

MEMORIA DEL TRABAJO DE FIN DE GRADO

ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA ACTUAL EN CANARIAS

ANALYSIS OF THE CURRENT HOUSING MARKET IN THE CANARY ISLANDS

Autor: Luis Díaz, Kevin

Tutor: del Río Disdier, Juan Pablo

GRADO EN ECONOMÍA

FACULTAD DE ECONOMÍA, EMPRESA Y TURISMO

Curso Académico 2021/2022

Convocatoria de septiembre

A 12 de septiembre de 2022 en Universidad de La Laguna

Resumen

El objetivo de esta investigación es analizar la evolución del mercado de la vivienda actual, especialmente en la última etapa de crecimiento que se está viviendo desde 2015 en Canarias. Para ello, se han utilizado los datos proporcionados por el Instituto Nacional de Estadística (INE) y el Instituto Canario de Estadística (ISTAC), principalmente. También se han utilizado análisis de coyuntura proporcionados por el Banco de España (BDE), especialmente, y otros. Como conclusión final se ha podido comprobar que el dinamismo de las transacciones del mercado de la vivienda ha propiciado aumentos en el precio que conllevan un mayor esfuerzo por parte de la población canaria respecto a la compra e inversión en una vivienda, debido a un menor ritmo de crecimiento del PIB per cápita.

Palabras claves: Mercado de la vivienda, sector inmobiliario, PIB per cápita, inversión residencial.

Abstract

The objective of this research is to analyze the evolution of the current housing market, especially in the last stage of growth that has been taking place since 2015 in the Canary Islands. For this, the data provided by the National Institute of Statistics (INE) and the Canary Institute of Statistics (ISTAC) have been used, mainly. Analysis of the situation provided by the Bank of Spain (BDE), especially, and others have also been used. As a final conclusion, it has been possible to verify that the dynamism of the housing market transactions has led to price increases that entail a greater effort on the part of the Canarian population regarding the purchase and investment in a home, due to a slower pace GDP per capita growth.

Keywords: Real Estate Market, Housing Market, GDP per capita, Residential Investment.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1. INTRODUCCIÓN.....	5
2. MARCO TEÓRICO.....	6
2.1 EL PROBLEMA DEL ACCESO A LA VIVIENDA.....	6
2.2 LOS TRES MAYORES BOOMS DEL PRECIO DE LA VIVIENDA.....	6
2.3 EFECTOS DE ARRASTRE. LA CRISIS DE 2008 COMO EJEMPLO.....	7
2.4 INDICADORES.....	8
2.5 INVERSIÓN EXTRANJERA DIRECTA (IED).....	8
2.6 SITUACIÓN ACTUAL. IMPACTO DEL COVID-19.....	9
3. CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO.....	10
3.1 OFERTA.....	10
3.1.1 Costes de producción.....	10
3.1.2 Orografía.....	11
3.1.3 Expectativas.....	11
3.1.4 Variedad de ofertas.....	12
3.2 DEMANDA.....	12
3.2.1 Demografía.....	12
3.2.2 PIB per cápita.....	12
3.3.3 Acceso al crédito.....	13
4. ANÁLISIS.....	13
4.1 OFERTA.....	13
4.1.1 Costes de producción.....	14
4.1.2 Vivienda vacacional y alquiler.....	16
4.1.3 Inversión en construcción.....	17
4.2 DEMANDA.....	17
4.2.1 Demografía.....	17
4.2.2 PIB per cápita.....	18
4.2.3 Créditos hipotecarios y nivel de ahorro.....	19
4.3 DINAMISMO DEL MERCADO.....	21
5. CONCLUSIONES.....	23
6. BIBLIOGRAFÍA.....	25

ÍNDICE DE TABLAS Y GRÁFICOS

Gráfico 1. Porcentaje orientativo de gastos de construcción de una vivienda en España.....	10
Tabla 1. Superficie total y protegida según islas en Canarias.....	11
Gráfico 2. Estimación de parque de viviendas en Canarias por provincias y crecimiento anual (2010-2021).....	13
Gráfico 3. Visados de dirección de obra (total viviendas). Canarias (2001-2021).....	14
Gráfico 4. Evolución del precio del cemento en Canarias (2008-2021). Base 1964.....	15
Gráfico 5. Evolución del precio medio del metro cuadrado. Canarias (2000-2021).....	15
Tabla 2. Porcentaje de viviendas turísticas sobre el total de viviendas (agosto 2020 – febrero 2022) en España, Canarias y provincias de Canarias.....	16
Gráfico 6. Índice del precio de la vivienda en alquiler (Base 2015) en las provincias de Las Palmas y Santa Cruz de Tenerife.....	16
Gráfico 7. Formación bruta de capital fijo en construcción. Canarias (2001-2019).....	17
Gráfico 8. Tasa de crecimiento demográfico anual en Canarias, según provincias (2010-2021)...	17
Gráfico 9. Evolución del PIB per cápita a precios de mercado de España y Canarias (2008-2020). Base 2015.....	18
Gráfico 10. Evolución del PIB per cápita (2007-2019) según provincias de Canarias.....	19
Gráfico 11. Número e importe de hipotecas anuales respecto a la vivienda en Canarias (2003-2021).....	19
Gráfico 12. Importe medio por hipoteca, miles de euros, en Canarias (2003-2021).....	20
Gráfico 13. Variación anual del ahorro bruto de los hogares e instituciones sin fines de lucro al servicio de los hogares. España (2000-2021).....	20
Gráfico 14. Índice de precios de vivienda en Canarias, variaciones anuales.....	21
Gráfico 15. Número total de transacciones de vivienda en Canarias según provincias (2008-2021).....	22

1. INTRODUCCIÓN

Desde el punto de vista social la vivienda es un bien necesario, incluso un derecho de la ciudadanía española según el artículo 47 de la constitución española de 1978 y un derecho reconocido por la Organización de las Naciones Unidas (ONU) por la Asamblea General de las Naciones Unidas (1948) dentro de la Declaración Universal de los Derechos Humanos. Sin embargo, existe multitud de personas que no tienen una vivienda. Por ejemplo, en 2012 en España había 22.938 personas sin hogar (*Encuesta sobre las personas sin hogar* – Instituto Nacional de Estadística; de aquí en adelante INE) y de estas, un 3,6% pertenecían a Canarias (noveno puesto en comparación al resto de comunidades autónomas). Por tanto, la vivienda está considerada un derecho para los ciudadanos, pero resultados como los que aporta el INE en 2012 hacen ver las dificultades que tiene la población para acceder a ella.

El objetivo de este trabajo consiste en analizar el comportamiento que han tenido tanto la oferta como la demanda del mercado de la vivienda para aproximarse a una explicación lo suficientemente cerca de la realidad al respecto de la situación actual del mercado de la vivienda en Canarias y de su problemática para parte de la población que quiere comprar una vivienda, teniendo como referencia a España y al resto de las comunidades autónomas. También se pretende realizar una visión general de la situación en las distintas provincias que componen las islas: Las Palmas y Santa Cruz de Tenerife, con el objetivo de comprobar si hay diferencias significativas que expliquen el comportamiento insular.

La metodología implementada se centra en la estadística, analizando así algunos indicadores del mercado de la vivienda que facilitan fuentes oficiales como el Instituto Nacional de Estadística (INE), el Banco de España o el Instituto Canario de Estadística (ISTAC) y análisis coyunturales que realizan Corporación5, BBVA Research, la fundación Foessa o el Colegiado de Registradores.

La estructura de este trabajo está especialmente orientada hacia la oferta y la demanda del mercado, ya que el comportamiento de ambos va a influir sobre el precio del bien y, por tanto, en la evolución del mercado. En el apartado 2 se pretende dar una visión general sobre el marco teórico del tema a investigar haciendo un breve recorrido por la problemática de acceder a la vivienda, los mayores periodos de crecimiento del precio de la vivienda, el papel tan importante que juega en la economía, qué indicadores existen para medir su actividad y el papel que juega la inversión extranjera directa, especialmente por el impacto tan alto que tiene en las Islas Canarias ; en el apartado 3, se exponen las características que tienen influencia sobre la parte ofertante y demandante, con el objetivo de conocer los aspectos más relevantes que puedan hacer variar la compra o la venta de viviendas; en el siguiente punto, se analizan la evolución del precio de la vivienda y de las transacciones. Por último, en lo que ha redacción se refiere, se pretende dar una serie de explicaciones al comportamiento observado en el mercado de la vivienda, especialmente en este último periodo de expansión que se ha producido desde 2015.

2. MARCO TEÓRICO

2.1 EL PROBLEMA DEL ACCESO A LA VIVIENDA

El acceso a la vivienda, o el mercado de la vivienda, en el actual sistema capitalista ha sido objeto de crítica constante en la literatura, especialmente, por la dificultad porque todo el mundo tenga una vivienda y la tenga en unas condiciones mínimas para habitar en ella. Varios críticos han expuesto sus opiniones en contra de esta problemática de difícil solución y de que haya quienes tengan su propia vivienda y, aparte, obtengan rentas de una vivienda secundaria. Quien se ha pronunciado al respecto, y se podría decir que es la literatura más importante sobre este debate, es Federico Engels (1873:46) en su publicación *Contribución al problema de la vivienda* donde, entre otras cosas, comenta que “En semejante sociedad, la penuria de la vivienda no es en modo alguno producto del azar; es una institución necesaria que no podrá desaparecer, con sus repercusiones sobre la salud, etc., más que cuando todo el orden social que la ha hecho nacer sea transformado de raíz”.

Si se analiza el mercado de la vivienda en Canarias, se puede comprobar que se dinamizó de tal forma que desde 1996 hasta 2007 el precio medio de la vivienda creció por encima del valor promedio nacional, teniendo como recurso generalizado el crédito bancario y el endeudamiento familiar, en un contexto de rentas y empleo considerablemente precarios. De esta forma, a partir de 2007 creció el endeudamiento hipotecario y los desahucios. Entre 2015 y 2017 se convierte en la comunidad autónoma con la mayor tasa de población en riesgo de pobreza y exclusión social, llegando a representar el 45% de la población canaria, de esta forma se manifiestan García Hernández, García Herrera y Díaz Rodríguez en su estudio monográfico *Auge y crisis inmobiliaria en Canarias: desposesión de vivienda y resurgimiento inmobiliario* (2018:23).

2.2 LOS TRES MAYORES BOOMS DEL PRECIO DE LA VIVIENDA

Durante los periodos 1969-1974, 1986-1991 y 1997-2005 se han vivido los mayores aumentos en el precio de la vivienda en España. En común tienen que han aumentado el número de viviendas iniciadas considerablemente, un descenso en las nuevas viviendas protegidas y han tenido un déficit exterior en la economía española. Aunque existen contextos diferentes: el primer periodo proviene de una década de intensa recuperación y apertura al exterior de la economía, la segunda tiene como particularidad los cambios en los sistemas financieros de los países occidentales y el tercero tuvo su explicación debido al shock de demanda precedido de las condiciones favorables de financiación a largo plazo. De esta forma lo plantea el experto en temática hipotecaria e inmobiliaria Julio Rodríguez en su trabajo *La vivienda: precios, mercados y financiación* (2006:8).

2.3 EFECTOS DE ARRASTRE. LA CRISIS DE 2008 COMO EJEMPLO.

El mercado de la vivienda ha sido, y es, un tema de interés general en la economía y en la sociedad, en gran parte, por los efectos de arrastre con otros mercados como el financiero y el de trabajo, además de su atractivo como bien de inversión. Al tratarse de un bien con un valor considerablemente alto el consumidor medio suele acudir en busca de financiación para afrontar el pago, lo que va a dinamizar el sector financiero; por otro lado, la construcción de una vivienda conlleva la contratación de mano de obra, lo que establece una relación directa con el mercado de trabajo; también hay compradores que no buscan adquirir una vivienda para vivir en ella, sino para obtener una rentabilidad económica como bien de inversión debido a su alto rendimiento en comparación con otros tipos de activos como, por ejemplo, los bonos del Estado. Además, en Canarias existe una mayor rentabilidad que en la mayoría de comunidades autónomas; así Bankinter, en 2018, elabora un estudio bajo el título *La inversión inmobiliaria, cuatro veces más rentable que los Bonos a 10 años* y afirma que Las Palmas de Gran Canaria (junto con Lleida) es la provincia que resulta más rentable en cuanto a viviendas (7,7%), en comparación al 1,3% de los Bonos del Estado a 10 años.

Uno de los antecedentes de mayor importancia relacionado con el sector inmobiliario ha sido la burbuja inmobiliaria de 2007, que tuvo un impacto a nivel mundial. Una de las causas principales estuvo en el mercado hipotecario, generando unas expectativas sobrevaloradas en el precio de la vivienda, por sus bajos tipos de interés y la poca preocupación por conceder créditos a personas con una capacidad económica que no se cuestionaba, de tal forma que “Los bancos concedían créditos y préstamos con facilidad ya que apenas tenían criterios a la hora de concederlos, y la gente los obtenía sabiendo que estaban actuando por encima de sus posibilidades” (Álvarez Alba, J., *Crecimiento y estallido de la burbuja inmobiliaria en España: causas y consecuencias* (2017:31)).

Desde este punto de vista hacen sus análisis Kregel y Keen, en el artículo *Kregel y Keen en la crisis de 2008*, redactado por Fernández Schettino, E. (2020) donde éste expone las ideas de estos dos autores. Así, sobre Kregel (2020:298) recoge un pensamiento crítico sobre las regulaciones del mercado, el cual expone que “con el paso del tiempo se vuelven obsoletas las regulaciones establecidas, debido principalmente a la constante búsqueda de ganancias por parte de los agentes, que los lleva a adelantarse a las regulaciones e incluso a evadirlas”. Keen (2020:303), por otro lado, tiene aportaciones como la siguiente sobre la forma de abordar el estudio de la deuda, de esta forma: “Sostiene que la teoría económica debe contemplar el papel de la deuda como un fenómeno independiente, como un tema central de estudio que permita entender las relaciones que se generan en un determinado entorno económico”.

Teniendo en cuenta al mercado de trabajo cabe destacar la capacidad de crear y destruir empleo tan fuerte que tiene este sector, especialmente en España, el cual es un país donde se tiene un comportamiento contracíclico de la productividad, lo que provoca destrucción de empleo, de esta forma lo contempla el Banco de España en su informe del cuarto trimestre de 2019 en el apartado *Relación entre el crecimiento del PIB y el del empleo en la economía española*.

En el contexto de la crisis inmobiliaria a la que se ha hecho referencia, se puede afirmar que “el estallido de la burbuja, acompañado del desplome de los precios de las viviendas, de una fuerte caída en los niveles de construcción y de la quiebra de muchas empresas del sector, arrastró consigo a la economía nacional y, especialmente, al empleo” (Fernández-Cuesta del Río, A. (2015:65)) en su trabajo *La burbuja inmobiliaria: causa o efecto de la crisis*.

2.4 INDICADORES

Un estudio sobre el precio de la vivienda en España que realizan Torres-Tellez, J. y Montero Soler, A., *El precio de la vivienda en España tras el inicio de la crisis económica: un análisis empírico* (2020) explican las variables que han tenido un mayor impacto, tanto en la demanda como en la oferta, para propiciar aumentos en el precio. Así, explican que “Entre los factores más determinantes por el lado de la demanda están los ingresos de la población y la evolución demográfica” (2020:379) y “por el lado de la oferta también existe una relación positiva y significativa en el caso de la inversión y de las transacciones” (2020:386). Los ingresos de la población están representados por el PIB per cápita y la inversión por la formación bruta de capital fijo en construcción.

El Banco de España (2022), en su documento *Indicadores del mercado inmobiliario*, también tiene su aportación en la elección de variables más significativas para analizar la situación del mercado inmobiliario. De esta forma, lo divide en varios grupos: precios de la vivienda y costes, oferta en el mercado residencial, demanda en mercado residencial, variables demográficas, accesibilidad a la vivienda, riqueza, mercado de crédito, rentabilidad de inversiones alternativas, comparación internacional del precio de la vivienda y parque de la vivienda.

2.5 INVERSIÓN EXTRANJERA DIRECTA

Es necesario nombrar el papel que juega la inversión extranjera directa en este sector ya que gran porcentaje de las compras de viviendas proceden de extranjeros y, para ello, el Banco de España realiza informes al respecto, concretamente el informe de *La inversión extranjera en el mercado inmobiliario residencial español entre 2007 y 2019* (Álvarez, L., García-Posada, M., Blanco, R. (2020)). De aquí se puede extraer que entre 2007 y 2019 las compras de viviendas de los extranjeros residentes en España han pasado de un 4,2% a un 10,9%. En la recuperación económica (2014-2019) el 19% de las compras totales por extranjeros residentes se concentró en Santa Cruz de Tenerife y el 14% en Las Palmas, siendo el primer y cuarto puesto entre las provincias que más compras de viviendas se realizan por extranjeros residentes. En relación a la población extranjera no residente se tienen datos similares: un 25% del total de viviendas compradas en España por este tipo de población se concentran en Santa Cruz de Tenerife.

Si se analiza el país de procedencia de los extranjeros residentes existe cierta relación con países de los que España acoge inmigración, especialmente entre los archipiélagos. Y entre los extranjeros no residentes destacan aquellos de rentas altas como Reino Unido o los Países Nórdicos.

2.6 SITUACIÓN ACTUAL. IMPACTO DEL COVID-19

Actualmente, el sector de la vivienda se ha ido recomponiendo de la anterior crisis sufrida. Así, muestra niveles de recuperación tanto en el precio, como en las transacciones, inversión, etc. Según el Banco de España (2020) en el informe *El mercado de la vivienda en España entre 2014 y 2019* han surgido una serie de cambios en el sector como la relación préstamos-precio o la dinámica del mercado inmobiliario y los cambios en las decisiones de tenencia de vivienda en propiedad. En esta línea se comenta que la relación entre el préstamo hipotecario y el precio de la vivienda ha disminuido hasta un 27% entre 2007 y 2012, y que se ha observado un desplazamiento de la demanda hacia el mercado del alquiler. Por otro lado, se explica el mayor grado de exigencia por parte de los bancos a la hora de conceder créditos para la compra de vivienda y las eliminaciones de las deducciones fiscales a partir del 1 de enero de 2013.

El impacto del covid-19 también tuvo sus efectos en este mercado, aunque particularmente en el de la vivienda ha sido mucho más dinámico, de esta forma el Banco de España elaboró un informe en marzo de 2021 sobre *El impacto de la pandemia de covid-19 en el mercado inmobiliario comercial español* (Fernández Cerezo, A., Lamas, M., Roibás, I., y Vegas, R. BdE (marzo de 2021)) ha realizado un informe al respecto donde se pueden sacar una serie de conclusiones: dentro del sector inmobiliario se han sufrido correcciones de actividad, precios e hipotecas, pero en contraste con esto ha mostrado un mejor comportamiento, debido a que el mercado de la vivienda es menos sensible que el sector inmobiliario comercial y que la demanda del sector de la vivienda suele ser más estable que la del mercado inmobiliario comercial.

Según el informe de Funcas (2022:1) *El mercado de la vivienda: evolución reciente y perspectivas*, sus perspectivas apuntan hacia la misma dirección que el Banco de España exponiendo que “pese al deterioro de la renta de los hogares como consecuencia de la pandemia, el mercado de la vivienda ha mantenido su dinamismo, con un incremento de las transacciones en 2021 del 35 % y de los precios del 4,3 %. La acumulación de ahorro durante la crisis es la principal explicación de este comportamiento atípico, junto con el acceso a una financiación abundante y el crecimiento del empleo”.

La Confederación Española de Organizaciones Empresariales (CEOE), en su informe económico de junio de 2022 *Resultados del World Competitiveness Ranking 2022* comenta que los bancos centrales endurecen la política monetaria, proyectan un menor aumento del crecimiento mundial (bajo el análisis del Banco Mundial y la OCDE – Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos), el mercado laboral se normaliza, sigue aumentando la inflación en España y se está reduciendo el déficit público.

3. CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO

Para analizar el mercado de la vivienda, como cualquier otro mercado, es imprescindible hacer énfasis en los elementos que intervienen tanto en la demanda como en la oferta. Dentro de ellos existe una serie de subgrupos que, en su conjunto, propician un movimiento al alza o a la baja de la oferta y la demanda. Y, dentro de estos subgrupos, a su vez, existen una serie de factores.

3.1 OFERTA

Existen diferentes elementos que intervienen en la oferta de bienes, como se ha nombrado en los indicadores del marco teórico y entre ellos están: los costes de producción, la orografía, las expectativas y la variedad de oferta.

3.1.1 Costes de producción

Como cualquier otro mercado, los costes de producción marcan gran parte de la decisión sobre el precio final de un bien, en este caso los elementos principales que determinarán dicho coste son: la materia prima, el valor del suelo, la mano de obra, los impuestos y una variedad de gastos con poco peso que se pueden agrupar en uno único denominado “otros” (David Martínez, CEO de AEDAS Home, NegociosTV 2022).

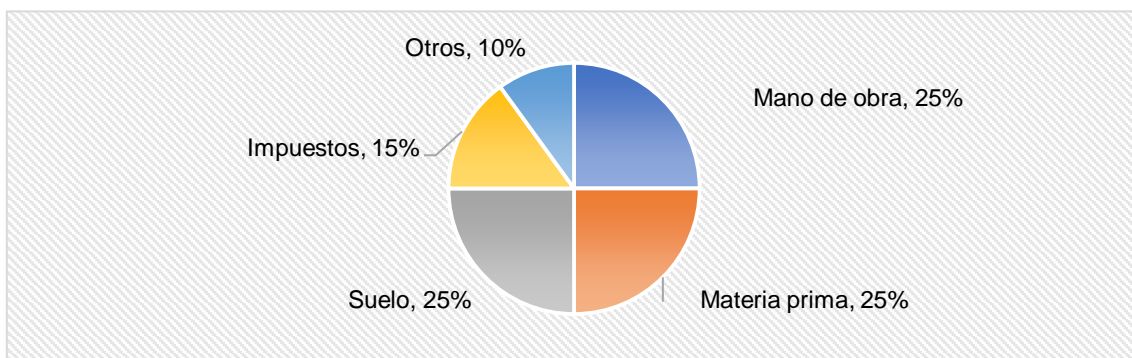
La materia prima variará dependiendo del tipo de vivienda que se pretenda fabricar, pero algunos de los materiales básicos son: cemento, acero, hormigón, arena, agua y ladrillos.

En relación al valor del suelo cabe destacar que “el aumento de los precios de los terrenos urbanizables es una consecuencia y no una causa del incremento del precio de la vivienda” (García-Montalvo (2010), incluido en Montero Soler, A. y Torres-Tellez, J. (2020:380)).

La mano de obra tendrá un mayor o menor impacto para los productores dependiendo de la cantidad de demandantes de empleo en el sector de la construcción.

A modo orientativo, los costes de producción en España se dividen en: 25% mano de obra, 25% materia prima, 25% suelo, 15% impuestos y 10% otros.

Gráfico 1. Porcentaje (orientativo) de gastos de construcción de una vivienda en España.



Fuente: Youtube, “Negocios TV”, David Martínez, elaboración propia.

3.1.2 Orografía

Cabe destacar en esta característica que cuando se elige un lugar de construcción no es posible construir donde se prefiera; así, los suelos se dividen en: protegidos, urbanizables o urbanizados. En el primero no se puede construir, en el segundo hay que realizar un proceso administrativo (el cual alarga el periodo de construcción) para convertirlo en urbanizado y el tercero te permite empezar a realizar los trámites administrativos necesarios para la puesta en marcha de la producción. Dependiendo de la comunidad autónoma, los suelos pueden estar más o menos protegidos. A partir de aquí, se puede elegir entre construir una vivienda nueva, rehabilitar una ya construida o demoler y construir. Por lo tanto, esta es una limitación que se tiene a la hora de construir una vivienda.

Tabla 1. Superficie total y protegida según islas en Canarias.

Isla	Superficie total	Superficie protegida	Superficie protegida (%)	Superficie libre
Tenerife	2034,38	989,1	48,62%	1045,28
Fuerteventura	1659,74	477,27	28,76%	1182,471
Gran Canaria	1560,1	667,09	42,76%	893,01
Lanzarote	874,99	350,29	40,03%	524,698
La Palma	708,32	250,06	35,30%	458,264
La Gomera	369,76	123,15	33,30%	246,613
El Hierro	268,71	156,04	58,07%	112,67

Fuente: ISTAC y Wikipedia, elaboración propia.

A todo esto, hay que sumarle las zonas donde no se tienen las características necesarias para poder construir una vivienda. Esta información la proporciona Rivero Ceballos (*Los debates de Cajasiete* (2014)): “si a la superficie de Canarias le quitamos los espacios naturales, las alturas de más de 1.200 metros, las pendientes superiores al 30% y los suelos ocupados, nos quedaría algo menos del 18% susceptible de aprovechamiento”.

3.1.3 Expectativas

Por otro lado, existen algunas características del sector que tienen un fuerte impacto en la estrategia de inversión. Una característica de vital importancia es el tiempo que transcurre desde que se empieza a construir el bien hasta que finalmente se pone en venta, ya que una vivienda tarda en torno a 2-3 años en construirse (siempre dependiendo del tipo de vivienda) entre procesos administrativos y el propio proceso de producción. También influyen otros aspectos como las proyecciones que se tengan de los futuros compradores, o de una rebaja de los costes de producción en el medio plazo, etc. Esto pone de manifiesto una serie de características importantes que determinarán una menor o mayor afluencia de productores y, por tanto, de la actividad del propio mercado “...la incorporación al mercado de las expectativas de mejores precios en el futuro supone un efecto potenciador de retroalimentación de los precios (Martínez & Maza, 2003)”, incluido en Montero Soler, A. y Torres-Tellez, J. (2020:386).

3.1.4 Variedad de oferta

Existen varias formas de obtener una rentabilidad inmobiliaria a una vivienda: vender, alquilar o cederlo como vivienda vacacional. De esta forma, el alquiler se trata de un bien que se puede calificar como bien sustitutivo de la compra de vivienda, con una elasticidad cruzada positiva entre ambos bienes, teniendo así un aumento de la demanda del alquiler cuando disminuye la demanda de viviendas y viceversa. En cuanto a la vivienda vacacional, ésta actúa como un bien complementario: relación directamente proporcional con la demanda de la vivienda.

3.2 DEMANDA

En esta otra parte hay tres variables a destacar: la demografía, el poder adquisitivo y el acceso al crédito. El primero, porque la demografía tiene una relación directa con la demanda, ya que habiendo un mayor número de personas en un territorio probablemente habrá un mayor número de interesados en adquirir una vivienda, el segundo porque de nada vale que existan más demandantes si no tienen capacidad de afrontar el pago y el tercero como apoyo financiero, para afrontar el gasto de la compra, debido a su alto precio en comparación con otros bienes necesarios.

3.2.1 Demografía

Con un modelo demográfico con tasas de crecimiento positivas parece indudable que el sector se verá beneficiado, ya que habrá más personas interesadas en acceder a una vivienda, aunque existe cierto debate sobre la incidencia de la población en el precio de la vivienda.

3.2.2 PIB per cápita

Esta variable es de vital importancia como impulsor de la demanda agregada ya que representa el nivel de riqueza de la población de un territorio, así lo afirman Montero Soler, A. y Torres-Tellez, J. (2020:385) “también es primordial que los niveles de ingresos de los hogares sean suficientes como para poder hacer frente a financiación para adquirir una vivienda (Taltavull, 2003)”.

En relación a la economía canaria en su conjunto, el investigador en economía canaria Rivero Ceballos contempla un balance positivo de esta economía insular, desde los años 50 del siglo pasado. Así, opina que “el crecimiento de la economía de las Islas ha sido extraordinario desde los años cincuenta del pasado siglo”; pero, también resalta cuatro fallos: “divergencia con la media española en términos de valor de la producción per cápita, altas tasas de paro, desigual distribución de la renta, poco respeto a la dotación de recursos naturales” (*La economía de Canarias ayer, hoy, y quizá, mañana* recogido en el blog *Canarias en positivo*) (abril 2020). Es decir, que hasta ahora ha existido un crecimiento económico considerable, pero con un reparto desigual de la riqueza.

3.2.3 Acceso al crédito

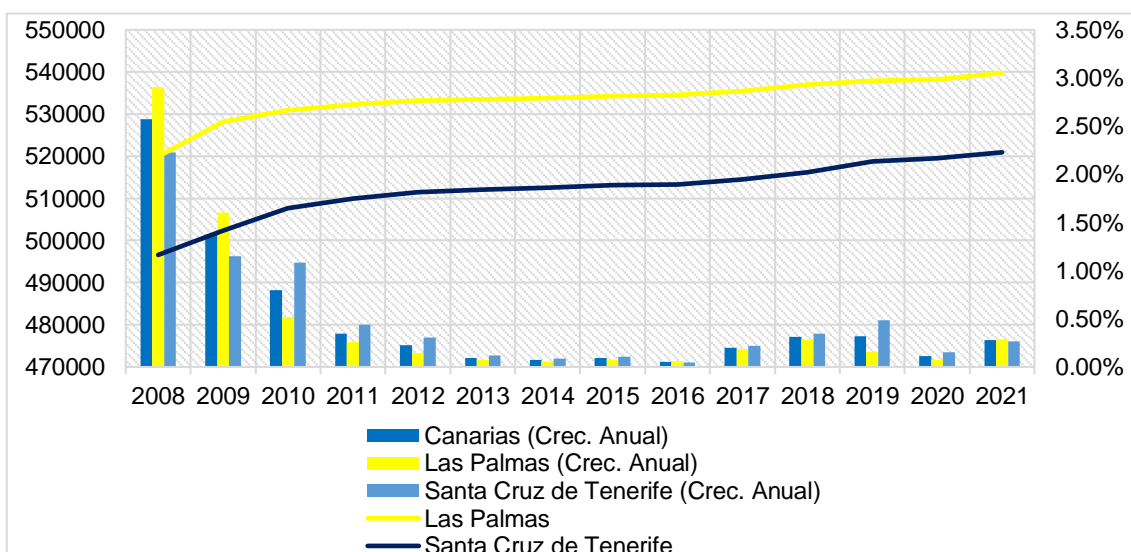
Junto con la variable del apartado anterior está relacionado el acceso al crédito. Al tratarse de un bien inmueble que conlleva un precio de mercado considerablemente alto existen herramientas de endeudamiento para poder hacer frente a la totalidad del pago durante varios años y las características de esta financiación juega un papel fundamental en la posibilidad de afrontar un pago de estas características; por tanto, la rigidez del acceso al crédito podrá determinar, en mayor o menor medida, el acceso al pago de una vivienda. Un ejemplo extremo de flexibilidad está en las hipotecas subprime de 2007, donde apenas había control sobre la capacidad económica del prestatario, lo que llevó al sobreendeudamiento de una gran parte de la población y, por tanto, al colapso económico que se sufrió con la crisis financiera de 2008. Desde entonces, la solvencia económica del prestatario adquiere un mayor protagonismo y los niveles de financiación que ofrecen los bancos se han visto reducidos entre un 10% y 20% respecto al total del pago de una vivienda y la estabilidad laboral se pone en juicio, lo que genera una mayor rigidez en la concesión de créditos y adquiere un mayor protagonismo el nivel de ahorro y la calidad de empleo del prestatario.

4. ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA ACTUAL EN CANARIAS

4.1 OFERTA

En el siguiente gráfico se puede observar que, en los últimos 5 años, en Canarias el promedio de la tasa interanual está en un 0,24%; y, si se escoge los últimos 10 años, sería de un 0,18%, esto quiere decir que el crecimiento entre 2016-2021 (1,23%) ha sido más intenso que entre 2011-2015 (0,48%). Por otro lado, la provincia de Santa Cruz de Tenerife ha experimentado una mayor creación de viviendas, en términos relativos, a lo largo del periodo 2010-2021 (2,60%) frente a Las Palmas (1,66%).

Gráfico 2. Estimación de parque de viviendas en Canarias, por provincias (2010-2021) y crecimiento anual.



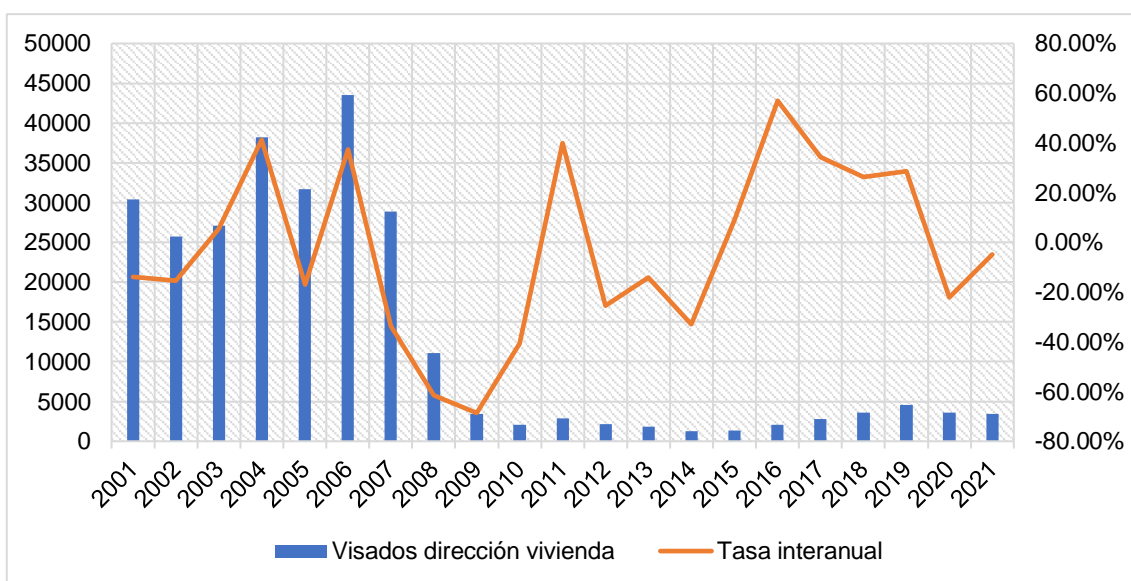
Fuente: Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, elaboración propia.

En el análisis de coyuntura realizado por Corporación 5, *La vivienda en Canarias (2018)*, basándose en el crecimiento que ha existido en el parque de viviendas de Canarias en los últimos 5 años (en su momento, 2013-2017), lo estima como insuficiente (promedio del 0,1%) para cubrir la demanda, estimando una previsión de 15000 viviendas anuales para llegar al equilibrio en 2031. Actualmente, en los últimos 5 años (2017-2021) ha aumentado el parque de viviendas, en promedio, 2574 viviendas anualmente a lo largo del periodo. Siguiendo los cálculos de esta entidad, seguirían existiendo niveles muy inferiores a los necesarios (un 17,16%).

Otra variable que permite tener una visión general de la oferta es el visado de dirección de obra de viviendas (representado por: obra nueva, a ampliar, a reformar y/o restaurar). En este caso, si se escoge un periodo más prolongado como el 2001-2021, se puede identificar el máximo absoluto en 2006 (43.532) y el mínimo absoluto en 2014 (1.231). Si se compara el dato de 2021 (3.405) con el máximo de 2006 hay una diferencia del 92,18%, es decir que el dato de 2021 representa un 7,82% del total de 2006; y respecto a 2014 un 176,6%, (anexo 5).

El comportamiento de esta variable es cíclico, teniendo mayores variaciones en periodos más cortos. En general se observa cierta recuperación en los últimos años, aunque no se contemplan niveles similares a cualquier año antes de 2009.

Gráfico 3. Visados de dirección de obra (total viviendas). Canarias (2001-2021).



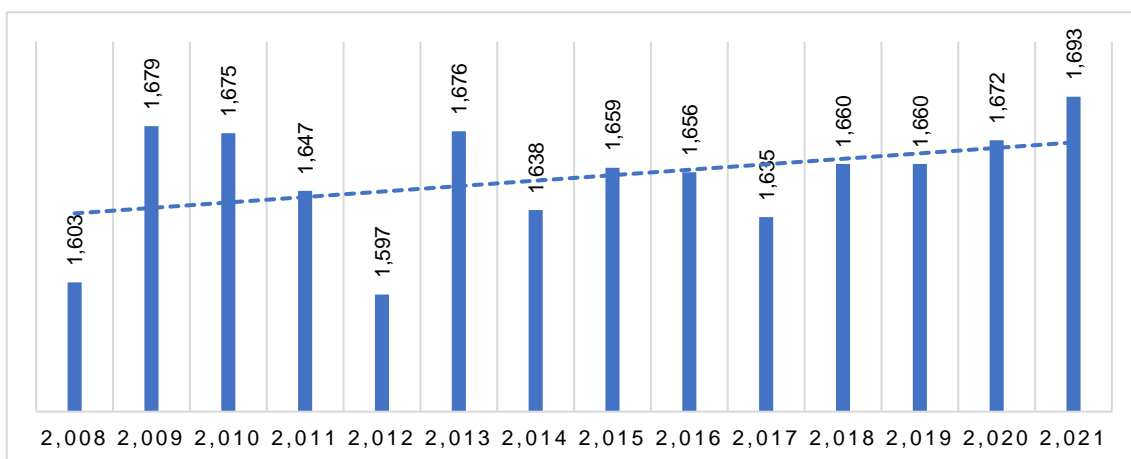
Fuente: ISTAC, elaboración propia.

4.1.1 Costes de producción

Atendiendo al índice de los costes del sector de la construcción, con base 2015, en España, orientados al consumo de materiales y en relación a la edificación residencial, destaca el crecimiento continuo que se ha experimentado en los últimos 5 años (2017-2021) llegando al 113,32% en 2021. Entre 2010-2017 las variaciones han sido significativamente similares (entre un 3% por encima y por debajo de los valores de 2015), pero a partir de 2018 se rompe esta tendencia superando el 3% en los últimos 4 años (anexo 9).

Entrando un poco en profundidad en los costes de producción a nivel de Canarias, si se analiza la evolución del precio de una materia prima básica como lo es el cemento (base 1964), se puede apreciar un comportamiento aparentemente cíclico, pero con una cierta tendencia creciente en los últimos años. Especialmente a partir de 2017, donde desde esa fecha hasta 2021, ha tenido un crecimiento constante, con un 3,59% durante este periodo (2017-2021) y llegando a un nuevo máximo absoluto en este último año.

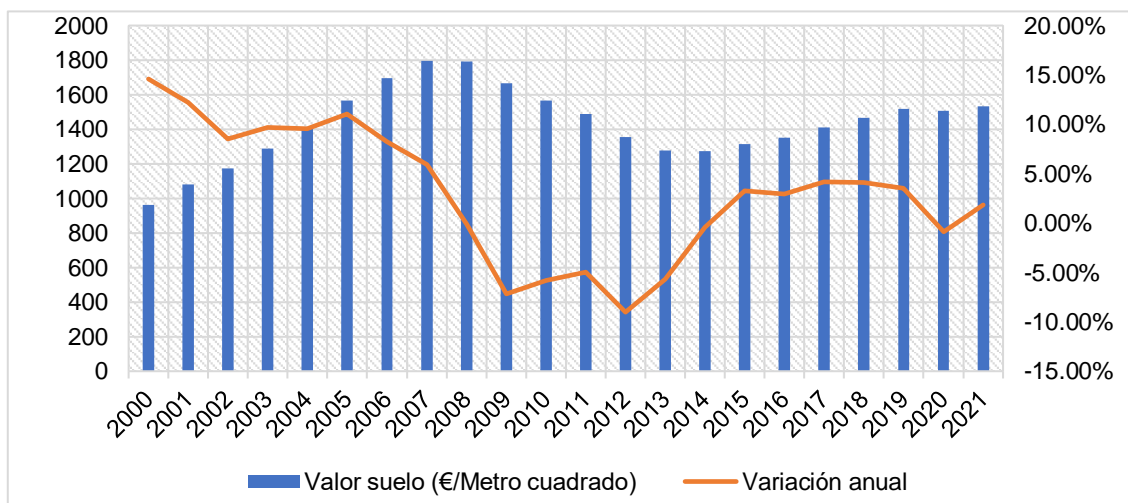
Gráfico 4. Evolución del precio de cemento en Canarias (2008-2021). Base 1964.



Fuente: INE, elaboración propia.

El precio medio por metro cuadrado en Canarias ha tenido varias etapas de decrecimiento/crecimiento. Se puede apreciar un continuo crecimiento desde el inicio del periodo seleccionado hasta 2007, a continuación, decreció hasta 2014 y desde 2015 ha estado en pleno crecimiento (con la excepción de 2020). Si se compara el valor de 2021 (1533,3€/metro cuadrado), este está un 14,62% por debajo del máximo absoluto (2007 con 1795,875€) y un 59,06% por encima del mínimo absoluto de 2000 (963,975€). Por otro lado, si se compara con 2014 (inicio de la recuperación), se encuentra un 20,46% por encima, casi llegando a los niveles de 2005.

Gráfico 5. Evolución del precio medio del metro cuadrado. Canarias (2000-2021).



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, elaboración propia.

4.1.2 Vivienda vacacional y alquiler

Si se atiende al dato de porcentaje de viviendas turísticas sobre el total de viviendas (agosto de 2020 – febrero de 2022), se observa que Canarias casi triplica el tanto por ciento que refleja la media española, probablemente debido al peso que tiene el sector turístico en la economía insular. Y entre las dos provincias no parece haber diferencias significativas, aunque Las Palmas tiene unos valores por encima de Santa Cruz de Tenerife.

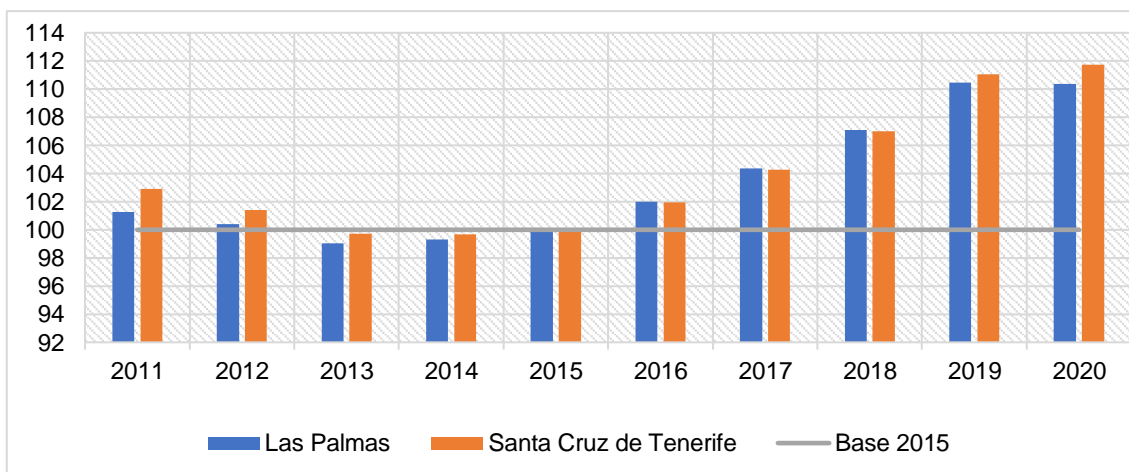
Tabla 2. Porcentaje de viviendas turísticas sobre el total de viviendas (agosto 2020 – febrero 2022), España, Canarias y provincias de Canarias.

	2020 (agosto)	2021 (febrero)	2021 (agosto)	2022 (febrero)
España	1,28%	1,17%	1,22%	1,13%
Canarias	3,63%	3,64%	3,78%	3,72%
Las Palmas	3,81%	3,85%	3,97%	3,96%
Santa Cruz de Tenerife	3,44%	3,42%	3,58%	3,47%

Fuente: ISTAC, elaboración propia.

El precio de la vivienda en alquiler, con base 2015, en el periodo 2011-2015 solo ha variado entre un -0,95% y 1,25% en Santa Cruz de Tenerife y en Las Palmas un -0,33% y 2,89%. Sin embargo, ha aumentado continuamente en los últimos 5 años del periodo, con variaciones anuales de hasta un máximo del 10,46% en Las Palmas (2019) y un 11,73% en Santa Cruz de Tenerife (2020), lo que refleja unos valores elevados en comparación a los niveles de 2011-2015, con Santa Cruz de Tenerife superando a Las Palmas, en términos relativos. Así, desde 2011 hasta 2018 ha habido un incremento del 12,29% de personas en alquiler y una disminución del 6,02% de personas en propiedad, teniendo el mayor impacto en Fuerteventura y el menor en La Palma (anexo 3).

Gráfico 6. Índice del precio de la vivienda en alquiler (Base 2015) en las provincias de Las Palmas y Santa Cruz de Tenerife.

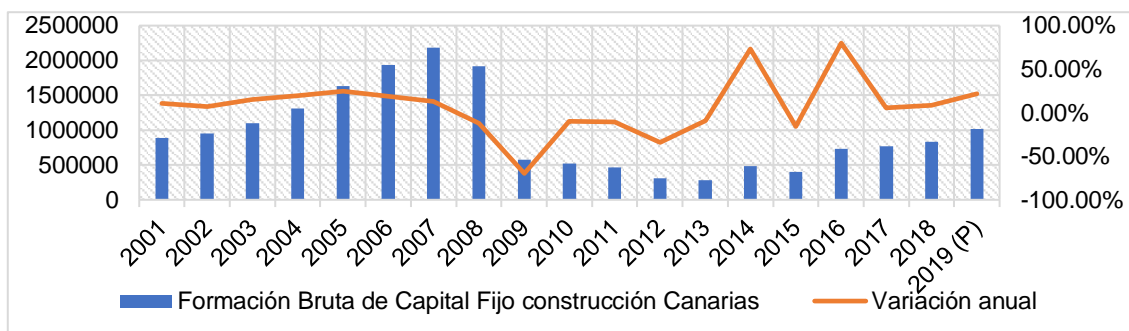


Fuente: INE, elaboración propia.

4.1.3 Inversión en construcción

La formación bruta de capital fijo en construcción muestra signos de recuperación, especialmente a partir de los últimos 4 años, con un promedio del crecimiento anual del 28,9%. Si se compara el dato de 2019 con el máximo absoluto (2007), este estaría un 53,50% por debajo y, si se compara con el mínimo (2013) un 266% por encima. En 2014 y 2016 destacan los aumentos considerables que ha habido respecto a su año anterior, llegando a crecer hasta un 80% aproximadamente. Los niveles de 2019 tienen cierto repunte y son similares a los de 2002-2003.

Gráfico 7. Formación bruta de capital fijo en construcción. Canarias (2001-2019).



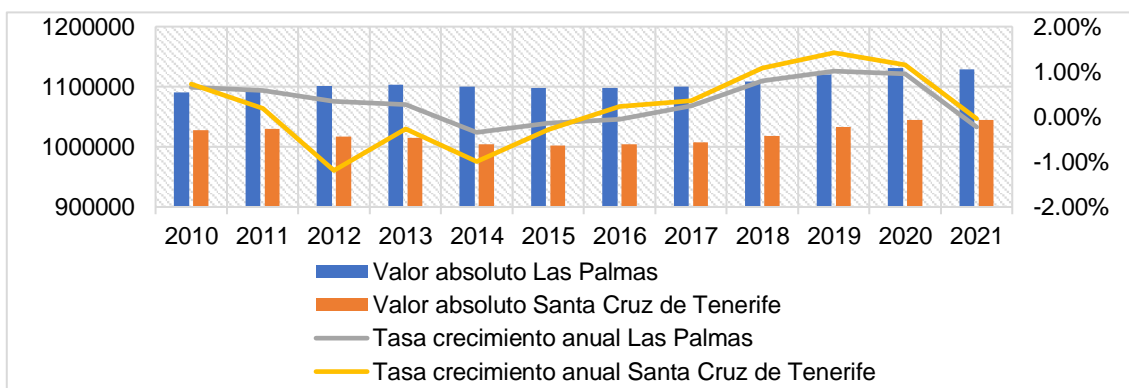
Fuente: ISTAC, elaboración propia.

4.2 DEMANDA

4.2.1 Población

En el periodo señalado (2010-2021) la población canaria ha crecido un 2,57%, si se compara con el resto de comunidades autónomas se queda en un séptimo puesto (de las 19 comunidades autónomas), incluyendo a Ceuta y Melilla (anexo 7). Desglosado en provincias, Las Palmas ha crecido un 3,48% y Santa Cruz de Tenerife un 1,60%; aunque han tenido etapas de decrecimiento. Así, las han sufrido en los años 2014-2016 (-0,55% acumulado) y 2012-2015 (-2,73% acumulado), respectivamente, y en 2021 ambas (-0,22% y -0,55%, respectivamente).

Gráfico 8. Tasa de crecimiento demográfico anual en Canarias por provincias (2010-2021).



Fuente: ISTAC, elaboración propia.

También cabe destacar la población extranjera que reside en Canarias, debido a su alto impacto en las Islas. De esta manera, desde 2000 hasta 2022 ha habido un promedio de 309604 extranjeros al año, lo que equivale a un 14,32% de la población canaria, de media, en este periodo (anexo 1). Así, el Banco de España comenta que “la elevada correlación entre el crecimiento del precio de la vivienda y el aumento de la población sugiere que el incremento de los habitantes residentes de origen extranjero en determinadas provincias (en especial las insulares) habría contribuido a elevar los precios de la vivienda a través de su efecto sobre la demanda de inmuebles” (2020:10).

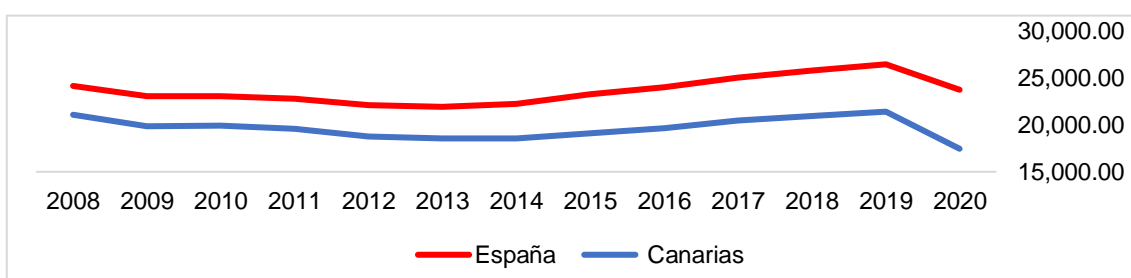
Además de lo nombrado anteriormente, hay que apreciar el alto grado de impacto que tiene la compra de viviendas por extranjeros en Canarias, situándose entre el 31,39% (segundo trimestre de 2017) y el 22,91% (segundo trimestre de 2020) durante 2014-2021. En comparación al resto de comunidades autónomas (anexo 2), se trata de la comunidad autónoma que tiene un mayor peso en compras de viviendas de extranjeros, junto con las Islas Baleares. En 2022, destacan las compras de extranjeros con nacionalidad de Reino Unido, Alemania y Bélgica, según la información recogida por el Colegio de Registradores, en *Estadística Regional Inmobiliaria* (segundo trimestre de 2022).

Por otro lado, si se calcula la densidad demográfica de Canarias, teniendo en cuenta los datos de superficie protegida recogidos en la tabla 1 y los de población del gráfico 8 (2020), quedarían los siguientes resultados: Tenerife 560 habitantes/ kilómetros cuadrados y Las Palmas 434 habitantes/ kilómetros cuadrados; si se tiene en cuenta la superficie total: 309 y 276 habitantes/kilómetros cuadrados, respectivamente. Canarias, según el Instituto Nacional de Estadística tiene una densidad de 301,39 habitantes/ kilómetros cuadrados, con datos de la población a 1 de enero de 2021, siendo así la tercera (sin contar a Ceuta y Melilla) de mayor peso del total de comunidades autónomas.

4.2.2 PIB per cápita

Si se analiza el PIB per cápita de Canarias, respecto a España, se puede apreciar la divergencia a la que ha hecho referencia Rivero Ceballos. En primer lugar, se encuentra por niveles inferiores a la media, pero, además, esta diferencia se hace cada vez más acusada. Así, en 2008 apenas existía una divergencia del 12,76% por debajo de la media, mientras que en 2020 se llega hasta un 26,36%; siendo, en ese último año, la comunidad autónoma con una mayor divergencia entre todas las comunidades autónomas (anexo 6).

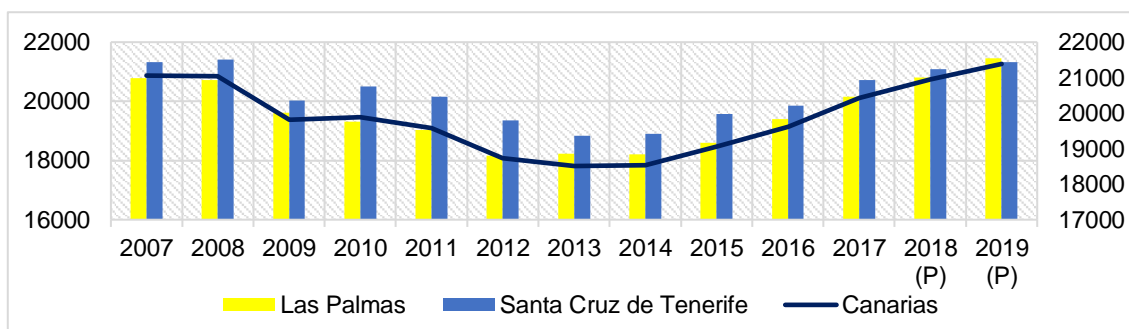
Gráfico 9. Evolución del PIB per cápita a precios de mercado, Base 2015, de España y Canarias (2008-2020).



Fuente: ISTAC, elaboración propia.

Analizando el PIB per cápita según las provincias se pueden apreciar dos etapas: decrecimiento (2008-2013) y crecimiento (2014-2019). En la primera, ambas han decrecido un 12% aproximadamente y, en la segunda, Las Palmas ha tenido un mayor crecimiento: 17,78%, respecto al 12,78% de Santa Cruz. Por tanto, en esta época de auge económico y desde esta perspectiva, Las Palmas empieza a superar los niveles de Santa Cruz en términos relativos; aunque solo en el 2019 (datos provisionales) llega a superar el PIB per cápita en valores absolutos.

Gráfico 10. Evolución del PIB per cápita (2007-2019) según provincias de Canarias.



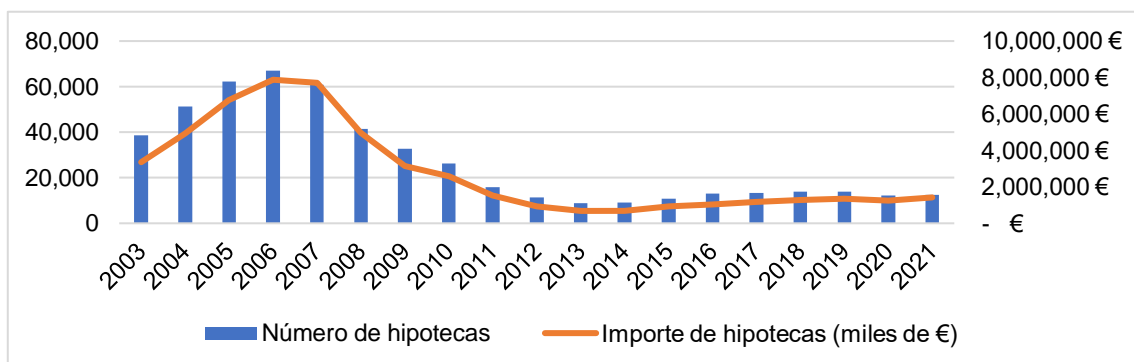
Fuente: INE, elaboración propia.

4.2.3 Créditos hipotecarios y ahorro

Las entidades de crédito han aprendido de las lecciones que les dejó la crisis financiera de 2007, así han surgido varios cambios para ser más prudentes a la hora de facilitar crédito. De esta forma, cobra una mayor importancia los niveles de ahorro de una persona, ya que la cantidad financiada se ha reducido del 100% al 80% (aproximadamente) del valor de la vivienda, al igual que la estabilidad laboral, como ya se ha nombrado anteriormente.

En el siguiente gráfico se puede observar el descenso que ha surgido desde 2007 (60.921 hipotecas por valor de 7.694.106€), llegando a su mínimo en 2013 (8.838 hipotecas por valor de 678.986€) y a partir de 2014 se empieza a notar la recuperación. En 2021 (15.588 hipotecas por valor de 1.418.642€) los datos se encuentran en un 80%, aproximadamente, por debajo del máximo de número/importe de hipotecas, un 42,43% por encima del mínimo de número de hipotecas y un 108,94% por encima del mínimo de importe de hipotecas.

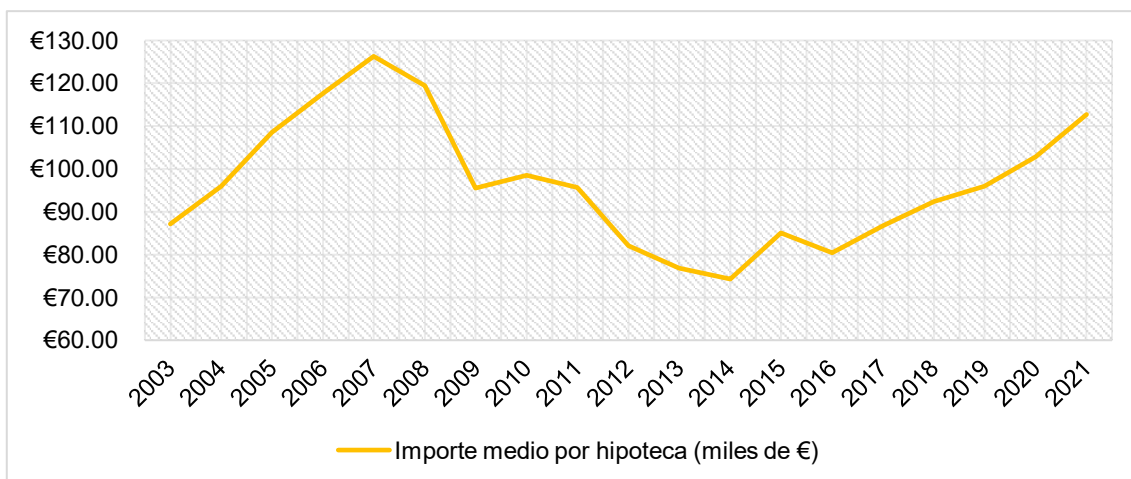
Gráfico 11. Número e importe de hipotecas anuales, respecto a la vivienda en Canarias (2003-2021).



Fuente: INE, elaboración propia.

Si se compara la cantidad de miles de euros por hipoteca que hay en 2021 (112,70€) con 2007 (126,30€) y 2013 (76,83€), hay una diferencia de -13,60€ y 35,87€, respectivamente, lo que evidencia, junto con los datos anteriores, que el mayor cambio está en la cantidad de hipotecas que se conceden y no tanto en la cuantía.

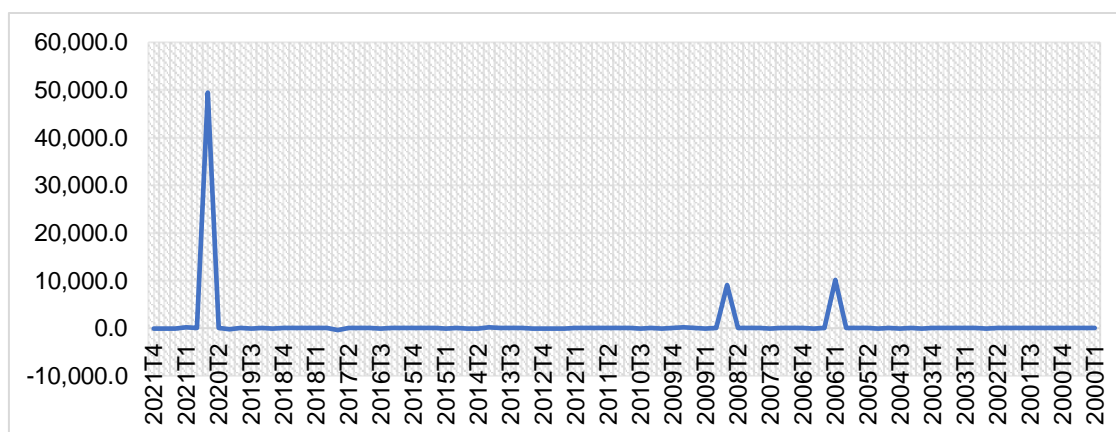
Gráfico 12. Importe medio por hipoteca, miles de €, Canarias (2003-2021).



Fuente: INE, elaboración propia.

En relación al ahorro bruto, en el siguiente gráfico se puede apreciar, tomando como referencia la variación anual, el excesivo repunte del tercer trimestre de 2020 (49.447,1€) que explica, en parte, el fuerte impulso que ha tenido la demanda en el mercado de la vivienda en la post pandemia por el ahorro acumulado durante ésta.

Gráfico 13. Variación anual del ahorro bruto de los hogares e instituciones sin fines de lucro al servicio de los hogares. España (2000-2021).



Fuente: INE, elaboración propia.

4.3 DINAMISMO DEL MERCADO

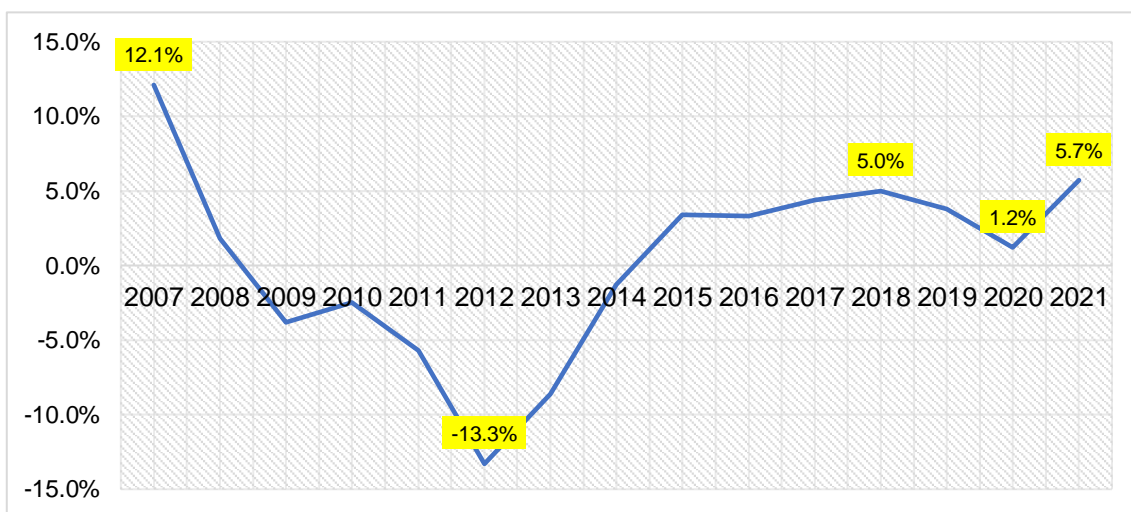
Un hecho que va a quedar marcado para la historia de la humanidad, y en concreto para la historia económica, es el covid-19. Con el confinamiento por bandera, la actividad económica mundial sufrió un parón contundente que ha tenido su impacto en cada una de las economías, y en ese sentido “El PIB mundial se redujo un 3,3% en el conjunto de 2020” Banco de España (2021:50).

En lo que se refiere al sector inmobiliario no iba a ser menos, pero dentro de este sector, concretamente en la vivienda, el propio Banco de España comenta a principios de 2021, respecto a la economía española, que “La crisis del COVID-19 ha desencadenado una corrección importante de la actividad, los precios y las nuevas operaciones de financiación (hipotecas comerciales) en este sector, que contrasta con el mejor comportamiento relativo que ha mostrado hasta el momento el mercado de la vivienda” (2021:3).

Por otro lado, Fundación Foessa comenta que “Los periodos de confinamiento han puesto de manifiesto, si es que había alguna duda, la necesidad de contar con una vivienda digna, con un espacio seguro en el que sentirnos protegidos de elementos y amenazas externas” (*Informe sobre exclusión social y desarrollo social en Canarias (2022:97)*). De esta forma, se puede apreciar que el mercado de la vivienda ha tenido un crecimiento en los últimos años pero que el impacto del covid-19 ha sido un detonante para este sector.

El precio de la vivienda en Canarias, desde 2009 hasta 2014, ha tenido continuos descensos del precio interanual, llegando a su mínimo en 2012 (-13,3%). A partir de 2015 se mantiene el crecimiento, llegando al 5,7% en 2021 (un 25%, aproximadamente, superior a los niveles de 2015), el máximo desde que comenzó la recuperación. Es decir, que existe un crecimiento constante de los precios en los últimos 6 años, representando así una etapa de recuperación-expansión.

Gráfico 14. Índice de precios de vivienda en Canarias, variaciones anuales (2007-2021).



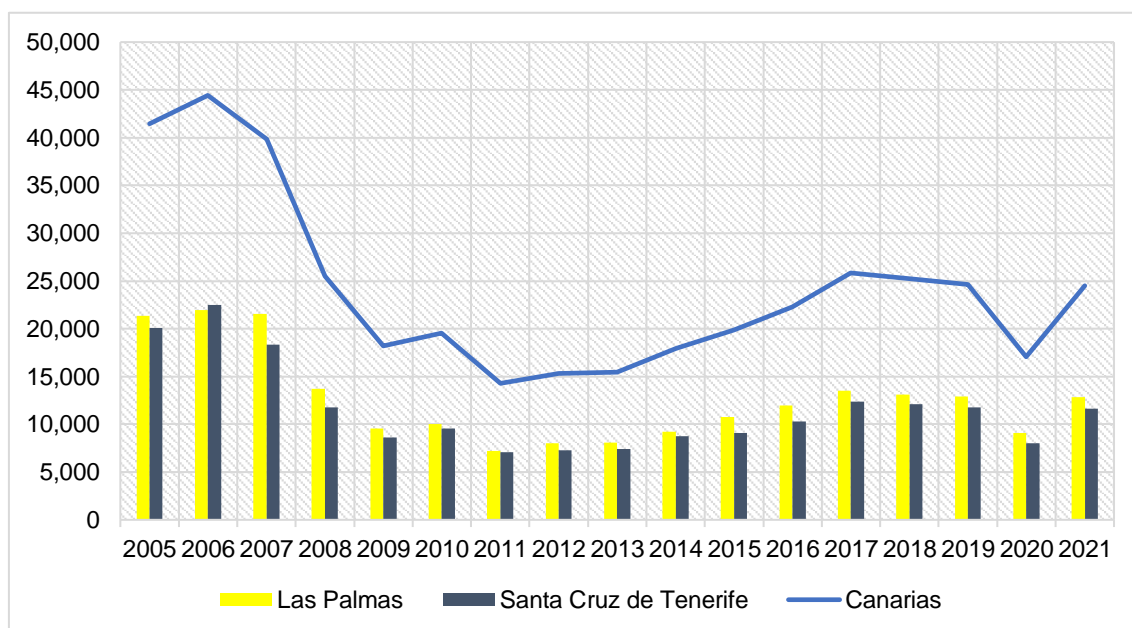
Fuente: INE, elaboración propia.

El precio de la vivienda en general, con base 2015, en Canarias ha crecido durante 2021 un 25,79%; mientras la media de España se centra en un 31,92% (anexo 8). Esto quiere decir que el aumento de los precios en Canarias se ha producido en menor proporción que la media.

En relación al número de transacciones se puede observar que, desde el máximo de 2006 (44423) se han ralentizado las transacciones hasta 2011 (con un pequeño repunte en 2010 del 7,55%) y, desde 2012, comienzan a haber signos de recuperación, llegando al máximo relativo en 2017 (25868 transacciones, un 58,26% de 2006) y teniendo unos niveles en 2021 de 24520 transacciones, unos datos bastante próximos a los de 2008 (25514 transacciones). En todo el periodo, excepto en 2006, se observa que la provincia de Las Palmas se encuentra siempre por encima de Santa Cruz de Tenerife. La caída de transacciones, respecto a 2006, es mayor en Santa Cruz de Tenerife (-48,20%) que en Las Palmas (-41,32%); pero los niveles son relativamente similares a modo general (el promedio de transacciones de Las Palmas, respecto al total de Canarias, es de un 52,31% y el de Santa Cruz de Tenerife un 47,69%).

Atendiendo al tipo de vivienda, el mayor peso está en las viviendas de segunda mano donde desde 2012 las transacciones de viviendas en Canarias han sido el 90% de segunda mano y un 10% nuevas, aproximadamente (anexo 4).

Gráfico 15. Número total de transacciones de vivienda en Canarias, según provincias (2008-2021).



Fuente: Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, elaboración propia.

5. CONCLUSIONES

La situación del mercado de la vivienda actualmente es de cierto fulgor, pero a este punto se puede llegar por diversos caminos, desde el punto de vista analítico económico. Después de los datos analizados, hay cierta tendencia a reflexionar sobre si la producción de viviendas es insuficiente para la demanda que pueda existir, entrando así en la posibilidad de que exista una escasa oferta y provoque, por tanto, un exceso de demanda que haga que el aumento del precio en la vivienda esté presente constantemente.

Existen diferentes motivos por los que seguir en esta línea de pensamiento, según los datos que se analicen. En este caso se ha podido comprobar que los costes de producción han aumentado, tanto en materia prima como en el valor del suelo, lo que genera unas expectativas poco alentadoras para los productores en un mercado donde parece que la inversión cada vez conlleva un mayor sacrificio económico y que existen ciertas dudas en cuanto al retorno de dicha inversión, motivado adicionalmente por los bajos niveles que representan el PIB per cápita y las tasas de crecimiento demográficos.

En relación al nivel de demanda parece que, a pesar de las continuas condiciones desfavorables (especialmente, la situación laboral), responde con cierta fuerza (así, se han observado niveles de transacciones de la vivienda bastante alentadoras). Aun así, se pueden observar ciertas debilidades como, por ejemplo, el desplazamiento de la demanda, que ve casi imposible de tener la financiación y el ahorro necesario para la compra de una vivienda, hacia el mercado de alquileres. Esto ha propiciado, inevitablemente, aumentos en el precio de los alquileres. También existe un cierto retraso en la edad media de acceso a la vivienda, especialmente entre los menores de 30 años en España (anexo 10), debido a la situación actual del mercado de trabajo y de crédito.

Con los cambios producidos en la legislación y en el acceso al crédito, junto con los niveles de renta que existen actualmente, la posibilidad de acceder a la compra de una vivienda conlleva cada vez un mayor esfuerzo. Además, en el caso de Canarias, atendiendo a la tasa AROPE (tasa de riesgo de pobreza o exclusión social) el INE refleja niveles muy elevados: 36,3% en 2020, siendo así la segunda comunidad autónoma de España con mayor peso, según la *Encuesta de Condiciones de Vida (ECV)*. Por otro lado, si se analiza el esfuerzo económico que tienen que hacer las familias para afrontar el pago de una vivienda, atendiendo al umbral que marca la OCDE (30% del salario), se estima que en 2022 España se encuentra en un 30,7% (un 0,7% por encima del límite) y Canarias en un 32,3% (anexo 6), lo que evidencia la difícil situación a la que se enfrenta la población canaria para el acceso a la compra de una vivienda.

Por otro lado, en Canarias, existe un alto porcentaje de viviendas compradas por extranjeros lo que hace que un tercio de la demanda, aproximadamente, dependa de la capacidad de pago de dichos extranjeros. Esto tiene su importancia porque el mercado no entiende de nacionalidades, sino de capacidad de pago y puede tener consecuencias devastadoras en la población canaria si la demanda es absorbida por extranjeros y no canarios, pudiendo tener consecuencias de mayor intensidad aún de las que ya existen (aumento en el precio del alquiler y esfuerzo económico para el acceso a la compra de una vivienda en propiedad).

También es necesario destacar las diferencias con la anterior crisis inmobiliaria de 2008, ya que existen disimilitudes significativas. Desde el punto de vista financiero, el acceso al crédito provocó un sobreendeudamiento en las familias y, en el escenario actual, el crecimiento del crédito de los hogares ha sido más moderado (en parte, quizás, por la dureza de las entidades de crédito a la hora de conceder préstamos); aun así, la demanda no se ha visto tan afectada en 2021 por los niveles de ahorro durante el confinamiento. Por otro lado, está el exceso de oferta que se propició, dejando un stock de vivienda sin vender que se ha ido acumulando y que se tradujo en una lenta absorción en los años siguientes, propiciando la desincentivación de creación de nuevas viviendas, y en el marco actual se ha producido todo lo contrario.

En relación al análisis de las dos provincias de Canarias, existen datos alentadores para pensar que Las Palmas se encuentra en un mejor escenario para el acceso a la vivienda. Las tasas demográficas y las transacciones de viviendas tienen mayores valores, el PIB per cápita comienzan a tener niveles superiores y, además, el aumento en los precios del alquiler ha sido menos intenso.

6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Álvarez Alba, Javier (2017;17-34) Crecimiento y estallido de la burbuja inmobiliaria en España: causas y consecuencias.

<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6245302>

Álvarez, Laura., García-Posada Miguel y Blanco, Roberto. Banco de España La inversión extranjera en el mercado inmobiliario residencial español entre 2007 y 2019 (2020 mayo).

<https://repositorio.bde.es/bitstream/123456789/12381/1/be2002-art14.pdf>

Bankinter (2018). *La inversión inmobiliaria, cuatro veces más rentable que los Bonos a 10 años.*

<https://www.bankinter.com/blog/lo-ultimo/inversion-inmobiliaria-cuatro-veces-mas-rentable-que-los-bonos-anos>

Banco de España. El mercado de la vivienda en España entre 2014 y 2019 (2020).

<https://www.bde.es/ff/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesSeriadadas/Documentos/Ocasionales/20/Fich/do2013.pdf>

Banco de España Indicadores del Mercado Inmobiliario (2022 agosto)

https://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/si_1_5.pdf

Banco de España. Informe anual de 2020 (2021).

https://www.bde.es/ff/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesAnuales/InformesAnuales/20/Fich/InfAnual_2020.pdf

Banco de España. Informe trimestral de la economía española (cuarto trimestre de 2019). *Relación entre el crecimiento del PIB y el del empleo en la economía española.*

<https://www.bde.es/ff/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/InformesBoletinesRevistas/BoletinEconomico/Informe%20trimestral/19/Recuadros/Fich/IT-4T19-Rec9-Av.pdf>

Banco de España. Nota metodológica de la Síntesis de Indicadores del Mercado Inmobiliario.

<https://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/htmls/s15-nm.pdf>

Banco de Santander (2022) ¿Qué es la tasa de esfuerzo?

<https://www.santander.com/es/stories/tasa-esfuerzo>

BBVA Research (marzo de 2021) Situación Inmobiliaria en Canarias

<https://www.bbvaesearch.com/publicaciones/espana-situacion-inmobiliaria-en-canarias-marzo-2021/>

Colegio de Registradores. Estadística Regional Inmobiliaria, 2º trimestre 2022

https://www.registradores.org/documents/33383/1181487/ERI_2022_2T.pdf/e9603412-a3f1-b823-ddae-c58f1b753980?t=1661163225970

Confederación Española de Organizaciones Empresariales (junio de 2022) Panorama económico – junio 2022

<https://www.ceoe.es/es/publicaciones/economia/panorama-economico-junio-2022>

Corporación 5. La vivienda en Canarias (Julio de 2018)
<https://corporacion5.es/wp-content/uploads/2018/11/T013.1-18-FUND.-DISA-La-vivienda-en-Canarias-240718.pdf>

Cruz Ainoha (6 de abril de 2022). El mercado de la vivienda se anima en Canarias con el aumento de la compraventa de viviendas.

Atlanticohoy. https://www.atlanticohoy.com/economia/mercado-inmobiliario-se-anima-en-canarias-con-aumento-compraventa-viviendas_1503722_102.html

Engels, Federico (junio de 2006). Contribución al problema de la vivienda. Fundación de Estudios Socialistas Federico Engels.

<https://traficantes.net/sites/default/files/pdfs/contribucion-al-problema-de-la-vivienda.pdf>

Fernández Cerezo, Alejandro., Roibás, Irene., Lamas, Matías., y Vegas, Raquel (marzo de 2021). El impacto de la pandemia de covid-19 en el mercado inmobiliario comercial español. Banco de España.

<https://repositorio.bde.es/bitstream/123456789/17253/1/be2103-art26.pdf>

Fernández Schettino, Eduardo J. (enero de 2020) *Kregel y Keen en la crisis de 2008* (296-313)

<http://revistaeconomia.unam.mx/index.php/ecu/article/view/611/629>

Fernández, Silvia (14 de junio de 2022). El 'sprint' en la compra de casas para huir de la subida de las hipotecas se enfría en Canarias. Canarias7.

<https://www.canarias7.es/economia/sprint-compra-casas-20220614190244-nt.html?ref=https%3a%2F%2Fwww.google.com%2F>

Fundación Foessa. Fomento de estudios sociales y de sociología aplicada. Informe sobre exclusión y desarrollo social en Canarias (2022).

https://www.foessa.es/main-files/uploads/sites/16/2022/03/Informes-Territoriales-2022_Canarias.pdf

FUNCAS. *El mercado de la vivienda: evolución reciente y perspectivas* (febrero de 2022)

<https://www.funcas.es/wp-content/uploads/2022/02/El-mercado-de-la-vivienda-evoluci%C3%B3n-reciente-y-perspectivas.pdf>

García Hernández, Juan Samuel., García Herrera, Luz Marina., y Díaz Rodríguez María del Carmen (2018; 23-39) Auge y crisis inmobiliaria en Canarias: desposesión de vivienda y resurgimiento inmobiliario.

https://rua.ua.es/dspace/bitstream/10045/76480/1/Investigaciones_Geograficas_69_02.pdf

INE (Instituto Nacional de Estadística) *Encuesta a las personas sin hogar* (2012).

<https://www.ine.es/prensa/np761.pdf>

Instituto Canario de Estadística (ISTAC). Canarias en cifras 2017-2018

<http://www.gobiernodecanarias.org/istac/jaxi-istac/menu.do?uripub=urn:uuid:301ccd99-ad78-42e0-81e8-9c61c16acbbb>

Martínez, David, *Negocios TV* (9 de junio de 2022). El inmobiliario a Fondo I ¿Por qué el precio de la vivienda no deja de subir?

<https://www.youtube.com/watch?v=Bixp3DsukyE>

Montero Soler, Alberto y Torres-Tellez, Jonathan (2020). El precio de la vivienda en España tras el inicio de la crisis económica: un análisis empírico. *Revista de métodos cuantitativos para la economía y la empresa* (32) (julio 2020), páginas 376-391

<https://www.upo.es/revistas/index.php/RevMetCuant/article/view/4502/5324>

Montoriol Garriga, Judit (2020) *La creciente divergencia del precio de la vivienda en España*. CaixaBank Research Inmobiliario.

<https://www.caixabankresearch.com/es/analisis-sectorial/inmobiliario/creciente-divergencia-del-precio-vivienda-espana>

Nasarre Aznar, Sergio (2022) “El proyecto de Ley de Vivienda en 2022” *Informes y papeles del Grupo de Trabajo Mixto Covid-19*, Apuntes FEDEA.

<https://documentos.fedea.net/pubs/ap/2022/ap2022-11.pdf>

Otero Moreno, María y Blanco García Lomas, Joaquín *El sector inmobiliario en España*. Instituto de Estudios Económicos (IEE) (2014)

<https://www.ieemadrid.es/wp-content/uploads/El-sector-inmobiliario-en-Espa%C3%B1a.pdf>

Rivero Ceballos, José Luis (abril 2020). “La economía de Canarias de ayer, hoy, y quizá, mañana”. *Canarias en positivo*.

<https://canariasenpositivo.com/la-economia-de-canarias-de-ayer-hoy-y-quiza-manana/>

Rivero Ceballos, José Luis. *Los debates de Cajasiete* (enero de 2014)

<https://xdoc.mx/preview/los-debates-de-cajasiete-5dc71e4f11684>

Rodríguez Fernández, Francisco., y Carbó Valverde, Santiago (julio de 2021) El mercado de la vivienda tras la covid. FUNCAS.

<https://www.funcas.es/articulos/el-mercado-de-vivienda-tras-la-covid/>

Rodríguez Julio (2006; 8-9) La vivienda: precios, mercados y financiación *Papeles de Economía española*

<https://www.funcas.es/wp-content/uploads/Migracion/Publicaciones/PDF/1264.pdf>

ANEXO

1. Total de población y extranjeros en Canarias (2000-2021) y desglose por provincias.

	Las Palmas total	Las Palmas extranjeros	S.C Tenerife total	S.C Tenerife extranjeros	Canarias total	Canarias extranjeros
2.000	1077087	142644	987789	133143	2064876	275787
2.001	1082604	143188	991381	132894	2073985	276082
2.002	1089051	144150	996877	133792	2085928	277942
2.003	1092396	145020	1000430	136125	2092826	281145
2.004	1098235	147239	1006997	139762	2105232	287001
2.005	1098881	143375	1009581	138556	2108462	281931
2.006	1100714	140444	1014131	139123	2114845	279567
2.007	1102392	138717	1016031	139859	2118423	278576
2.008	1106236	139720	1019907	141572	2126143	281292
2.009	1107344	139673	1020426	142001	2127770	281674
2.010	1110884	140864	1024324	144172	2135208	285036
2.011	1113861	141690	1028389	145994	2142250	287684
2.012	1119150	144562	1035774	150829	2154924	295391
2.013	1121900	146874	1041190	155689	2163090	302563
2.014	1126896	150076	1050152	162194	2177048	312270
2.015	1131683	154736	1056632	168037	2188315	322773
2.016	1139383	159747	1067518	175235	2206901	334982
2.017	1144131	164294	1076084	182712	2220215	347006
2.018	1151178	169713	1085815	189530	2236993	359243
2.019	1154982	173811	1089562	193375	2244544	367186
2.020	1152023	170128	1092346	195501	2244369	365629
2.021	1152184	170937	1094077	197749	2246261	368686
2.022	1153633	171060	1098831	200383	2252464	371443

Fuente: INE, elaboración propia.

2. Población con vivienda en alquiler y en propiedad, respecto al total en Canarias, desglosado por islas y provincias (2011 y 2018).

	2011		2018		Diferencia	
	Propiedad	Alquiler	Propiedad	Alquiler	Propiedad	Alquiler
CANARIAS	70,77%	16,23%	64,75%	28,52%	-6,02%	12,29%
LANZAROTE	65,12%	23,93%	58,00%	36,43%	-7,12%	12,50%
FUERTEVENTURA	62,51%	26,15%	50,98%	45,21%	-11,53%	19,06%
GRAN CANARIA	71,82%	14,30%	67,22%	25,41%	-4,60%	11,11%
TENERIFE	71,83%	15,90%	64,53%	28,90%	-7,30%	13,00%
LA GOMERA	71,56%	13,26%	70,08%	23,72%	-1,48%	10,46%
LA PALMA	70,18%	13,47%	71,00%	21,51%	0,82%	8,04%
EL HIERRO	64,95%	18,89%	61,61%	27,97%	-3,34%	9,08%

	2011		2018		Diferencia	
	Propiedad	Alquiler	Propiedad	Alquiler	Propiedad	Alquiler
Las Palmas	66,48%	21,46%	58,73%	35,68%	-7,75%	14,22%
Santa Cruz de Tenerife	69,63%	15,38%	66,81%	25,53%	-2,83%	10,15%

Fuente: ISTAC, elaboración propia.

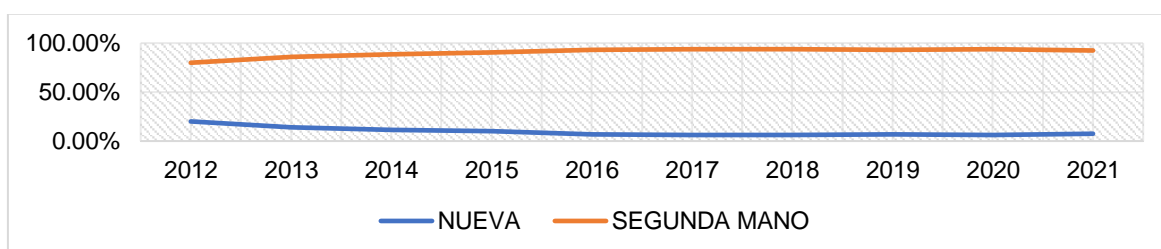
**3. Compra de viviendas por extranjeros en Comunidades Autónomas (%).
Interanual (segundo trimestre de 2014 – segundo trimestre de 2022).**

Compras de vivienda por extranjeros en Comunidades Autónomas (%). Interanual									
CC. AA.	14 T2	15 T2	16 T2	17 T2	18 T2	19 T2	20 T2	21 T2	22 T2
Andalucía	14,54 %	15,36 %	15,82 %	14,06 %	13,62 %	12,71 %	11,79 %	11,14 %	14,05 %
Aragón	3,80 %	4,63 %	6,20 %	6,13 %	6,30 %	6,15 %	5,87 %	5,23 %	6,26 %
Asturias, Principado de	1,77 %	2,03 %	1,88 %	2,29 %	2,54 %	3,14 %	2,93 %	2,32 %	3,22 %
Balears, Illes	31,87 %	34,20 %	34,48 %	31,81 %	31,45 %	29,01 %	30,59 %	28,37 %	35,84 %
Canarias	26,83 %	27,90 %	29,43 %	31,39 %	29,46 %	25,74 %	22,61 %	23,41 %	28,09 %
Cantabria	1,93 %	1,99 %	2,60 %	2,84 %	3,11 %	3,37 %	3,59 %	2,74 %	3,48 %
Castilla - La Mancha	1,07 %	1,88 %	2,87 %	3,32 %	3,67 %	3,63 %	4,39 %	3,83 %	4,35 %
Castilla y León	0,89 %	1,26 %	1,47 %	1,96 %	1,87 %	2,15 %	2,52 %	2,48 %	2,55 %
Cataluña	13,10 %	13,00 %	12,33 %	12,70 %	11,67 %	11,82 %	12,33 %	10,85 %	12,66 %
Comunitat Valenciana	26,75 %	26,12 %	27,04 %	25,89 %	26,21 %	25,55 %	25,15 %	20,99 %	24,40 %
Extremadura	0,54 %	0,43 %	0,63 %	0,54 %	0,70 %	0,55 %	0,77 %	0,88 %	1,33 %
Galicia	0,44 %	0,67 %	0,64 %	0,75 %	0,79 %	0,65 %	0,97 %	0,81 %	0,94 %
Madrid, Comunidad de	3,79 %	4,93 %	5,25 %	5,29 %	5,86 %	5,64 %	5,44 %	4,36 %	5,06 %
Murcia, Región de	14,76 %	16,08 %	17,26 %	18,49 %	19,05 %	20,21 %	19,45 %	17,24 %	18,60 %
Navarra, Comunidad Foral de	2,21 %	2,36 %	3,64 %	4,30 %	4,66 %	5,13 %	6,17 %	5,07 %	5,67 %
País Vasco	1,23 %	-	1,85 %	2,28 %	2,43 %	2,45 %	2,46 %	2,38 %	2,98 %
Rioja, La	2,29 %	2,78 %	3,53 %	4,11 %	3,67 %	4,68 %	5,13 %	6,08 %	5,95 %
España	12,57 %	12,90 %	13,44 %	13,17 %	13,08 %	12,35 %	12,06 %	10,37 %	12,84 %

Recogido en: Estadística Regional Inmobiliaria, 2º trimestre 2022. Colegio Registradores.

4. Transacciones inmobiliarias de viviendas nuevas y de segunda mano en Canarias (2012-2021).

Tipo de venta de vivienda	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
NUEVA	20,04%	14,34%	11,45%	9,83%	6,95%	6,42%	6,20%	7,08%	6,38%	7,65%
SEGUNDA MANO	79,96%	85,66%	88,55%	90,17%	93,05%	93,58%	93,80%	92,92%	93,62%	92,35%



Fuente: Ministerio de Transporte, movilidad y agenda urbana, elaboración propia.

5. Cuota hipotecaria mensual media respecto al coste salarial (%) 2022. España y comunidades autónomas.

Cuota hipotecaria mensual media y % respecto al coste salarial. Resultados anuales y variación interanual 2º trimestre 2022				
CC.AA ▲	Cuota hipotecaria	Var. interanual	% Cuota s/coste salarial	Var. interanual (pp)
Andalucía	536,1 €	3,8 %	29,9 %	-0,65
Aragón	524,6 €	-0,6 %	26,8 %	-2,05
Asturias, Principado de	475,9 €	4,8 %	23,2 %	0,03
Balears, Illes	994,3 €	14,4 %	53,0 %	-0,93
Canarias	528,9 €	-4,2 %	32,3 %	-6,66
Cantabria	498,6 €	1,9 %	26,7 %	-0,08
Castilla - La Mancha	455,6 €	5,8 %	25,3 %	0,01
Castilla y León	469,4 €	6,4 %	25,5 %	0,18
Cataluña	716,4 €	1,6 %	32,6 %	-2,31
Comunitat Valenciana	477,3 €	3,5 %	26,1 %	-1,19
Extremadura	382,4 €	5,6 %	23,5 %	0,02
Galicia	492,6 €	1,9 %	26,8 %	-1,07
Madrid, Comunidad de	921,1 €	5,7 %	37,1 %	-0,44
Murcia, Región de	405,7 €	6,2 %	22,3 %	0,23
Navarra, Comunidad Foral de	562,5 €	5,0 %	25,9 %	0,70
País Vasco	662,3 €	0,0 %	27,9 %	-1,34
Rioja, La	495,6 €	14,7 %	27,3 %	2,09
España	627,7 €	3,8 %	30,7 %	-1,03

Recogido en: Estadística Regional Inmobiliaria, 2º trimestre 2022. Colegio Registradores

6. Distribución PIB per cápita por comunidades autónomas de España (2020 - Avance).

Comunidad Autónoma	2020 (A)		
	Valor	Índice España = 100	Tasa de Variación Interanual
ANDALUCÍA	17.747	74,9%	-9,1%
ARAGÓN	26.512	111,9%	-7,8%
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	21.149	89,3%	-9,0%
ISLAS BALEARES	22.048	93,1%	-22,7%
CANARIAS	17.448	73,6%	-18,4%
CANTABRIA	22.096	93,3%	-9,3%
CASTILLA Y LEÓN	23.167	97,8%	-7,0%
CASTILLA - LA MANCHA	19.369	81,7%	-7,1%
CATALUÑA	27.812	117,4%	-10,9%
COMUNITAT VALENCIANA	20.792	87,8%	-9,9%
EXTREMADURA	18.301	77,2%	-5,2%
GALICIA	21.903	92,4%	-8,1%
MADRID, COMUNIDAD DE	32.048	135,3%	-11,1%
MURCIA, REGIÓN DE	19.838	83,7%	-8,1%
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	29.314	123,7%	-8,5%
PAÍS VASCO	30.401	128,3%	-10,4%
RIOJA, LA	25.714	108,5%	-8,6%
CEUTA	19.559	82,6%	-6,7%
MELILLA	17.900	75,5%	-6,9%
Total Nacional	23.693	100,0%	-10,3%

Fuente: INE, elaboración propia.

7. Crecimiento demográfico de comunidades autónomas de España (2010-2021).

Canarias	2,57%
Galicia	-3,65%
Principado de Asturias	-6,69%
Cantabria	-1,31%
País Vasco	1,64%
Comunidad Foral de Navarra	3,86%
La Rioja	-0,81%
Aragón	-1,55%
Comunidad de Madrid	4,53%
Castilla y León	-6,89%
Castilla - La Mancha	-2,33%
Extremadura	-4,31%
Cataluña	3,34%
Comunidad Valenciana	-1,05%
Islas Baleares	6,05%
Andalucía	1,21%
Región de Murcia	3,87%
Ceuta	3,65%
Melilla	13,45%

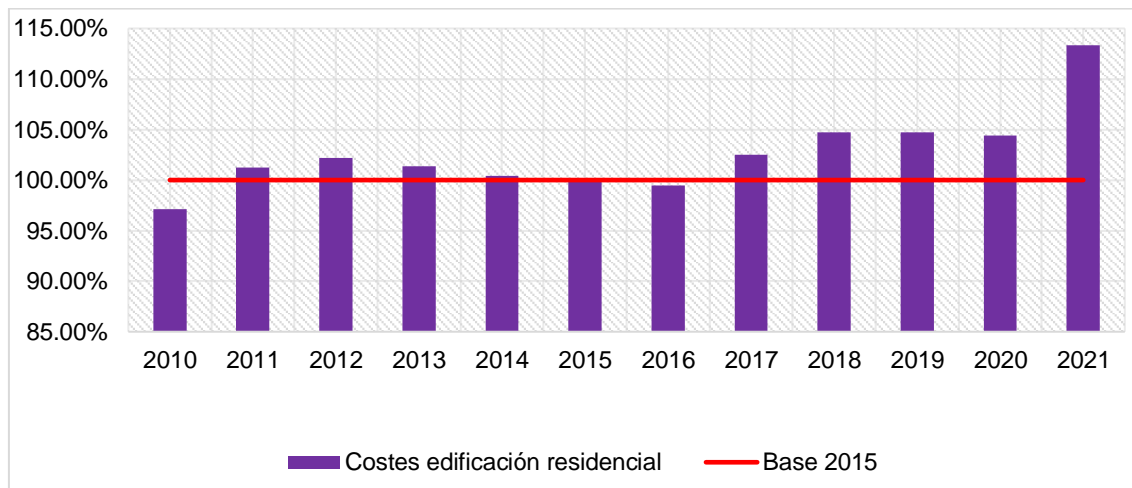
Fuente: ISTAC, elaboración propia

8. Índices de precio de la vivienda general, base 2015, España. Canarias.

	España	Canarias
2007	149,599	137,295
2008	147,336	139,782
2009	137,483	134,441
2010	134,745	131,108
2011	124,829	123,61
2012	107,678	107,173
2013	96,266	97,953
2014	96,553	96,711
2015	100	100
2016	104,664	103,344
2017	111,137	107,888
2018	118,595	113,276
2019	124,597	117,587
2020	127,232	118,96
2021	131,928	125,792

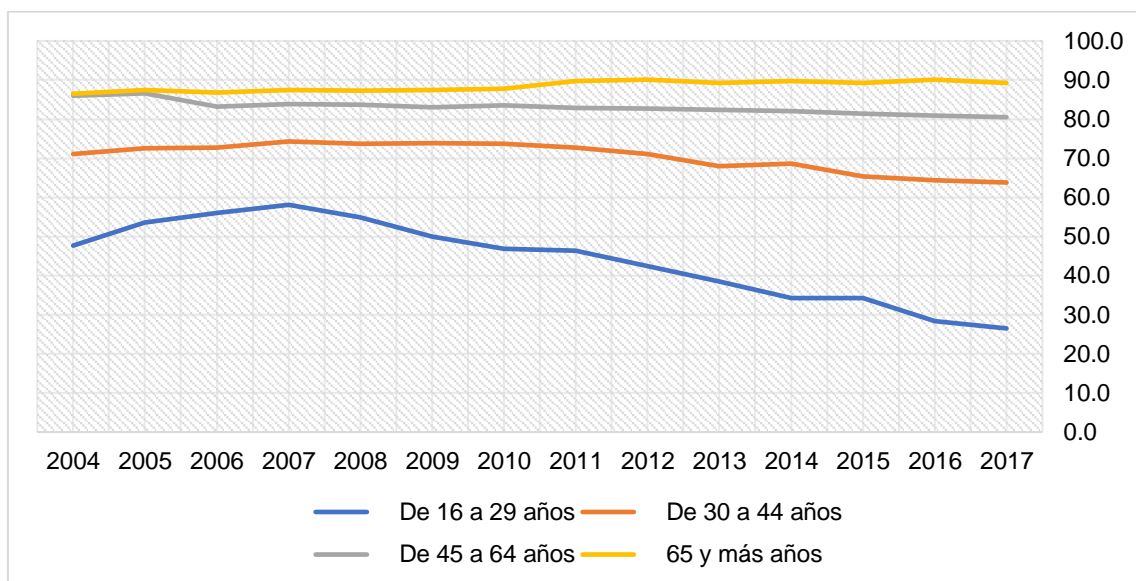
Fuente: INE, elaboración propia

9. Índice de costes del sector de la construcción en España (base enero 2015). Ponderado a consumos materiales, edificación residencial.



Fuente: INE, elaboración propia.

10. Hogares por nivel de edad en España (ECV) Base 2014



Fuente: INE, elaboración propia.