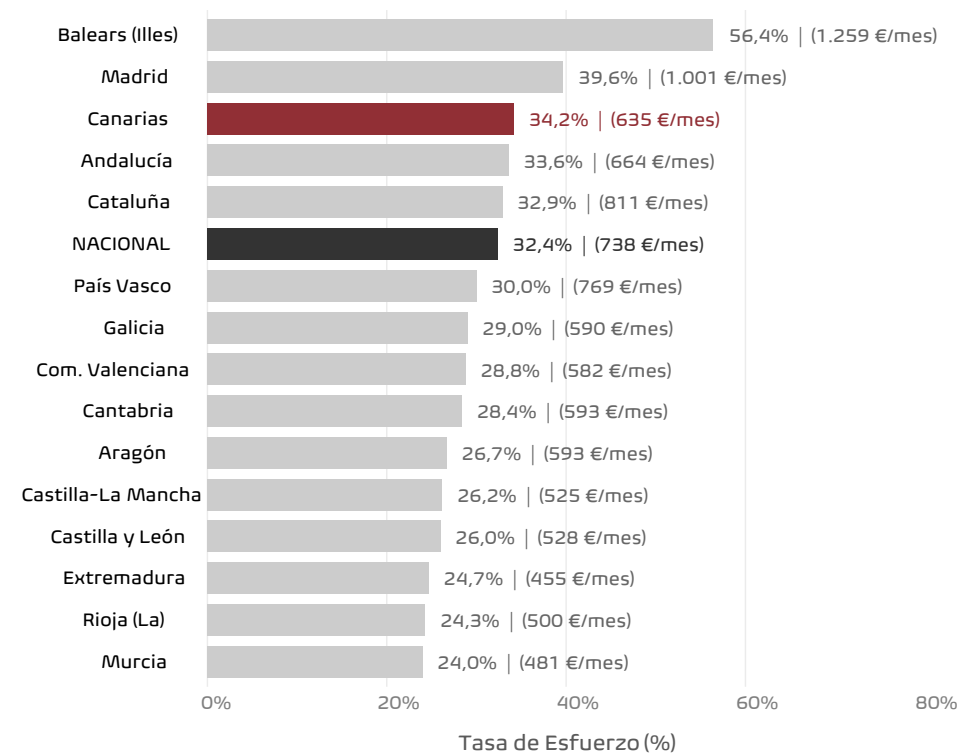
Se produce una paradoja estructural: aunque la cuota hipotecaria media en Canarias (635 €/mes) es inferior a la de Madrid o Cataluña, el bajo nivel de renta local hace que el acceso sea más difícil. Canarias es la cuarta región con mayor dificultad relativa de acceso a la propiedad, por detrás de comunidades con precios nominales mucho más altos.

5. ANÁLISIS FINANCIERO Y MERCADO HIPOTECARIO

Número de hipotecas constituidas en viviendas e Importe medio (€) según provincias. Años 2019 T1-2025 T4*.



Ranking de Esfuerzo Financiero según CCAA. Porcentaje de renta destinada a hipoteca y (cuota mensual en euros).



2025 T4*. Datos acumulados hasta septiembre de 2025 Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE).

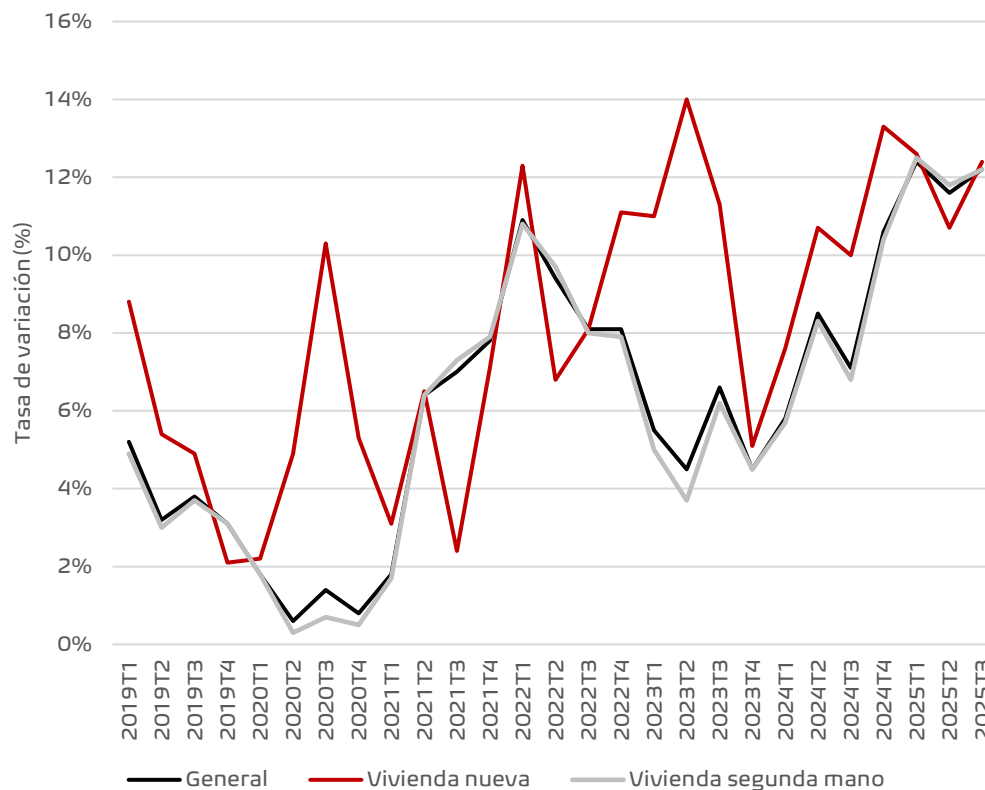
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Boletín anual del Observatorio de la Vivienda de España

6. EVOLUCIÓN DE PRECIOS E INDICADORES DE VALOR

El Índice de Precios de la Vivienda (IPV) en Canarias ha retomado una senda alcista robusta en 2024 y 2025. El tercer trimestre de 2025, el crecimiento interanual alcanzó el 12,2%, una tasa que duplica las cifras de años anteriores. Este incremento es impulsado tanto por la vivienda nueva (+12,4%) como por la de segunda mano (+12,2%).

El análisis histórico del IPV con base 2015 muestra que la vivienda nueva ha duplicado su valor en una década, situándose en un índice de 205,8 puntos en el tercer trimestre de 2025. La vivienda de segunda mano, aunque con una trayectoria similar, se sitúa en 175,0 puntos. Esta brecha de 30 puntos evidencia la disposición del mercado a pagar un valor elevado por la vivienda a estrenar ante su escasez crónica.

Índice de Precios de Vivienda (Base 2015). Tasa de variación interanual (%). Canarias. 2019 T1-2025 T3.

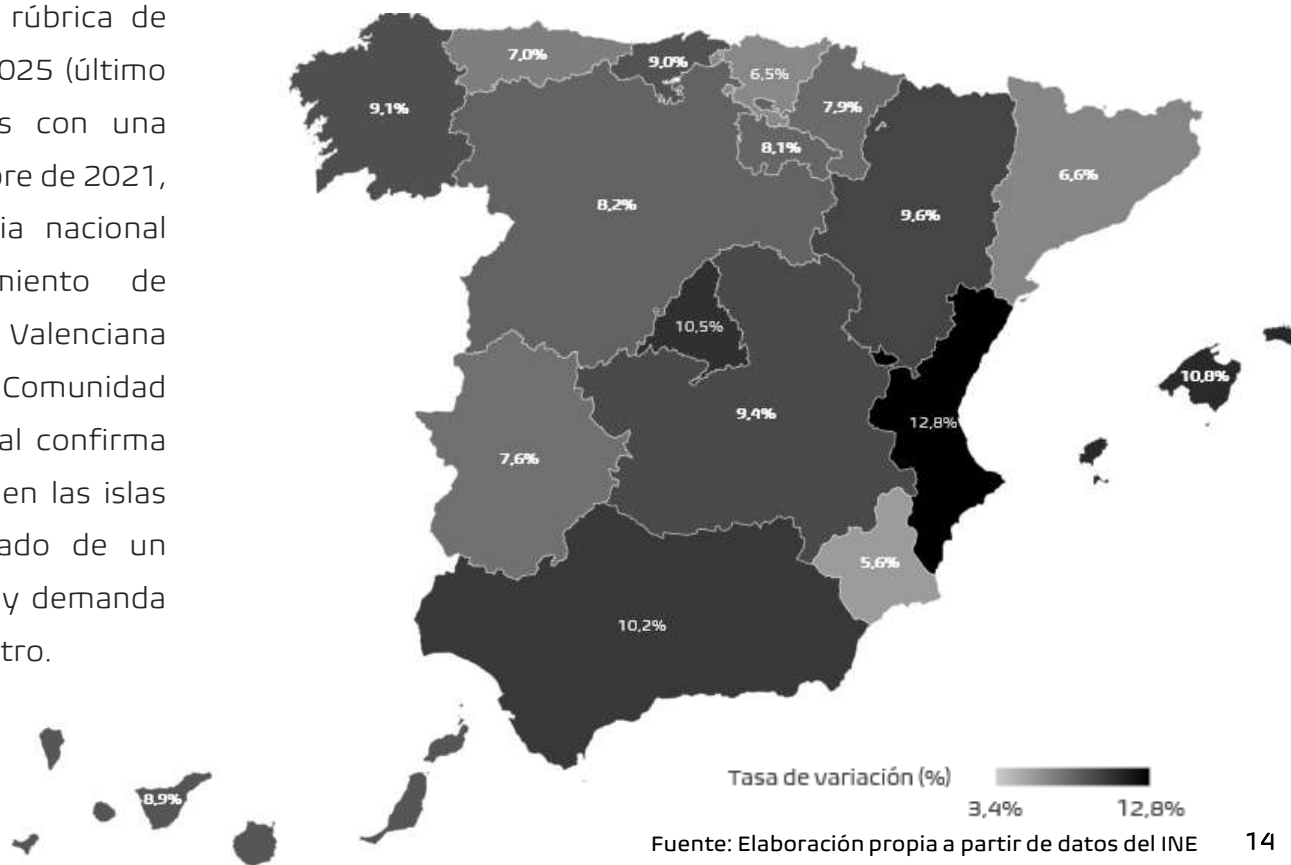


Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE

6. EVOLUCIÓN DE PRECIOS E INDICADORES DE VALOR

En el mercado del alquiler, el Índice de Precios de Consumo (IPC) para la rúbrica de arrendamiento en noviembre de 2025 (último dato disponible) sitúa a Canarias con una subida del 8,9% respecto a noviembre de 2021, similar a la registrada a la media nacional (9,0%), y próximos al crecimiento de comunidades como la Comunidad Valenciana (+12,8%), Islas Baleares (+10,8%), y Comunidad de Madrid (+10,5%). Este diferencial confirma que el encarecimiento del alquiler en las islas no es coyuntural, sino el resultado de un desajuste estructural entre oferta y demanda que se ha agudizado en el último lustro.

Índice de Precios de Vivienda en alquiler (Base 2021) según CCAA. Tasa de variación (%) Noviembre 2025 vs Noviembre 2021.

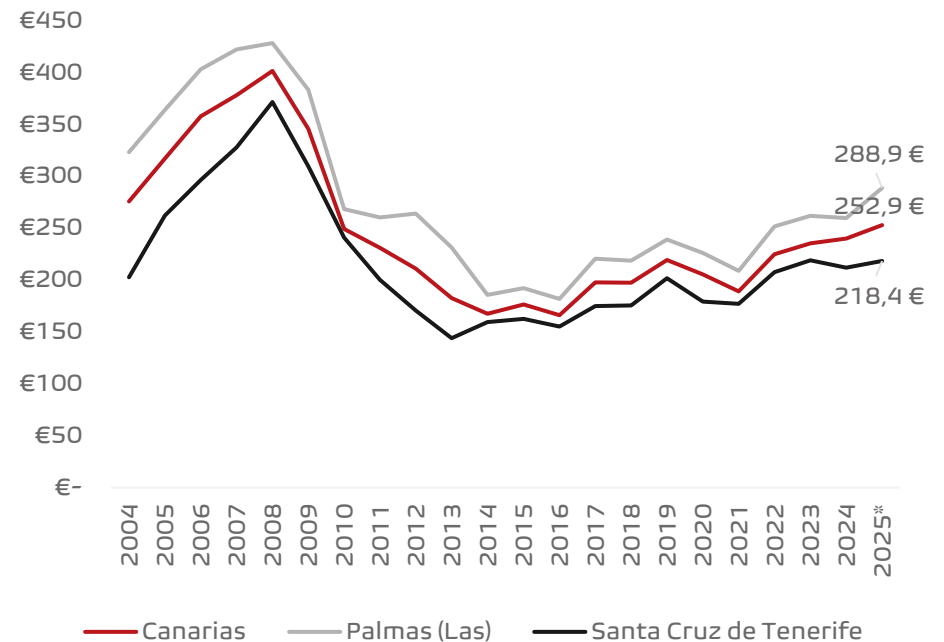


6. EVOLUCIÓN DE PRECIOS E INDICADORES DE VALOR

El Coste del Suelo Urbano

El precio del suelo urbano, factor determinante para la viabilidad de nuevas promociones, ha experimentado una reactivación alcista. Aunque lejos de los máximos de 2008 (401,6 €/m²), en 2025 se sitúa en una media de 252,9 €/m². Las Palmas lidera los costes con 288,9 €/m², aproximándose a la barrera de los 300 euros por primera vez desde 2009. Esta escalada del 10,1% interanual en el precio del suelo finalista presagia un encarecimiento continuo de las viviendas terminadas que llegarán al mercado en los próximos ejercicios. Por su parte, la provincia de Santa Cruz de Tenerife registra un precio medio del suelo de 218,4€/ m²; más de 150€/ m² frente al pico de 2008.

Precio medio del suelo urbano (€/m²) según CCAA y provincias. Año 2004-2025*.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Vivienda

7. FUNDAMENTOS DE LA DEMANDA Y FORMACIÓN DE HOGARES

La demanda de vivienda en Canarias está impulsada por una formación de hogares incesante. En octubre de 2025, el archipiélago alcanzó la cifra récord de 868.175 hogares. El análisis de esta cifra revela un cambio profundo: el crecimiento se concentra casi exclusivamente en hogares unipersonales y de dos miembros (+0,38% en el último trimestre), mientras que los hogares numerosos tienden al estancamiento. Esta atomización de la sociedad multiplica la necesidad de unidades independientes, incluso por encima del ritmo de crecimiento poblacional.

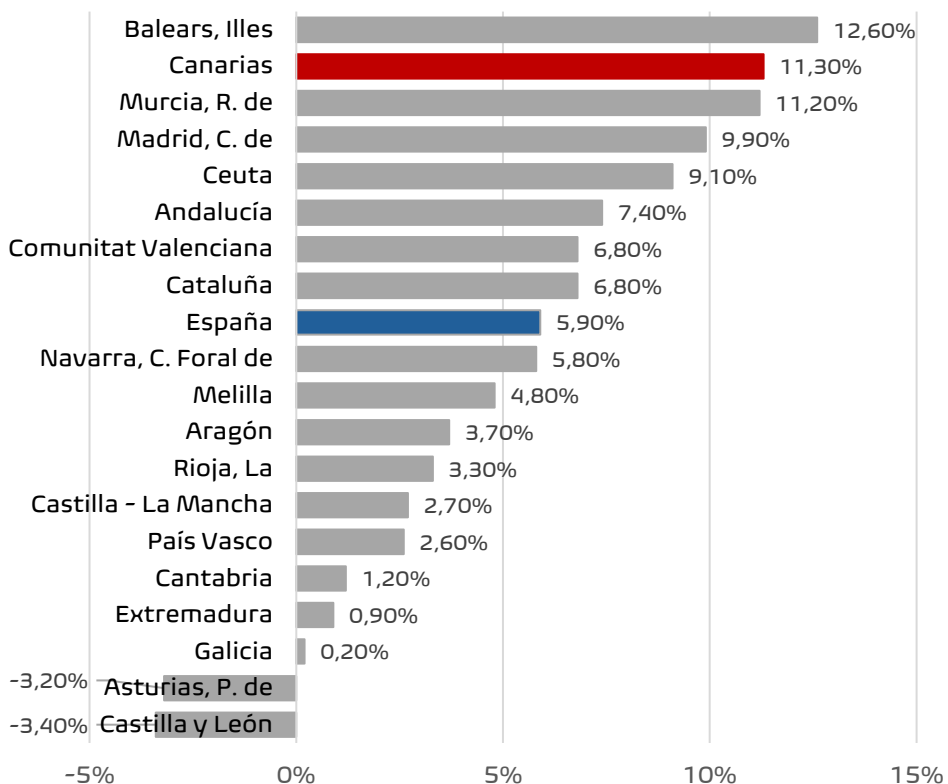
Según las proyecciones 2020-2035 del INE, Canarias será la segunda comunidad con mayor

crecimiento demográfico proyectado (11,3%), solo por detrás de Baleares. En términos absolutos, las islas añadirán 96.394 nuevos hogares en este periodo, lo que sitúa a la región como la quinta con mayor presión habitacional del país.

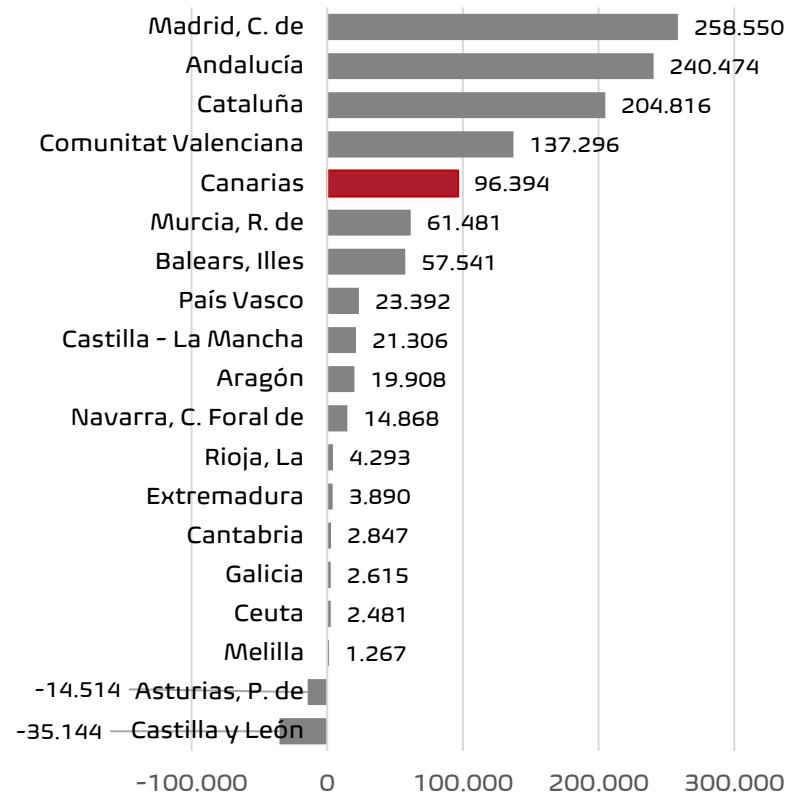
La interpretación de estos datos sugiere que el mercado se enfrenta a una "tormenta perfecta": una población que crece y que, además, se divide en unidades de convivencia más pequeñas, demandando más viviendas de menor tamaño, en un contexto donde la oferta es rígida y los costes de construcción crecientes.

7. FUNDAMENTOS DE LA DEMANDA Y FORMACIÓN DE HOGARES

Variación (%) del número de hogares según CCAA (2020-2035).



Variación (absoluta) del número de hogares según CCAA (2020-2035).



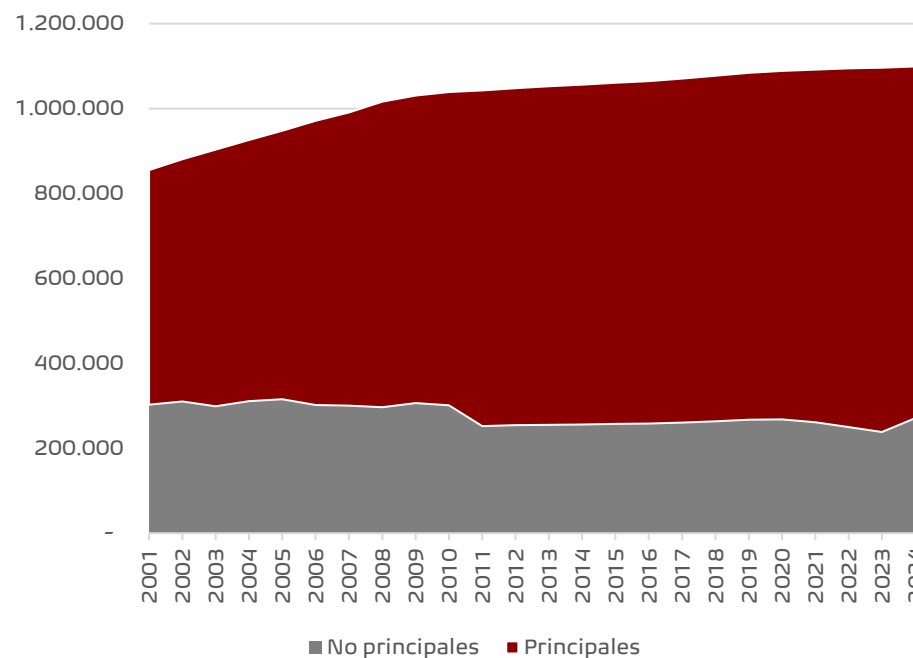
8. EL PARQUE DE VIVIENDAS

En 2024, el parque de viviendas en Canarias alcanzó aproximadamente los 1,1 millones de unidades, de las cuales 828.302 son principales y 270.815 secundarias o desocupadas. Un hallazgo crítico del informe es el repunte del parque no principal, que ha crecido un 13,6% en un solo año (+32.502 unidades en 2024). Este cambio coincide con la entrada en vigor de la Ley de Vivienda en 2023, lo que ha provocado una retirada de oferta del mercado de alquiler habitual hacia otros usos como la segunda residencia, el uso vacacional o simplemente la desocupación por inseguridad jurídica.

Este fenómeno ha generado una contracción paralela del parque de viviendas principales, que descendió en unas 30.000 unidades respecto a 2023. Actualmente, la vivienda no principal representa el 24,6% del stock total, acercándose a niveles de hace

una década y tensionando aún más el acceso para la población residente.

Número de vivienda según destino (principales y no principales). Canarias. Año 2001-2024.

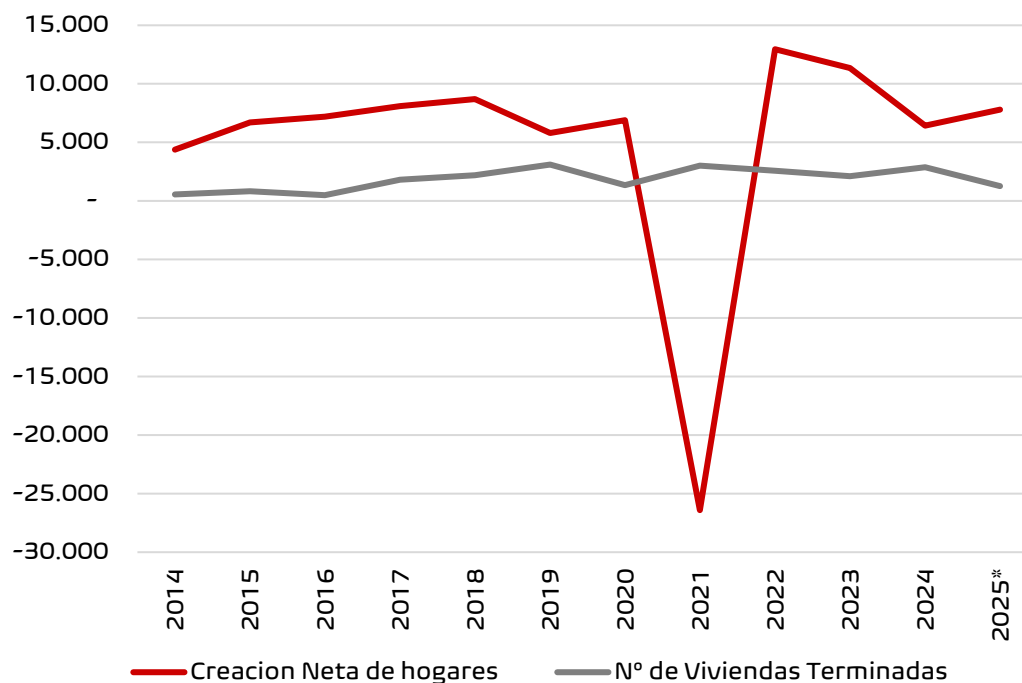


8. EL PARQUE DE VIVIENDAS

El Déficit Habitacional Acumulado

Desde 2014, Canarias registra un déficit habitacional crónico. En el periodo 2014-2025, el archipiélago ha experimentado una formación neta de 59.887 nuevos hogares frente a la finalización de apenas 22.199 viviendas. Esto supone un déficit acumulado de más de 37.600 unidades. La tendencia no muestra signos de corrección: mientras en 2025 se crean unos 10.000 hogares anuales, las viviendas iniciadas rondan las 4.000, lo que augura un agravamiento del déficit de 12.000 viviendas adicionales en los próximos dos años.

Creación neta de hogares y del número de viviendas terminadas. Canarias. Año 2014-2025*



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del ISTAC y el Ministerio de Vivienda

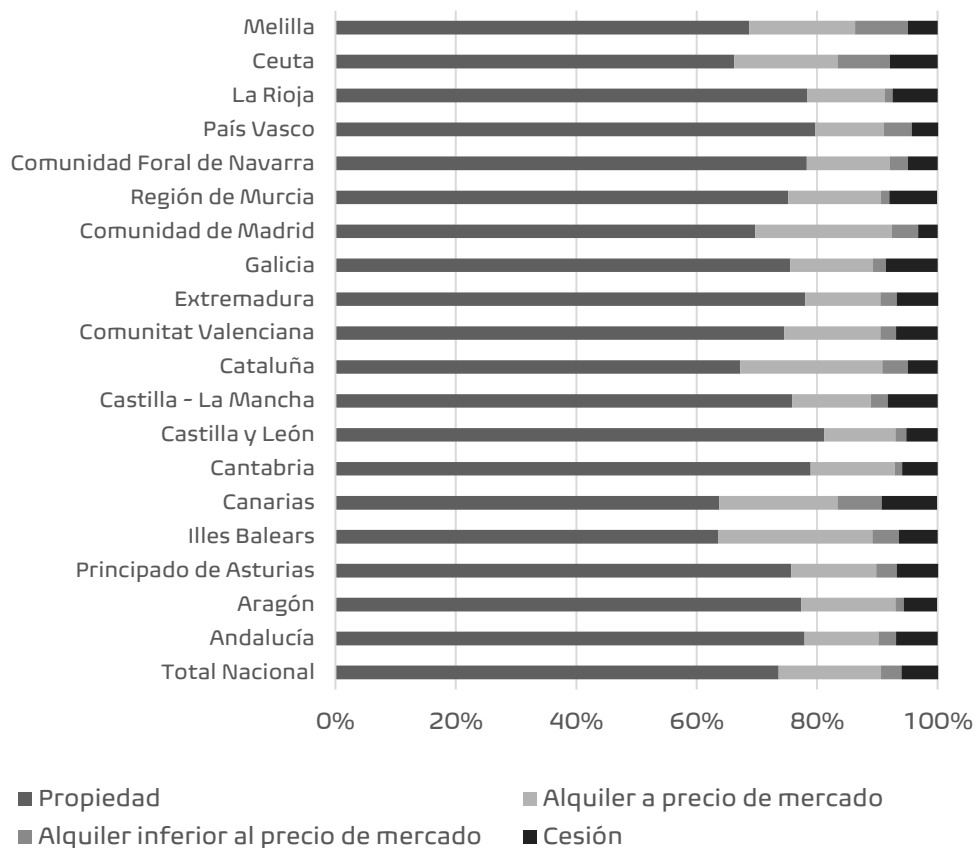
2025*: Datos provisionales con distinta periodicidad acumulada. La creación neta de hogares contabiliza hasta octubre, mientras que las viviendas terminadas reflejan únicamente el primer trimestre.

8. EL PARQUE DE VIVIENDAS

Canarias presenta una de las tasas de propiedad más bajas de España (63,7%), diez puntos por debajo de la media nacional (73,6%) y al mismo nivel que Baleares. Esta estructura se compensa con una mayor prevalencia del alquiler a precio de mercado (19,7%) y modalidades de cesión gratuita (9,2%), el porcentaje más alto de todas las comunidades autónomas.

Esta baja tasa de propiedad, combinada con el alza de precios, sugiere que una parte significativa de la población canaria se encuentra en una situación de vulnerabilidad residencial, al no poder acceder a la propiedad y depender de un mercado de alquiler cada vez más excluyente. La alta incidencia de viviendas de cesión gratuita indica la existencia de redes de apoyo familiar que actúan como amortiguador ante la imposibilidad de independencia económica.

Régimen de Tenencia de la Vivienda según CC.AA. Año 2024
Distribución porcentual de hogares.

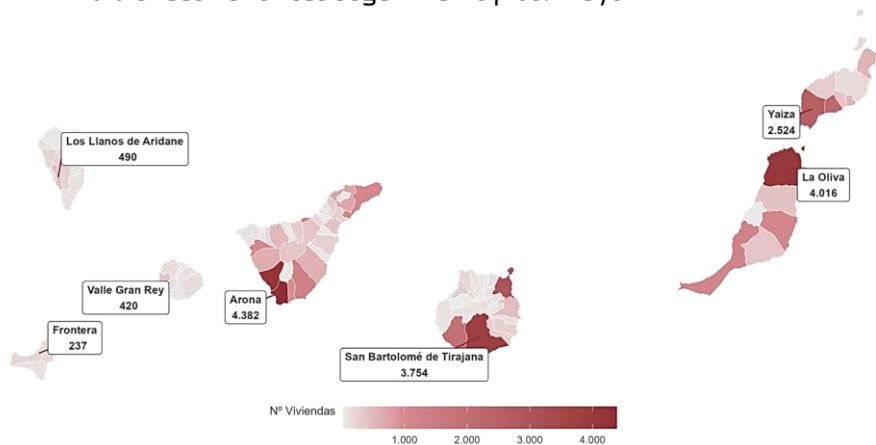


9. EL EFECTO DE LA VIVIENDA DE USO TURÍSTICO (VUT)

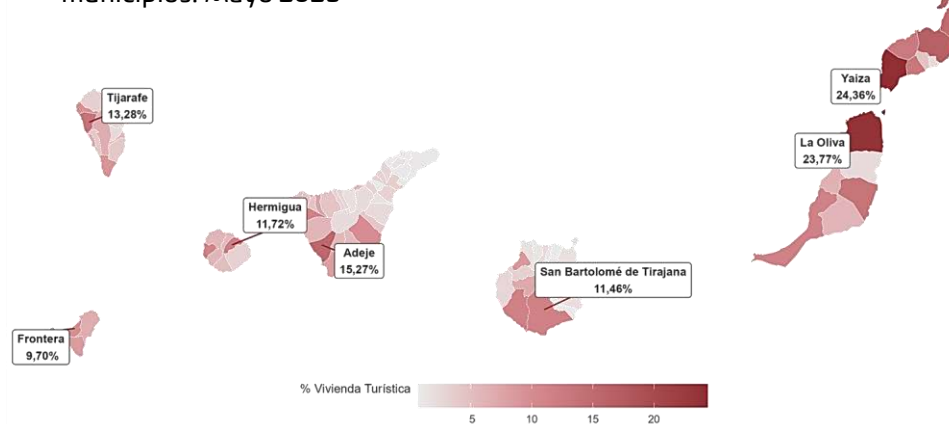
A mayo de 2025, Canarias cuenta con 50.686 viviendas turísticas, una cifra que, a pesar de una ligera corrección reciente, representa un crecimiento del 34,1% desde agosto de 2020. La oferta se polariza en los principales polos turísticos, con Arona, Adeje y La Oliva superando las 4.000 unidades cada uno. Esta hiperconcentración implica que en estos municipios una parte sustancial del parque residencial ha sido detraída del mercado convencional.

El indicador de saturación relativa redefine el mapa de la tensión. En Yaiza (24,4%) y La Oliva (23,8%), prácticamente una de cada cuatro viviendas se dedica al turismo. Esta situación genera una escasez de oferta para uso habitual más severa que en las áreas metropolitanas, donde el impacto se diluye por la mayor dimensión del parque total. En estos municipios turísticos, la competencia por el suelo ha expulsado a los trabajadores residentes, alterando la habitabilidad.

Viviendas Turísticas según municipios. Mayo 2025



Porcentaje de Viviendas Turísticas sobre el total censado según municipios. Mayo 2025



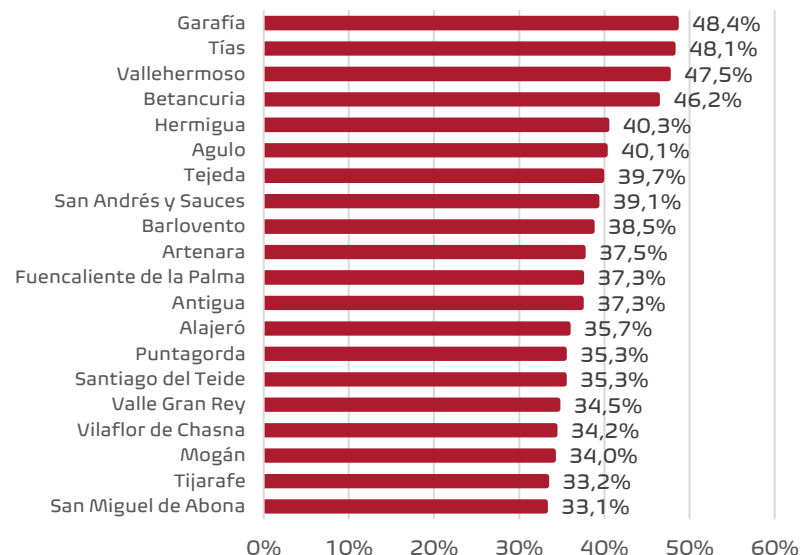
10. EL DILEMA DE LAS VIVIENDAS VACÍAS

Canarias contabiliza 211.452 viviendas vacías según el censo de 2021. En términos absolutos, las capitales lideran el ranking: Las Palmas de Gran Canaria tiene 24.822 y Santa Cruz de Tenerife 16.729. Sin embargo, en términos relativos, los municipios de escasa población y zonas rurales son los que presentan mayores tasas de desocupación, como Garafía (48,4%) o Betancuria (47,51%).

Esta distribución habla de un éxodo rural hacia las zonas más pobladas y turísticas. Se deduce que no existe un mercado inmobiliario único en Canarias: en las ciudades y zonas turísticas existe un exceso de demanda y falta de stock, mientras que en los municipios pequeños hay un exceso de oferta de viviendas sin demanda por falta de oportunidades laborales. Esta desconexión espacial complica las políticas públicas, ya que el stock vacío existente no se encuentra donde la demanda lo necesita.

En las grandes ciudades de más de 50.000 habitantes, donde la demanda es máxima, las viviendas vacías suponen el 15,7% del total, una cifra significativamente inferior a la media regional (24,9%), lo que confirma la extrema tensión en estos núcleos.

Top 20 municipios por % de viviendas vacías por municipio. Año 2021



2025*. Datos acumulados hasta septiembre de 2025. Fuente. Elaboración propia a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística (INE)

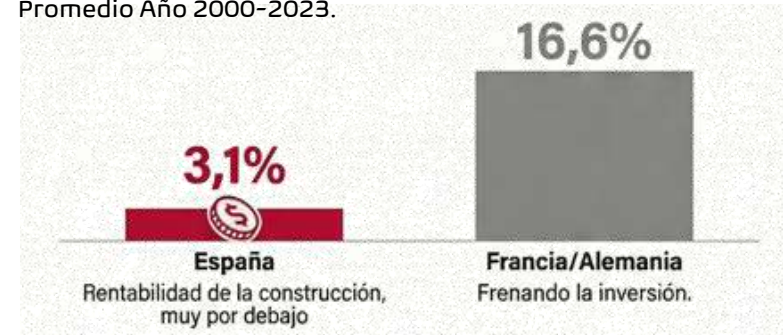
11. PROBLEMAS ESTRUCTURALES DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y PROMOCIÓN

La falta de oferta no se debe a una falta de demanda, sino a problemas de viabilidad y rentabilidad del sector constructor. La rentabilidad sobre recursos propios (ROE) de la construcción en España es muy baja (3,1%) comparada con el 16,6% de Francia o Alemania. Esta falta de rentabilidad frena la inversión y el lanzamiento de nuevas promociones.

Además, el sector está altamente fragmentado. Mientras las grandes empresas tienen ratios de rentabilidad europeos, las pequeñas (que son la mayoría) apenas alcanzan el 50% de esa rentabilidad. El sector sufre también de una baja rotación de activos: las ventas no alcanzan el 40% de los activos debido a los largos y costosos procesos burocráticos para convertir suelo finalista. Esta inmovilización de recursos en el balance de las empresas reduce su capacidad de reinversión.

Otro factor crítico es el desapalancamiento: el sector opera con niveles de endeudamiento muy inferiores a Europa, lo que obliga a financiar la compra de suelo con recursos propios, limitando la escala de los proyectos. A esto se suma el problema del suelo y la burocracia: la incertidumbre y los retrasos en las licencias hacen inviables muchos proyectos, convirtiendo el suelo finalista en un cuello de botella crítico.

Rentabilidad sobre recursos propios (ROE) de la construcción. Promedio Año 2000-2023.



Fuente. BBVA Research

11. PROBLEMAS ESTRUCTURALES DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y PROMOCIÓN

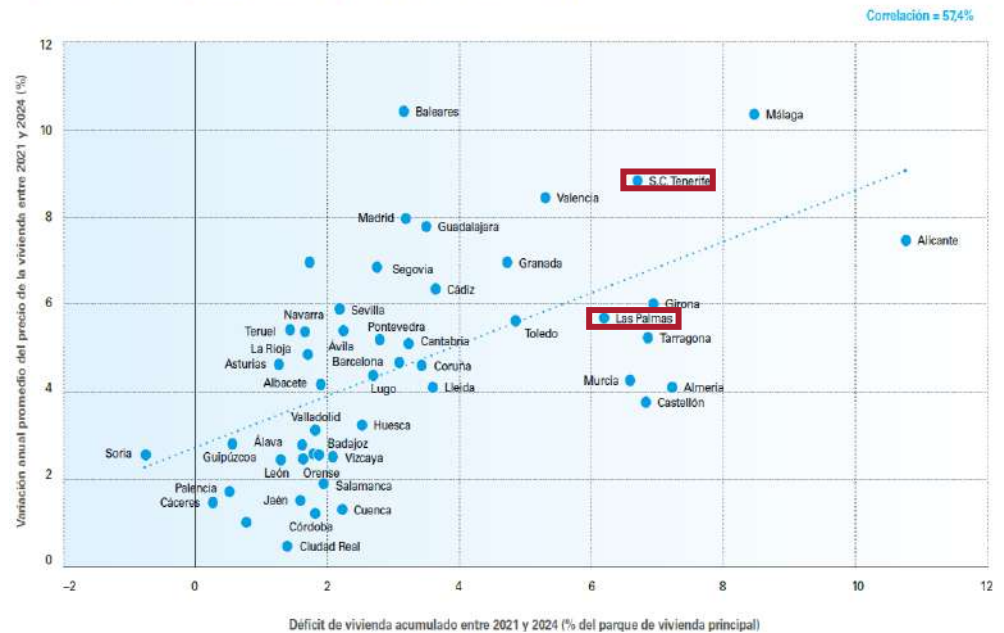
La demanda sólida, impulsada por la creación de empleo y la demografía, combinada con la oferta rígida, está disparando los precios hasta niveles de sobrevaloración. Se estima que el déficit de vivienda explica hasta el 39% del encarecimiento reciente. Además, se observa una "trampa del alquiler": el esfuerzo para alquilar supera al de pagar una hipoteca, pero el alto precio de las rentas impide a los inquilinos ahorrar para la entrada de una vivienda, atrapándolos en el mercado de arrendamiento de forma indefinida.

En Canarias, la situación se agrava por el crecimiento poblacional superior a la media nacional (6,5% vs. 4,7% desde 2015), atraído por el sector turístico. Esto genera una presión competitiva donde las provincias de Santa Cruz de Tenerife y Las Palmas encabezan el ranking nacional de déficit de vivienda junto con Madrid y el arco mediterráneo.

Déficit acumulado de vivienda. Año 2021-2024.



Precio de la vivienda y déficit acumulado de vivienda entre 2021 y 2024



PROPUESTAS DE SOLUCIÓN Y HOJA DE RUTA

Medidas para Desbloquear Suelo y Oferta

Resulta imperativo agilizar los trámites urbanísticos. La burocracia actual bloquea el capital durante años, haciendo inviables los proyectos. Es fundamental generar suelo finalista de forma rápida para evitar cuellos de botella. Asimismo, se debe recuperar la rentabilidad del sector reduciendo costes de ineficiencia administrativa y fomentando el aumento del tamaño empresarial para ganar eficiencia.

Medidas Financieras y Fiscales

Se propone mejorar el acceso a la financiación con líneas ICO menos burocráticas y establecer beneficios fiscales para propietarios que pongan sus viviendas en alquiler asequible. Los seguros de alquiler y las garantías públicas para la rehabilitación pueden movilizar el stock vacío hacia el mercado de arrendamiento permanente. También se sugieren bonificaciones en el IBI e ICIO para promotores que destinen sus viviendas al alquiler social.

Mercado Laboral y Productividad

El sector enfrenta un reto de mano de obra. Se requiere inversión en formación y atracción de jóvenes para asegurar el relevo generacional. La industrialización del proceso constructivo es clave para mejorar los márgenes y acelerar la entrega de llaves, reduciendo el decalaje técnico que actualmente impide que el inicio de obras se traduzca rápidamente en viviendas disponibles.

Vivienda Asequible y Pública

Acelerar la construcción de vivienda asequible es urgente. Esto requiere incentivos claros: subvenciones directas a promotores, bonificaciones fiscales locales y garantías públicas que reduzcan el riesgo para las entidades financieras al financiar vivienda protegida. El presupuesto público debe acercarse a la media europea (pasando del 0,4% al 0,7% del PIB) para tener un impacto real.

PROPUESTAS DE SOLUCIÓN Y HOJA DE RUTA

El diagnóstico final para Canarias es de una complejidad extrema. El archipiélago es el ejemplo máximo de las tensiones generadas cuando un déficit estructural de oferta choca con una demanda dual intensísima (residencial y turística). La falta de vivienda es aguda, con un déficit acumulado que superará las 30.000 unidades en el corto plazo.

La interpretación de las tendencias actuales indica que el desequilibrio se mantendrá. Aunque se prevé que los visados aumenten ligeramente, las cifras seguirán siendo insuficientes para cubrir los 10.000 nuevos hogares anuales más la demanda extranjera. En consecuencia, el déficit continuará ampliándose, lo que provocará que los precios sigan subiendo con crecimientos estimados superiores al 10% anual en las islas en los próximos dos años.

La solución no vendrá de un ajuste de la demanda, que tiene fundamentos sólidos (crecimiento demográfico, empleo, atractivo turístico), sino de una estrategia centrada en facilitar la producción. Sin abordar los problemas de suelo, burocracia, rentabilidad y mano de obra, el mercado permanecerá atrapado en un desajuste estructural que dificultará cada vez más el acceso a un derecho básico para la población canaria. La "estrategia de vivienda centrada en facilitar la producción" es, por tanto, la única vía sostenible para estabilizar el mercado y garantizar la asequibilidad a largo plazo.

Bibliografía

- Cardoso, M., & Lores, F. (2025, 11 de noviembre). Construir vivienda, un riesgo con poco retorno. BBVA Research.
- CaixaBank Research (2025). Demanda extranjera: ¿Cómo ha cambiado el perfil del extranjero no residente que compra vivienda en España?. En Informe Sectorial Inmobiliario 2S 2025.
- CaixaBank Research (2025). Oferta de vivienda: El precio de no construir: cómo el déficit de vivienda explica gran parte de las presiones sobre los precios. En Informe Sectorial Inmobiliario 2S 2025.
- CaixaBank Research (2025). Situación y perspectivas: El mercado residencial español se adentra en una nueva fase expansiva. En Informe Sectorial Inmobiliario 2S 2025.
- Calvo, S. y otros (2025). Radiografía del mercado de la vivienda en España: Por qué el control de alquileres es una mala idea. Universidad de las Hespérides.
- Instituto Nacional de Estadística (varios años). <https://www.ine.es/>
- López-Rodríguez, D. y de los Llanos Matea, M. (2020). La intervención pública en el mercado del alquiler de vivienda: Una revisión de la experiencia internacional. Banco de España, Documentos Ocasionales. N.º 2002.
- Lores, F. (2025, 17 de noviembre). Escasez de vivienda: cuando la oferta no acompaña a la demanda. BBVA Research.
- San Juan, L. (2023). El desajuste entre la oferta y la demanda de vivienda, y su relación con los precios. Boletín Económico. Banco de España, 2023/T2, 09. <https://doi.org/10.53479/30189>



© Corporación 5, Análisis y Estrategias S.L.

C/ Ángel Guimerá, 5.
38003 Santa Cruz de Tenerife
C/ Franchy Roca, 5.
35007 Las Palmas de Gran Canaria

<https://www.corporacion5.com/>

Monitor de la economía Canaria

Diagnóstico del Mercado de la
Vivienda en Canarias