

05 al 07  
NOVIEMBRE  
2025

SEDE:  
Paraninfo de la ULPGC  
Las Palmas de Gran Canaria

XV Congreso Canario de Derecho Urbanístico

# La Vivienda en el Modelo Turístico

Matías Manuel González Hernández  
Instituto de Turismo y Desarrollo Económico Sostenible  
Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

# El turismo y el problema de la vivienda en Canarias: ¿tormenta perfecta?



# La evolución comparada de la población canaria

## España

- **2000 → 2010:** 40.049.708 → 45.989.016.  
Tasa media anual  $\approx$  **1,392 % / año.**
- **2010 → 2020:** 45.989.016 → 47.329.981.  
Tasa media anual  $\approx$  **0.288 % / año.**
- **2020 → 2024:** 47.329.981 → 48.619.695.  
Tasa media anual  $\approx$  **0.674 % / año.**

Fuente: INE

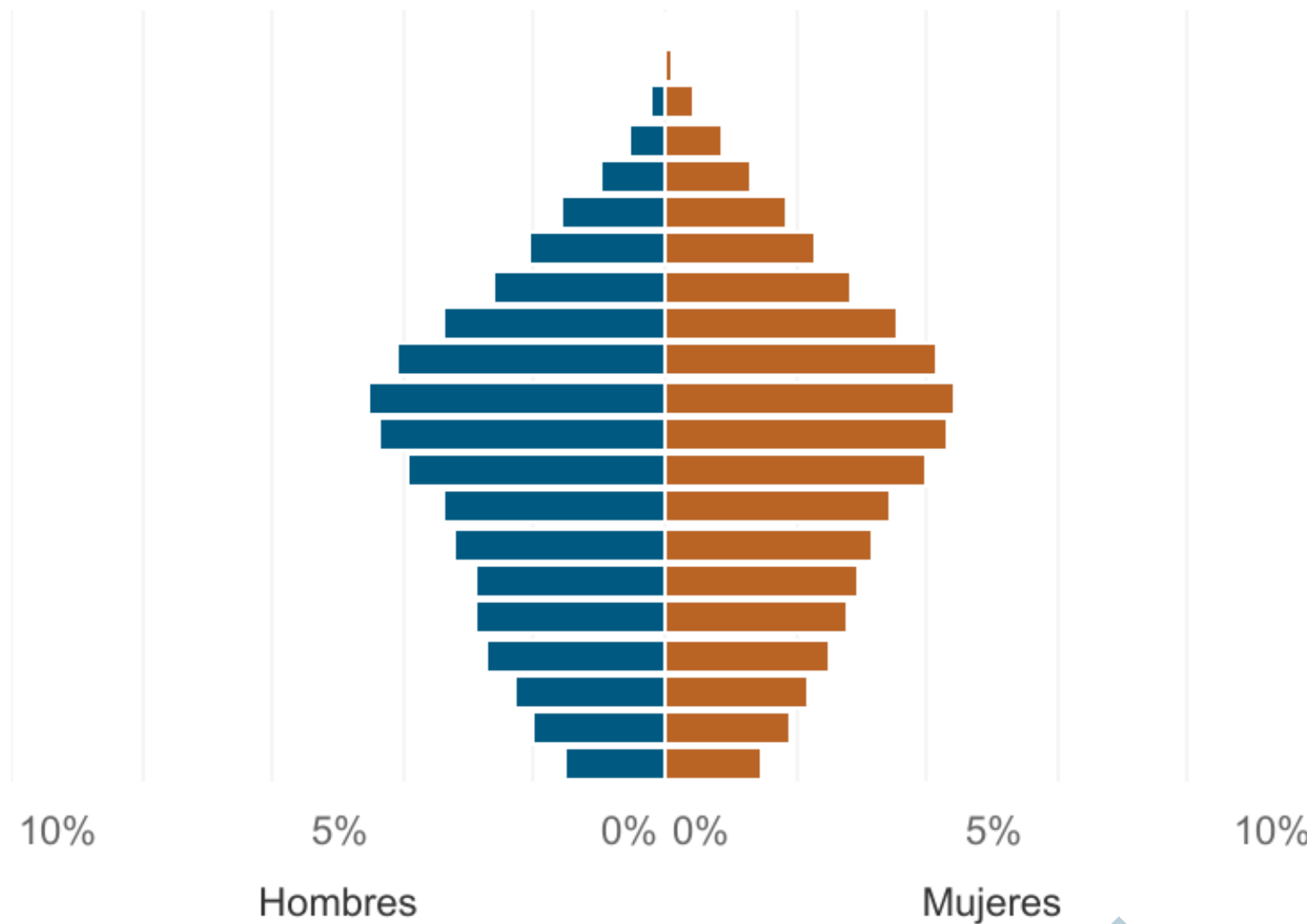
## Canarias

- **2000 → 2010:** 1.716.276 → 2.114.928.  
Tasa media anual  $\approx$  **2,111 % / año.**
- **2010 → 2020:** 2.114.928 → 2.237.309.  
Tasa media anual  $\approx$  **0.564 % / año.**
- **2020 → 2024:**  
Tasa media anual  $\approx$  **0.660 % / año.**

Fuente: INE

# Pirámide de población

Censo de Canarias a 01/01/2024





# El alojamiento en vivienda vacacional en Europa

- Se estima que la tasa de crecimiento anual del alojamiento P2P (de persona a persona) a nivel mundial es del 31% entre 2013 y 2025, seis veces superior a la tasa de crecimiento de los *bed&breakfasts* y albergues tradicionales (Bakker and Twining-Ward 2018).
  - El Foro Económico Mundial (2017) predice que, para 2025, los ingresos anuales del sector hotelero mundial procedentes de los alquileres a corto plazo aumentarán del 7% al 17%, lo que resultará en la transferencia de 8.000 millones de dólares en beneficios anuales de la industria hotelera hacia el mercado de alojamiento P2P (de persona a persona).
-

# Determinantes del rápido crecimiento de la demanda de Vv

ARGUMENTO	ESTUDIOS
Guests Value for money	Chen and Chang (2018), Tussyadiah and Pesonen (2018), Tran and Filimonau (2020)
Seeking authentic experiences	Bucher et al. (2018), Paulauskaite et al. (2017), Shuqair et al. (2019)
Interaction with locals	Guttentag et al. (2018), Moon et al. (2019), Zhu et al. (2019)
Attributes of the properties	Belarmino et al. (2019), Tran and Filimonau (2020)
Environmental motives	Agag (2019), Böcker and Meelen (2017)
Hosts Income generation	Fang et al. (2016), Lutz and Newlands (2018), Sung et al. (2018), Stienmetz et al. (2020)
Social interaction	Karlsson and Dolnicar (2016), Farmaki and Stergiou (2019)
	Fuente: <i>Anna Farmaki and Cristina Miguel , 2022</i>

# Participación de la Vv en el total de la oferta alojativa

- Cerca de 50.000 viviendas con casi 200.000 plazas, septiembre de 2025 (ISTAC: Plataformas digitales).
- Incremento del 35,7% desde 2020 hasta la actualidad.
- Representa entre un 34% y un 43% del total de la oferta alojativa!

<b>Isla</b>	<b>Plazas Vv (%)</b>
Tenerife	41
Gran Canaria	21
Fuerteventura	14
Lanzarote	17

# Plazas turísticas por tipología de alojamiento

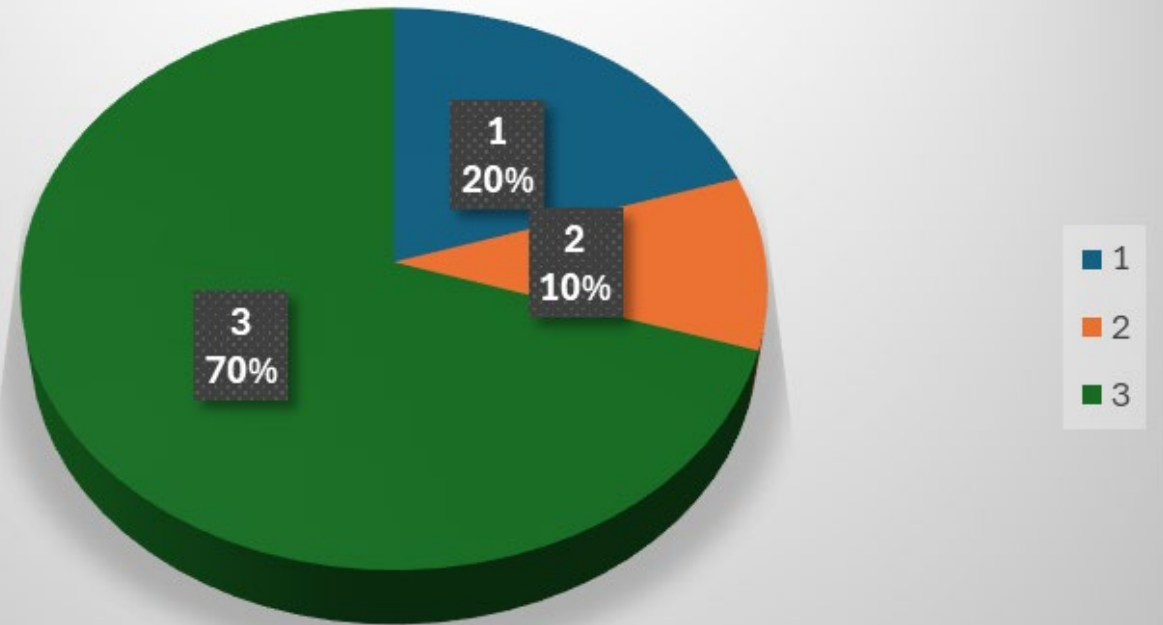
PLAZAS								
	Hoteles	Apartamentos	Viviendas vacacionales			TOTAL PLAZAS		
	ISTAC (2024)		ISTAC (feb-25)	INE (nov-24)	Gobierno de Canarias (mar-25)	con ISTAC	con INE	con Gobierno de Canarias
	43.206	21.585	33.937	39.112	44.387	<b>98.728</b>	<b>103.903</b>	<b>109.178</b>
Lanzarote								
Fuerteventura	50.027	9.577	25.290	30.576	36.386	<b>84.894</b>	<b>90.180</b>	<b>95.990</b>
	69.583	37.611	40.458	47.425	69.882	<b>147.652</b>	<b>154.619</b>	<b>177.076</b>
Gran Canaria								
Tenerife	91.567	35.833	77.157	85.362	118.437	<b>204.557</b>	<b>212.762</b>	<b>245.837</b>
	3.375	1.901	7.480	8.704	7.048	<b>12.756</b>	<b>13.980</b>	<b>12.324</b>
La Palma								
La Gomera	1.160	2.155	2.767	3.644	4.280	<b>6.082</b>	<b>6.959</b>	<b>7.595</b>
El Hierro	321	463	1.927	2.265	2.271	<b>2.711</b>	<b>3.049</b>	<b>3.055</b>
<b>CANARIAS</b>	<b>259.238</b>	<b>109.125</b>	<b>189.051</b>	<b>217.088</b>	<b>283.385</b>	<b>557.414</b>	<b>585.451</b>	<b>651.748</b>

# Estructura del parque de viviendas

Un resumen podría ser:

- Total viviendas:  
+ 1.000.000.
- Viviendas vacías:  
+ 200.000
- Viviendas vacacionales:  
≈ 100.000

## Distribución del parque de viviendas



## Salarios medios mensuales brutos por comunidad autónoma

	0	500	1 000	1 500	2 000	2 500
País Vasco						2 545,8
Comunidad de Madrid					2 381,3	
Illes Balears					2 311,7	
Comunidad Foral de Navarra					2 285,4	
Cataluña					2 281,3	
Total Nacional					2 128,4	
Principiado de Asturias					2 115,3	
Cantabria					2 112,5	
La Rioja					2 084,8	
Castilla y León					2 075,7	
Galicia					2 056,5	
Aragón					2 030	
La Rioja				1 960,5		
Comunitat Valenciana				1 952,8		
Andalucía				1 914,9		
Región de Murcia				1 876,4		
Andalucía				1 869,3		
Extremadura				1 845,3		

## Salario medio y desigualdad de rentas

- **Precio medio de la vivienda en alquiler/m2**
- **Comunidades más caras:**
  - Madrid: 21,1€/m
  - Islas Baleares: 19,1€/m
  - Cataluña: 19,1€/m
  - País Vasco: 14,9€/m
  - Canarias: 15,1€/m
- **Comunidades más económicas:**
  - Extremadura: 7,2€/m
  - Castilla-La Mancha: 8€/m
  - Galicia: 9,1€/m
- Fuente: El Idealista

# Salario medio y desigualdad de rentas

CCAA	Índice de Gini
Madrid	35,1
Valencia	31,8
Canarias	31,7
Cataluña	31,4
Andalucía	31,3
Murcia	31,1
Navarra	30,9
Balears	30,6
Castilla - LM	30,1
Rioja	29,7
Asturias	29,4
Castilla y León	29,3
Extremadura	29,3
Cantabria	29,0
Galicia	29,0
Aragón	28,8
País Vasco	28,8

Fuente: INE

CCAA	P80/P20
Madrid	3,0
Cataluña	2,7
C.Valenciana	2,7
Canarias	2,6
Castilla - LM	2,6
Navarra	2,6
Andalucía	2,5
Aragón	2,5
Asturias	2,5
Balears	2,5
Castilla y León	2,5
Galicia	2,5
Murcia	2,5
Rioja	2,5
Cantabria	2,4
Extremadura	2,4
País Vasco	2,4

Fuente: INE

# Vivienda propiedad de extranjeros

- Canarias ha liderado en el último trimestre, el que va desde abril a junio de 2025, la compra de vivienda por parte de extranjeros en este país. Cerca de un 30% (el 29,98%, para ser exactos) de las adquisiciones de casas en el Archipiélago fueron protagonizadas por foráneos, superando así a las comunidades de Baleares (28,42%) y la Comunitat Valenciana (28,13%). La media nacional se sitúa en un 14,1%.
- la distribución está encabezada por extranjeros de la Unión Europea, con un 76,64% de las compras (o lo que es lo mismo, tres de cada cuatro), seguidos por los vecinos del resto del Viejo Continente (17,22%), África (1,46%), América del Sur (1,34%), América del Norte (0,93%), y América Central y Caribe (0,48%).

Fuente: El Diario, a partir de información del Colegio de Registradores

# Construcción vivienda pública para alquiler controlado

- Plan de vivienda (2020): 1.992 casas en régimen de alquiler público + 704 inmuebles, 323 de ellos para combatir la despoblación.
- Casi un lustro después se habían entregado 48 viviendas.
- La vivienda social en Europa, España y Canarias:
  - Europa: 9,3%
  - España: 1,2%
  - Canarias:  $\approx$  1%
  - Ámsterdam: 19%



# Consecuencias

- Fuerte afectación al bienestar de la población:
    - Frustra aspiración a disfrutar de una vivienda.
    - Siembra inquietud entre quiénes en vivienda de alquiler.
  - *Driver* principal de malestar social:
    - Demanda urgente ante un problema estructural.
    - Oportunismo político y dificultad para construir consenso.
  - Impacta negativamente en una dimensión crucial de la experiencia turística:
    - El turismo señalado como principal responsable de la tensión en el mercado de vivienda
    - Crecen las actitudes y comportamientos anti-turismo y turismo-fóbicas.
-

No hay recetas  
mágicas ni  
medidas simples.

Ejemplos:

- Aumentar la oferta, sin diferenciar mercados.
- Decretar una subida generalizada de los salarios (25% ?).
- Aumentar en 10.000 viviendas/año el parque de vivienda pública en alquiler accesible.
- Congelar o decretar la reducción de los alquileres.

# El turismo y el problema de la vivienda en Canarias: ¿tormenta perfecta?



# Desenredando la madeja: la necesidad de un enfoque integrado...

## OFERTA

- Poner en el mercado la vivienda vacía:
  - Grandes tenedores: incentivo impositivo.
  - Pequeños: alquiler garantizado.
- Multiplicar la oferta pública.
- **RIC: reforma y obra nueva para alquiler asequible.**
- Transferir desde la Vv no apta.
  - Reducir la participación Vv al 20-25%.
  - **Filtrar por excelencia en la gestión.**

## DEMANDA

- Apoyo a la emancipación de la población joven:
  - Transferencias de renta (¡no derivables!).
  - Avales temporales y renegociación.
- Protección de la población vulnerable.
- Incluir compromisos en la negociación colectiva y la concertación social

# ...y participativo

- La sociedad posindustrial y la complejidad: la importancia del aprendizaje social.
  - Condición para la sustracción de la retórica partidista.
  - Creación de capacidades para la participación en la gobernanza y la evaluación de políticas públicas.
  
- La creación de marcos deliberativos y de participación en la toma de decisiones.
  - Importancia de la deliberación pública para sopesar y equilibrar intereses de las partes interesadas (propietarios, inquilinos, promotores, administraciones y colectivos vulnerables).
  - Integrar conocimiento social y experto.
  - Dotar de legitimidad y estabilidad a los marcos de resolución.
  - Impulsar la colaboración interdepartamental y multinivel.

**¡ Muchas gracias!**

Matías Manuel González Hernández

Instituto TIDES – ULPGC