

**ZONA DE MERCADO  
RESIDENCIAL TENSIONADO**  
Municipio de Las Palmas de Gran Canaria



**economistas**  
Colegio Oficial de Las Palmas



**visocan**

## INFORME:

### ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO: Municipio de Las Palmas de Gran Canaria

Julio 2025

Informe realizado en virtud del Convenio de Colaboración entre el Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas y la empresa pública Viviendas Sociales e Infraestructuras de Canarias, S.A.U., "VISOCAN", dependiente de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad del Gobierno de Canarias, firmado por:

Don Alcibiades Trancho Lemes, **Decano de COELPA**

Doña Ana Celia Brito Acosta, **Directora Financiera de VISOCAN**

#### Dirección y coordinación

Rosa Rodríguez Díaz

#### Equipo de trabajo

Néstor Marrero Morales

Gabriel Alonso Aguiar

**Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas**

[www.economistaslaspalmas.org](http://www.economistaslaspalmas.org)

[colegiolaspalmas@economistas.org](mailto:colegiolaspalmas@economistas.org)

C/ Pedro Díaz, 13

35001 Las Palmas de Gran Canaria

Tel: 928 31 15 24





# INFORME

## ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO

### Municipio de Las Palmas de Gran Canaria

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

# ÍNDICE

1. RESUMEN EJECUTIVO .....	5
2. INTRODUCCIÓN .....	8
3. ASPECTOS FUNDAMENTALES DEL INFORME .....	9
3.1. OBJETIVO DEL INFORME.....	9
3.2. NOTAS METODOLÓGICAS.....	9
BLOQUE I. ANÁLISIS DE LA VIVIENDA Y POBLACIÓN .....	17
1. LA POBLACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA .....	17
2. EVOLUCIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS EN LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.....	26
3. ANÁLISIS CONJUNTO VIVIENDA – POBLACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA ...	36
4. VARIABLES VINCULADAS A LA VIVIENDA INFLUYENTES EN EL MERCADO INMOBILIARIO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.....	45
4.1. El precio de alquiler de viviendas en Las Palmas de Gran Canaria y por distritos	46
4.2. El precio de compra de viviendas en Las Palmas de Gran Canaria y por distritos	52
4.3. Los tipos de interés aplicados a los expedientes de hipoteca registrados en Canarias.....	58
5. OTRAS VARIABLES ECONÓMICAS QUE DETERMINAN EL COMPORTAMIENTO DEL MERCADO DE LA VIVIENDA .....	60
5.1. Los gastos medios y suministros básicos en los hogares de Canarias .....	60
5.2. La renta media de los hogares de Las Palmas de Gran Canaria y sus distritos..	63
5.3. El Índice de Precios al Consumo en Canarias.....	67
BLOQUE II. ESTUDIO DE DECLARACIÓN DE ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO EN LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.....	69
1. CONCRECIÓN DE LAS VARIABLES Y SUS VALORES.....	70

<b>2.</b>	<b>GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS PARA DECLARAR ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Y SUS DISTRITOS.....</b>	<b>72</b>
2.1.	Las Palmas de Gran Canaria.....	72
2.2.	Distrito Vegueta – Cono Sur – Tafira .....	75
2.3.	Distrito Centro .....	77
2.4.	Distrito Isleta – Puerto – Guanarteme .....	80
2.5.	Distrito Ciudad Alta .....	82
2.6.	Distrito Tamaraceite – San Lorenzo - Tenoya .....	85
<b>3.</b>	<b>RECOMENDACIONES .....</b>	<b>87</b>

## 1. RESUMEN EJECUTIVO

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

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

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

### Atendiendo a los datos oficiales:

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

## 2. INTRODUCCIÓN

La entrada en vigor de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda ha supuesto un cambio significativo en el panorama legislativo español en materia de vivienda. Entre las principales novedades introducidas por esta norma destaca la creación de las denominadas *Zonas de Mercado Residencial Tensionado*, que tiene como finalidad orientar la actuación pública en aquellos ámbitos territoriales donde se identifique un riesgo de escasez de oferta de vivienda asequible.

En el presente informe, de título “*Zonas de Mercado Residencial Tensionado: Las Palmas de Gran Canaria*”, se busca determinar en qué medida se cumplen los requisitos establecidos en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, para la posible declaración del municipio, o de alguno de sus distritos, como Zona de Mercado Residencial Tensionado. En este contexto, se analizan indicadores clave como la evolución de los precios de compraventa y alquiler, la relación entre el coste de la hipoteca o del alquiler de la vivienda y las rentas medias de los hogares, entre otros. Junto al análisis de todo ello, este estudio tiene como finalidad proporcionar una base objetiva que permita fundamentar, en su caso, la solicitud de declaración de zona tensionada realizada por el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

El estudio se ha sustentado en fuentes estadísticas, tanto públicas (oficiales) como privadas. A los efectos, los datos de rentas y gastos de los hogares se obtienen del Instituto Nacional de Estadística, concretamente, del *Atlas de distribución de renta de los hogares* y la *Encuesta de presupuestos familiares*, respectivamente. Los datos referentes a precios de compra y alquiler han sido obtenidos de portales inmobiliarios (Fotocasa e Idealista), así como del *Centro de Información Estadística del Notariado* -estadísticas presentadas por el Consejo General del Notariado- y del *Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda* -una explotación estadística de fuentes tributarias elaborada por el Ministerio de

Vivienda y Agenda Urbana-. Para el caso de los intereses de hipotecas registrados y la duración media de los créditos hipotecarios, la fuente de información utilizada es la *Estadística Registral Inmobiliaria*, elaborada por el Colegio de Registradores de la Propiedad de España.

El estudio realizado, basado en los datos disponibles, abarca tanto el conjunto del municipio capitalino de Gran Canaria como sus cinco distritos, permitiendo observar marcadas diferencias en el comportamiento del mercado residencial entre ellos. Este análisis territorial permite obtener una imagen más precisa de la situación habitacional de Las Palmas de Gran Canaria, con el fin de ofrecer una base objetiva y sólida para valorar la conveniencia, o no, de llevar a cabo la declaración de zona tensionada.

### 3. ASPECTOS FUNDAMENTALES DEL INFORME

#### 3.1. OBJETIVO DEL INFORME

El objetivo es analizar si el municipio de Las Palmas de Gran Canaria cumple los requisitos de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, para su declaración como Zona de Mercado Residencial Tensionado, proporcionando una base objetiva y fundamentada que permita valorar la procedencia o no de tal declaración. No obstante, se ha considerado de interés analizar también la situación de la vivienda en contraste con la población a fin de calibrar la correspondencia entre el parque de viviendas disponible y los hogares existentes en el municipio capitalino.

#### 3.2. NOTAS METODOLÓGICAS

El desarrollo del trabajo se contextualiza bajo los siguientes ítems:

##### ➤ **Ámbito temporal:**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que establece la necesidad de analizar la evolución de los precios de compraventa y alquiler durante los últimos cinco años, así como su comparación con la variación del Índice de Precios al Consumo en ese mismo período, se ha determinado que el intervalo temporal de referencia para el presente estudio abarque los años 2019 a 2024. Este período representa el tramo quinquenal más reciente con datos disponibles y en ocasiones estimados, debido a su carencia, tal y como se especifica más adelante.

No obstante, a fin de ofrecer un análisis más exhaustivo de las dinámicas del mercado residencial, en determinadas secciones del informe se incorporan series temporales más amplias. En concreto, para el análisis de población, vivienda y hogares por distritos, se recurre a datos desde el año 2001, correspondiente al primer censo que ofrece desagregación a nivel de distritos del Instituto Nacional de Estadística. En el caso del municipio de Las Palmas de Gran Canaria, así como de la provincia de Las Palmas y de la Comunidad Autónoma de Canarias, el análisis se retrotrae hasta el año 1991, con base en la disponibilidad censal y estadística correspondiente.

Asimismo, y en función de la naturaleza de cada variable, se seleccionan periodos concretos que presentan variaciones significativas, lo que permite una mejor interpretación de los cambios registrados y su posible incidencia en la caracterización de zonas de mercado residencial tensionado.

### ➤ **Ámbito geográfico:**

El presente informe adopta un enfoque metodológico diferenciado, estableciendo un ámbito geográfico de estudio basado en los cinco distritos del municipio de Las Palmas de Gran Canaria: Vegueta – Cono Sur – Tafira, Centro, Isleta – Puerto – Guanarteme, Ciudad Alta y Tamaraceite – San Lorenzo – Tenoya.

Esta decisión se fundamenta en la premisa de que el comportamiento del mercado de la vivienda no es homogéneo en la totalidad del término municipal, presentando variaciones relevantes entre las distintas áreas. En consecuencia, se considera técnicamente más adecuado desagregar el análisis por distritos, a fin de reflejar con mayor precisión las dinámicas habitacionales específicas de cada uno de ellos.

No obstante lo anterior, para un análisis más completo de determinadas magnitudes, se incorporan al estudio ciertos datos correspondientes a la provincia de Las Palmas y a la Comunidad Autónoma de Canarias, que se contrastan con los de ámbito nacional, lo que permite contextualizar lo municipal y regional en el marco del conjunto del país.

### ➤ **Conceptos:**

Para una mejor comprensión del presente informe definimos el siguiente glosario de términos:

- **Distritos:** A diferencia de las entidades singulares, los distritos responden a una agrupación más amplia de áreas geográficas, donde se concentran secciones censales que conforman su delimitación. En el municipio de Las Palmas de Gran Canaria, en 2024, son cinco los distritos que subdividen su territorio: Vegueta – Cono Sur – Tafira, Centro, Isleta – Puerto – Guanarteme, Ciudad Alta y Tamaraceite – San Lorenzo – Tenoya.

A los efectos, los datos de población y vivienda correspondientes al año 2001, obtenidos del *Censo de Población y Viviendas* del Instituto Nacional de Estadística, se encuentran desagregados según los 9 distritos en los que entonces se dividía el municipio de Las Palmas de Gran Canaria. Esta estructura administrativa, vigente en aquel momento, ha cambiado con el tiempo, ya que en la actualidad el municipio se organiza en los 5 distritos mencionados anteriormente, resultado de la agrupación de los nueve anteriores.

- **Entidades singulares:** Según el Instituto Nacional de Estadística, *“se entiende por entidad singular de población cualquier área habitable del término municipal, habitada o excepcionalmente deshabitada, claramente diferenciada dentro del mismo, y que es conocida por una denominación específica que la identifica sin posibilidad de confusión.”*

En el municipio capitalino de Las Palmas de Gran Canarias existen diez entidades singulares: Almatriche, Los Giles, Los Hoyos, Marzagán, Las Palmas de Gran Canaria, San Lorenzo, Tamaraceite, Tenoya, La Montañeta y Tafira.

- **Gastos y suministros básicos:** La propia Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda define los gastos y suministros básicos como *“el importe del coste de los suministros energéticos (electricidad, gas, gasoil, entre otros), agua corriente, servicios de telecomunicación, así como las posibles contribuciones a la comunidad de propietarios, todos ellos vinculados a la vivienda habitual.”*
- **Hogares:** Se definen por el Instituto Nacional de Estadística como aquel *“grupo humano formado por una o varias personas que residen habitualmente en una vivienda familiar todo el año o la mayor parte del mismo, no teniendo por qué existir necesariamente vínculos familiares entre los miembros del grupo”*.
- **Parque de viviendas:** La metodología de estudio del Instituto Nacional de Estadística determina que las viviendas totales se obtienen a partir de registros administrativos e incluye la suma total de viviendas existentes en un área geográfica específica en un momento determinado. Esto incluye viviendas, tanto públicas como privadas, que son utilizadas como residencia habitual de una o más personas, así como las que no están ocupadas de forma permanente ni temporal.
- **Viviendas libres y protegidas:** El Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible define estas viviendas de la siguiente manera: *“Las primeras se caracterizan por no estar sujetas a ningún régimen de protección pública y pueden ser transmitidas sin restricción entre partes, y las viviendas protegidas o de protección oficial, que son las así calificadas o declaradas por el órgano competente de las comunidades autónomas que cumplan los requisitos establecidos en la normativa estatal que regula los planes de vivienda, o los establecidos en normativa específica de las comunidades autónomas que regula sus propios planes de vivienda, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.”*
- **Viviendas vacías:** Estas son definidas por el Instituto Nacional de Estadística como aquellas que no son *“la residencia habitual de ninguna persona ni es utilizada de*

*forma estacional, periódica o esporádica por nadie. Se trata de viviendas deshabitadas.*” Están incluidas dentro del parque de viviendas total.

- **Zona de Mercado Residencial Tensionado:** Se consideran por la Ley 12/2023 como ámbitos territoriales en los que existe un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado. Como principal efecto de la declaración de estos ámbitos tensionados es la redacción de un plan específico que propondrá las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios observados.

### ➤ **Aclaraciones metodológicas:**

Durante el desarrollo del presente informe, el análisis de las distintas fuentes estadísticas y bases de datos ha revelado una serie de particularidades y limitaciones que han debido ser identificadas y solventadas con el fin de garantizar la coherencia, validez y certeza de los resultados obtenidos. A tal fin, se aplican diversas metodologías y se efectúan estimaciones orientadas a homogeneizar la información y asegurar su comparabilidad:

- En cuanto al **ámbito territorial del informe**, cabe destacar que, si bien el artículo 18.2 de la Ley por el Derecho a la Vivienda establece que *“se podrá tener en cuenta, en lo relativo a la distribución de los precios de venta, los ámbitos territoriales homogéneos de los mapas de valores de uso residencial que elabore la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda y Función Pública”*, se ha optado por no utilizar dichos mapas. La razón principal es que estos dividen el territorio en zonas que, por su delimitación y estructura, dificultan el análisis e interpretación comparativa de los datos. Por ello, se ha recurrido a los distritos municipales, ya que constituyen la unidad territorial más desagregada que presentan las fuentes de datos utilizadas, y que, al mismo tiempo, ofrecen una representación más precisa de la situación del mercado de alquiler y compraventa en el municipio.
- A la hora de obtener **datos más actualizados del parque de viviendas de cada uno de los distritos de Las Palmas de Gran Canaria**, se ha procedido a estimar el número de viviendas registradas de 2022 a 2024. Para ello, se ha realizado una estimación siguiendo el modelo de la tasa de crecimiento anual promedio, partiendo de los datos de los dos últimos *Censos de Viviendas* publicados por el INE, para los años 2011 y 2021.

La tasa de crecimiento anual promedio se obtiene aplicando la fórmula de crecimiento compuesto, considerando el número de viviendas en 2001 y 2021. Una vez calculada, esta tasa se utiliza para proyectar las viviendas para los años posteriores a 2021. Para cada año (2022, 2023 y 2024), se multiplica el número de viviendas en 2021 por esa tasa de crecimiento elevado al número de años transcurridos desde 2021.

- Al abordar el análisis de los **gastos y suministros básicos**, es fundamental tener en cuenta que estos pueden variar en función del régimen de tenencia de la vivienda. En otras palabras, los gastos asociados no suelen ser los mismos si la vivienda habitual es en propiedad —adquirida mediante compraventa— o si se encuentra en régimen de arrendamiento.
- **Los precios de compra y alquiler que muestran los portales inmobiliarios no presentan una imagen certera de la situación inmobiliaria**, pues se trata de precios de salida, además de que la propia metodología de los informes de precios publicada por el portal Idealista plasma que *“se trata de una visión sobre la oferta viva disponible en idealista. Y aunque existe una fuerte correlación con otros indicadores de mercado, (...) esta información no representa el precio final de transacción (precio por el que se formaliza la venta de una casa) ni el importe medio corriente de la renta de alquiler.”* Además, añade que *“el sesgo debido a la composición del stock puede inducir a precios medios erróneos cuando entre periodos contiguos cambia de forma significativa la proporción de pisos sobre el total de inmuebles y su relación con la proporción de viviendas unifamiliares y total de inmuebles de uso residencial”*.

En su caso, la metodología de Fotocasa señala que *“los datos provienen de los ofertantes de vivienda, quienes insertan directamente su oferta en el portal. Por lo tanto, los valores indicados son de oferta y no necesariamente constituyen el precio al que, finalmente, se cierran las transacciones.”*

Todo ello motiva el estudio de otras bases de datos, como, las publicadas por el Consejo General del Notariado, para el caso de la compraventa y por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, en el supuesto de los alquileres.

- En cuanto a los **precios de compraventa derivados del *Centro de Información Estadística del Notariado*** y dado que los datos proporcionados no se encuentran desagregados por distritos, se ha optado por estimar sus precios particulares a partir de los correspondientes a la media del municipio. Para ello, se ha calculado la diferencia media entre los precios de compra recogidos por los portales inmobiliarios (Fotocasa e Idealista) y los precios del Consejo General del Notariado para el conjunto del municipio de Las Palmas de Gran Canaria. Asumiendo que esta diferencia media se mantiene constante en todos los distritos, se ha aplicado dicho ajuste a los precios medios publicados por los portales en cada distrito, obteniendo así una estimación de los precios según el Consejo General del Notariado a nivel de distritos.
- En lo relacionado con los **precios del alquiler del Ministerio de Vivienda y Agenda urbana**, resulta relevante destacar que los datos del *Sistema Estatal de Referencia* se basan en los ingresos por arrendamiento declarados en el modelo 100 del IRPF por personas físicas, siempre que los inmuebles se utilicen como vivienda habitual del arrendatario. No se incluyen, por tanto, alquileres a familiares u otras situaciones atípicas. Ante la ausencia de datos para 2024, estos se estiman aplicando la tasa de crecimiento anual promedio observada en el periodo 2019-2023.

A diferencia de los portales inmobiliarios, cuyos precios pueden estar influenciados por las características particulares de las viviendas anunciadas o por el comportamiento de la oferta en determinados momentos -según los precios de salida y su proporcionalidad con el precio al que finalmente se concretan las operaciones de alquiler-, los datos del Ministerio ofrecen una visión oficial y, por lo tanto, objetiva del mercado.

- Además, para determinados años y distritos, se ha procedido a **estimar los precios de alquiler de Fotocasa**, debido a la ausencia de información en el portal para esos periodos y zonas específicas. Esta estimación se ha realizado con el objetivo de poder establecer comparaciones con los datos del portal de Idealista y del Ministerio de Vivienda, y así llevar a cabo un análisis más completo y representativo de la evolución de los precios de alquiler en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria entre los años 2019 y 2024.

La estimación de los precios de alquiler en los distritos sin datos en Fotocasa se ha llevado a cabo mediante una metodología de imputación de diferencias relativas. Concretamente, se ha calculado la media de la diferencia porcentual existente entre el precio de alquiler del conjunto del municipio de Las Palmas de Gran Canaria y los precios de alquiler de cada distrito, tomando como referencia los años en los que sí se dispone de datos en el periodo 2019-2024. A partir de esta diferencia porcentual media, y asumiendo una estabilidad relativa en el tiempo, se ha estimado el precio de alquiler en los distritos sin datos, aplicando dicha diferencia media al valor registrado para el conjunto del municipio en el año correspondiente.

- Finalmente, es importante destacar que existen **diferencias significativas entre los datos proporcionados por los dos portales inmobiliarios utilizados**, Fotocasa e Idealista, lo cual pone aún más en cuestión la certeza de estos datos. De ahí que se haya decidido tomar como base del estudio, además, el precio medio de compra de ambos portales. Estas discrepancias en los precios pueden deberse a la metodología de recogida de datos o incluso la muestra de viviendas que toman como referencia estos portales.

### ➤ Fuentes de los datos:

Los datos utilizados en el desarrollo de este trabajo provienen de diversas fuentes:

- **Instituto Nacional de Estadística (INE):**
  - Censos de Población y Vivienda (1991 – 2021).
  - Encuesta de presupuestos familiares. Base 2006.
  - Atlas de distribución de renta de los hogares.
  - Encuesta de Condiciones de Vida.
  - Índice de Precios de Consumo.

- **Instituto Canario de Estadística (ISTAC):**
  - Explotación Estadística del Padrón Municipal.
  - Variación del Índice de Precios al Consumo de Canarias.
  
- **Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana:**
  - Sistema Estatal de Referencia de precios de alquiler de la vivienda.
  
- **Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible:**
  - Observatorios y Estadísticas.
  
- **Consejo General del Notariado:**
  - Centro de Información Estadística del Notariado.
  
- **Colegio de Registradores de la Propiedad de España:**
  - Estadística Registral Inmobiliaria.
  
- **GRAFCAN:**
  - Mapas de Canarias.
  
- **Portal Inmobiliario de Fotocasa:**
  - Índice Inmobiliario de precios de Fotocasa.
  
- **Portal Inmobiliario de Idealista:**
  - Informe de Precios de Idealista.
  
- **Informes:**
  - Vivienda versus población en Canarias. Un reto pendiente. Presentado por el Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas el 15 de diciembre de 2023.
  
- **Normativas:**
  - Constitución Española.

- Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. BOE núm. 124 del 25 de mayo de 2023.

## BLOQUE I. ANÁLISIS DE LA VIVIENDA Y POBLACIÓN

### 1. LA POBLACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

El estudio de la población del municipio de Las Palmas de Gran Canaria permite conocer la evolución demográfica de la ciudad y su distribución territorial a lo largo del tiempo. Para ello, se sigue la demarcación de entidades singulares -definidas anteriormente- establecida por el Instituto Canario de Estadística (ISTAC) en su *Explotación Estadística del Padrón Municipal*. En ella, se examina la evolución de la población del municipio desde el año 2000 hasta el 2024, aunque para el caso de las entidades singulares los datos más actuales disponibles son hasta 2023.

A través de este análisis, se pueden identificar las variaciones que se producen, así como la distribución de residentes por zonas que han modelado la realidad poblacional de Las Palmas de Gran Canaria en las últimas décadas.

La población de Las Palmas de Gran Canaria presenta, en el año 2000, el valor más bajo del periodo, con 358.518 habitantes, mientras que el más alto se alcanza once años después, en 2011, llegando a los 383.343 habitantes -cuadro I.1.1 y gráfico I.1.1-. Sin embargo, resulta significativo como en 2023, en 12 años, ha descendido en 5.316 personas, esto es, en un 1,38%, mostrándose una disminución importante entre 2020 y 2023, donde se pierden 3.196 residentes, esto es, un 0,83%. En suma, en 2023 (378.027 habitantes) no se llega a los niveles de población de 2005 (378.628 habitantes).

No obstante lo anterior, en el año 2024, la población de la capital experimenta un crecimiento de 2.409 personas, un 0,64% más que en 2023, haciendo un total de 380.463 residentes. Un aumento poblacional de estas características no ocurría en la capital desde el año 2008, cuando la población creció en +3.920 personas entre 2007 y 2008 -cuadro I.1.1-. Sin embargo, en 2024 no se alcanzan los niveles del periodo 2009 – 2014, las más elevadas de toda la serie analizada.

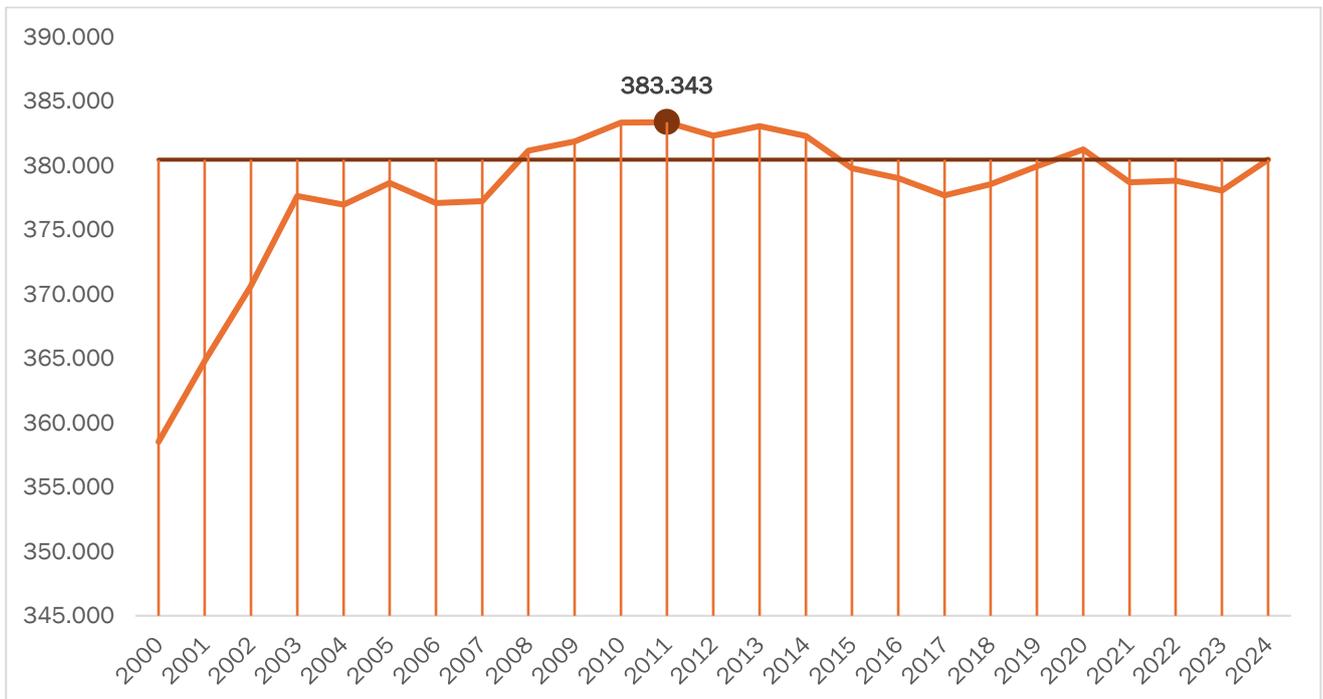
Las variaciones interanuales muestran que el mayor aumento se produce en 2003, con un incremento de 6.951 personas, equivalente a un 1,88% respecto al año anterior. Por el contrario, la mayor disminución se registra en 2021, cuando la población desciende en 2.548 habitantes, un -0,67% con respecto al 2020 -cuadro I.1.1-. Estas cifras muestran que el municipio ha pasado por momentos de crecimiento y otros de pequeños retrocesos, los cuales han definido la evolución demográfica de Las Palmas de Gran Canaria durante más de veinte años.

	Las Palmas de Gran Canaria	Var. Año anterior	
		Nº	%
2024	380.436	2.409	0,64%
2023	378.027	-770	-0,20%
2022	378.797	122	0,03%
2021	378.675	-2.548	-0,67%
2020	381.223	1.298	0,34%

2019	379.925	1.408	0,37%
2018	378.517	867	0,23%
2017	377.650	-1.348	-0,36%
2016	378.998	-768	-0,20%
2015	379.766	-2.517	-0,66%
2014	382.283	-767	-0,20%
2013	383.050	754	0,20%
2012	382.296	-1.047	-0,27%
2011	383.343	35	0,01%
2010	383.308	1.461	0,38%
2009	381.847	724	0,19%
2008	381.123	3.920	1,04%
2007	377.203	147	0,04%
2006	377.056	-1.572	-0,42%
2005	378.628	1.675	0,44%
2004	376.953	-647	-0,17%
2003	377.600	6.951	1,88%
2002	370.649	5.872	1,61%
2001	364.777	6.259	1,75%
2000	358.518	-	-

**Cuadro I.1.1.: Población total de Las Palmas de Gran Canaria y variación relativa y absoluta interanual, 2000 - 2024.**

Fuente: ISTAC - Explotación Estadística del Padrón Municipal.  
Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.**



**Gráfico I.1.1.: Población total de Las Palmas de Gran Canaria, 2000 - 2024.**

Fuente: ISTAC - Explotación Estadística del Padrón Municipal.  
Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.**

Centrando la atención en los periodos donde se han producido las mayores fluctuaciones poblacionales del municipio, entre 2000 y 2011, la población de Las Palmas de Gran Canaria creció en 24.825 personas, lo que representa un incremento del 6,92% -cuadro I.1.2-. Este periodo de expansión se vio interrumpido entre 2011 y 2017, cuando se registró una disminución de 5.693 habitantes (-1,49%). Sin embargo, entre 2017 y 2020, la tendencia volvió a ser positiva con 3.573 nuevos residentes, un 0,93% más. No obstante, entre los años 2020 y 2023 vuelve a experimentarse un ligero retroceso, con una caída del 0,84%, una pérdida de 3.196 personas.

Si estudiamos el periodo comprendido entre los años 2019 y 2024, años que permiten comprobar la tendencia poblacional del municipio en los últimos cinco años con datos disponibles, se concluye que los habitantes de Las Palmas de Gran Canaria solo aumentan en un 0,13%, esto es, en +511 ciudadanos en ese periodo de tiempo.

Pese a estas fluctuaciones, el balance global entre 2000 y 2024 muestra un aumento de 21.918 habitantes, equivalente a un 6,01% de crecimiento en términos relativos -cuadro I.1.2-.

	Nº	%
Var. 2000 - 2011	24.825	6,92%
Var. 2011 - 2017	-5.693	-1,49%
Var. 2017 - 2020	3.573	0,95%
Var. 2020 - 2023	-3.196	-0,84%
Var. 2011 - 2023	-5.316	-1,39%
Var. 2011 - 2024	-2.907	-0,76%
Var. 2019 - 2024	511	0,13%
Var. 2000 - 2024	21.918	6,01%

*Cuadro I.1.2.: Variación relativa y absoluta por periodos de la población de Las Palmas de Gran Canaria, 2000 - 2024.*

Fuente: ISTAC - Explotación Estadística del Padrón Municipal.  
Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.**

Comparativamente con el crecimiento experimentado por la Comunidad Autónoma de Canarias y la provincia de Las Palmas, durante el periodo comprendido entre 1991 y 2001, Las Palmas de Gran Canaria solo aumentó en 9.900 habitantes, lo que equivale a un +2,79%, muy por debajo del crecimiento regional y provincial, que se situó en un +19,25% y +20,39% respectivamente -cuadros I.1.1.3 y I.1.1.4-. En la década siguiente, entre 2001 y 2011, la tendencia de crecimiento alcanzó un +19,39% en Canarias y en la provincia de Las Palmas el +18,65%, con 172.422 residentes más. En este periodo de tiempo, Las Palmas de Gran Canaria mostró una mejora respecto al periodo anterior, con un incremento del 5,09% -18.566 personas-, aunque nuevamente quedó muy por debajo en comparación con el conjunto regional y provincial.

El periodo 2011-2023, mientras Canarias y la provincia de Las Palmas siguieron creciendo, aunque de manera más lenta, en un +3,54% y +3,95%, respectivamente, el municipio capitalino sufrió una pérdida de población de 5.316 personas, lo que supuso un descenso del -1,39% - cuadros I.1.1.3, I.1.1.4 y gráfico I.1.2-. No obstante, entre 2023 y 2024, último año con datos disponibles, se observa una ligera recuperación, aumentando la población en

Las Palmas de Gran Canaria en +2.409 personas, lo que representa un 0,64%, suponiendo ello una recuperación de aproximadamente la mitad de la pérdida sufrida en la década anterior.

	Canarias	Las Palmas	Las Palmas de Gran Canaria
2024	2.228.862	1.154.453	380.436
2023	2.202.048	1.140.258	378.027
2021	2.172.944	1.128.539	378.675
2011	2.126.769	1.096.980	383.343
2001	1.781.366	924.558	364.777
1991	1.493.784	767.969	354.877

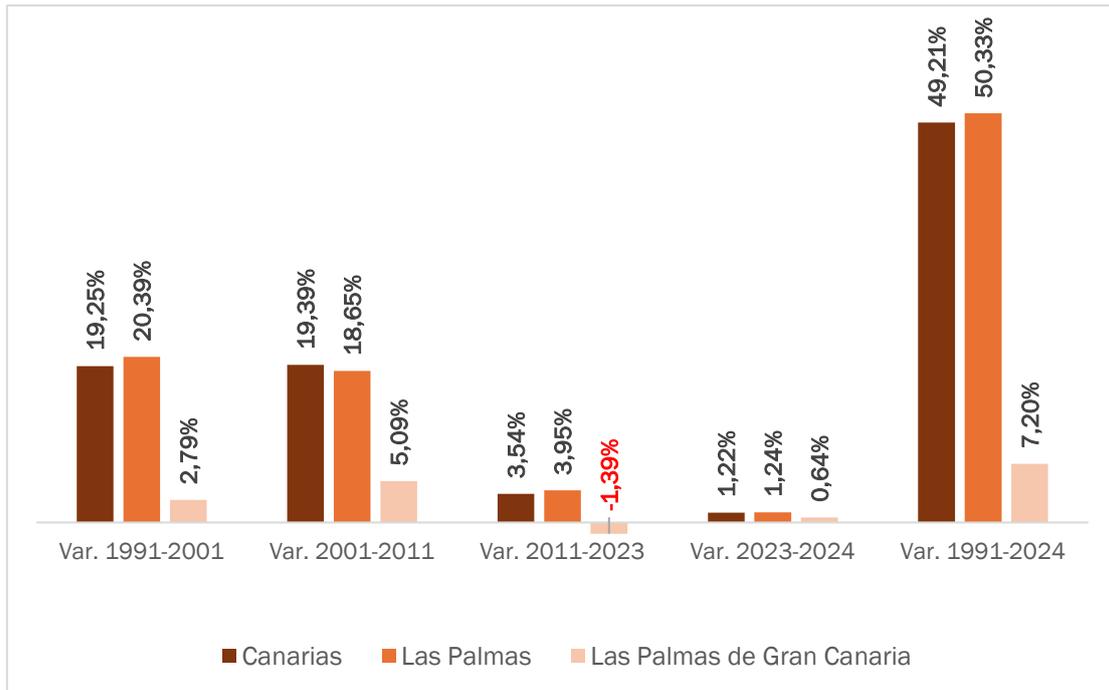
**Cuadro I.1.3.: Población de Canarias, provincia de Las Palmas y el municipio de Las Palmas de Gran Canaria, 1991 - 2024.**

Fuente: ISTAC - Explotación Estadística del Padrón Municipal.  
Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.**

	Var. 1991-2001		Var. 2001-2011		Var. 2011-2023		Var. 2023-2024		Var. 1991-2024	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Canarias	287.582	19,25%	345.403	19,39%	75.279	3,54%	26.814	1,22%	735.078	49,21%
Las Palmas	156.589	20,39%	172.422	18,65%	43.278	3,95%	14.195	1,24%	386.484	50,33%
Las Palmas de Gran Canaria	9.900	2,79%	18.566	5,09%	-5.316	-1,39%	2.409	0,64%	25.559	7,20%

**Cuadro I.1.4.: Variación absoluta y relativas de la población de Canarias, provincia de Las Palmas y el municipio de Las Palmas de Gran Canaria por periodos, 1991 - 2024.**

Fuente: ISTAC - Explotación Estadística del Padrón Municipal.  
Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.**



**Gráfico I.1.2.: Variación absoluta y relativas de la población de Canarias, provincia de Las Palmas y el municipio de Las Palmas de Gran Canaria por periodos, 1991 - 2024.**

Fuente: ISTAC - Explotación Estadística del Padrón Municipal.  
Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.**

Tal y como se avanzó anteriormente, se analiza la división de la población por entidades singulares, entendidas, según la definición del Instituto Nacional de Estadística, como “cualquier área habitable del término municipal, habitada o excepcionalmente deshabitada, claramente diferenciada y conocida por una denominación específica que no dé lugar a confusión”. En el municipio de Las Palmas de Gran Canaria se distinguen diez entidades singulares: Almatriche, Los Giles, Los Hoyos, Marzagán, Las Palmas de Gran Canaria, San Lorenzo, Tamaraceite, Tenoya, La Montañeta y Tafira.

Como se comprueba a continuación, la entidad denominada Las Palmas de Gran Canaria acumula la mayor parte de la población del municipio, al incluir distritos muy habitados, como Isleta - Puerto - Guanarteme, Ciudad Alta y el distrito Centro e, incluso, las zonas de Vegueta y Triana -gráfico I.1.3 y cuadro I.1.5-. De hecho, en el año 2023, en la entidad singular de Las Palmas de Gran Canaria habitaban 297.682 personas. Le siguen Tamaraceite, Tafira y Almatriche, con 30.010, 12.353 y 8.220 habitantes en ese mismo año.



1. San Lorenzo
2. Tamaraceite
3. Los Hoyos
4. Tafira
5. Los Giles
6. Almatriche
7. Tenoya
8. La Montañeta
9. Marzagán
10. Las Palmas de Gran Canaria

*Gráfico I.1.3.: Segregación del municipio de Las Palmas de Gran Canaria por entidades singulares.*

Fuente: GRAFCAN.

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.

	2023	2022	2021	2020	2017	2011	2000
Almatriche	8.220	8.245	8.253	8.267	8.070	7.788	4.897
Los Giles	5.756	5.780	5.830	5.826	5.702	5.496	4.702
Los Hoyos	1.198	1.210	1.206	1.201	1.212	1.384	1.505
Marzagán	8.083	8.163	8.218	8.212	8.239	8.591	8.691
Las Palmas de Gran Canaria	297.682	298.527	299.090	301.685	298.994	308.245	300.202
San Lorenzo	4.632	4.666	4.554	4.532	4.568	4.545	3.569
Tamaraceite	30.010	29.865	29.444	29.415	28.946	25.725	14.706
Tenoya	6.501	6.486	6.332	6.326	6.178	6.084	5.208
La Montañeta	3.592	3.559	3.549	3.472	3.367	2.961	2.186
Tafira	12.353	12.296	12.199	12.287	12.374	12.524	12.852
<b>Total Municipio</b>	<b>378.027</b>	<b>378.797</b>	<b>378.675</b>	<b>381.223</b>	<b>377.650</b>	<b>383.343</b>	<b>358.518</b>

*Cuadro I.1.5.: Población del municipio de Las Palmas de Gran Canaria diseminado en entidades singulares, 2000 - 2023.*

Fuente: ISTAC - Explotación Estadística del Padrón Municipal.

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.

Tal y como detalla el cuadro I.1.6 y el gráfico I.1.4, la entidad de Las Palmas de Gran Canaria es la que más población pierde entre 2000 y 2023 en valores absolutos, con 2.520 personas menos, pero si analizamos el periodo de 2011 a 2023 se observa una pérdida significativa, cifrada en 10.563 personas menos. De hecho, fue entre los años 2011 y 2017 cuando más habitantes perdió, con -9.251 y, aunque recuperó 2.691 habitantes hasta 2020, volvió a presentar una caída poblacional hasta el 2023, con -4.003 personas entre el año 2020 y 2023.

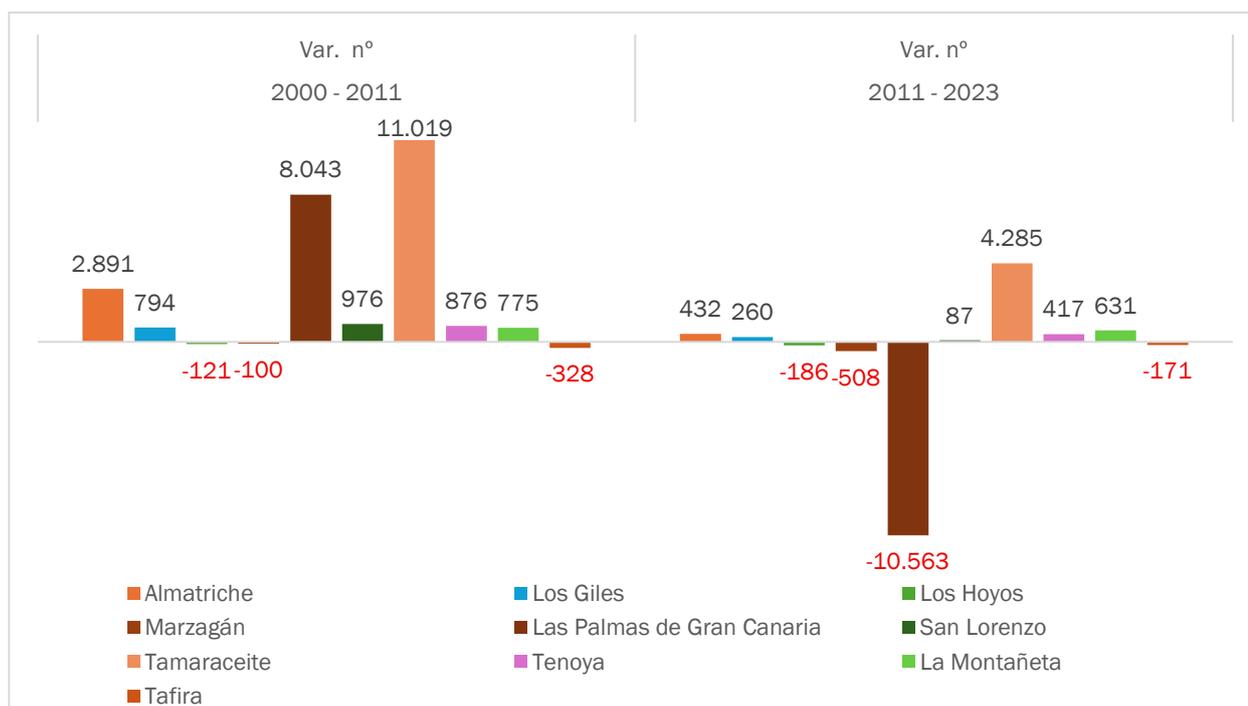
Por otra parte, Tamaraceite es la entidad singular que mayor aumento poblacional experimenta, con +15.304 habitantes entre el 2000 y 2023. Sin embargo, 11.019 personas pasaron a habitar esta zona entre los años 2000 y 2011, periodo en que se produjo el mayor aumento poblacional -cuadro I.1.6-. Le sigue Almatriche con +3.323 nuevos habitantes en 23 años.

En el periodo comprendido entre 2018 y 2023, periodo que comprueba las fluctuaciones poblaciones en los últimos cinco años con datos disponibles, la entidad singular de Las Palmas de Gran Canaria es la zona donde más habitantes se pierden, con -2.056 ciudadanos. Le sigue Marzagán, pero con tan solo 128 personas menos que en 2018. Por su parte, la entidad singular de Tamaraceite experimenta, en esos cinco años, el mayor crecimiento poblacional, con +1.040 habitantes. Le siguen Tenoya (+244), La Montañeta (+184) y Almatriche (+105). Todo ello parece indicar un crecimiento poblacional en las afueras del núcleo del municipio.

	Var. nº 2000 - 2011	Var. nº 2011 - 2017	Var. nº 2017 - 2020	Var. nº 2011 - 2023	Var. nº 2020 - 2023	Var. nº 2018 - 2023	Var. nº 2000 - 2023
Almatriche	2.891	282	197	432	-47	105	3.323
Los Giles	794	206	124	260	-70	-7	1.054
Los Hoyos	-121	-172	-11	-186	-3	3	-307
Marzagán	-100	-352	-27	-508	-129	-128	-608
Las Palmas de Gran Canaria	8.043	-9.251	2.691	-10.563	-4.003	-2.056	-2.520
San Lorenzo	976	23	-36	87	100	87	1.063
Tamaraceite	11.019	3.221	469	4.285	595	1.040	15.304
Tenoya	876	94	148	417	175	244	1.293
La Montañeta	775	406	105	631	120	184	1.406
Tafira	-328	-150	-87	-171	66	38	-499

*Cuadro I.1.6.: Variación absoluta por periodos de la población del municipio de Las Palmas de Gran Canaria diseminado en entidades singulares, 2000 - 2023.*

Fuente: ISTAC - Explotación Estadística del Padrón Municipal.  
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.



**Gráfico I.1.4.: Variación absoluta por periodos de la población del municipio de Las Palmas de Gran Canaria diseminado en entidades singulares, 2000 - 2023.**

Fuente: ISTAC - Explotación Estadística del Padrón Municipal.  
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.

En términos relativos, Tamaraceite experimenta un aumento de más del doble de su población entre 2000 y 2023, con un crecimiento del +104,07% -cuadro I.1.7-. Le siguen, nuevamente, Almatriche y La Montañeta, con un aumento en el periodo del +67,86% y +64,32%, respectivamente. Es de especial mención que todos estos incrementos poblacionales se producen, especialmente, entre los años 2000 y 2011. La entidad de Las Palmas de Gran Canaria pierde entre 2000 y 2023 el 0,84% de su población, con una caída del 3,43% entre 2011 y 2023, provocada, principalmente, por el descenso población que se produce en esta entidad entre los años 2011 y 2017, donde esta zona pierde el 3% de su población, unos 9.251 residentes -cuadros I.1.6 y I.1.7-.

El periodo comprendido entre los años 2011 y 2023 supusieron una pérdida poblacional del 13,44% en la entidad singular de Los Hoyos y del 5,91% en Marzagán, causada, nuevamente, por la caída poblacional que se produce entre los primeros 6 años de la serie, entre 2011 y 2017, donde ambas entidades perdieron el 12,43% y el 4,1% de sus habitantes -cuadro I.1.7-.

Entre 2018 y 2023, es Marzagán la entidad singular que más pérdida relativa presenta en cuanto a su población, con una caída de 1,56% en los últimos cinco años con los datos disponibles. Por su parte, la entidad singular de Las Palmas de Gran Canaria pierde el 0,69%. No obstante, y como se comprobó, en términos absolutos, son La Montañeta (+5,40%), Tenoya (+3,90%) y Tamaraceite (+3,59%) las entidades con mayor crecimiento poblacional.

Lo anterior parece indicar un crecimiento poblacional en el municipio, aunque distribuido de forma desigual. En concreto, las zonas más periféricas de la ciudad son las que experimentan un mayor aumento de población, lo que refleja una tendencia de expansión hacia el extrarradio.

	Var. % 2000 - 2011	Var. % 2011 - 2017	Var. % 2017 - 2020	Var. % 2011 - 2023	Var. % 2020 - 2023	Var. % 2018 - 2023	Var. % 2000 - 2023
Almatriche	59,04%	3,62%	2,44%	5,55%	-0,57%	1,29%	67,86%
Los Giles	16,89%	3,75%	2,17%	4,73%	-1,20%	-0,12%	22,42%
Los Hoyos	-8,04%	-12,43%	-0,91%	-13,44%	-0,25%	0,25%	-20,40%
Marzagán	-1,15%	-4,10%	-0,33%	-5,91%	-1,57%	-1,56%	-7,00%
Las Palmas de Gran Canaria	2,68%	-3,00%	0,90%	-3,43%	-1,33%	-0,69%	-0,84%
San Lorenzo	27,35%	0,51%	-0,79%	1,91%	2,21%	1,91%	29,78%
Tamaraceite	74,93%	12,52%	1,62%	16,66%	2,02%	3,59%	104,07%
Tenoya	16,82%	1,55%	2,40%	6,85%	2,77%	3,90%	24,83%
La Montañeta	35,45%	13,71%	3,12%	21,31%	3,46%	5,40%	64,32%
Tafira	-2,55%	-1,20%	-0,70%	-1,37%	0,54%	0,31%	-3,88%

*Cuadro I.1.7.: Variación relativa por periodos de la población del municipio de Las Palmas de Gran Canaria diseminado en entidades singulares, 2000 - 2023.*

Fuente: ISTAC - Explotación Estadística del Padrón Municipal.  
Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.**

Si se analizan los datos poblacionales, se muestra una tendencia clara de pérdida de peso demográfico de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria con respecto al total de la provincia de Las Palmas a lo largo del tiempo. En el año 2001, LPGC concentraba el 39,45% de la población provincial. Sin embargo, este porcentaje ha ido descendiendo de manera constante en las décadas siguientes.

En 2011, el peso poblacional de LPGC sobre la provincia bajó al 34,95%, una disminución significativa de más de 4 puntos porcentuales en diez años. Esta tendencia descendente continuó en 2021, cuando la proporción fue del 33,55%, y se acentuó aún más en 2024, registrando un mínimo del 32,95% -cuadro I.1.8.-.

	Canarias	Las Palmas	Las Palmas de Gran Canaria	% Peso Población LPGC sobre total Comunidad Autónoma	% Peso Población LPGC sobre total provincia
2024	2.228.862	1.154.453	380.436	17,07%	32,95%
2021	2.172.944	1.128.539	378.675	17,43%	33,55%
2011	2.126.769	1.096.980	383.343	18,02%	34,95%
2001	1.781.366	924.558	364.777	20,48%	39,45%

*Cuadro I.1.8.: Evolución de la población en Canarias, provincia de Las Palmas y municipio de Las Palmas de Gran Canaria y porcentaje de peso de la población del municipio sobre el total de la Comunidad Autónoma y de la provincia, 2001 - 2024.*

Fuente: ISTAC - Cifras Oficiales de Población. 2001 - 2024.  
Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.**

## 2. EVOLUCIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS EN LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

El estudio del parque de viviendas en Las Palmas de Gran Canaria se nutre de los datos recogidos en el *Censo de Población y Vivienda*, publicados cada diez años por el INE. Este análisis permite observar la evolución del número de viviendas en el municipio desde el año 1991 hasta el 2021, así como los cambios en su distribución.

Para un análisis más detallado, se realiza una desagregación por distritos, aunque este desglose solo está disponible a partir del año 2001, ya que en censos anteriores no se realizaba una segmentación por distritos.

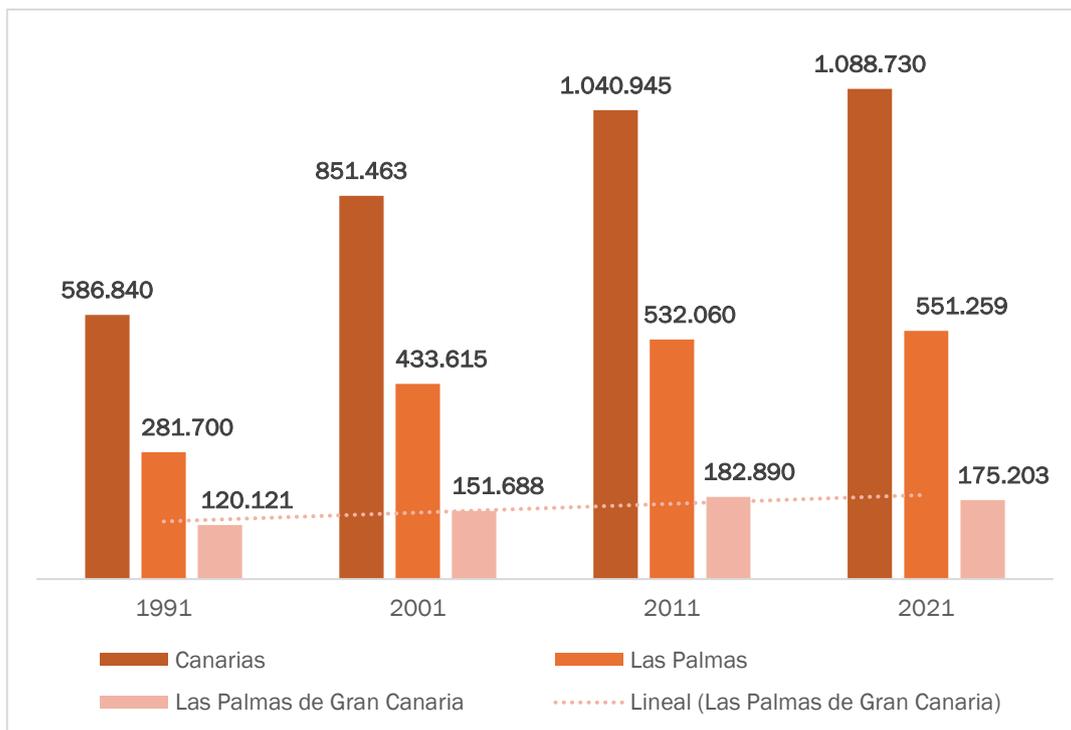
En 1991, Canarias contaba con 586.840 viviendas, y de ellas, 281.700 estaban en la provincia de Las Palmas. Dentro de esta provincia, el municipio de Las Palmas de Gran Canaria disponía, en 1991, de 120.121 viviendas, el 42,64% del total de viviendas de la provincia de Las Palmas -cuadro I.2.1-. Con el paso de los años, la cantidad de viviendas ha aumentado significativamente en todos los territorios. En 2021, Canarias contaba con un total de 1.088.730 viviendas, de las cuales 551.259 estaban en la provincia de Las Palmas, esto es, el 50,63% de Canarias, y, concretamente, 175.203 se ubicaban en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria. Sin embargo, en 2021, y en consonancia con lo sucedido con los niveles de población, el porcentaje de viviendas en Las Palmas de Gran Canaria sobre el total de la provincia se redujo a un 31,78%, debido a que se produce una reducción en este periodo de 7.687 viviendas -cuadro I.2.1 y gráfico I.2.1-.

	Canarias	Las Palmas	Las Palmas de Gran Canaria	% Peso Viviendas LPGC sobre total Comunidad Autónoma	% Peso Viviendas LPGC sobre total provincia
<b>2021</b>	1.088.730	551.259	175.203	16,09%	31,78%
<b>2011</b>	1.040.945	532.060	182.890	17,57%	34,37%
<b>2001</b>	851.463	433.615	151.688	17,81%	34,98%
<b>1991</b>	586.840	281.700	120.121	20,47%	42,64%

*Cuadro I.2.1.: Evolución del parque de viviendas en Canarias, provincia de Las Palmas y municipio de Las Palmas de Gran Canaria y porcentaje de peso de las viviendas del municipio sobre el total de la Comunidad Autónoma y de la provincia, 1991 - 2021.*

Fuente: INE - Censo de Población y Vivienda. 1991 - 2021.

Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.**



**Gráfico I.2.1.: Evolución del parque de viviendas en Canarias, provincia de Las Palmas y municipio de Las Palmas de Gran Canaria, 1991 - 2021.**

Fuente: INE - Censo de Población y Vivienda. 1991 - 2021.  
Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.**

El parque de viviendas en Canarias y específicamente en la provincia de Las Palmas y, en concreto, en Las Palmas de Gran Canaria, ha experimentado un notable crecimiento desde 1991. A pesar de que Las Palmas de Gran Canaria sigue siendo un centro urbano clave en la isla de Gran Canaria, su porcentaje sobre el total de viviendas de la provincia ha disminuido debido a la expansión y desarrollo de otras áreas de la provincia, lo que concuerda con el descenso operado en la población de este municipio.

Entre 1991 y 2001 se produjo un auge en la construcción, impulsando el sector inmobiliario. De hecho, en esos años, en Canarias el número de viviendas creció en 264.623 unidades, lo que representó un aumento del 45,09% -cuadro I.2.2-. La provincia de Las Palmas fue la que experimentó un crecimiento más pronunciado, con 151.915 viviendas adicionales, un incremento del 53,93%. En el municipio de Las Palmas de Gran Canaria, se añadieron 31.567 viviendas, lo que supuso un aumento del 26,28%, 27,65 puntos porcentuales por debajo del aumento operado en la provincia.

En la década siguiente, entre 2001 y 2011, se produce una desaceleración en comparación con la década anterior. En total, el número de viviendas en Canarias aumentó en 189.482 unidades, lo que representó un incremento del 22,25% -cuadro I.2.2-. No obstante, en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria, el incremento fue similar al experimentado entre 1991 y 2001, de 31.202 viviendas, lo que supuso un aumento del 20,57%, 2,13 p.p. por debajo del aumento provincial.

La década 2011 - 2021 muestra una clara caída en el crecimiento del parque de viviendas de Canarias y, en concreto, en Las Palmas de Gran Canaria, donde se produjo una disminución de 7.687 viviendas, con una caída del -4,20%.

En términos generales, el municipio de Las Palmas de Gran Canaria presenta, entre 1991 y 2021, un crecimiento muy por debajo del experimentado por el conjunto de la comunidad autónoma y de la provincia, con un aumento del 45,86%. Por su parte, el parque de viviendas del archipiélago aumenta en un 85,52% y la provincias de Las Palmas en un 95,69% -cuadro I.2.2-.

	Var. 1991-2001		Var. 2001-2011		Var. 2011-2021		Var. 1991-2021	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
<b>Canarias</b>	264.623	45,09%	189.482	22,25%	47.785	4,59%	<b>501.890</b>	<b>85,52%</b>
<b>Las Palmas</b>	151.915	53,93%	98.445	22,70%	19.199	3,61%	<b>269.559</b>	<b>95,69%</b>
<b>Las Palmas de Gran Canaria</b>	<b>31.567</b>	<b>26,28%</b>	<b>31.202</b>	<b>20,57%</b>	<b>-7.687</b>	<b>-4,20%</b>	<b>55.082</b>	<b>45,86%</b>

*Cuadro I.2.2.: Variación absoluta y relativa del parque de viviendas en Canarias, provincia de Las Palmas y municipio de Las Palmas de Gran Canaria por periodos, 1991 - 2021.*

Fuente: INE - Censo de Población y Vivienda. 1991 - 2021.

Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.**

El análisis de las viviendas se realiza a nivel de distritos, ya que los *Censos de Viviendas* permiten esta desagregación territorial. Además, dicha desagregación es fundamental para el estudio de las Zonas de Mercado Residencial Tensionado, permitiendo detectar con mayor exactitud aquellas áreas donde se concentran mayores presiones sobre la oferta y la demanda de vivienda.

De forma desagregada, la evolución del parque de viviendas en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria permite comprobar que el crecimiento de viviendas no ha sido uniforme en los cinco distritos en que se estructura el municipio.

En el año 2001, el distrito con mayor cantidad de viviendas era Ciudad Alta<sup>2</sup>, con 39.658 viviendas, el 26,14% del total del municipio, es decir, más de un cuarto de las viviendas de Las Palmas de Gran Canaria se ubicaban en ese distrito. Le sigue el distrito Centro<sup>3</sup> con 36.926 viviendas, el 24,34%. Ambos distritos acumulaban más del 50% del parque de viviendas -cuadro I.2.3-.

En 2011, Ciudad Alta continuó siendo el distrito con más viviendas, alcanzando 47.355. En este año, le siguió Isleta - Puerto - Guanarteme<sup>4</sup>, que experimentó un notable crecimiento hasta las 40.950 viviendas, el 22,39% de las viviendas del municipio en ese año. Por su parte, el distrito de Tamaraceite - San Lorenzo - Tenoya<sup>5</sup>, aunque sigue siendo la zona con

<sup>2</sup> El distrito **Ciudad Alta** está formado por el Barrio de Escaleritas, Barrio del Atlántico, Schamann, Las Rehoyas, Las Torres, Siete Palmas, La Minilla, Polígono Residencial Cruz de Piedra, Las Chumberas, Cueva Torres, Urbanización Sansofé, Barranquillo de Don Zoilo, San Antonio, El Polvorín, Los Tarahales, El Pilar y El Cardón-Urbanización Díaz Casanova.

<sup>3</sup> El distrito **Centro** está compuesto por los barrios de La Paterna, Nueva Paterna, Lomo Apolinario, Miller Bajo, Triana, Tarahales, San Francisco, Casablanca III, San Nicolás, Copherfam, Divina Pastora, Alcaravaneras, Ciudad Jardín, Fincas Unidas, Lugo y Canalejas.

<sup>4</sup> El distrito de **Isleta - Puerto - Guanarteme** agrega los barrios de Santa Catalina, Guanarteme, Barrio de La Minilla, Las Canteras, La Isleta, Las Coloradas, El Confital, Nueva Isleta, El Sebadal.

<sup>5</sup> El distrito **Tamaraceite - San Lorenzo - Tenoya** está formado por los barrios de San Lorenzo, La Milagrosa, Almatriche, Dragonal Bajo, Dragonal Alto, Tamaraceite, Las Majadillas, Hoya Andrea, La Suerte, Piletas, Tenoya, Montaña Blanca, Casa Ayala, El Román, El Zardo, Cuesta Blanca, Llanos de

menor porcentaje de viviendas sobre el total municipal, en el año 2011 casi duplicó su número de viviendas en comparación con 2001, alcanzando 26.710 -cuadro I.2.3-.

En 2021, Ciudad Alta siguió siendo el distrito con más viviendas, 45.129, el 25,76% del total del municipio. En segundo lugar, se situó Isleta - Puerto - Guanarteme, con 38.577 viviendas, lo que equivale al 22,02% del total. Por su parte, Vegueta – Cono Sur – Tafira<sup>6</sup> y Tamaraceite – San Lorenzo – Tenoya fueron los distritos con menor peso de viviendas sobre el total municipal, con un 17,38% y 13,12%, respectivamente.

	Vegueta - Cono Sur - Tafira		Centro		Isleta - Puerto - Guanarteme		Ciudad Alta		Tamaraceite - San Lorenzo - Tenoya		Total Las Palmas de Gran Canaria
	Nº	% s/ total municipio	Nº	% s/ total municipio	Nº	% s/ total municipio	Nº	% s/ total municipio	Nº	% s/ total municipio	
<b>2021</b>	30.456	17,38%	38.058	21,72%	38.577	<b>22,02%</b>	45.129	<b>25,76%</b>	22.983	13,12%	<b>175.203</b>
<b>2011</b>	28.745	15,72%	39.130	21,40%	40.950	22,39%	47.355	25,89%	26.710	14,60%	<b>182.890</b>
<b>2001</b>	27.065	17,84%	36.926	24,34%	34.411	22,69%	39.658	26,14%	13.628	8,98%	<b>151.688</b>

*Cuadro I.2.3.: Evolución del parque de viviendas del municipio de Las Palmas de Gran Canaria por distritos y peso sobre el total, 2001 – 2021.*

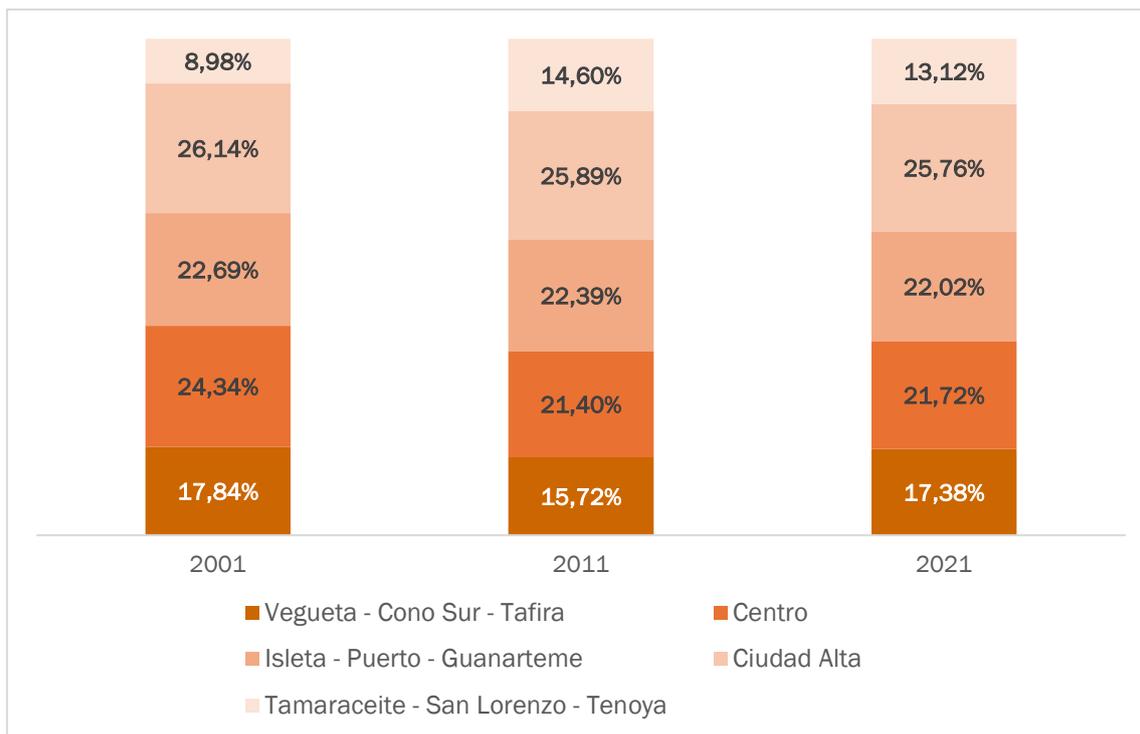
Fuente: INE – Censo de Población y Vivienda. 2001 – 2021.

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.

---

M<sup>a</sup> Rivera, Siete Puertas, Lomo los Frailes, Las Perreras, La Galera, El Toscón, S. José del Álamo, Las Mesas, Cuevas Blancas, Los Giles, Costa Ayala y Ladera Alta.

<sup>6</sup> El distrito **Vegueta – Cono Sur - Tafira** está compuesto por los barrios de San José, San Juan, Vega de San José, El Batán, Casablanca I. San Roque, Zárata, Hoya de la Plata, Pedro Hidalgo, Barracones de Pedro Hidalgo, Tres Palmas, El Lasso, Vegueta, Las Filipinas, Salto del Negro, San Cristóbal, La Matula, Lomo Verdejo, Zurbarán, Pico Viento, Tafira Baja, El Fondillo, La Montañeta, Los Lirios, Los Hoyos, El Roque, Cuesta Ramón, Barranco Seco, Lomo Blanco, El Secadero, Tafira Alta, La Calzada, San Francisco de Paula, Hoya de Parrado, Bandama, Monte Quemado, Marzagán, Fase III del Polígono de Jinámar, Lomo del Sabinal, Las Ramblas, Mirador del Valle, Urbanización de 60 viviendas y Lomo del Capón.



**Gráfico I.2.2.: Evolución del peso sobre el total del parque de viviendas del municipio de Las Palmas de Gran Canaria por distritos, 2001 - 2021.**

Fuente: INE - Censo de Población y Vivienda. 2001 - 2021.  
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.

En términos evolutivos, y aunque Tamaraceite - San Lorenzo - Tenoya es el distrito con menor número de viviendas en los veinte años analizados, es el que experimenta, entre 2001 y 2021, el mayor crecimiento absoluto, con 13.082 viviendas más, lo que representa un crecimiento relativo del 95,99% -cuadro I.2.4-. Esto refleja una fuerte expansión urbana en esta zona. Ciudad Alta e Isleta - Puerto - Guanarteme también experimentaron aumentos significativos, con 7.697 y 6.539 viviendas más, respectivamente. En términos relativos, Isleta - Puerto - Guanarteme creció un 19%, mientras que Ciudad Alta lo hizo un 19,41%.

Sin embargo, en el periodo 2011-2021, la tendencia cambió, con una reducción en el número total de viviendas en la ciudad. El distrito Centro y Ciudad Alta fueron los distritos con menor pérdida de viviendas en términos absolutos, con -1.072 y -2.226 viviendas, respectivamente, un -2,74% y -4,7% -cuadro I.2.4-. La mayor caída se produjo en Tamaraceite - San Lorenzo - Tenoya, con -3.727 viviendas, lo que representa un descenso del -13,95%. Solo Vegueta - Cono Sur - Tafira mantuvo un crecimiento positivo, con 1.711 viviendas más, un incremento del 5,95%.

En el conjunto del periodo, entre 2001 y 2021, el aumento de viviendas en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria parece deberse al crecimiento en las zonas periféricas de la ciudad. De hecho, es la zona de Tamaraceite - San Lorenzo - Tenoya la que aporta al conjunto del municipio +9.355 viviendas nuevas, un crecimiento del 68,65% del propio distrito en 20 años -cuadro I.2.4-. Le siguieron Ciudad Alta con 5.471 viviendas más y Vegueta - Cono Sur - Tafira, con +3.391 viviendas.

	Var. 2001-2011		Var. 2011-2021		Var. 2001-2021	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Vegueta - Cono Sur - Tafira	1.680	6,21%	1.711	5,95%	3.391	12,53%
Centro	2.204	5,97%	-1.072	-2,74%	1.132	3,07%
Isleta - Puerto - Guanarteme	6.539	19,00%	-2.373	-5,79%	4.166	12,11%
Ciudad Alta	7.697	19,41%	-2.226	-4,70%	5.471	13,80%
Tamaraceite - San Lorenzo - Tenoya	13.082	95,99%	-3.727	-13,95%	9.355	68,65%
<b>Total Las Palmas de Gran Canaria</b>	<b>31.202</b>	<b>20,57%</b>	<b>-7.687</b>	<b>-4,20%</b>	<b>23.515</b>	<b>15,50%</b>

*Cuadro I.2.4.: Variación absoluta y relativa del parque de viviendas del municipio de Las Palmas de Gran Canaria por distritos y por periodos, 2001 – 2021.*

Fuente: INE – Censo de Población y Vivienda. 2001 – 2021.

Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.**

Al no haber datos disponibles en los años 2022 a 2024 sobre vivienda en el INE, para poder tener una imagen más actual del parque de viviendas en el municipio, se ha procedido a estimar el número de viviendas, en los cinco distritos de la capital grancanaria. La estimación se ha realizado siguiendo el modelo de la tasa de crecimiento anual promedio y partiendo de los datos de los dos últimos Censos de Viviendas publicados por el INE, para los años 2011 y 2021.

La tasa de crecimiento anual promedio se obtiene hallando la variación interanual del número de viviendas que de media ha ocurrido entre 2011 y 2021. Una vez calculada, esta tasa se utiliza para proyectar las viviendas para los años posteriores a 2021. Para cada año (2022, 2023 y 2024), se multiplica el número de viviendas de 2021 por esa tasa de crecimiento elevado al número de años transcurridos desde 2021.

El cuadro I.2.5 revela que, para cada una de las tasas de crecimiento anual de los cinco distritos, el parque de viviendas asciende, en 2024, a 30.989 en Vegueta – Cono Sur – Tafira; 37.742 en el distrito Centro; 37.892 en Isleta – Puerto – Guanarteme; 44.482 en Ciudad Alta; y, finalmente, 21.970 en Tamaraceite – San Lorenzo – Tenoya.

Es importante señalar que al tomar como referencia el período 2011-2021, en el que se observa una disminución del número de viviendas, la tasa de crecimiento anual promedio calculada resulta negativa, salvo en el distrito Vegueta – Cono Sur - Tafira. Esto implica que, para estimar el número de viviendas en los años posteriores (2022, 2023 y 2024), el modelo proyecta una reducción progresiva del parque de viviendas, siguiendo la misma tendencia descendente observada en esa década. Sin embargo, conviene tener presente que este tipo de proyección puede no tener en cuenta la capacidad de recuperación o cambio de tendencia en el mercado de la vivienda.

	Vegueta - Cono Sur - Tafira	Centro	Isleta - Puerto - Guanarteme	Ciudad Alta	Tamaraceite - San Lorenzo - Tenoya	Total Las Palmas de Gran Canaria
2011	28.745	39.130	40.950	47.355	26.710	182.890
2021	30.456	38.058	38.577	45.129	22.983	175.203
Tasa Crecimiento Interanual (2011 - 2021)	0,58%	-0,28%	-0,60%	-0,48%	-1,49%	-0,43%
Estimación 2022	30.633	37.952	38.347	44.912	22.640	174.452
Estimación 2023	30.810	37.847	38.119	44.697	22.302	173.705
Estimación 2024	30.989	37.742	37.892	44.482	21.970	172.961

**Cuadro I.2.5.: Evolución del parque de viviendas con estimación de esta variable para los años 2022 a 2024 en los distritos de Las Palmas de Gran Canaria, 2011 - 2024.**

Fuente: INE - Censo de Vivienda. 2011 - 2021.

Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.**

En el cuadro I.2.6 se analiza el parque de viviendas de cada distrito de Las Palmas de Gran Canaria, utilizando los datos del censo de viviendas de 2021, el último disponible elaborado por el INE. Este estudio permite comprender mejor el entorno inmobiliario, al centrarse en aspectos clave como el número total de viviendas, la superficie media de las mismas y la antigüedad de los edificios. Estos factores son fundamentales para evaluar las condiciones del mercado inmobiliario en cada zona y entender la distribución de la oferta en función de las características de cada distrito.

Además, al no tener otra fuente de datos, se ha calculado el número de viviendas vacías en cada distrito, aplicando el 14,1%<sup>7</sup> de viviendas vacías que existe en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria en 2021, cifra obtenida en el informe *Vivienda versus Población en Canarias: Un reto pendiente*, publicado en diciembre de 2023, elaborado por este mismo Colegio de Economistas de Las Palmas. Estos datos así calculados no tienen por qué responder a la realidad de lo que ocurre en cada distrito. Por ello, nos parece buena la idea del Gobierno de Canarias de llevar a cabo un análisis profundo sobre esta materia a través del Observatorio de la Vivienda.

Teniendo en cuenta lo anterior, el cuadro I.2.6 revela que, en términos de viviendas vacías, el distrito de Ciudad Alta destaca con 6.394 viviendas vacías, siendo el que presenta la mayor cantidad en términos absolutos. Por otro lado, el distrito con menos viviendas vacías es Tamaraceite - San Lorenzo - Tenoya, con 3.256 viviendas vacías. Este dato podría estar relacionado con el crecimiento y la expansión reciente de la zona, que ha visto un aumento en la construcción de nuevas viviendas y un desarrollo urbanístico que ha atraído a nuevas familias y residentes.

Respecto a las viviendas vacías que existen en la Comunidad Autónoma de Canarias se revela que la cantidad de viviendas vacías alcanzó las 211.452 en 2021, representando el 19,4% del total de viviendas, es decir, casi una de cada cinco viviendas en Canarias se encuentra vacía -cuadro I.2.7-. Esto supone un fuerte incremento con respecto a 2011, donde existían 138.260 viviendas vacías, el 13,3% del parque total de viviendas.

<sup>7</sup> Aunque el informe establece provisionalmente que el porcentaje de viviendas vacías sobre el total del parque en Las Palmas de Gran Canaria es del 14,3% en 2021, los datos definitivos lo sitúan en un 14,1%.

En el municipio capitalino de Las Palmas de Gran Canaria, el número de viviendas vacías en 2021 fue de 24.822, representando el 14,2% del total de viviendas, cifra un tanto alejada del 16,2% que presentaba en 2011 -cuadro I.2.7-. En 2021, se observa un menor número de viviendas que en 2011 y un menor número de vivienda vacías.

En cuanto al tamaño de las viviendas, el distrito de Tamaraceite - San Lorenzo - Tenoya se presenta con la mayor superficie media por vivienda, alcanzando los 94,56 m<sup>2</sup>. Esto refleja un parque habitacional predominantemente compuesto por viviendas más grandes. Por otro lado, el distrito de Isleta - Puerto - Guanarteme tiene la superficie media de vivienda más pequeña, con 73,3 m<sup>2</sup>, lo que sugiere una mayor concentración de pisos o apartamentos más pequeños -cuadro I.2.6-.

En cuanto a la antigüedad de las viviendas, Tamaraceite - San Lorenzo - Tenoya también destaca como el distrito con las viviendas más nuevas, con una antigüedad media de 30,31 años, lo que refleja un parque habitacional más reciente en comparación con otros distritos más consolidados. En contraste, Vegueta - Cono Sur - Tafira y el distrito Centro tienen viviendas más antiguas, con una antigüedad media de 47,68 y 47,3 años, respectivamente.

Finalmente, en cuanto al tamaño de los hogares, Tamaraceite - San Lorenzo - Tenoya es el distrito donde los hogares son más grandes, con un tamaño promedio de 2,77 personas por hogar, lo que parece estar en consonancia con la superficie de los hogares, pues es este distrito donde las viviendas presentan mayor dimensión en virtud de los metros cuadrados que por promedio tienen las viviendas -cuadro I.2.6-. En cambio, el distrito de Isleta - Puerto - Guanarteme tiene el tamaño de hogar más pequeño, con un promedio de 2,34 personas por hogar, lo que responde a la mayor concentración de viviendas más pequeñas.

	Parque de Viviendas	Viviendas Vacías	Superficie media (m <sup>2</sup> )	Antigüedad de las Viviendas (años)	Tamaño de los hogares (personas)
Vegueta - Cono Sur - Tafira	30.459	4.315	88,37	<b>47,68</b>	2,64
Centro	38.058	5.392	81,43	47,3	2,53
Isleta - Puerto - Guanarteme	38.577	5.465	<b>73,3</b>	44,64	<b>2,34</b>
Ciudad Alta	<b>45.129</b>	<b>6.394</b>	74,51	40,73	2,60
Tamaraceite - San Lorenzo - Tenoya	<b>22.980</b>	<b>3.256</b>	<b>94,56</b>	<b>30,31</b>	<b>2,77</b>
Las Palmas de Gran Canaria	175.203	24.822	80,68	42,84	2,56

*Cuadro I.2.6.: Parque de viviendas, viviendas vacías, superficie media, antigüedad de las viviendas y tamaño de los hogares en los distritos de Las Palmas de Gran Canaria, 2021.*

Fuente: INE – Censo de Población y Vivienda. 2021.

Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.**

	Las Palmas de Gran Canaria			Canarias		
	Viviendas Vacías	Viviendas Totales	% V. vacías s/ totales	Viviendas Vacías	Viviendas Totales	% V. vacías s/ totales
<b>2021</b>	24.822	175.181	<b>14,17%</b>	211.452	1.088.730	<b>19,42%</b>
<b>2011</b>	29.604	182.890	<b>16,19%</b>	138.260	1.040.945	<b>13,28%</b>
<b>2001</b>	22.818	151.688	<b>15,04%</b>	138.221	851.463	<b>16,23%</b>

**Cuadro I.2.7.: Número de viviendas vacías, viviendas totales y porcentaje de viviendas vacías sobre el total en Canarias y en Las Palmas de Gran Canaria, 2001 – 2021.**

Fuente: INE – Censo de Población y Vivienda. 2001 – 2021.

Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.**

Otro de los aspectos relevantes que requiere un análisis detallado en el estudio del parque de viviendas en Canarias es la construcción de nuevas unidades residenciales. Según los datos más recientes disponibles, recopilados por el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, en el año 2023 se registró en Canarias la construcción de únicamente 2.107 viviendas. Cabe destacar que la totalidad de estas viviendas corresponde a la categoría de vivienda de régimen libre, es decir, aquellas no sometidas a ningún tipo de protección pública y que, por tanto, pueden ser objeto de transmisión sin restricciones entre particulares. En cambio, no se construyó ninguna vivienda de protección pública durante ese período -cuadro I.2.8-.

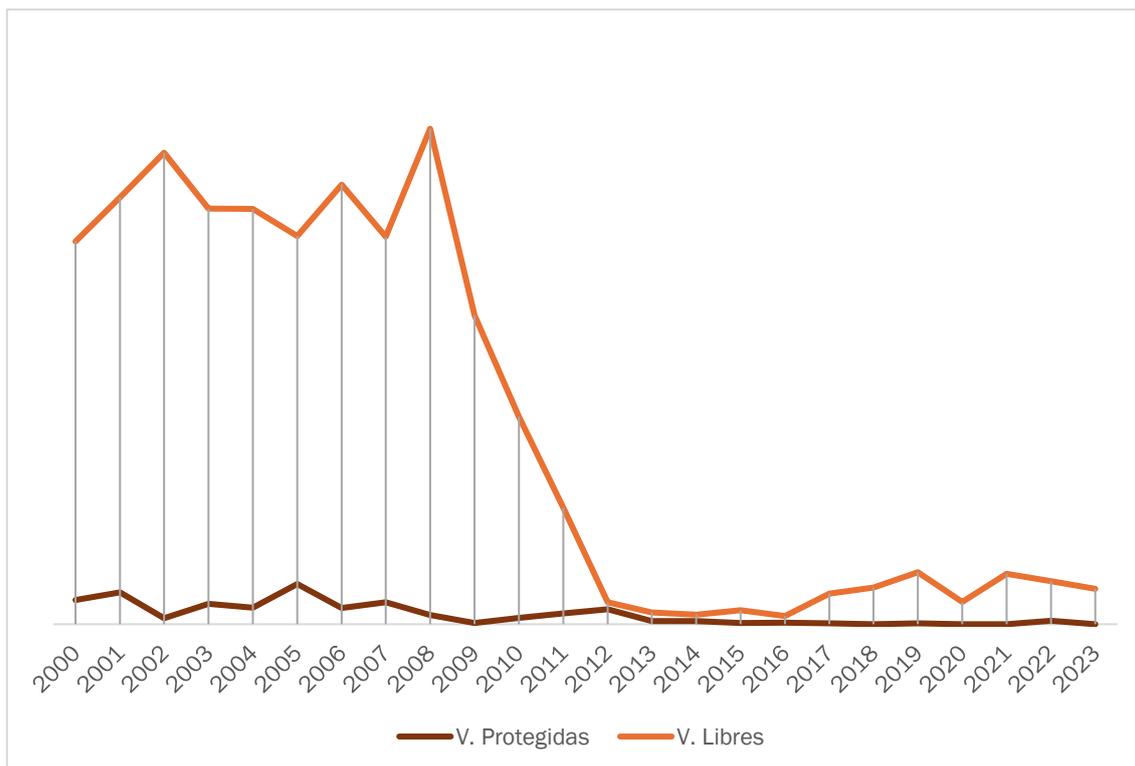
Tal y como se observa, el número de viviendas construidas comenzó a decaer a partir de 2009, con motivo de la crisis financiera que golpeó al país en 2008, viendo reducidas gravemente la construcción de vivienda libre -cuadro I.2.8 y gráfico I.2.3-.

	Canarias					Nacional				
	V. Protegidas		V. Libres		Total	V. Protegidas		V. Libres		Total
	Nº	%	Nº	%		Nº	%	Nº	%	
<b>2000</b>	1.456	6,0%	22.883	94,0%	<b>24.339</b>	52.318	12,6%	362.940	87,4%	<b>415.258</b>
<b>2008</b>	543	1,8%	29.618	98,2%	<b>30.161</b>	68.587	10,8%	563.631	89,2%	<b>632.218</b>
<b>2009</b>	72	0,4%	18.472	99,6%	<b>18.544</b>	67.904	16,0%	356.555	84,0%	<b>424.459</b>
<b>2018</b>	0	0,0%	2.192	100,0%	<b>2.192</b>	5.191	8,1%	58.853	91,9%	<b>64.044</b>
<b>2019</b>	60	1,9%	3.103	98,1%	<b>3.163</b>	7.248	9,2%	71.562	90,8%	<b>78.810</b>
<b>2020</b>	0	0,0%	1.341	100,0%	<b>1.341</b>	9.973	11,4%	77.531	88,6%	<b>87.504</b>
<b>2021</b>	0	0,0%	3.011	100,0%	<b>3.011</b>	10.637	11,2%	84.091	88,8%	<b>94.728</b>
<b>2022</b>	208	7,5%	2.574	92,5%	<b>2.782</b>	9.610	10,7%	79.935	89,3%	<b>89.545</b>
<b>2023</b>	0	0,0%	2.107	100,0%	<b>2.107</b>	8.847	9,9%	80.473	90,1%	<b>89.320</b>

**Cuadro I.2.8.: Número de viviendas libres y protegidas construidas en Canarias y total Nacional y peso de ambas sobre el total, 2000 – 2023.**

Fuente: Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible – Observatorio y Estadísticas.

Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.**



**Gráfico I.2.3.: Evolución de viviendas libres y protegidas construidas en Canarias, 2000 - 2023.**

Fuente: Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible – Observatorio y Estadísticas.

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.

Al analizar el periodo comprendido entre los años 2018 y 2023, se observa una notable disparidad en la proporción de viviendas protegidas construidas en Canarias en comparación con el promedio nacional. En dicho intervalo, únicamente el 1,8 % del total de viviendas edificadas en el archipiélago correspondió a vivienda protegida, frente al 10,2 % registrado a nivel nacional -cuadro I.2.9-. Esta diferencia evidencia una significativa falta de promoción de vivienda protegida en el archipiélago, lo que puede dificultar el acceso a la vivienda para determinados sectores de la población. Destaca, asimismo, la débil construcción de viviendas protegidas en los años 2018, 2020, 2021 y 2023.

	Canarias			Nacional		
	V. Protegidas	V. Libres	Total	V. Protegidas	V. Libres	Total
2018	0	2.192	2.192	5.191	58.853	64.044
2019	60	3.103	3.163	7.248	71.562	78.810
2020	0	1.341	1.341	9.973	77.531	87.504
2021	0	3.011	3.011	10.637	84.091	94.728
2022	208	2.574	2.782	9.610	79.935	89.545
2023	0	2.107	2.107	8.847	80.473	89.320
2018 - 2023	268	14.328	14.596	51.506	452.445	503.951
Peso sobre total	1,8%	98,2%	100,0%	10,2%	89,8%	100,0%

**Cuadro I.2.9.: Número de viviendas libres y protegidas construidas en Canarias y total Nacional y peso de ambas sobre el total, 2018 - 2023.**

Fuente: Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible – Observatorio y Estadísticas.

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.

Tras la caída en la actividad del sector de la construcción a partir de 2009, resulta especialmente relevante señalar que, entre 2011 y 2023, esto es, en 12 años, el número total de viviendas construidas en Canarias fue de 29.377 unidades. Esta cifra no solo no logra superar el volumen de construcción alcanzado en el año 2008 —cuando se registraron 30.161 viviendas—, sino que se sitúa en niveles comparables a los de los años 2001, 2002 y 2006. Este dato evidencia la lenta recuperación del sector residencial en el archipiélago y el impacto prolongado que ha tenido la crisis inmobiliaria sobre el ritmo de construcción en las islas, que por otra parte está vinculado con un menor crecimiento poblacional que el operado hasta 2011.

### 3. ANÁLISIS CONJUNTO VIVIENDA – POBLACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

En este apartado se desarrolla un análisis conjunto de los datos de vivienda y población del municipio de Las Palmas de Gran Canaria, con especial atención a las particularidades de cada uno de sus cinco distritos. Para ello, se recurre a la información extraída del *Censo de Población y Viviendas de 2021*, elaborado por el Instituto Nacional de Estadística.

Es importante señalar que existe una cierta discordancia entre las cifras de población proporcionadas por distintas fuentes oficiales. Concretamente, el número de residentes registrado por el ISTAC, a través del *Padrón Municipal* difiere del que recoge el *Censo de Población y Vivienda* elaborado por el INE. En este apartado se utilizan los datos del *Censo de Población y Vivienda de 2021* del INE, ya que, a diferencia del padrón, permite desagregar la información por distritos. Esto resulta fundamental para analizar con mayor precisión las dinámicas demográficas y residenciales dentro del municipio de Las Palmas de Gran Canaria, identificando la correspondencia que de ambas variables puede existir entre sus distintas zonas.

Los datos de población y vivienda relativas al año 2001, obtenidos del *Censo de Población y Viviendas* del Instituto Nacional de Estadística, se encuentran desagregados según los 9 distritos en los que entonces se dividía el municipio de Las Palmas de Gran Canaria. Esta estructura administrativa, vigente en aquel momento, ha cambiado con el tiempo, ya que en la actualidad el municipio se organiza en solo 5 distritos, resultado de la agrupación de los nueve anteriores.

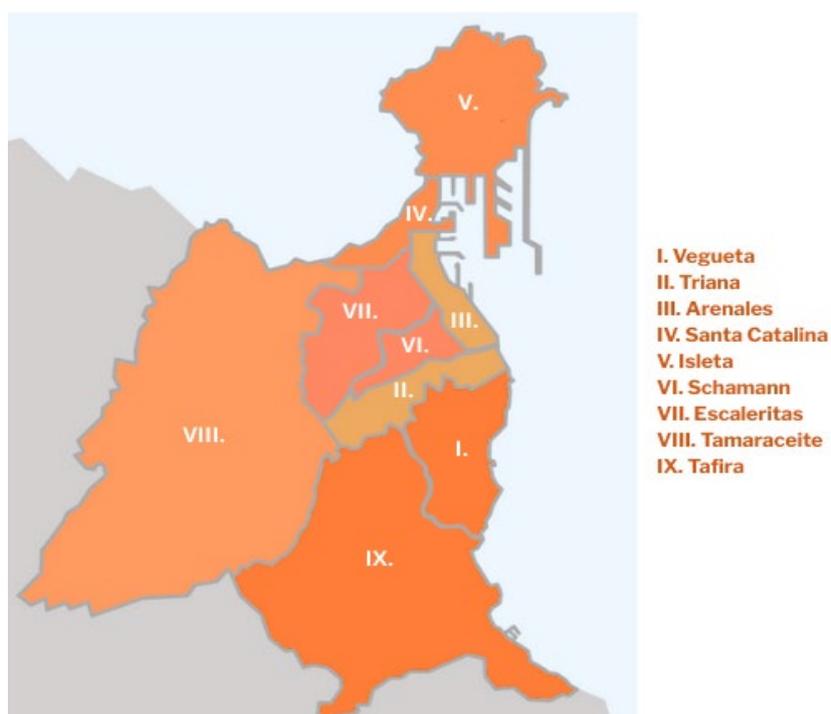
Con el fin de facilitar el análisis comparativo con datos más recientes, que ya adoptan la nueva división territorial en 5 distritos, se ha procedido a reagrupar los datos de 2001 - cuadro I.3.1-, siguiendo las demarcaciones que indican los gráficos I.3.1 y I.3.2.

	Nº Viviendas	Población
Vegueta	18.810	49.759
Triana	16.566	38.710
Arenales	20.360	44.610
Santa Catalina	24.273	37.627
La Isleta	10.138	22.553
Schamann	16.757	44.822
Escaleritas	22.901	54.436
Tamaraceite	13.628	37.571
Tafira	8.255	24.775
<b>Total</b>	<b>151.688</b>	<b>354.863</b>

*Cuadro I.3.1.: Número de viviendas y población por distritos del municipio de Las Palmas de Gran Canaria, 2001.*

Fuente: INE – Censo de Población y Vivienda 2001.

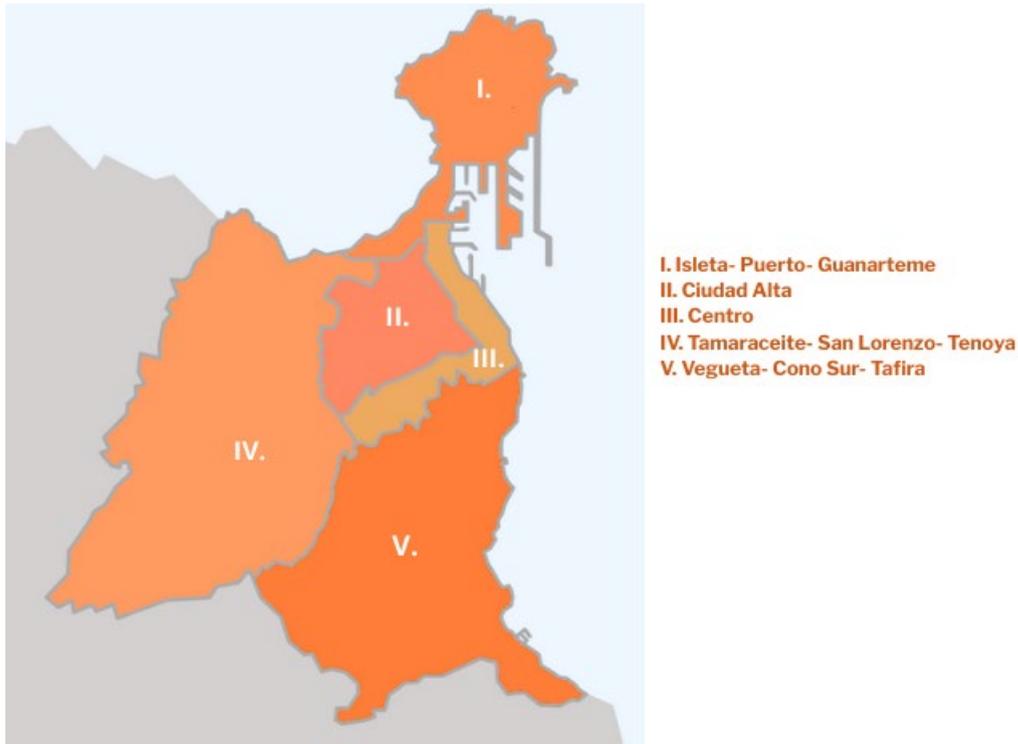
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.



*Gráfico I.3.1.: Demarcación territorial por distritos del municipio de Las Palmas de Gran Canaria, 2001.*

Fuente: INE.

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.



**Gráfico I.3.2.: Demarcación territorial por distritos del municipio de Las Palmas de Gran Canaria, 2024.**

Fuente: INE.

Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.**

En el conjunto del municipio de Las Palmas de Gran Canaria, un indicador clave que permite entender la relación entre población y vivienda es el tamaño medio de los hogares, que mide el número medio de personas que viven habitualmente en una vivienda familiar. En este caso, ha pasado de 2,34 personas por vivienda en 2001 a 2,62 en 2011 y finalmente a 2,56 en 2021. Aunque no se ha reducido de forma exponencial, esta evolución entre 2011 y 2021 sugiere un cambio en los hábitos residenciales, con una tendencia hacia hogares más pequeños, posiblemente como resultado del aumento de personas que viven solas o en pareja, así como cambios en la estructura familiar -cuadro I.3.2-.

	2021	2011	2001
<b>Población</b>	380.664	380.315	354.863
<b>Viviendas</b>	175.203	182.890	151.688
<b>Tamaño medio de los hogares</b>	2,56	2,62	2,34

**Cuadro I.3.2.: Población, viviendas y tamaño medio de los hogares de Las Palmas de Gran Canaria, 2001 - 2021.**

Fuente: INE – Censo de Población y Vivienda. 2001 - 2021.

Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.**

Durante estas dos décadas, entre 2001 y 2021, la población del municipio creció de forma moderada: pasó de 354.863 habitantes en 2001 a 380.664 en 2021, lo que supone un incremento neto de 25.801 personas (+7,27%) -cuadros I.3.3 y I.3.4-. Este aumento estuvo

concentrado principalmente entre 2001 y 2011, con un alza del 7,017%, mientras que en la última década -2011-2021- la tendencia se invirtió con un ligero aumento del 0,09%.

En contraste, el parque de viviendas mostró un aumento proporcionalmente mayor entre 2001 y 2021, al pasar el número de viviendas de 151.688 a 175.203, es decir, 23.515 unidades adicionales (+15,50%) -cuadros I.3.3 y I.3.4-. Sin embargo, este crecimiento se concentró también entre 2001 y 2011, cuando se registró un notable aumento del 20,57%.

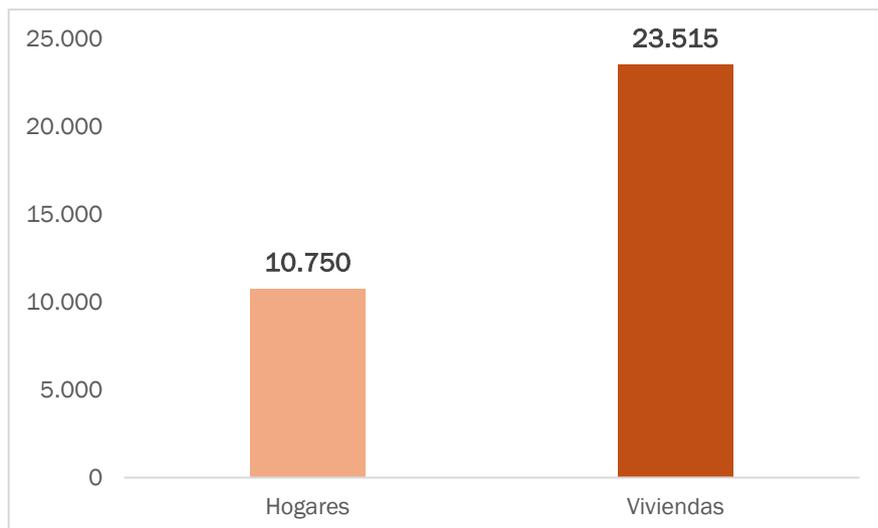
Esta evolución dispar entre población y viviendas se refleja claramente en el tamaño medio de los hogares, pues, aunque el número de habitantes no ha crecido significativamente, sí ha aumentado la cantidad de viviendas disponibles por persona, lo que sugiere una tendencia hacia unidades familiares más pequeñas, con un incremento de hogares unipersonales.

	Var. 2001 - 2021		Var. 2011 - 2021		Var. 2001 - 2011	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
<b>Población</b>	25.801	7,27%	349	0,09%	25.452	7,17%
<b>Viviendas</b>	23.515	15,50%	-7.687	-4,20%	31.202	20,57%
<b>Tamaño medio de los hogares</b>	0,2	9,40%	-0,1	-2,29%	0,3	11,97%

*Cuadro I.3.3.: Variación absoluta y relativa de la población, viviendas y tamaño medio de los hogares de Las Palmas de Gran Canaria, 2001 - 2021.*

Fuente: INE – Censo de Población y Vivienda. 2001 - 2021.  
Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.**

A lo largo del período comprendido entre 2001 y 2021, la relación entre población y viviendas en Las Palmas de Gran Canaria ha mostrado variaciones significativas entre los diferentes distritos, reflejando tanto cambios demográficos como en la urbanización. **Llama la atención el hecho de que teniendo en cuenta un tamaño medio del hogar estimado en 2,4 personas a lo largo de este periodo, el número de viviendas necesarias para atender el crecimiento poblacional sería de 10.750, mientras que el incremento de viviendas fue de 23.515, lo cual implica un exceso de viviendas sobre las necesidades del municipio de unas 12.765 viviendas -gráfico I.3.3-.**



**Gráfico I.3.3.: Diferencia entre la variación experimentada en el número de hogares y el número de viviendas en Las Palmas de Gran Canaria, 2001 -2021.**

Fuente: INE – Censo de Población y Vivienda. 2001 - 2021  
Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.**

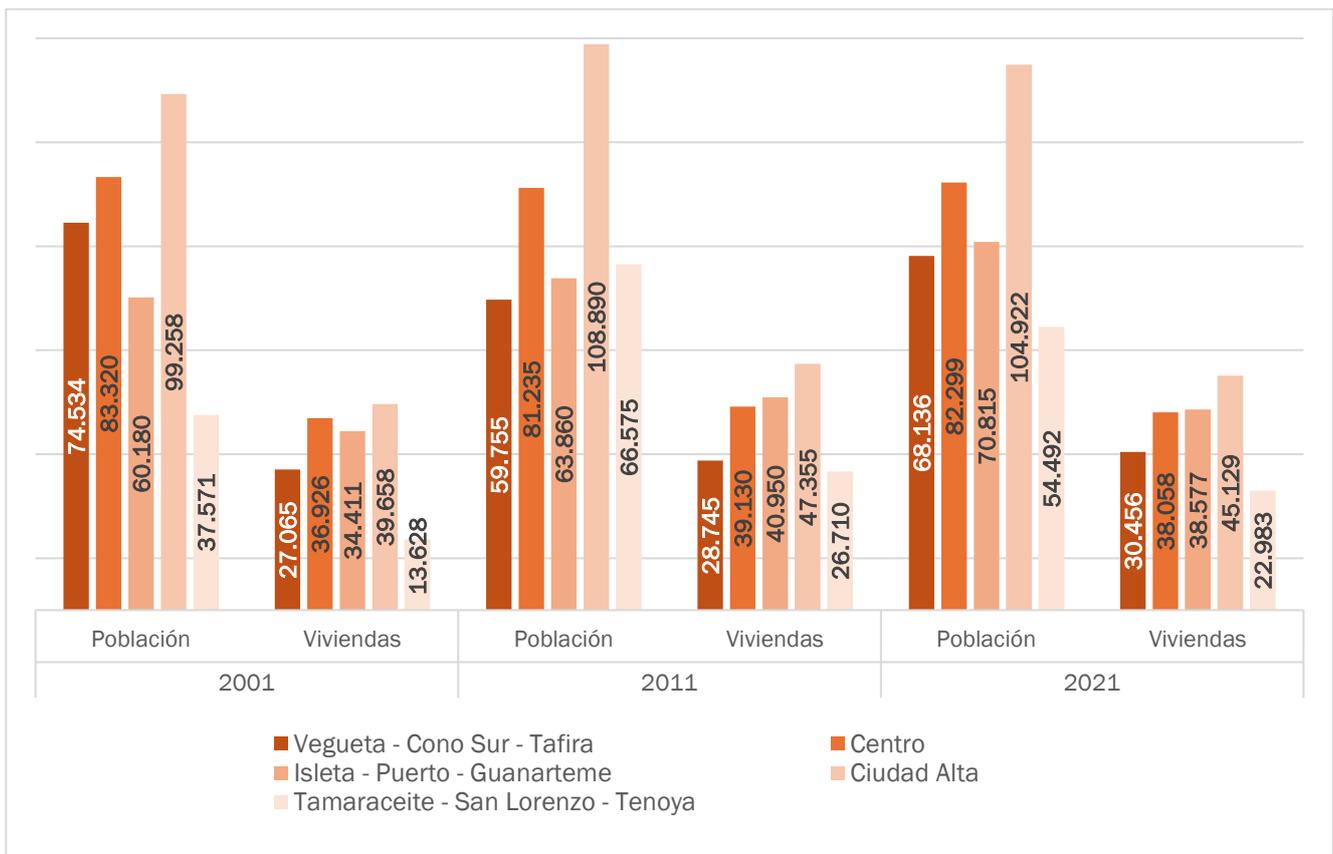
El distrito con mayor población y viviendas en 2021 es Ciudad Alta, con 104.922 habitantes y 45.129 viviendas -cuadro I.3.4-. A pesar de una leve disminución respecto a 2011, sigue siendo el más poblado, manteniendo un tamaño medio de sus hogares de 2,61 habitantes por vivienda, similar a décadas anteriores. Esto indica una estabilidad en el tamaño medio de los hogares, aunque con un ligero aumento desde los 2,53 de 2001. Por su parte, Tamaraceite - San Lorenzo - Tenoya se presenta como el distrito con mayor crecimiento de viviendas, casi duplicándose en 20 años, al pasar de 13.628 en 2001 a 22.983 viviendas en 2021 -cuadro I.3.4-.

Isleta - Puerto - Guanarteme destaca por tener uno de los tamaños de hogares más bajos de la ciudad en 2021, con 2,34 personas por vivienda -cuadro I.3.4-. A pesar de un crecimiento poblacional importante entre 2001 y 2021 -de 60.180 a 70.815 personas-, la cantidad de viviendas también ha aumentado, aunque con un descenso entre 2011 y 2021.

	2021			2011			2001		
	Población	Viviendas	Tamaño Hogares	Población	Viviendas	Tamaño Hogares	Población	Viviendas	Tamaño Hogares
Vegueta - Cono Sur - Tafira	68.136	30.456	2,64	59.755	28.745	2,75	74.534	27.065	2,82
Centro	82.299	38.058	2,53	81.235	39.130	2,58	83.320	36.926	2,27
Isleta - Puerto - Guanarteme	70.815	38.577	2,34	63.860	40.950	2,35	60.180	34.411	1,89
Ciudad Alta	104.922	45.129	2,60	108.890	47.355	2,61	99.258	39.658	2,53
Tamaraceite - San Lorenzo - Tenoya	54.492	22.983	2,77	66.575	26.710	2,90	37.571	13.628	2,76
<b>Total Las Palmas de Gran Canaria</b>	<b>380.664</b>	<b>175.203</b>	<b>2,56</b>	<b>380.315</b>	<b>182.890</b>	<b>2,62</b>	<b>354.863</b>	<b>151.688</b>	<b>2,34</b>

**Cuadro I.3.4: Población, viviendas y tamaño medio de los hogares de los distritos de Las Palmas de Gran Canaria, 2001 - 2021.**

Fuente: INE – Censo de Población y Vivienda. 2001 - 2021.  
Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.**



**Gráfico I.3.4.: Población y viviendas de los distritos de Las Palmas de Gran Canaria, 2001 - 2021.**

Fuente: INE – Censo de Población y Vivienda. 2001 - 2021.  
 Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.**

En términos de variaciones, y como se avanzó anteriormente, el distrito que experimentó el mayor crecimiento poblacional entre 2001 y 2021 fue Tamaraceite - San Lorenzo - Tenoya, con un aumento de 16.921 personas, lo que representa un crecimiento del 45% -cuadros I.3.5 y I.3.6-. Este crecimiento vino acompañado de un notable incremento en el parque de viviendas, con 9.355 viviendas más (+68,6%). Sin embargo, este incremento de ambas variables se produce, principalmente, entre 2001 y 2011, pues en la década posterior (2011 - 2021) se registra una caída en ambas variables.

En contraste, Vegueta - Cono Sur - Tafira fue el distrito que más población perdió en términos absolutos, con una reducción de 6.398 personas (-8,6%) en dos décadas, entre 2001 y 2021 -cuadros I.3.5 y I.3.6-. A pesar de este descenso, el número de viviendas creció un +12,5% en el mismo periodo, lo que se traduce en una reducción de las personas por vivienda, que pasa de 2,82 en 2001 a 2,64 en 2021, un -6,4% menos -cuadros I.3.4, I.3.5 y I.3.6-. Además, es el único distrito donde el número de viviendas aumenta en la década de 2011 y 2021, con +1.711 viviendas nuevas, un +6%.

Isleta - Puerto - Guanarteme destaca por un crecimiento en población, del +17,7% entre 2001 y 2021, y en viviendas, del +12,1%. Sin embargo, el crecimiento de las viviendas fue más fuerte en la década 2001-2011, decayendo un -5,8% en los años posteriores, entre 2011 y 2021 -cuadros I.3.5 y I.3.6-.

	Var. Nº 2001 - 2021			Var. Nº 2001 - 2011			Var. Nº 2011 - 2021		
	Población	Viviendas	Tamaño Hogares	Población	Viviendas	Tamaño Hogares	Población	Viviendas	Tamaño Hogares
Vegueta - Cono Sur - Tafira	-6.398	3.391	-0,18	-14.779	1.680	-0,07	8.381	1.711	-0,11
Centro	-1.021	1.132	0,26	-2.085	2.204	0,31	1.064	-1.072	-0,05
Isleta - Puerto - Guanarteme	10.635	4.166	0,45	3.680	6.539	0,46	6.955	-2.373	-0,01
Ciudad Alta	5.664	5.471	0,07	9.632	7.697	0,08	-3.968	-2.226	-0,01
Tamaraceite - San Lorenzo - Tenoya	16.921	9.355	0,01	29.004	13.082	0,14	-12.083	-3.727	-0,13
<b>Total Las Palmas de Gran Canaria</b>	<b>25.801</b>	<b>23.515</b>	<b>0,22</b>	<b>25.452</b>	<b>31.202</b>	<b>0,28</b>	<b>349</b>	<b>-7.687</b>	<b>-0,06</b>

*Cuadro I.3.5.: Variación absoluta de la población, viviendas y tamaño medio de los hogares de los distritos de Las Palmas de Gran Canaria, 2001 - 2021.*

Fuente: INE – Censo de Población y Vivienda. 2001 - 2021.  
Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.**

	Var. Nº 2001 - 2021			Var. Nº 2001 - 2011			Var. Nº 2011 - 2021		
	Población	Viviendas	Tamaño Hogares	Población	Viviendas	Tamaño Hogares	Población	Viviendas	Tamaño Hogares
Vegueta - Cono Sur - Tafira	-8,6%	12,5%	-6,4%	-19,8%	6,2%	-2,5%	14,0%	6,0%	-4,0%
Centro	-1,2%	3,1%	11,5%	-2,5%	6,0%	13,7%	1,3%	-2,7%	-1,9%
Isleta - Puerto - Guanarteme	17,7%	12,1%	23,8%	6,1%	19,0%	24,3%	10,9%	-5,8%	-0,4%
Ciudad Alta	5,7%	13,8%	2,8%	9,7%	19,4%	3,2%	-3,6%	-4,7%	-0,4%
Tamaraceite - San Lorenzo - Tenoya	45,0%	68,6%	0,4%	77,2%	96,0%	5,1%	-18,1%	-14,0%	-4,5%
<b>Total Las Palmas de Gran Canaria</b>	<b>7,3%</b>	<b>15,5%</b>	<b>9,4%</b>	<b>7,2%</b>	<b>20,6%</b>	<b>12,0%</b>	<b>0,1%</b>	<b>-4,2%</b>	<b>-2,3%</b>

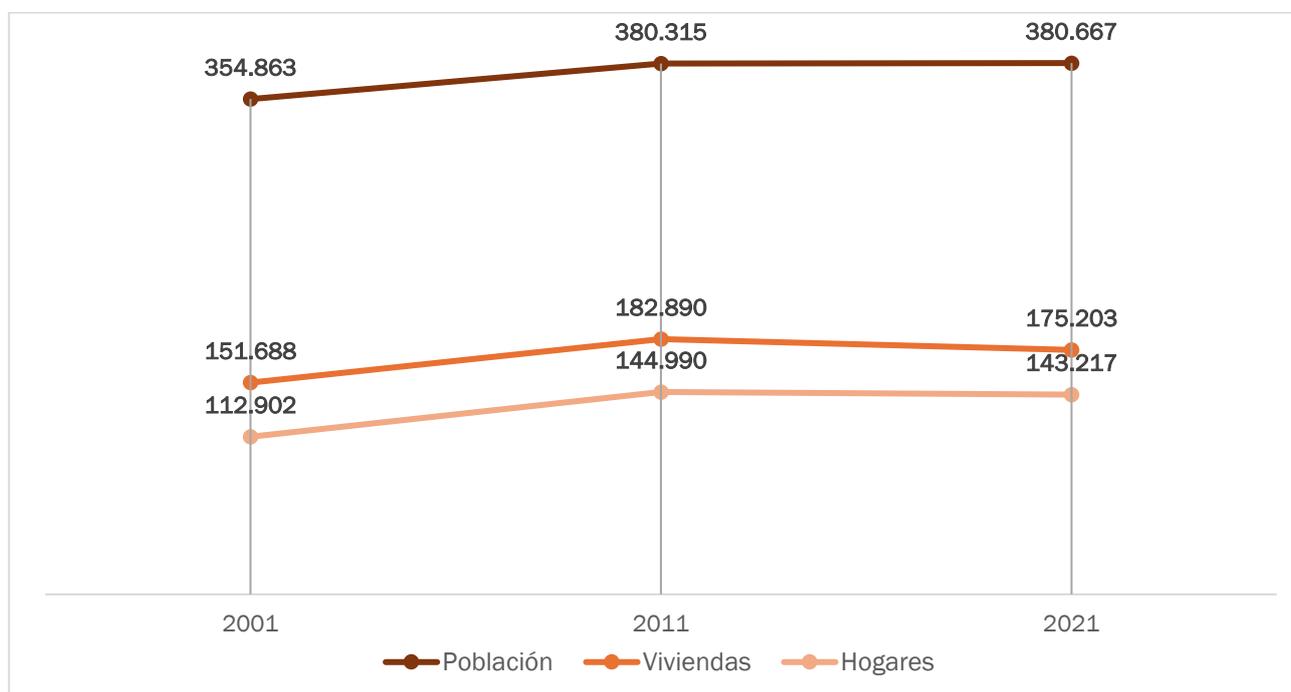
*Cuadro I.3.6.: Variación relativa de la población, viviendas y tamaño medio de los hogares de los distritos de Las Palmas de Gran Canaria, 2001 - 2021.*

Fuente: INE – Censo de Población y Vivienda. 2001 - 2021.  
Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.**

En cuanto a los hogares, en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria, a lo largo del periodo comprendido entre 2001 y 2021, el número de viviendas en Las Palmas de Gran Canaria ha sido siempre superior al de hogares, lo que refleja la existencia de un stock habitacional por encima del número de unidades familiares. En 2001, se contabilizaban 151.688 viviendas frente a 112.902 hogares; una diferencia que se mantuvo en 2011, cuando ambas cifras aumentaron hasta las 182.890 viviendas y 144.990 hogares, respectivamente -gráfico I.3.5-. Sin embargo, en 2021 se observa un cambio de tendencia, ya que tanto el número de viviendas como el de hogares descienden ligeramente, situándose en 175.203 y 143.217, respectivamente. Aun así, se mantiene la brecha entre viviendas y hogares, lo que indica la presencia de un número significativo de viviendas no ocupadas permanentemente en el municipio.

Hay que tener presente nuevamente que existe una discordancia entre las cifras de población proporcionadas por el ISTAC en su *Padrón Municipal* y las recogidas en el *Censo de Población y Vivienda* elaborado por el INE, de ahí que las cifras de población incluidas en

el gráfico I.3.4 no coincidan con las cifras utilizadas cuando se recurre al ISTAC en páginas anteriores.



**Gráfico I.3.5.: Población, viviendas y hogares de Las Palmas de Gran Canaria, 2001 - 2021.**

Fuente: INE - Censo de Población y Vivienda. 2001 - 2021.

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.

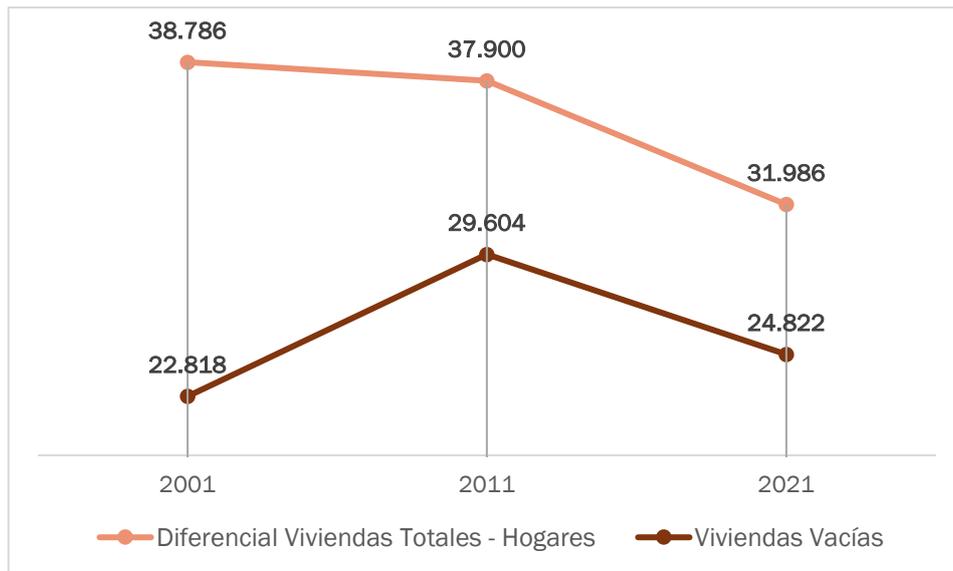
Los datos desde 2001 hasta 2021 muestran una tendencia significativa a la estabilidad a partir de 2011. En 2001, el diferencial entre viviendas totales y hogares era de 38.786 unidades, de las cuales 22.818 eran consideradas vacías. Esto dejaba un resto de 15.968 viviendas sin uso definido. En 2011, aunque el parque de viviendas había aumentado, el número de hogares también creció, reduciendo el diferencial a 37.900, mientras que las viviendas vacías subieron a 29.604. El resultado fue una reducción del remanente a 8.296 viviendas en situación desconocida. En 2021, la diferencia siguió disminuyendo, quedando 7.164 viviendas en esta categoría indefinida -cuadro I.3.7 y gráfico I.3.6-.

	Viviendas	Hogares	Diferencial Viviendas Totales - Hogares (A)	V. vacías (B)	Viviendas Restantes (A - B)
2001	151.688	112.902	38.786	22.818	15.968
2011	182.890	144.990	37.900	29.604	8.296
2021	175.203	143.217	31.986	24.822	7.164

**Cuadro I.3.7.: Población, viviendas y hogares de Las Palmas de Gran Canaria, 2001 - 2021.**

Fuente: INE - Censo de Población y Vivienda. 2001 - 2021.

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.



**Gráfico I.3.6.: Diferencias de viviendas totales y hogares y viviendas vacías en Las Palmas de Gran Canaria, 2001 - 2021.**

Fuente: INE – Censo de Población y Vivienda. 2001 - 2021.

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.

El análisis de la estructura de los hogares según su tamaño refleja diferencias significativas entre distritos, evidenciando dinámicas demográficas dentro de Las Palmas de Gran Canaria. En términos generales, predominan los hogares de 1 y 2 miembros, que en conjunto representan más de la mitad del total, el 52,8% en 2021 -cuadro I.3.8-. Los hogares más grandes, de 3 y 4 miembros, son menos frecuentes en el municipio, con un 37,6%. Por su parte, los hogares con 5 y más miembros solo ocupan el 9,6% restante.

Separadamente por distritos, en Isleta - Puerto - Guanarteme, se observa que, en 2021, un 60,7% de sus hogares están formados por 1 o 2 personas, el más alto de todos los distritos, y un tamaño medio de los hogares de 2,34, el más bajo de entre los distritos, quedando en evidencia que muchas viviendas están ocupadas por personas solas o parejas -cuadros I.3.4 y I.3.8-.

En Vegueta - Cono Sur - Tafira, la población se reparte casi a partes iguales entre hogares de 1 y 2 miembros (50,5%), hogares de 3 y 4 miembros (49,5%), mientras el tamaño medio de los hogares es también de 2,64, según datos de 2021 -cuadros I.3.4 y I.3.8-. Finalmente, Tamaraceite - San Lorenzo - Tenoya muestra una clara preferencia por los hogares de mayor tamaño, con 44,2% de los hogares con 3 y 4 miembros en 2021, así como siendo ocupadas el 11,3% de las viviendas por hogares de 5 y más miembros, marcándose como el porcentaje más alto de todos los distritos -cuadro I.3.8-. Por otro lado, los hogares de 1 o 2 miembros constituyen el 44,4%, señalando la mayor presencia de familias numerosas.

	1 y 2 miembros		3 y 4 miembros		5 y más miembros		Total
	Nº	% sobre total	Nº	% sobre total	Nº	% sobre total	Nº
Vegueta - Cono Sur - Tafira	12.459	50,5%	9.453	38,3%	2.775	11,2%	24.687
Centro	17.088	54,5%	11.289	36,0%	2.982	9,5%	31.359
Isleta - Puerto - Guanarteme	17.466	60,7%	9.111	31,7%	2.193	7,6%	28.770
Ciudad Alta	20.124	51,1%	15.585	39,6%	3.645	9,3%	39.354
Tamaraceite - San Lorenzo - Tenoya	8.466	44,4%	8.421	44,2%	2.157	11,3%	19.044
<b>Total Las Palmas de Gran Canaria</b>	<b>75.606</b>	<b>52,8%</b>	<b>53.856</b>	<b>37,6%</b>	<b>13.752</b>	<b>9,6%</b>	<b>143.214</b>

*Cuadro I.3.8.: Número de hogares en función del número de miembros y peso sobre el total en los distritos de Las Palmas de Gran Canaria, 2021.*

Fuente: INE – Censo de Población y Vivienda. 2021.

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.

#### 4. VARIABLES VINCULADAS A LA VIVIENDA INFLUYENTES EN EL MERCADO INMOBILIARIO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Para una mejor comprensión de la situación inmobiliaria en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria, en este apartado se analizan los precios de compra y alquiler de las viviendas en los distintos distritos de Las Palmas de Gran Canaria, durante los años 2019 a 2024. En cuanto a los precios de compraventa, se utilizan los datos proporcionados por los principales portales inmobiliarios, Fotocasa e Idealista, que ofrecen información sobre los datos que suben a estas plataformas los propietarios de las viviendas. Asimismo, y fundamentalmente, se toman en consideración los datos extraídos del *Centro de Información Estadística*, elaborado por el Consejo General del Notariado.

Para el análisis del precio de alquiler, se analizan nuevamente los precios que figuran en los portales de Fotocasa e Idealista, así como los facilitados por el *Sistema Estatal de Referencia de precios de alquiler de la vivienda*, datos publicados por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Respecto de los datos de Fotocasa e Idealista hemos de resaltar la disparidad existente entre ellos, además de basarse en precios de salida que, como se demuestra a lo largo del estudio, no coinciden con los precios a los que se cierran las operaciones de compraventa y alquiler, que tienden a ser notoriamente más bajos.

Al respecto -y como se indicó en el apartado de aclaraciones metodológicas-, la propia metodología de los informes de precios publicada por Idealista declara que: “se trata de una visión sobre la oferta viva disponible en idealista. Y aunque existe una fuerte correlación con otros indicadores de mercado, (...) esta información no representa el precio final de transacción (precio por el que se formaliza la venta de una casa) ni el importe medio corriente de la renta de alquiler.” Además, añade que “el sesgo debido a la composición del stock puede inducir a precios medios erróneos cuando entre periodos contiguos cambia de forma significativa la proporción de pisos sobre el total de inmuebles y su relación con la proporción de viviendas unifamiliares y total de inmuebles de uso residencial”.

En su caso, Fotocasa señala que: “los datos provienen de los ofertantes de vivienda, quienes insertan directamente su oferta en el portal. Por lo tanto, los valores indicados son de oferta y no necesariamente constituyen el precio al que, finalmente, se cierran las transacciones.”

Todo lo anterior nos lleva a considerar los datos oficiales publicados por el Consejo General del Notariado -precios reales de compraventa- y los precios que plasma el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana -precios de alquiler declarados en el modelo 100 del IRPF-.

Para el caso del estudio de los precios de compraventa y dado que los datos proporcionados por el Consejo General del Notariado no se encuentran desagregados por distritos, se ha optado por estimar sus precios de compra de viviendas utilizando como referencia el total del municipio. Para ello, se ha calculado la diferencia media entre los precios de compra recogidos por los portales inmobiliarios (Fotocasa e Idealista) y los precios del Consejo General del Notariado para el conjunto del municipio de Las Palmas de Gran Canaria. Asumiendo que esta diferencia media se mantiene constante en todos los distritos, se ha aplicado dicho ajuste a los precios medios publicados por los portales en cada distrito, obteniendo así una estimación de los precios más certeros a nivel de distritos.

#### **4.1. El precio de alquiler de viviendas en Las Palmas de Gran Canaria y por distritos**

Para el análisis del precio del alquiler, se estudian los datos ofrecidos por los portales inmobiliarios Fotocasa e Idealista, así como los del *Sistema Estatal de Referencia de Precios de Alquiler de Vivienda*, proporcionados por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Estas tres fuentes permiten contrastar las variaciones del mercado desde diferentes enfoques: la oferta publicada en portales privados que, como se ha señalado, no son confiables y la información registrada oficialmente por la administración pública.

Al respecto, recordar que los datos del *Sistema Estatal de Referencia* se basan en los ingresos por arrendamiento declarados en el modelo 100 del IRPF por personas físicas, siempre que los inmuebles se utilicen como vivienda habitual del arrendatario. No se incluyen, por tanto, alquileres a familiares u otras situaciones atípicas.

A diferencia de los portales inmobiliarios que publicitan datos aportados por los titulares de las viviendas, los datos del Ministerio son los realmente registrados por operaciones de alquiler de viviendas en virtud de los contratos celebrados por las partes. Por ello, se puede considerar que esta última fuente brinda una aproximación más fiel a la evolución real del precio del alquiler en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria.

Además, para determinados años y distritos, se ha procedido a estimar los precios de alquiler a partir de los datos publicados por Fotocasa, debido a la ausencia de información en el portal. Esta estimación se ha realizado con el objetivo de poder establecer comparaciones con los datos del portal de Idealista y del Ministerio de Vivienda, y así llevar a cabo un análisis más completo y representativo de la evolución de los precios de alquiler en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria entre los años 2019 y 2024. Los datos de 2024 del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana han sido estimados aplicando la tasa de crecimiento anual promedio observada en el periodo 2019-2023.

La estimación de los precios de alquiler en los distritos sin datos en Fotocasa se ha llevado a cabo mediante una metodología de imputación de diferencias relativas. Concretamente, se ha calculado la media de la diferencia porcentual existente entre el precio de alquiler del conjunto del municipio de Las Palmas de Gran Canaria y los precios de alquiler de cada distrito, tomando como referencia los años en los que sí se dispone de datos en el periodo 2019-2024. A partir de esta diferencia porcentual media, y asumiendo una estabilidad relativa en el tiempo, se ha estimado el precio de alquiler en los distritos sin datos, aplicando dicha diferencia media al valor registrado para el conjunto del municipio en el año correspondiente.

Como se advirtió anteriormente, los datos proporcionados por ambos portales muestran discrepancias significativas al no representar la realidad del precio del alquiler final sino el de salida. Por esta razón, el cuadro I.4.1.1 refleja la diferencia existente entre ambas fuentes, determinando que, para el conjunto del municipio, Fotocasa reporta precios notablemente más altos que Idealista. En 2024, por ejemplo, Fotocasa sitúa el precio medio del alquiler en 19,2 €/m<sup>2</sup>, mientras que Idealista lo estima en 12,7 €/m<sup>2</sup>, lo que implica una diferencia de 6,5 €/m<sup>2</sup>, esto es, en un 51,2%. Esta brecha es observada también en años anteriores, llegando incluso a superar los 13 €/m<sup>2</sup> en 2021 y 2022, una diferencia del 130,7% y 132,5% en 2022 y 2021, respectivamente.

Estas diferencias se detectan también entre los propios distritos, donde zonas como Isleta - Puerto - Guanarteme o Tamaraceite - San Lorenzo - Tenoya presentan mayores discrepancias entre los portales, existiendo en Fotocasa unos precios superiores a Idealista del +43% y +103,2% en 2024, respectivamente -cuadro I.4.1.1-. No obstante, otras zonas como Vegueta - Cono Sur - Tafira o Centro muestran diferencias mucho menores en los años estudiados (2019-2024).

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

		2024	2023	2022	2021	2020	2019
Vegueta - Cono Sur - Tafira	Fotocasa	13,0	12,9	10,8	13,8	10,8	10,6
	Idealista	11,3	9,9	8,8	8,3	8,3	8,3
	Diferencia €	1,7	3,0	2,0	5,5	2,5	2,3
	Diferencia %	15,0%	30,3%	22,7%	66,3%	30,1%	27,7%
Centro	Fotocasa	11,5	12,5	11,4	12,7	10,3	10,0
	Idealista	12,5	11,7	10,3	9,7	9,7	9,7
	Diferencia €	-1,0	0,8	1,1	3,0	0,6	0,3
	Diferencia %	-8,0%	6,8%	10,7%	30,9%	6,2%	3,2%
Isleta - Puerto - Guanarteme	Fotocasa	21,6	20,7	26,2	24,8	18,0	19,0
	Idealista	15,1	14,0	12,4	11,6	11,8	11,9
	Diferencia €	6,5	6,7	13,8	13,2	6,2	7,1
	Diferencia %	43,0%	47,9%	111,3%	113,8%	52,5%	59,7%
Ciudad Alta	Fotocasa	7,0	7,4	8,9	8,6	6,7	6,6
	Idealista	10,6	9,7	8,9	8,5	8,6	8,4

	Diferencia €	-3,6	-2,3	0,0	0,1	-1,9	-1,8
	Diferencia %	-34,0%	-23,7%	0,0%	1,2%	-22,1%	-21,4%
Tamaraceite - San Lorenzo - Tenoya	Fotocasa	19,3	19,2	23,8	23,0	18,0	17,7
	Idealista	9,5	8,5	7,7	7,2	7,1	7,0
	Diferencia €	9,8	10,7	16,1	15,8	10,9	10,7
	Diferencia %	103,2%	125,9%	209,1%	219,4%	153,5%	152,9%
Las Palmas de Gran Canaria	Fotocasa	19,2	19,2	23,8	23,0	18,0	17,7
	Idealista	12,7	11,5	10,3	9,9	10,0	10,0
	Diferencia €	6,5	7,7	13,5	13,1	8,0	7,7
	Diferencia %	51,2%	67,1%	130,7%	132,5%	80,0%	76,8%

*Cuadro I.4.1.1.: Precio de alquiler (€/m<sup>2</sup>) de viviendas localizadas en los distritos de Las Palmas de Gran Canaria según Fotocasa, Idealista y diferencia entre los portales inmobiliarios, 2019 – 2024.*

Fuente: Fotocasa e Idealista.

Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.**

Entre los años 2019 y 2024, el distrito Isleta - Puerto - Guanarteme ha mantenido de forma consistente el precio medio de alquiler más alto, según las tres fuentes analizadas: Fotocasa, Idealista y el Ministerio de Vivienda. En 2024, Fotocasa registra un precio de 21,6 €/m<sup>2</sup>, Idealista de 15,1 €/m<sup>2</sup> y el Ministerio de 10 €/m<sup>2</sup> para este distrito -cuadro I.4.1.2-.

El distrito de Tamaraceite - San Lorenzo - Tenoya presenta una evolución particular dentro del mercado de alquiler de Las Palmas de Gran Canaria en el periodo 2019-2024. Aunque históricamente ha sido una de las zonas con precios más bajos por metro cuadrado, los datos reflejan una tendencia clara al alza, lo que podría indicar un proceso de revalorización progresiva en esta zona de la ciudad -cuadro I.4.1.2-. Según Idealista, el precio medio del alquiler en Tamaraceite ha pasado de 7,0 €/m<sup>2</sup> en 2019 a 9,5 €/m<sup>2</sup> en 2024. Esta evolución es similar a la reflejada por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, si bien muestra una subida más moderada: de 5,5 €/m<sup>2</sup> en 2019 a 6,5 €/m<sup>2</sup> en 2024.

En Vegueta - Cono Sur - Tafira, Fotocasa informa de un valor medio de alquiler de 13,0 €/m<sup>2</sup>, mientras que Idealista lo sitúa en 11,3 €/m<sup>2</sup> en 2024. La media de ambos portales queda en 12,2 €/m<sup>2</sup>, cifra significativamente superior al dato del Ministerio de Vivienda, que solo refleja 6,4 €/m<sup>2</sup> en ese año. Esta diferencia muestra que los precios que publica Fotocasa son casi el doble que los oficiales -Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana-, lo que podría explicarse por la forma en que cada fuente recoge los datos o por el tipo de viviendas que tienen en cuenta -cuadro I.4.1.2-.

En el distrito Centro, se observa una situación inversa, al ser Idealista el que proporciona un precio superior al de Fotocasa. En este caso, Idealista publica un precio medio de alquiler de 12,5 €/m<sup>2</sup>, cifra ligeramente superior a la de Fotocasa, que marca 11,5 €/m<sup>2</sup> en 2024. Esto resulta en una media de portales de 12,0 €/m<sup>2</sup>, bastante por encima del dato del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, que se mantiene en un 7,9 €/m<sup>2</sup> en 2024 -cuadro I.4.1.2-.

Las diferencias existentes entre las fuentes de datos privadas (portales inmobiliarios) y las oficiales (Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana) vuelven a estar presente en el conjunto del municipio de Las Palmas de Gran Canaria. En 2024, mientras Fotocasa reporta un precio medio de 19,2 €/m<sup>2</sup> e Idealista de 12,7 €/m<sup>2</sup>, el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana

sitúa el precio en tan solo 8 €/m<sup>2</sup>. Ello conduce a que la media de los portales inmobiliarios (Fotocasa e Idealista) oscile entre 13,8 €/m<sup>2</sup> en 2019 y 16,0 €/m<sup>2</sup> en 2024, muy alejada de los precios plasmados por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana -cuadro I.4.1.2-.

Esta diferencia se mantiene constante en todos los años y distritos analizados, revelando una diferencia estructural entre los datos de mercado privado y los registros oficiales. Esta situación complica la elaboración de un informe certero sobre el mercado del alquiler en Las Palmas de Gran Canaria, por lo que se requerirá de un conocimiento más profundo del mercado inmobiliario para garantizar una base de datos objetiva y útil para la planificación de políticas públicas de vivienda.

		2024	2023	2022	2021	2020	2019
Vegueta - Cono Sur - Tafira	Fotocasa	13	12,9	10,8	13,8	10,8	10,6
	Idealista	11,3	9,9	8,8	8,3	8,3	8,3
	<b>Media Portales Inmobiliarios</b>	<b>12,2</b>	<b>11,4</b>	<b>9,8</b>	<b>11,1</b>	<b>9,6</b>	<b>9,5</b>
	Ministerio Vivienda	6,4	6,2	5,9	5,7	5,5	5,4
Centro	Fotocasa	11,5	12,5	11,4	12,7	10,3	10
	Idealista	12,5	11,7	10,3	9,7	9,7	9,7
	<b>Media Portales Inmobiliarios</b>	<b>12</b>	<b>12,1</b>	<b>10,9</b>	<b>11,2</b>	<b>10</b>	<b>9,9</b>
	Ministerio Vivienda	7,9	7,6	7,2	7	6,8	6,6
Isleta - Puerto - Guanarame	Fotocasa	21,6	20,7	26,2	24,8	18	19
	Idealista	15,1	14	12,4	11,6	11,8	11,9
	<b>Media Portales Inmobiliarios</b>	<b>18,4</b>	<b>17,4</b>	<b>19,3</b>	<b>18,2</b>	<b>14,9</b>	<b>15,5</b>
	Ministerio Vivienda	10	9,6	9,2	8,8	8,6	8,3
Ciudad Alta	Fotocasa	7	7,4	8,9	8,6	6,7	6,6
	Idealista	10,6	9,7	8,9	8,5	8,6	8,4
	<b>Media Portales Inmobiliarios</b>	<b>8,8</b>	<b>8,6</b>	<b>8,9</b>	<b>8,6</b>	<b>7,7</b>	<b>7,5</b>
	Ministerio Vivienda	7,3	7	6,8	6,5	6,3	6,1
Tamaraceite - San Lorenzo - Tenoya	Fotocasa	19,3	19,2	23,8	23	18	17,7
	Idealista	9,5	8,5	7,7	7,2	7,1	7
	<b>Media Portales Inmobiliarios</b>	<b>14,4</b>	<b>13,9</b>	<b>15,8</b>	<b>15,1</b>	<b>12,6</b>	<b>12,4</b>
	Ministerio Vivienda	6,5	6,3	5,9	5,8	5,6	5,5
Las Palmas de Gran Canaria	Fotocasa	19,2	19,2	23,8	23	18	17,7
	Idealista	12,7	11,5	10,3	9,9	10	10
	<b>Media Portales Inmobiliarios</b>	<b>16</b>	<b>15,4</b>	<b>17</b>	<b>16,5</b>	<b>14</b>	<b>13,8</b>
	Ministerio Vivienda	8	7,7	7,3	7	6,8	6,6

*Cuadro I.4.1.2.: Precio de alquiler (€/m<sup>2</sup>) de viviendas localizadas en los distritos de Las Palmas de Gran Canaria según Fotocasa, Idealista y Ministerio de Vivienda, 2019 - 2024.*

Fuente: Fotocasa e Idealista. Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana – Sistema Estatal de Referencia de precios de alquiler de la vivienda.

Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.**

Como se ha comentado, en todos los años analizados, se observa una brecha significativa entre los precios medios del alquiler estimados por los portales inmobiliarios y los valores oficiales del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana en los distritos de Las Palmas de Gran Canaria. Sin embargo, esta diferencia no es uniforme y varía considerablemente según la zona.

Los distritos que presentan mayores diferencias son Tamaraceite - San Lorenzo - Tenoya y Vegueta – Cono Sur - Tafira, con incrementos respecto al dato oficial que se acercan, en 2024, al 90 % y alcanzan hasta el 121,5% en el primer caso -cuadro I.4.1.3-. Esto evidencia que, según los portales, los precios del alquiler en estas zonas duplican los valores registrados por el Ministerio. Por el contrario, el distrito con la menor diferencia en 2024 es Ciudad Alta, con una variación del 25,7%, muy por debajo del resto. Esto sugiere que en esta zona existe una mayor alineación entre los precios que reportan los portales y los registros oficiales.

Con respecto al conjunto del municipio, en 2024, los datos confirman que en Las Palmas de Gran Canaria existe una diferencia notable entre los precios medios del alquiler publicados por los portales inmobiliarios y los registrados por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. La diferencia en 2024 es de 8 €/m<sup>2</sup>, lo que representa un 99,4 % por encima del valor oficial -cuadro I.4.1.3-. Es decir, los precios que manejan los portales privados casi que duplican los del Ministerio. Esta brecha no es un hecho aislado de este último año, sino que responde a una tendencia sostenida en el tiempo. En los últimos años, entre 2019 y 2024, la diferencia porcentual ha oscilado entre el 99,5% y el 135,1%, lo que refleja una disparidad persistente entre ambas fuentes.

	2024		2023		2022		2021		2020		2019	
	Nº	%										
Vegueta - Cono Sur - Tafira	5,8	89,8%	5,2	83,9%	3,9	66,1%	5,4	93,9%	4,1	73,6%	4,1	75,0%
Centro	4,1	51,9%	4,5	59,2%	3,7	50,7%	4,2	60,0%	3,2	47,1%	3,3	49,3%
Isleta - Puerto - Guanarteme	8,4	83,5%	7,8	80,7%	10,1	109,8%	9,4	106,8%	6,3	73,3%	7,2	86,1%
Ciudad Alta	1,5	20,5%	1,6	22,1%	2,1	30,9%	2,1	31,5%	1,4	21,4%	1,4	23,0%
Tamaraceite - San Lorenzo - Tenoya	7,9	121,5%	7,6	119,8%	9,9	166,9%	9,3	160,3%	7,0	124,1%	6,9	124,5%
Las Palmas de Gran Canaria	8,0	99,4%	7,7	99,5%	9,7	133,3%	9,5	135,1%	7,2	105,9%	7,2	109,7%

**Cuadro I.4.1.3.: Diferencia absoluta y relativa del precio de alquiler (€/m<sup>2</sup>) de la media de los portales inmobiliarios (Fotocasa e Idealista) y los datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, 2019 – 2024.**

Fuente: Fotocasa e Idealista. Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana – Sistema Estatal de Referencia de precios de alquiler de la vivienda.

Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.**

Entre los años 2019 y 2024, el precio del alquiler ha experimentado una tendencia general de aumento en todos los distritos analizados de la ciudad, según los datos proporcionados por los portales inmobiliarios y el Ministerio de Vivienda. Para este análisis, los datos de Fotocasa tenidos en cuenta han sido las estimaciones calculadas conforme la metodología explicada anteriormente, al no disponer en su página web de los precios de alquiler para el año 2019 en los distritos de Las Palmas de Gran Canaria.

A nivel del conjunto del municipio de Las Palmas de Gran Canaria, el precio medio total del alquiler -portales y Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana- ha aumentado en +1,9 €/m<sup>2</sup>, lo que supone un crecimiento del 16,4 % entre 2019 y 2024 -cuadro I.4.1.4-. Por portales, Idealista estima un incremento del 27,0%, bastante por encima del 8,6% que reporta Fotocasa. El Ministerio de Vivienda, por su parte, sitúa el aumento en un 21,2 %, con un crecimiento de 1,4 €/m<sup>2</sup> en esos cinco años.

Vegueta - Cono Sur - Tafira es el distrito que registra el mayor incremento en los precios de alquiler entre 2019 y 2024 según los portales inmobiliarios. Idealista muestra la subida más pronunciada, con un aumento del 36,1%, esto es, en +3,0 €/m<sup>2</sup> en cinco años, seguido por Fotocasa con un 22,6% -2,4 €/m<sup>2</sup>-. El Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, por su parte, estima un incremento del 18,5 %. En promedio, este distrito presenta el mayor crecimiento en la media de portales inmobiliarios (+28,6%), así como superior al incremento experimentado por el conjunto del municipio en 9,9 p.p. -cuadro I.4.1.4- Siguiendo con los datos de Fotocasa, a Vegueta - Cono Sur - Tafira le sigue Isleta - Puerto - Guanarteme con un incremento de +2,6 €/m<sup>2</sup>, un +13,7% entre 2019 y 2024, y el distrito Centro, con una subida de +1,5 €/m<sup>2</sup>, un +14,9% en el mismo periodo. En cambio, Ciudad Alta muestra la menor variación, con apenas un incremento del 6,1%.

En el caso de Idealista, los aumentos son más pronunciados y se alejan notoriamente de las variaciones resultantes de las otras fuentes de datos. El mayor crecimiento porcentual se observa, como se ha visto, en Vegueta - Cono Sur - Tafira (+36,1%), seguido de Tamaraceite - San Lorenzo - Tenoya (+35,7%) e Isleta - Puerto - Guanarteme (+26,9%). El distrito con menor incremento en esta fuente sigue siendo Ciudad Alta, aunque, a diferencia de Fotocasa, Idealista cifra su aumento en un +26,2% entre 2019 y 2024.

Por su parte, los datos del Ministerio de Vivienda reflejan una variación evolutiva mucho más reducida en todos los distritos analizados, con máximos del +20,5% en Isleta - Puerto - Guanarteme y mínimos del +18,2% en Tamaraceite - San Lorenzo - Tenoya. Estas cifras apuntan a una mayor estabilidad en el mercado del alquiler desde la perspectiva del estudio de mercado realizado por el propio Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana -cuadro I.4.1.4-.

		Var. 2019 – 2024	
		€/m <sup>2</sup>	%
Vegueta - Cono Sur - Tafira	Fotocasa	2,4	22,6%
	Idealista	3	36,1%
	Media Portales Inmobiliarios	2,7	28,6%
	Ministerio Vivienda	1	18,5%
Centro	Fotocasa	1,5	14,9%
	Idealista	2,8	28,9%
	Media Portales Inmobiliarios	2,1	21,8%
	Ministerio Vivienda	1,3	19,7%
Isleta - Puerto - Guanarteme	Fotocasa	2,6	13,7%
	Idealista	3,2	26,9%
	Media Portales Inmobiliarios	2,9	18,8%
	Ministerio Vivienda	1,7	20,5%
Ciudad Alta	Fotocasa	0,4	6,1%
	Idealista	2,2	26,2%
	Media Portales Inmobiliarios	1,3	17,3%
	Ministerio Vivienda	1,2	19,7%
Tamaraceite - San Lorenzo - Tenoya	Fotocasa	1,6	9,0%
	Idealista	2,5	35,7%
	Media Portales Inmobiliarios	2,1	16,6%
	Ministerio Vivienda	1	18,2%
Las Palmas de Gran Canaria	Fotocasa	1,5	8,6%
	Idealista	2,7	27,0%
	Media Portales Inmobiliarios	2,1	15,2%
	Ministerio Vivienda	1,4	21,2%

*Cuadro I.4.1.4.: Variación absoluta y relativa del precio de alquiler (euros/m<sup>2</sup>) de viviendas localizadas en los distritos de Las Palmas de Gran Canaria según Fotocasa, Idealista y Ministerio de Vivienda, 2019 – 2024.*

Fuente: Fotocasa e Idealista. Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana – Sistema Estatal de Referencia de precios de alquiler de la vivienda.

Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.**

## 4.2. El precio de compra de viviendas en Las Palmas de Gran Canaria y por distritos

Para el análisis del precio de compraventa de viviendas, se utilizan nuevamente los datos proporcionados por los portales inmobiliarios Fotocasa e Idealista, junto con las estimaciones elaboradas a partir de la información del *Centro de Información Estadística* del Consejo General del Notariado, según la metodología explicada al inicio de este epígrafe. En el estudio se analizan estas tres fuentes, combinando tanto los precios de oferta disponibles

en los portales, como las cifras oficiales reflejadas en los contratos de compraventa celebrados.

Al igual que ocurrió con los precios del alquiler, se han estimado ciertos precios de compraventa a partir de los datos de Fotocasa, debido a que este portal no presenta datos para los distritos Vegueta – Cono Sur – Tafira y el distrito Centro en el año 2019. Para ello, se ha calculado la diferencia relativa media que existe entre los precios de los distritos y el total del municipio de Las Palmas de Gran Canaria según este portal inmobiliario para el periodo 2019-2024. A partir de esta diferencia porcentual media, y asumiendo una estabilidad relativa en el tiempo, se ha estimado el precio de compraventa en los distritos sin datos. En este caso, se ha excluido el año 2020 del análisis, ya que presenta diferencias en los precios de compraventa -entre algunos distritos y el total del municipio- significativamente mayores que las observadas en el resto del periodo. Estos desajustes se consideran causa de los efectos de la pandemia del COVID-19, por lo que se ha optado por no tenerlos en cuenta con el fin de evitar distorsiones en los resultados globales del periodo analizado.

Como se advertía en el subepígrafe anterior, los datos proporcionados por ambos portales muestran discrepancias significativas en el precio de compraventa en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria. Por ello, el cuadro I.4.2.1 analiza la diferencia existente entre ambas fuentes, determinando que, en el conjunto del municipio, Fotocasa reporta precios ligeramente más altos que Idealista. En 2024, Fotocasa sitúa el precio medio de compra en 2.389 €/m<sup>2</sup>, mientras que Idealista lo estima en 2.317 €/m<sup>2</sup>, lo que implica una diferencia de 72 €/m<sup>2</sup>, esto es, en un 3,1%. Esta brecha se ha ido reduciendo conforme avanzaban los años, que llegó a superar los 700 €/m<sup>2</sup> en 2021, una diferencia del 34,8%.

Estas diferencias se observan también entre los propios distritos, donde zonas como Vegueta – Cono Sur – Tafira, el precio de compra recogido por Fotocasa es un 19,7% menor que el presentado por Idealista, o en Tamaraceite - San Lorenzo – Tenoya, donde, en 2024, el precio de Fotocasa es un 13,4% más que el establecido por el otro portal.

Estas disparidades reflejan, nuevamente, la falta de uniformidad en los datos disponibles, lo que dificulta obtener una visión precisa y objetiva del mercado de compraventas de viviendas en Las Palmas de Gran Canaria.

En cuanto al precio de compraventa por metro cuadrado, los datos muestran que Isleta - Puerto - Guanarteme es, con diferencia, el distrito con los precios más altos en todos los años analizados, con un incremento general en ambos portales. En 2024, Fotocasa registra un precio de 3.304 €/m<sup>2</sup>, mientras que Idealista lo sitúa en 3.448 €/m<sup>2</sup>, consolidándolo como la zona más cara de la ciudad -cuadro I.4.2.1-.

Por otro lado, Tamaraceite - San Lorenzo - Tenoya y Vegueta - Cono Sur - Tafira presentan los precios más bajos. En 2024, en Tamaraceite los precios oscilan entre 1.680 €/m<sup>2</sup> (Fotocasa) y 1.482 €/m<sup>2</sup> (Idealista), mientras que Vegueta - Cono Sur - Tafira muestra una diferencia más marcada entre ambas fuentes, al ascender a 1.472 €/m<sup>2</sup> en Fotocasa y 1.832 €/m<sup>2</sup> en Idealista, aunque sigue presentándose como el segundo distrito con menor precio de compra por metro cuadrado -cuadro I.4.2.1-.

Con datos de 2024, comprar una vivienda en el distrito Isleta – Puerto – Guanarteme supone cerca de 2.000€/m<sup>2</sup> más que en zonas como Tamaraceite – San Lorenzo – Tenoya o en Vegueta – Cono Sur – Tafira.

		2024	2023	2022	2021	2020	2019
Vegueta - Cono Sur - Tafira	Fotocasa	1.472	1.506	1.250	1.034	1.064	1.594
	Idealista	1.832	1.683	1.594	1.593	1.586	1.530
	Diferencia €	-360	-177	-344	-559	-522	64
	Diferencia %	-19,7%	-10,5%	-21,6%	-35,1%	-32,9%	4,2%
Centro	Fotocasa	2.445	2.310	2.247	2.499	1.322	1.874
	Idealista	2.613	2.470	2.478	2.323	2.284	2.264
	Diferencia €	-168	-160	-231	176	-962	-390
	Diferencia %	-6,4%	-6,5%	-9,3%	7,6%	-42,1%	-17,2%
Isleta - Puerto - Guanarteme	Fotocasa	3.304	3.170	3.117	3.646	3.117	3.354
	Idealista	3.448	3.185	2.931	2.833	2.859	2.854
	Diferencia €	-144	-15	186	813	258	500
	Diferencia %	-4,2%	-0,5%	6,3%	28,7%	9,0%	17,5%
Ciudad Alta	Fotocasa	1.944	1.974	1.905	1.832	1.807	1.773
	Idealista	1.866	1.771	1.676	1.691	1.655	1.519
	Diferencia €	78	203	229	141	152	254
	Diferencia %	4,2%	11,5%	13,7%	8,3%	9,2%	16,7%
Tamaraceite - San Lorenzo - Tenoya	Fotocasa	1.680	1.451	1.422	926	1.556	1.716
	Idealista	1.482	1.359	1.345	1.293	1.282	1.314
	Diferencia €	198	92	77	-367	274	402
	Diferencia %	13,4%	6,8%	5,7%	-28,4%	21,4%	30,6%
Las Palmas de Gran Canaria	Fotocasa	2.389	2.293	2.233	2.740	2.245	1.920
	Idealista	2.317	2.139	2.067	2.033	2.010	1.967
	Diferencia €	72	154	166	707	235	-47
	Diferencia %	3,1%	7,2%	8,0%	34,8%	11,7%	-2,4%

*Cuadro I.4.2.1.: Precio de compraventa por metro cuadrado en portales inmobiliarios de Fotocasa e Idealista en los distritos de Las Palmas de Gran Canaria y diferencia en euros (€) entre ambos, 2019 - 2024.*

Fuente: Fotocasa e Idealista.

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.

Antes de analizar la evolución del precio de compra por metro cuadrado en los distritos entre 2019 y 2024 es importante destacar que existen diferencias significativas entre los datos proporcionados por los dos portales inmobiliarios utilizados, Fotocasa e Idealista, de ahí que se haya decidido tomar como base del estudio, además, el precio medio de compra de ambos portales -cuadro I.4.2.2-. Estas discrepancias en los precios pueden deberse a la metodología de recogida de datos o incluso la muestra de viviendas que toman como referencia estos portales. Por tanto, es fundamental tener en cuenta estas diferencias al interpretar la evolución del mercado inmobiliario en Las Palmas de Gran Canaria. Asimismo, y para una mejor comprensión del mercado, se analizan los datos publicados por el Consejo General del Notariado, que indican los precios en los que se formalizan finalmente los contratos de compraventa de inmuebles. Se añade, además, el valor de la media total, que incluye tanto los valores de los portales inmobiliarios como las estimaciones que se han calculado según datos del Consejo General del Notariado.

En primer lugar, en Isleta - Puerto - Guanarteme, los precios alcanzan los valores más altos. En el año 2024, Fotocasa sitúa el precio en 3.304 €/m<sup>2</sup>, mientras que Idealista lo eleva a 3.448 €/m<sup>2</sup>, y la media de portales inmobiliarios lo cifra en 3.376 €/m<sup>2</sup>. No obstante, el dato estimado del Consejo General del Notariado es algo inferior, 2.502 €/m<sup>2</sup> -cuadro I.4.2.2-. Por su parte, el distrito Centro le sigue como el segundo distrito con mayores precios de compraventa por metro cuadrado. En el año 2024, Fotocasa presenta un precio de 2.445 €/m<sup>2</sup>, mientras que Idealista lo sitúa en 2.613 €/m<sup>2</sup>, y los portales en conjunto lo sitúan en 2.529 €/m<sup>2</sup>. El Consejo General del Notariado ofrece una estimación más baja -1.874 €/m<sup>2</sup>-

Para Vegueta – Cono Sur – Tafira, Fotocasa parte en 2019 con un precio de 1.594 €/m<sup>2</sup> y disminuye hasta los 1.472 €/m<sup>2</sup> en 2024. Idealista, por su parte, muestra cifras más elevadas, alcanzando los 1.832 €/m<sup>2</sup> en 2024 desde 1.530 €/m<sup>2</sup> en 2019. La media de los portales inmobiliarios sigue una tendencia similar, subiendo, únicamente, de 1.562 €/m<sup>2</sup> en 2019 hasta 1.652 €/m<sup>2</sup> en 2024. Las estimaciones del Consejo General del Notariado aportan valores más bajos, situándose en 1.224 €/m<sup>2</sup> en 2024 -cuadro I.4.2.2-.

Por último, Tamaraceite - San Lorenzo - Tenoya continúa siendo el distrito más asequible. Fotocasa e Idealista registran, en 2024, precios de 1.680 €/m<sup>2</sup> y 1.482 €/m<sup>2</sup>, respectivamente, mientras que, con datos del Consejo General del Notariado se estima en 1.172 €/m<sup>2</sup> -cuadro I.4.2.2-.

Como se comprueba, los precios estimados del Consejo General del Notariado son siempre inferiores a los presentados por los portales inmobiliarios. Esto se debe a que, en lugar de basarse en los precios de salida de las viviendas o en las estimaciones de los propios propietarios, el Consejo General del Notariado toma como referencia, como ya se ha indicado, los precios reales de cierre de las operaciones de compraventa, es decir, aquellos que figuran en los contratos de transmisión de propiedad formalizados.

		2024	2023	2022	2021	2020	2019
Vegueta - Cono Sur - Tafira	Fotocasa	1.472	1.506	1.250	1.034	1.064	1.594
	Idealista	1.832	1.683	1.594	1.593	1.586	1.530
	Media Portales Inmobiliarios	1.652	1.595	1.422	1.314	1.325	1.562
	C.G. Notariado	1.224	1.291	1.173	802	1.128	1.205
Centro	Fotocasa	2.445	2.310	2.247	2.499	1.322	1.874
	Idealista	2.613	2.470	2.478	2.323	2.284	2.264
	Media Portales Inmobiliarios	2.529	2.390	2.363	2.411	1.803	2.069
	C.G. Notariado	1.874	1.935	1.949	1.471	1.535	1.595
Isleta - Puerto - Guanarteme	Fotocasa	3.304	3.170	3.117	3.646	3.117	3.354
	Idealista	3.448	3.185	2.931	2.833	2.859	2.854
	Media Portales Inmobiliarios	3.376	3.178	3.024	3.240	2.988	3.104
	C.G. Notariado	2.502	2.572	2.494	1.977	2.544	2.394
Ciudad Alta	Fotocasa	1.944	1.974	1.905	1.832	1.807	1.773
	Idealista	1.866	1.771	1.676	1.691	1.655	1.519

	<b>Media Portales Inmobiliarios</b>	<b>1.905</b>	<b>1.873</b>	<b>1.791</b>	<b>1.762</b>	<b>1.731</b>	<b>1.646</b>
	<b>C.G. Notariado</b>	1.412	1.516	1.477	1.075	1.474	1.269
<b>Tamaraceite - San Lorenzo - Tenoya</b>	<b>Fotocasa</b>	1.680	1.451	1.422	926	1.556	1.716
	<b>Idealista</b>	1.482	1.359	1.345	1.293	1.282	1.314
	<b>Media Portales Inmobiliarios</b>	<b>1.581</b>	<b>1.405</b>	<b>1.384</b>	<b>1.110</b>	<b>1.419</b>	<b>1.515</b>
	<b>C.G. Notariado</b>	1.172	1.137	1.142	677	1.208	1.168
<b>Las Palmas de Gran Canaria</b>	<b>Fotocasa</b>	2.389	2.293	2.233	2.740	2.245	1.920
	<b>Idealista</b>	2.317	2.139	2.067	2.033	2.010	1.967
	<b>Media Portales Inmobiliarios</b>	<b>2.353</b>	<b>2.216</b>	<b>2.150</b>	<b>2.387</b>	<b>2.128</b>	<b>1.944</b>
	<b>C.G. Notariado</b>	1.869	1.862	1.829	1.717	1.852	1.582

**Cuadro I.4.2.2.: Precio de compraventa por metro cuadrado en los distritos de Las Palmas de Gran Canaria, 2019 – 2024.**

Fuente: Fotocasa e Idealista. Consejo General del Notariado.

Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.**

Nota: Los datos del Consejo General del Notariado por distritos son estimaciones realizadas conforme a la metodología explicada.

El estudio de la variación de los precios de compra en los últimos cinco años (2019-2024) revela que el municipio de Las Palmas de Gran Canaria ha experimentado un crecimiento medio del 20,2%, según la media de todas las fuentes analizadas. No obstante, y como se avanzaba anteriormente, el crecimiento ha sido dispar según las distintas fuentes. Fotocasa apuntó un crecimiento de 469 €/m<sup>2</sup> entre 2019 y 2024, esto es, un 24,4%, mientras que Idealista lo situó en un 17,8%, unos 350 €/m<sup>2</sup> más en 2024 que en 2019. Por su parte, la estimación del Consejo General del Notariado alerta de un crecimiento intermedio entre ambos portales, del 18,1% en esos cinco años.

Esta diferencia entre las fuentes también está presente en el estudio individualizado de los diferentes distritos. En Isleta – Puerto – Guanarteme, la diferencia es bastante marcada. Fotocasa presenta un precio inferior, estimado en un 1,5% entre 2019 y 2024, mientras que, en Idealista, se produce un aumento, alcanzando un +20,8% -cuadro I.4.2.3-. En términos medios (considerando una media entre los dos portales), el precio de compra en este distrito ha crecido en 272 €/m<sup>2</sup>, un 8,8% en esos cinco años. Por su parte, las estimaciones han previsto que, de media total -incluyendo el Consejo General del Notariado-, el distrito haya crecido en un +9,5%.

Por su parte, en Tamaraceite - San Lorenzo - Tenoya, también se observa una diferencia considerable. En idealista, aumenta en un 12,8%, mientras que, en Fotocasa, el precio ha disminuido un 2,1% entre 2019 y 2024 -cuadro I.4.2.3-. Asimismo, se presenta como el distrito con el menor crecimiento acumulado, con una media total -portales y C.G. Notariado- del 5,1%.

El que más ha incrementado sus precios es el distrito Centro, con un aumento estimado del 23,1%, superando la media municipal, aunque según Fotocasa, este crecimiento supera el 30%, al haber aumentado sus precios de compra en 571 €/m<sup>2</sup>. Por su parte, el portal inmobiliario de Idealista sitúa este mismo crecimiento en tan solo un 15,4% -cuadro I.4.2.3-. Ciudad Alta, por su parte, se sitúa como el segundo distrito con mayor crecimiento medio -portales y C.G. Notariado-, con una subida media total del 16,5% entre 2019 y 2024. Los

datos de Idealista lideran con un incremento en ese periodo del 22,9%, seguido del de Consejo General del Notariado -18,6%, quedándose el crecimiento según datos de Fotocasa en un +9,6% entre 2019 y 2024 -cuadro I.4.2.3-.

En términos absolutos, es en el distrito Isleta – Puerto – Guanarteme donde se produce el mayor aumento del precio por metro cuadrado según Idealista y C.G. Notariado, con +594€/m<sup>2</sup> y +273€/m<sup>2</sup>, respectivamente, mientras que Fotocasa muestra en este distrito un descenso de 50€/m<sup>2</sup>. Para Fotocasa, en cambio, es Ciudad Alta, con +348€/m<sup>2</sup>, el que presenta un mayor aumento -cuadro I.4.2.3-.

		Var. 2019 - 2024	
		€/m <sup>2</sup>	%
Vegueta - Cono Sur - Tafira	Fotocasa	-122	-7,7%
	Idealista	302	19,7%
	Media Portales Inmobiliarios	90	5,8%
	C.G. Notariado	100	8,3%
Centro	Fotocasa	571	30,5%
	Idealista	349	15,4%
	Media Portales Inmobiliarios	460	22,2%
	C.G. Notariado	403	25,3%
Isleta - Puerto - Guanarteme	Fotocasa	-50	-1,5%
	Idealista	594	20,8%
	Media Portales Inmobiliarios	272	8,8%
	C.G. Notariado	273	11,4%
Ciudad Alta	Fotocasa	171	9,6%
	Idealista	347	22,9%
	Media Portales Inmobiliarios	259	15,7%
	C.G. Notariado	236	18,6%
Tamaraceite - San Lorenzo - Tenoya	Fotocasa	-36	-2,1%
	Idealista	168	12,8%
	Media Portales Inmobiliarios	66	4,3%
	C.G. Notariado	81	6,9%
Las Palmas de Gran Canaria	Fotocasa	469	24,4%
	Idealista	350	17,8%
	Media Portales Inmobiliarios	410	21,1%
	C.G. Notariado	287	18,1%

**Cuadro I.4.2.3.: Variación absoluta y relativa del precio de compraventa por metro cuadrado en los distritos de Las Palmas de Gran Canaria, 2019 – 2024.**

Fuente: Fotocasa e Idealista. Consejo General del Notariado.  
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.

### 4.3. Los tipos de interés aplicados a los expedientes de hipoteca registrados en Canarias.

Para comprender en profundidad la evolución del mercado inmobiliario de Las Palmas de Gran Canaria, en lo que a la compraventa se refiere, resulta fundamental analizar los tipos de interés aplicados a los créditos hipotecarios.

Para ello, se examina la evolución de los tipos de interés hipotecarios desde el año 2019 hasta el 2024. No obstante, y debido a la falta de datos desagregados por municipios o islas, los datos de referencia son los disponibles para la Comunidad Autónoma de Canarias en su conjunto. Al efecto, la fuente de los datos es la *Estadística Registral Inmobiliaria*, elaborada por el Colegio de Registradores de la Propiedad de España.

Entre 2019 y 2024, los tipos de interés hipotecarios en Canarias y en el resto de España siguieron una tendencia al alza similar. Asimismo, es destacable que los intereses hipotecarios suscritos en créditos de esta naturaleza en Canarias han superado, en cada uno de los años analizados, los aplicados en el conjunto nacional. De hecho, en 2019, los intereses hipotecarios en Canarias ascendían al 2,64%, frente al 2,44% que se aplicaba a nivel nacional. En 2023 Canarias superó significativamente al resto del país con una tasa de 3,69% frente al 3,33% nacional -cuadro I.4.3.1-.

	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Canarias	3,52%	3,69%	2,46%	2,15%	2,34%	2,64%
Nacional	3,38%	3,33%	2,28%	1,99%	2,19%	2,44%

**Cuadro I.4.3.1.: Importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios en Canarias y España, 2019 - 2024.**

Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad de España - Estadística Registral Inmobiliaria.  
Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.**

Entre 2019 y 2024, los tipos de interés hipotecarios en Canarias y en el resto de España, como se ha indicado, siguieron una tendencia al alza similar. En ese periodo, los intereses hipotecarios en Canarias aumentaron un 37,61% mientras que a nivel nacional el crecimiento fue del 42,92% -cuadro I.4.3.2-.

Los años de mayor aumento fueron 2022 y 2023, pues los intereses hipotecarios de Canarias crecieron +1,23 puntos porcentuales, frente al +1,05 que subieron a nivel nacional -cuadro I.4.3.2-. No obstante, fue en 2019 y 2020 cuando se produjo una caída severa de los tipos de intereses hipotecarios, con -11,36% en Canarias y -10,25% a nivel nacional.

En el conjunto de los años analizados, 2019-2024, los tipos de interés aumentaron más a nivel nacional que en Canarias, en concreto, en 5,31 puntos porcentuales más.

	Var. 2019 - 2020		Var. 2020 - 2021		Var. 2021 - 2022		Var. 2022 - 2023		Var. 2023 - 2024		Var. 2019 - 2024	
	p.p.	%	p.p.	%	p.p.	%	p.p.	%	p.p.	%	p.p.	%
	<b>Canarias</b>	-0,3	-11,36%	-0,19	-8,12%	0,31	14,42%	1,23	50,00%	-0,17	-4,61%	0,88
<b>Nacional</b>	-0,25	-10,25%	-0,2	-9,13%	0,29	14,57%	1,05	46,05%	0,05	1,50%	0,94	42,92%

*Cuadro I.4.3.2.: Variación absoluta y relativa interanual y del periodo del importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios en Canarias y España, 2019 - 2024.*

Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad de España - Estadística Registral Inmobiliaria.

Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.**

En el año 2024, Canarias se encuentra en la quinta posición con mayor tipo de interés entre las comunidades autónomas de España. Con un tipo de interés del 3,52%, ligeramente por debajo de las regiones con los tipos más altos, como Extremadura (3,59%), Comunitat Valenciana (3,54%), y Murcia (3,54%), pero por encima de comunidades como Andalucía y Cataluña (3,45%) -cuadro I.4.3.3-.

En comparación con el promedio nacional, que es del 3,38%, Canarias tiene una tasa +0,14 p.p. superior, aunque no se encuentra entre las más altas. Además, algunas regiones como Madrid (3,19%) y País Vasco (2,87%) presentan tipos significativamente más bajos, lo que refleja una clara diferencia regional en los costes de los créditos hipotecarios.

	2024
Extremadura	3,59%
Comunitat Valenciana	3,54%
Murcia, Región de	3,54%
Asturias, Principado de	3,53%
<b>Canarias</b>	<b>3,52%</b>
Castilla - La Mancha	3,50%
Balears, Illes	3,46%
Andalucía	3,45%
Cataluña	3,45%
Galicia	3,41%
<b>Nacional</b>	<b>3,38%</b>
Castilla y León	3,30%
Cantabria	3,28%
Aragón	3,27%
Navarra, Comunidad Foral de	3,23%
Madrid, Comunidad de	3,19%
Rioja, La	3,19%
País Vasco	2,87%

*Cuadro I.4.3.3.: Ranking del importe de los tipos de interés contratados inicialmente en los nuevos créditos hipotecarios en las Comunidades Autónomas, 2024.*

Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad de España - Estadística Registral Inmobiliaria.

Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.**

## 5. OTRAS VARIABLES ECONÓMICAS QUE DETERMINAN EL COMPORTAMIENTO DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

### 5.1. Los gastos medios y suministros básicos en los hogares de Canarias

En este apartado, se examinan los principales gastos y suministros básicos en los que incurren las familias canarias, teniendo en cuenta las particularidades del contexto socioeconómico del archipiélago. Se presta especial atención a cómo varían estos gastos en función del régimen de tenencia de la vivienda, ya sea en propiedad o en régimen de alquiler. Esta distinción es fundamental, ya que la naturaleza y el volumen de los gastos pueden diferir dependiendo de si la vivienda es propia o arrendada.

Para ello se procede al análisis de los datos proporcionados por el INE en su *Encuesta de presupuestos familiares*, desde el año 2013 hasta el 2023, los cuales vienen desagregados por comunidades autónomas. No obstante, para estimar los gastos medios y suministros básicos en los hogares del municipio de Las Palmas de Gran Canaria, se han tomado como referencia los datos correspondientes al conjunto de Canarias, considerando que la capital grancanaria es suficientemente representativa del archipiélago.

Respecto a ellos, en primer lugar, hemos de identificar qué gastos y suministros deben ser tenidos en cuenta. Estos se encuentran definidos por la propia normativa del derecho a la vivienda, que, en su artículo 3<sup>8</sup>, establece que comprenden *“el importe del coste de los suministros energéticos (electricidad, gas, gasoil, entre otros), agua corriente, servicios de telecomunicación, así como las posibles contribuciones a la comunidad de propietarios, todos ellos vinculados a la vivienda habitual”*<sup>9</sup>.

Siguiendo esta definición, se han tenido en cuenta, para el caso de que la vivienda se encuentre en propiedad de sus habitantes, el gasto en electricidad, el suministro de agua, el gasto en otros servicios relativos a la vivienda, que incluyen gastos comunitarios de la vivienda y gastos de copropiedad en comunidades de vecinos, así como el gasto en telecomunicaciones, que reúne el gasto en equipos de teléfono y fax, así como en servicios postales -cuadro I.5.1.1-.

En cuanto al gasto en telecomunicaciones, el INE parece presentar una discordancia a la hora de mostrar los datos, pues el gasto en equipos de telefonía y fax presenta el código

---

<sup>8</sup> Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. BOE núm. 124, de 25/05/2023.

<sup>9</sup> El Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, en su análisis, incluyó una serie de gastos que, si se atiende exclusivamente a la definición de gastos y suministros básicos establecida por la ley, no deberían ser considerados en el estudio de zonas como el Mercado Residencial Tensionado. En concreto, tuvo en cuenta los gastos específicos de conservación y reparación de la vivienda, de suministro de agua, de recogida de basura, de servicio de saneamiento, de otros servicios relacionados con la vivienda, de electricidad, de telecomunicaciones y de seguros relacionados con la vivienda.

ECOICOP<sup>10</sup> correspondiente a los servicios postales. Esta errata ha provocado que sus gastos se hayan invertido, siendo los 906,4€ correspondientes a los gastos incurridos por equipos de telefonía y fax y los 99,8€ los correspondientes a los servicios postales, tal y como se detalla en el cuadro I.5.1.1.

De esta forma, el gasto total ha crecido 189,62€ en los últimos cinco años, pasando de 2.071,88€ en 2018 a 2.261,5€ en 2023. Sin embargo, se observa un pico en 2022 con 2.358,92€ -cuadro I.5.1.1-. Los hogares en Canarias destinan la mayor parte de sus gastos a electricidad y telecomunicaciones, con 744,16€ y 1.006,2€ respectivamente en 2023.

	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Electricidad	744,2	816,5	664,9	604,4	624,4	629,4
Suministro de agua	192,1	197,1	200,5	215,3	198,7	208,9
Servicios de telecomunicaciones	1.006,20	1.059,00	1.039,20	955,3	1.031,70	1.025,80
Equipos de telefonía y fax	99,8	105,3	84,3	80,6	110,3	103,7
Servicios postales, de telefonía y fax	906,4	953,7	955	874,7	921,4	922,2
Otros servicios relacionados con la vivienda	319,1	286,3	266,6	212	212,4	207,8
<b>Total Gastos</b>	<b>2.261,50</b>	<b>2.358,90</b>	<b>2.171,20</b>	<b>1.987,00</b>	<b>2.067,20</b>	<b>2.071,90</b>

*Cuadro I.5.1.1.: Distribución del gasto anual de los hogares en Canarias en caso de propiedad de la vivienda, 2018 - 2023.*

Fuente: INE - Encuesta de presupuestos familiares. Base 2006.  
Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.**

Al abordar el análisis de los gastos y suministros básicos, es fundamental tener en cuenta que estos pueden variar en función del régimen de tenencia de la vivienda. En otras palabras, los gastos asociados no serán los mismos si la vivienda habitual es en propiedad –adquirida mediante compraventa– o si se encuentra en régimen de arrendamiento –alquiler–.

Como se indicó anteriormente, está claro que, si la vivienda se encuentra en propiedad de sus habitantes, se deben tener en cuenta todos los gastos y suministros básicos apuntados en el cuadro I.5.1.2. No obstante, cuando los habitantes están en la vivienda en concepto de arrendatarios, los gastos y suministros básicos a tener en cuenta deben ser diferentes. En concreto, no se les debería imputar los gastos por servicios relativos a la vivienda, tales como los gastos comunitarios de la vivienda y gastos de copropiedad en comunidades de vecinos que generalmente corresponde sufragar al propietario de la vivienda -cuadro I.5.1.2-.

<sup>10</sup> ECOICOP es el acrónimo de *European Classification of Individual Consumption by Purpose* (Clasificación Europea del Consumo Individual por Finalidad). Se trata de una clasificación armonizada utilizada en la Unión Europea para categorizar los bienes y servicios según su finalidad de consumo.

Gasto	Propietario	Inquilino
Electricidad	x	✓
Suministro de agua	x	✓
Telecomunicaciones	x	✓
Otros servicios relativos a la vivienda no incluidos anteriormente	✓	x

**Cuadro I.5.1.2.: Imputación de los gastos y suministros básicos en los hogares de Canarias en caso de arrendamiento.**

Fuente: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.  
Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.**

De esta forma, los gastos y suministros básicos que hemos tenido en cuenta a la hora de obtener la carga del coste del alquiler ascienden a 1.942,4€ en 2023 -cuadro I.5.1.3-.

	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Electricidad	744,2	816,5	664,9	604,4	624,4	629,4
Suministro de agua	192,1	197,1	200,5	215,3	198,7	208,9
Servicios de telecomunicaciones	1.006,20	1.059,00	1.039,20	955,3	1.031,70	1.025,80
Equipos de telefonía y fax	99,8	105,3	84,3	80,6	110,3	103,7
Servicios postales, de telefonía y fax	906,4	953,7	955	874,7	921,4	922,2
<b>Total Gastos</b>	<b>1.942,40</b>	<b>2.072,60</b>	<b>1.904,60</b>	<b>1.775,00</b>	<b>1.854,70</b>	<b>1.864,10</b>

**Cuadro I.5.1.3.: Distribución del gasto anual de los hogares en Canarias en caso de arrendamiento de la vivienda, 2018 – 2023.**

Fuente: INE – Encuesta de presupuestos familiares. Base 2006.  
Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.**

De esta forma, los gastos y suministros básicos que deben ser tenidos en cuenta a la hora de obtener la carga del coste de la hipoteca ascienden a 2.261,5€, mientras que para el caso del alquiler se sitúan en 1.942,4€ en 2023.

Al igual que se hará con las rentas, los gastos y suministros básicos en los hogares de Canarias, que se consideran, igualmente, representativos del municipio de Las Palmas de Gran Canaria, deben ser actualizados a 2024, pues la *Encuesta de presupuestos familiares* del INE solo contiene datos hasta el 2023.

Para ello, se procede a actualizar el gasto en Canarias de 2023, tanto en caso de propiedad de la vivienda como de arrendamiento, con el incremento del IPC experimentado entre 2023 y 2024 en la comunidad autónoma -cuadro I.5.1.4-.

	2023	Tasa Variación IPC Canarias (dic. 2023 - dic. 2024)	2024
Gastos y suministros básicos por propiedad	2.262 €	+2,20%	2.311 €
Gastos y suministros básicos por arrendamiento	1.942 €		1.985 €

**Cuadro I.5.1.4: Gastos y suministros básicos en los hogares de Canarias en caso de propiedad de la vivienda y de arrendamiento, 2023 y 2024.**

Fuente: INE – Encuesta de presupuestos familiares. ISTAC – Variación IPC de Canarias  
Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.**

## 5.2. La renta media de los hogares de Las Palmas de Gran Canaria y sus distritos

El presente apartado se centra en el estudio de la renta media de los hogares en Las Palmas de Gran Canaria. Para obtener una visión detallada y diferenciada, el análisis se lleva a cabo siguiendo la demarcación territorial de los distritos municipales, lo que permite comparar de manera precisa las diferencias en los niveles de ingresos en todo el ámbito municipal.

Para ello, se examinan los datos facilitados en el *Atlas de distribución de renta de los hogares*, elaborada por el Instituto Nacional de Estadística, así como la evolución de la renta media desde el año 2015 hasta el 2022, primer y último año disponible.

No obstante, ante la ausencia en el *Atlas de distribución de renta de los hogares* del Instituto Nacional de Estadística de la renta por hogares actualizada a 2023 y 2024<sup>11</sup>, tanto para el municipio de Las Palmas de Gran Canaria como para sus distritos, se hace necesario, a efectos de realizar el análisis de determinación de Zona de Mercado Residencial Tensionado, hacer una estimación de estas.

Para ello, la estimación de la renta en los años no disponibles se realiza aplicando la tasa de crecimiento interanual, calculada a partir de las variaciones observadas en el periodo 2015-2022. Esta tasa permite aproximar la evolución de la renta durante el conjunto del periodo analizado y proyectar de forma coherente los valores correspondientes a los años 2023 y 2024.

Realizados estos cálculos, se procede a aplicar dichas tasas de variación a las rentas medias por hogares del municipio y sus cinco distritos -cuadro I.5.2.2-. De esta forma, las rentas para los años 2023 y 2024 quedan como se muestran en el cuadro I.5.2.2.

<sup>11</sup> La documentación asociada a la solicitud de declaración de la Zona de Mercado Residencial Tensionado de Las Palmas de Gran Canaria presentada por el Ayuntamiento de este municipio estimó la renta media de los hogares en 35.741€ en 2023, no habiendo hecho distinción por distritos.

	Vegueta - Cono Sur - Tafira	Centro	Isleta - Puerto - Guanarteme	Ciudad Alta	Tamaraceite - San Lorenzo - Tenoya	Las Palmas de Gran Canaria
<b>Estimación 2024</b>	35.106	44.482	39.292	37.943	36.194	<b>38.878</b>
<b>Estimación 2023</b>	34.008	43.091	38.063	36.756	35.062	<b>37.662</b>
<b>Tasa Crecimiento Interanual</b>	<b>3,36%</b>	<b>2,80%</b>	<b>3,33%</b>	<b>3,12%</b>	<b>4,05%</b>	<b>3,23%</b>
<b>2022</b>	32.903	41.916	36.837	35.643	33.696	<b>36.484</b>
<b>2021</b>	30.803	39.528	34.378	33.699	31.576	<b>34.289</b>
<b>2020</b>	29.936	38.791	33.593	32.853	30.349	<b>33.426</b>
<b>2019</b>	29.984	39.201	33.651	33.098	30.554	<b>33.635</b>
<b>2018</b>	29.327	37.854	32.021	31.977	28.789	<b>32.359</b>
<b>2017</b>	28.012	37.008	30.834	30.648	27.516	<b>31.172</b>
<b>2016</b>	26.809	35.500	30.025	29.689	26.551	<b>30.079</b>
<b>2015</b>	26.110	34.541	29.293	28.741	25.514	<b>29.208</b>

**Cuadro I.5.2.2.: Renta neta media por hogares actualizada de los cinco distritos de Las Palmas de Gran Canaria, 2015 - 2024.**

Fuente: INE - Atlas de distribución de renta de los hogares.

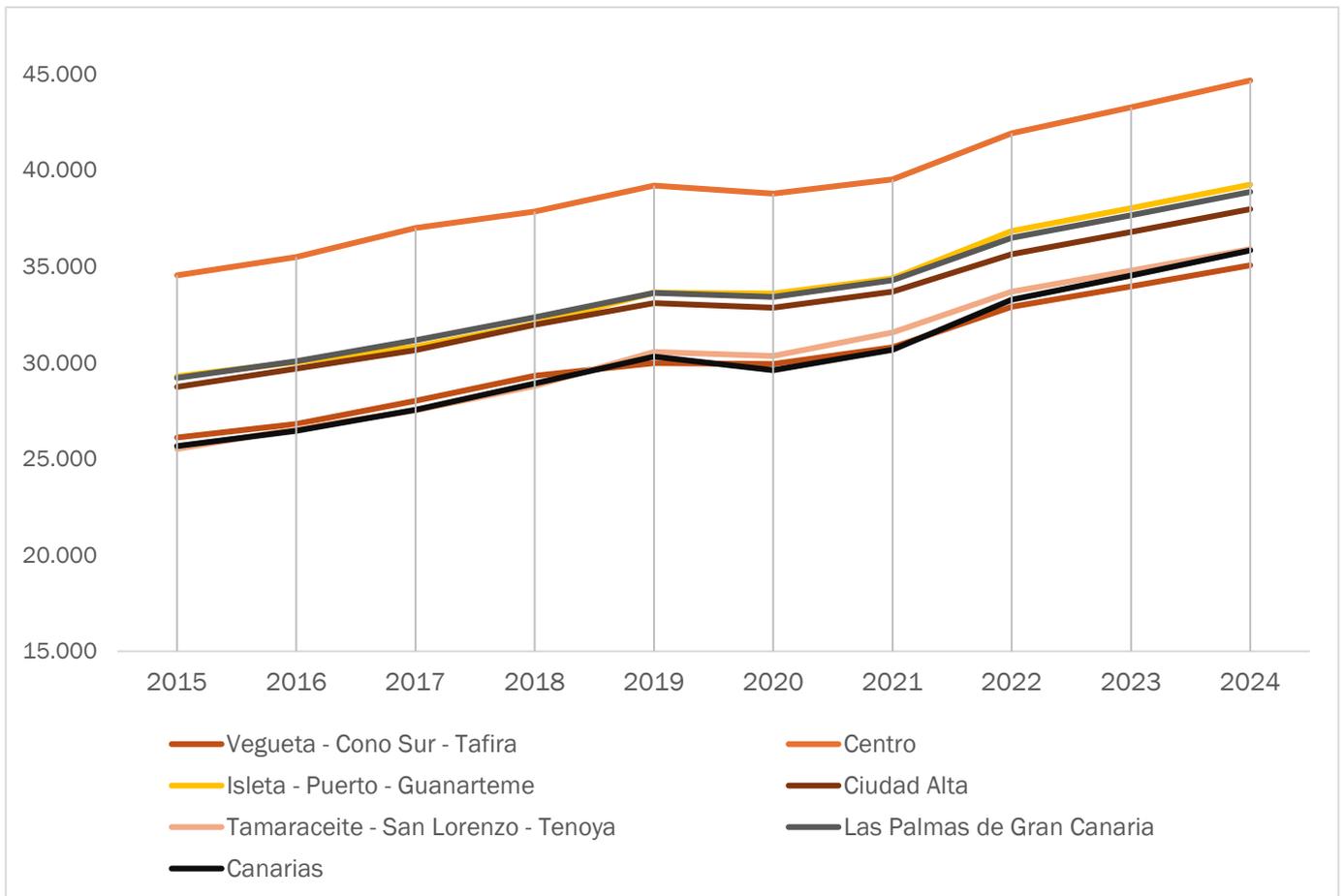
Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.**

Nota: Las rentas de los 2023 y 2024 han sido calculados conforme a la metodología explicada en este mismo apartado.

A lo largo del período 2015-2024, el distrito Centro ha mantenido la renta media más alta en Las Palmas de Gran Canaria, con valores que van desde los 34.541 euros en 2015 hasta los 44.482 euros en 2024 -cuadro I.5.2.2 y gráfico I.5.2.1-. Le siguen los distritos de Isleta - Puerto - Guanarteme y Ciudad Alta, que han registrado cifras cercanas, especialmente en los últimos años. En 2024, la renta media en Isleta - Puerto - Guanarteme alcanza los 39.292 €, mientras que en Ciudad Alta se situó en 37.943 €.

Por otro lado, el distrito Vegueta - Cono Sur - Tafira ha sido el que ha mostrado los valores más bajos durante la mayor parte del período, con 26.110 € en 2015 y 35.106 € en 2024. Tamaraceite - San Lorenzo - Tenoya también ha registrado cifras relativamente bajas en comparación con el resto de la ciudad, con 25.514 € en 2015 y 36.194 € en 2024 -cuadro I.5.2.2 y gráfico I.5.2.1-.

A nivel municipal, la renta media total ha pasado de 29.208 € en 2015 a 38.878 € en 2024, lo que supone un incremento del 33,11%, al incrementarse la renta en 9.670 €.



**Gráfico I.5.2.1.: Evolución de la renta media de los hogares por distritos de Las Palmas de Gran Canaria, 2015 - 2024.**

Fuente: INE - Atlas de distribución de renta de los hogares.  
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.

Al analizar el crecimiento de los distritos entre 2015 y 2022, se observa que los que más han crecido, en términos absolutos, durante este período son Isleta - Puerto - Guanarteme y Centro, con un aumento total de +7.544 y +7.375 euros, respectivamente -cuadro I.5.2.2-. Por otro lado, en términos relativos es el distrito de Vegueta - Cono Sur - Tafira el que muestra el mayor crecimiento, un +26,02% entre 2015 y 2022, al aumentar la renta de sus hogares en +6.793 euros.

En un análisis más exhaustivo, llama la atención que los mayores incrementos, tanto absolutos y relativos, de la renta de los hogares en cada uno de los distritos se producen entre los años 2021 y 2022. En ese año, la renta de Isleta - Puerto - Guanarteme experimenta un incremento del 7,15%, al crecer su renta en +2.459 euros, seguido del aumento del 6,82% en distrito Vegueta - Cono Sur - Tafira -cuadro I.5.2.2-.

	Vegueta - Cono Sur - Tafira		Centro		Isleta - Puerto - Guanarteme		Ciudad Alta		Tamaraceite - San Lorenzo - Tenoya	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Var. 2015 - 2016	699	2,68%	959	2,78%	732	2,50%	948	3,30%	1.037	4,06%
Var. 2016 - 2017	1.203	4,49%	1.508	4,25%	809	2,69%	959	3,23%	965	3,63%
Var. 2017 - 2018	1.315	4,69%	846	2,29%	1.187	3,85%	1.329	4,34%	1.273	4,63%
Var. 2018 - 2019	657	2,24%	1.347	3,56%	1.630	5,09%	1.121	3,51%	1.765	6,13%
Var. 2019 - 2020	-48	-0,16%	-410	-1,05%	-58	-0,17%	-245	-0,74%	-205	-0,67%
Var. 2020 - 2021	867	2,90%	737	1,90%	785	2,34%	846	2,58%	1.227	4,04%
Var. 2021 - 2022	2.100	6,82%	2.388	6,04%	2.459	7,15%	1.944	5,77%	2.120	6,71%
<b>Var. Periodo 2015 - 2022</b>	<b>6.793</b>	<b>26,02%</b>	<b>7.375</b>	<b>21,35%</b>	<b>7.544</b>	<b>25,75%</b>	<b>6.902</b>	<b>24,01%</b>	<b>8.182</b>	<b>32,07%</b>

**Cuadro I.5.2.2.: Variación absoluta y relativa de la renta media de los hogares por distritos de Las Palmas de Gran Canaria, 2015 - 2022.**

Fuente: INE - Atlas de distribución de renta de los hogares.  
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.

El análisis de la diferencia porcentual entre la renta de los hogares de Las Palmas de Gran Canaria y la media de la isla de Gran Canaria muestra una tendencia consistente de diferencia positiva, lo que indica que la renta en la capital grancanaria ha sido siempre superior a la media insular -cuadro I.5.2.3-. La diferencia se ha ido reduciendo en los últimos años, al pasar de un +8,45% en 2015 al +6,23% en 2022, suponiendo ello una mejora relativa en la renta de los hogares en Gran Canaria con respecto a la media municipal. Esta diferencia se reduce aún más en las estimaciones para los años 2023 y 2024, llegando al 5,6% en 2024, aunque siguen mostrando que en Las Palmas de Gran Canaria la renta de los hogares es superior a la media del conjunto de la isla.

	Gran Canaria	Las Palmas de Gran Canaria	Diferencia % LPGC - Gran Canaria
2015	26.931	29.208	8,45%
2016	27.786	30.079	8,25%
2017	28.881	31.172	7,93%
2018	30.164	32.359	7,28%
2019	31.437	33.635	6,99%
2020	30.981	33.426	7,89%
2021	32.006	34.289	7,13%
2022	34.344	36.484	6,23%
<b>Tasa Crecimiento Interanual</b>	<b>3,53%</b>	<b>3,23%</b>	<b>-</b>
Estimación 2023	35.558	37.662	5,92%
Estimación 2024	36.815	38.878	5,60%

**Cuadro I.5.2.3.: Renta media de los hogares en Gran Canaria y Las Palmas de Gran Canaria y diferencia porcentual, 2015 - 2024.**

Fuente: INE - Atlas de distribución de renta de los hogares.  
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.

Comparando la renta media de los hogares de los diferentes distritos con la media del municipio, el cuadro I.5.2.4 revela que el distrito de Centro presenta una renta media de los

hogares con valores que superan la media municipal entre un +18,26% en 2015 y un +14,89% en 2022. A pesar de que presenta una tendencia a la baja en los últimos años, sigue siendo el distrito con la diferencia porcentual más alta respecto a la media.

Por otro lado, el distrito Isleta - Puerto - Guanarteme es el único distrito que ha estado, desde el año 2019, por encima de la media municipal. Desde 2016, cuando tenía un -0,18% por debajo de la media, ha ido aumentando progresivamente hasta valores positivos, alcanzando un +0,97% en 2022, lo que indica un aumento de la renta del distrito con respecto al promedio del municipio -cuadro I.5.2.4-.

El distrito de Tamaraceite - San Lorenzo - Tenoya comenzó la serie con la renta más alejada de la media municipal, con -12,65% en 2015, aunque, en 2022, se sitúa en un -7,64%, observándose, con ello, un acercamiento de su renta con la media de Las Palmas de Gran Canaria -cuadro I.5.2.4-.

	Vegueta - Cono Sur - Tafira	Centro	Isleta - Puerto - Guanarteme	Ciudad Alta	Tamaraceite - San Lorenzo - Tenoya
2024	-9,70%	14,42%	1,06%	-2,41%	-6,90%
2023	-9,70%	14,42%	1,06%	-2,41%	-6,90%
2022	-9,82%	14,89%	0,97%	-2,31%	-7,64%
2021	-10,17%	15,28%	0,26%	-1,72%	-7,91%
2020	-10,44%	16,05%	0,50%	-1,71%	-9,21%
2019	-10,85%	16,55%	0,05%	-1,60%	-9,16%
2018	-9,37%	16,98%	-1,04%	-1,18%	-11,03%
2017	-10,14%	18,72%	-1,08%	-1,68%	-11,73%
2016	-10,87%	18,02%	-0,18%	-1,30%	-11,73%
2015	-10,61%	18,26%	0,29%	-1,60%	-12,65%

**Cuadro I.5.2.4.: Diferencia porcentual de la renta media de los hogares de los distritos con respecto al municipio de Las Palmas de Gran Canaria, 2015 - 2024.**

Fuente: INE - Atlas de distribución de renta de los hogares.  
Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.**

### 5.3. El Índice de Precios al Consumo en Canarias

Uno de los criterios clave para declarar una zona como mercado residencial tensionado es la evolución de los precios de compra o alquiler de la vivienda en relación con el Índice de Precios al Consumo (IPC). En este sentido, el artículo 18.3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, establece que una zona podrá ser declarada como área tensionada si el precio de compra o alquiler de la vivienda ha experimentado en los cinco años anteriores un crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al del IPC de la comunidad autónoma correspondiente.

Por ello, resulta fundamental analizar la evolución del IPC en la Comunidad Autónoma de Canarias durante los últimos años, con el objetivo de determinar si el incremento en los precios de compra o alquiler de la vivienda ha superado dicho umbral. Para este estudio, se

emplean los datos proporcionados por el Instituto Nacional de Estadística entre los años 2019 y 2024.

El Índice de Precios al Consumo en Canarias ha experimentado una tendencia al alza en los últimos años, reflejando el impacto de la inflación en la economía regional. En términos generales, el índice ha pasado de 98,2 en 2019 a 116,5 en 2024, lo que representa un incremento acumulado significativo del 18,6% -cuadros I.5.3.1 y I.5.3.2-.

	Índice general
2024	116,5
2023	114
2022	109,8
2021	103,8
2020	98,1
2019	98,2

**Cuadro I.5.3.1.: Índice de Precios al Consumo en Canarias, 2019 - 2024.**

Fuente: INE.

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.

En los años 2021 y 2022 marcaron los años con mayor crecimiento interanual del Índice de Precios al Consumo, ya que registró un incremento con respecto al año anterior de 5,8% en ambos años -cuadro I.5.3.2-. asimismo, el año 2020 ha sido el único año de la serie estudiada donde el IPC ha mostrado un descenso con respecto a su año anterior, probablemente provocado por las consecuencias de la pandemia del COVID-19. Otro año destacado fue 2024, cuando el IPC general creció un 2,2%, mostrando una desaceleración respecto a los años anteriores -cuadro I.5.3.2-.

	IPC - % Variación respecto año anterior
2024	2,20%
2023	3,80%
2022	5,80%
2021	5,80%
2020	-0,10%
% Variación 2019 - 2024	18,6%

**Cuadro I.5.3.2.: Variación relativa interanual y del período del Índice de Precios al Consumo en Canarias, 2019 - 2024.**

Fuente: INE.

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.

## BLOQUE II. ESTUDIO DE DECLARACIÓN DE ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO EN LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

La declaración de las Zonas de Mercado Residencial Tensionado deberá estar justificada en el cumplimiento de, al menos, una de las circunstancias expuestas en el artículo 18.3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. En él se identifican dos criterios que deberán ser estudiados y analizados para proceder a tal declaración:

*“a) Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.*

*b) Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.”*

Asimismo, cabe destacar que el ámbito territorial analizado en este estudio corresponde a los cinco distritos del municipio de Las Palmas de Gran Canaria. Si bien el artículo 18.2 de la Ley por el Derecho a la Vivienda<sup>12</sup> establece que *“se podrá tener en cuenta, en lo relativo a la distribución de los precios de venta, los ámbitos territoriales homogéneos de los mapas de valores de uso residencial que elabore la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda y Función Pública”*, se ha optado por no utilizar dichos mapas. La razón principal es que estos dividen el territorio en zonas que, por su delimitación y estructura, dificultan el análisis e interpretación comparativa de los datos. Por ello, se ha recurrido a los distritos municipales, ya que constituyen la unidad territorial más desagregada que presentan las fuentes de datos utilizadas, y que, al mismo tiempo, ofrecen una representación más precisa de la situación del mercado de alquiler y compraventa en el municipio.

Por este motivo, en las siguientes líneas, se aborda el análisis de cada uno de los requisitos exigidos por ley para la determinación de las Zonas de Mercado Residencial Tensionado para cada uno de los cinco distritos del municipio de Las Palmas de Gran Canaria: Vegueta – Conor Sur – Tafira, Centro, Isleta – Puerto Guanarteme – Ciudad Alta y Tamaraceite – San Lorenzo – Tenoya. Ello permitirá determinar, en última instancia, cuáles deberían ser declarados Zonas de Mercado Residencial Tensionado.

En este sentido, este apartado recoge un análisis, de forma conjunta, todas las variables que señala la ley para esclarecer el cumplimiento de los mencionados requisitos, como la carga hipotecaria o del alquiler por hogares, los gastos y las rentas medias para el año 2024, así como la variación del IPC de la Comunidad Autónoma de Canarias y de los precios de compra y alquiler de los últimos cinco años (2019 – 2024).

Como ya se ha indicado, los datos de rentas y gastos de los hogares se obtienen del Instituto Nacional de Estadística, concretamente, del *Atlas de distribución de renta de los hogares* y la *Encuesta de presupuestos familiares*, respectivamente. Los datos referentes a precios de compra y alquiler han sido obtenidos según informes de los portales inmobiliarios de Fotocasa e Idealista, así como del *Centro de Información Estadística del Notariado*,

---

<sup>12</sup> Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. BOE núm. 124, de 25/05/2023.

estadísticas presentadas por el Consejo General del Notariado y del *Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda*, una explotación estadística de fuentes tributarias elaborada por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Para el caso de los intereses de hipotecas registrados y la duración media de los créditos hipotecarios, la fuente de información utilizada es la *Estadística Registral Inmobiliaria*, elaborada por el Colegio de Registradores de España.

## 1. CONCRECIÓN DE LAS VARIABLES Y SUS VALORES

Antes de proceder al análisis del cumplimiento de los criterios establecidos en el artículo 18.3 de la Ley 12/2023 para cada uno de los distritos del municipio, es preciso exponer, brevemente, los valores de las variables que se considerarán en el estudio individualizado de cada zona.

En primer lugar, los precios de compraventa y alquiler, tanto de los portales inmobiliarios - Fotocasa e Idealista- como de las fuentes oficiales -Consejo General del Notariado y Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana-, se recogen en los cuadros II.1.1 y II.1.2, respectivamente. Se incluyen los años 2019 y 2024 a fin de poder comparar su variación con el incremento producido en el Índice de Precios al Consumo del conjunto de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Para el cálculo de la carga hipotecaria anual, se ha utilizado la duración media de los créditos hipotecarios en Canarias para 2024, que asciende a 23,83 años, según los datos de la *Estadística Registral Inmobiliaria* del Colegio de Registradores de la Propiedad de España.

	Precio Compra (€/m <sup>2</sup> ) 2019			Precio Compra (€/m <sup>2</sup> ) 2024		
	Fotocasa	Idealista	C.G. Notariado	Fotocasa	Idealista	C.G. Notariado
Vegueta - Cono Sur - Tafira	1.594	1.530	1.205	1.472	1.832	1.224
Centro	1.874	2.264	1.595	2.445	2.613	1.874
Isleta - Puerto - Guanarteme	3.354	2.854	2.394	3.304	3.448	2.502
Ciudad Alta	1.773	1.519	1.269	1.944	1.866	1.412
Tamaraceite - San Lorenzo - Tenoya	1.716	1.314	1.168	1.680	1.482	1.172
<b>Las Palmas de Gran Canaria</b>	<b>1.920</b>	<b>1.967</b>	<b>1582</b>	<b>2.389</b>	<b>2.317</b>	<b>1869</b>

*Cuadro II.1.1.: Precios de compra (€/m<sup>2</sup>) de las viviendas de los distritos de Las Palmas de Gran Canaria, 2019 - 2024.*

Fuente: Fotocasa e Idealista. Consejo General del Notariado.  
Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.**

	Precio Alquiler (€/m <sup>2</sup> ) 2019			Precio Alquiler (€/m <sup>2</sup> ) 2024		
	Fotocasa	Idealista	Ministerio Vivienda	Fotocasa	Idealista	Ministerio Vivienda
Vegueta - Cono Sur - Tafira	10,6	8,3	5,4	13,0	11,3	6,4
Centro	10,0	9,7	6,6	11,5	12,5	7,9
Isleta - Puerto - Guanarteme	19,0	11,9	8,3	21,6	15,1	10,0
Ciudad Alta	6,6	8,4	6,1	7,0	10,6	7,3
Tamaraceite - San Lorenzo - Tenoya	17,7	7,0	5,5	19,3	9,5	6,5
<b>Las Palmas de Gran Canaria</b>	<b>17,7</b>	<b>10,0</b>	<b>6,6</b>	<b>19,2</b>	<b>12,7</b>	<b>8,0</b>

*Cuadro II.1.2.: Precios de alquiler (€/m<sup>2</sup>) de las viviendas de los distritos de Las Palmas de Gran Canaria, 2019 - 2024.*

Fuente: Fotocasa e Idealista. Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana – Sistema Estatal de Referencia de precios de alquiler de la vivienda.

Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.**

En segundo lugar, los gastos y suministros básicos que deben ser tenidos en cuenta a la hora de estudiar la declaración de una zona como Mercado Residencial Tensionado. Como se avanzó en el subepígrafe 5.1 de este informe, estos gastos varían en función del régimen de tenencia en el que se encuentra la vivienda, bien sea en propiedad de sus habitantes o en alquiler.

Tal y como detalla el cuadro II.1.3, los gastos y suministros básicos para el año 2024 aplicados en el cálculo de la carga hipotecaria o del alquiler ascienden a 2.311€ y 1.985€ respectivamente.

	Propiedad	Arrendamiento
<b>Total Gastos</b>	2.311 €	1.985 €

*Cuadro II.1.3.: Gastos y suministros básicos en los hogares de Canarias para el caso de propiedad de la vivienda o de arrendamiento, 2024.*

Fuente: INE – Encuesta de presupuestos familiares.

Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.**

Finalmente, en cuanto a las variables necesarias para el estudio de la carga hipotecaria o del alquiler, se presentan en el cuadro II.1.4 las rentas medias de los hogares del municipio de Las Palmas de Gran Canaria y sus distritos para el año 2024.

	2024
Vegueta - Cono Sur - Tafira	35.106
Centro	44.482
Isleta - Puerto - Guanarteme	39.292
Ciudad Alta	37.943
Tamaraceite - San Lorenzo - Tenoya	36.194
<b>Las Palmas de Gran Canaria</b>	<b>38.878</b>

**Cuadro II.1.4.: Renta neta media por hogares actualizada de los cinco distritos de Las Palmas de Gran Canaria, 2019 - 2024.**

Fuente: INE - Atlas de distribución de renta de los hogares.

Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.**

Nota: Las rentas de los 2023 y 2024 han sido calculados conforme a la metodología explicada.

## 2. GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS PARA DECLARAR ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Y SUS DISTRITOS

Una vez expuestas las particularidades consideradas en el análisis de las cargas hipotecarias y de alquiler en 2024 para el conjunto del municipio y los distritos de Las Palmas de Gran Canaria, así como todas las variables que hemos ido viendo a lo largo del presente informe para el mismo periodo -precios, gastos y suministros, rentas y tipos de interés-, se procede al estudio individualizado de cada uno de ellos con el fin de comprobar el cumplimiento, en su caso, de los requisitos establecidos por la ley para ser o no declarados como Zonas de Mercado Residencial Tensionado.

### 2.1. Las Palmas de Gran Canaria

Conforme a la metodología descrita en los epígrafes 4 y 5 del Bloque I de este informe, el análisis correspondiente al municipio de Las Palmas de Gran Canaria sobre la evolución de los precios de compraventa y arrendamiento, en relación con la variación del IPC, se presenta de forma detallada en los cuadros II.2.1.1 y II.2.1.2.

Las Palmas de Gran Canaria							
	IPC		Precio Compra (€/m <sup>2</sup> )		Var. IPC	Var. Precio Compra	Var. Puntos Porcentuales
	2019	2024	2019	2024	%	%	
Fotocasa	98,2	116,5	1.920	2.389	18,60%	24,40%	5,8
Idealista			1.967	2.317		17,80%	-0,8
Media (Fotocasa - Idealista)			1.944	2.353		21,10%	2,5
C.G. Notariado			1.582	1.869		18,10%	-0,5

*Cuadro II.2.1.1.: IPC de Canarias y precios de compra en Las Palmas de Gran Canaria entre 2019 y 2024 y variación del periodo.*

Fuente: ISTAC. Fotocasa e Idealista. Consejo General del Notariado.

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.

Las Palmas de Gran Canaria							
	IPC		Precio Alquiler (€/m <sup>2</sup> )		Var. IPC	Var. Precio Alquiler	Var. Puntos Porcentuales
	2019	2024	2019	2024	%	%	
Fotocasa	98,2	116,5	17,7	19,2	18,60%	8,50%	-10,2
Idealista			10	12,7		27,00%	8,4
Media (Fotocasa - Idealista)			13,9	16		15,20%	-3,5
Ministerio Vivienda			6,6	8		21,20%	2,6

*Cuadro II.2.1.2.: IPC de Canarias y precios de alquiler en Las Palmas de Gran Canaria entre 2019 y 2024 y variación del periodo.*

Fuente: ISTAC. Fotocasa e Idealista. Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana - Sistema Estatal de Referencia de precios de alquiler de la vivienda.

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.

Por su parte, y siguiendo las particularidades metodológicas descritas a lo largo del bloque I, la estimación de la carga hipotecaria y del alquiler en el municipio presenta los resultados detallados en los cuadros II.2.1.3 y II.2.1.4, respectivamente.

	Las Palmas de Gran Canaria			
	Fotocasa	Idealista	Media Portales Inmobiliarios	C. G. Notariado
Tamaño medio (m <sup>2</sup> )	110	80,7	-	80,7
Precio medio (€/m <sup>2</sup> )	2.389	2.317	-	1.869
Precio medio total	262.790 €	186.982 €	-	150.828 €
Interés hipotecario (3,52%)	9.250 €	6.582 €	-	5.309 €
Carga hipotecaria total	272.040 €	193.564 €	-	156.137 €
Carga hipotecaria anual (23,83 años)	11.416 €	8.123 €	9.769 €	6.552 €
Gastos anuales	2.311 €	2.311 €	2.311 €	2.311 €
Renta neta media	38.878 €	38.878 €	38.878 €	38.878 €

% Carga + Gastos / Renta	35,31%	26,84%	31,07%	22,80%
--------------------------	--------	--------	--------	--------

**Cuadro II.2.1.3.: Carga media del coste de la hipoteca en Las Palmas de Gran Canaria según precios de compra de Fotocasa, Idealista y Consejo General del Notariado y medias, 2024.**

Fuente: Fotocasa e Idealista. Consejo General del Notariado.  
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.

	Las Palmas de Gran Canaria			
	Fotocasa	Idealista	Media Portales Inmobiliarios	Ministerio Vivienda
Tamaño medio (m <sup>2</sup> )	50	77	-	77
Precio medio (€/m <sup>2</sup> )	19,2	12,7	-	8
Precio medio total	960 €	978 €	-	616 €
Carga alquiler anual	11.520 €	11.735 €	11.627 €	7.392 €
Gastos anuales	1.985 €	1.985 €	1.985 €	1.985 €
Renta neta media	38.878 €	38.878 €	38.878 €	38.878 €
% Carga + Gastos / Renta	34,74%	35,29%	35,01%	24,12%

**Cuadro II.2.1.4.: Carga media del coste del alquiler en Las Palmas de Gran Canaria según precios de alquiler de Fotocasa, Idealista y Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y medias, 2024.**

Fuente: Fotocasa e Idealista. Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana – Sistema Estatal de Referencia de precios de alquiler de la vivienda.  
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.

#### En el municipio de Las Palmas de Gran Canaria:

- **Atendiendo a las fuentes oficiales: ni en el caso de la compraventa** —datos del Consejo General del Notariado— **ni en el del alquiler** —datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana—, ya sea considerando la relación coste/renta de los hogares (INE) o la evolución del IPC (INE) en comparación con la variación de los precios de compraventa o alquiler, **el municipio de Las Palmas de Gran Canaria excede los parámetros establecidos en el artículo 18 de la Ley**, que rige la declaración de Zona de Mercado Residencial Tensionado. **En consecuencia, NO PROCEDE TAL DECLARACIÓN.**
- **Atendiendo a los datos de los portales inmobiliarios:** partiendo de la premisa de que tanto Fotocasa como Idealista ofrecen únicamente precios de salida —es decir, precios anunciados en sus plataformas por los titulares de las viviendas y no los valores reales de cierre recogidos en los contratos de compraventa o alquiler—, **no resulta adecuado utilizar estos datos como base para avalar la declaración de Las Palmas de Gran Canaria como Zona de Mercado Residencial Tensionado.** Esto se concluye a pesar de que:
  - **Según Fotocasa**, la carga hipotecaria y del alquiler supere el 30% de la renta del municipio y que los precios de compraventa hayan aumentado en más de 3 p.p. el crecimiento del IPC en los últimos cinco años.
  - **Según Idealista**, sus precios de alquiler hayan aumentado, desde 2019, en más de 3 p.p. que el IPC de Canarias y que, según sus datos de alquiler, el coste del arrendamiento sobre la renta haya superado el 30%.

## 2.2. Distrito Vegueta – Cono Sur – Tafira

En el primero de los distritos analizados, Vegueta – Cono Sur – Tafira, la evolución de los precios de compraventa y alquiler en comparación con el aumento que ha experimentado el IPC en los últimos cinco años se muestra en los cuadros II.2.2.1 y II.2.2.2, atendiendo al análisis de las variables estudiadas a lo largo del bloque I de este informe.

Vegueta - Cono Sur - Tafira							
	IPC		Precio Compra (€/m <sup>2</sup> )		Var. IPC	Var. Precio Compra	Var. Puntos Porcentuales
	2019	2024	2019	2024	%	%	
Fotocasa	98,2	116,5	1.594	1.472	18,60%	-7,70%	-26,3
Idealista			1.530	1.832		19,70%	1,1
Media (Fotocasa - Idealista)			1.562	1.652		5,80%	-12,8
C.G. Notariado			1.205	1.224		1,60%	-17

*Cuadro II.2.2.1.: IPC de Canarias y precios de compra en el distrito Vegueta – Cono Sur – Tafira entre 2019 y 2024 y variación del periodo.*

Fuente: ISTAC y Fotocasa e Idealista. Consejo General del Notariado.  
Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.**

Vegueta - Cono Sur - Tafira							
	IPC		Precio Alquiler (€/m <sup>2</sup> )		Var. IPC	Var. Precio Compra	Var. Puntos Porcentuales
	2019	2024	2019	2024	%	%	
Fotocasa	98,2	116,5	10,6	13	18,60%	22,60%	4
Idealista			8,3	11,3		36,10%	17,5
Media (Fotocasa - Idealista)			9,5	12,2		28,60%	9,9
Ministerio Vivienda			5,4	6,4		18,50%	-0,1

*Cuadro II.2.2.2.: IPC de Canarias y precios de alquiler en el distrito Vegueta – Cono Sur – Tafira entre 2019 y 2024 y variación del periodo.*

Fuente: ISTAC y Fotocasa e Idealista. Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana – Sistema Estatal de Referencia de precios de alquiler de la vivienda.  
Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.**

En relación a lo dispuesto en el artículo 18.3 apartado a), de la Ley 12/2023, los resultados correspondientes a la estimación de la carga hipotecaria y de la carga vinculada al alquiler en el distrito se recogen de manera desglosada en los cuadros II.2.2.3 y II.2.2.4, respectivamente.

	Vegueta - Cono Sur - Tafira			
	Fotocasa	Idealista	Media Portales Inmobiliarios	C. G. Notariado
Tamaño medio (m <sup>2</sup> )	100	88,4	-	88,4
Precio medio (€/m <sup>2</sup> )	1.472	1.832	-	1.224
Precio medio total	147.200 €	161.949 €	-	108.202 €
Interés hipotecario (3,52%)	5.181 €	5.701 €	-	3.809 €
Carga hipotecaria total	152.381 €	167.649 €	-	112.010 €
Carga hipotecaria anual (23,83 años)	6.395 €	7.035 €	6.715 €	4.700 €
Gastos anuales	2.311 €	2.311 €	2.311 €	2.311 €
Renta neta media	35.106	35.106	35.106	35.106
% Carga + Gastos / Renta	24,80%	26,62%	25,71%	19,97%

*Cuadro II.2.2.3.: Carga media del coste de la hipoteca en Vegueta – Cono Sur - Tafira según precios de compra de Fotocasa, Idealista y Consejo General del Notariado y medias, 2024.*

Fuente: Fotocasa e Idealista. Consejo General del Notariado.  
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.

	Vegueta - Cono Sur – Tafira			
	Fotocasa	Idealista	Media Portales Inmobiliarios	Ministerio Vivienda
Tamaño medio (m <sup>2</sup> )	60	76	-	76
Precio medio (€/m <sup>2</sup> )	13	11,3	-	6,4
Precio medio total	780 €	859 €	-	486 €
Carga alquiler anual	9.360 €	10.306 €	9.833 €	5.837 €
Gastos anuales	1.985 €	1.985 €	1.985 €	1.985 €
Renta neta media	35.106	35.106	35.106	35.106
% Carga + Gastos / Renta	32,32%	35,01%	33,66%	22,28%

*Cuadro II.2.2.4.: Carga media del coste del alquiler en Vegueta – Cono Sur - Tafira según precios de alquiler de Fotocasa, Idealista y Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y medias, 2024.*

Fuente: Fotocasa e Idealista. Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana – Sistema Estatal de Referencia de precios de alquiler de la vivienda.  
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.

En el distrito de Vegueta – Cono Sur – Tafira:

- **Atendiendo a las fuentes oficiales:** ni en el caso de la relación coste/renta de los hogares (INE) ni en la evolución del IPC (INE) en comparación con la variación de los precios de compraventa o alquiler, los datos de las fuentes utilizadas -Consejo General del Notariado y Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana- no exceden de los parámetros establecidos en el artículo 18 de la Ley, que rige la declaración de Zona de Mercado Residencial Tensionado. Por ello, **NO PROCEDE TAL DECLARACIÓN.**
- **Atendiendo a los datos de los portales inmobiliarios:** partiendo de la premisa de que tanto Fotocasa como Idealista ofrecen únicamente precios de salida y no los precios reales de cierre recogidos en los contratos de compraventa o alquiler, **no se puede considerar válido emplear estos datos como fundamento para avalar la declaración de este distrito como Zona de Mercado Residencial Tensionado.** Esto se concluye a pesar de que:
  - Según Fotocasa e Idealista, los precios de alquiler hayan crecido 3 p.p. más que el IPC en los últimos cinco años.
  - Según Fotocasa e Idealista, el coste del arrendamiento sobre la renta haya superado el 30%.

## 2.3. Distrito Centro

En el distrito Centro, el análisis de la evolución de los precios de compraventa y alquiler en comparación con el aumento que ha experimentado el IPC en los últimos cinco años se muestra en siguiente cuadros -cuadros II.2.3.1 y II.2.3.2-.

	Centro						
	IPC		Precio Compra (€/m <sup>2</sup> )		Var. IPC	Var. Precio Compra	Var. Puntos Porcentuales
	2019	2024	2019	2024	%	%	
Fotocasa	98,2	116,5	1.874	2.445	18,60%	30,50%	11,9
Idealista			2.264	2.613		15,40%	-3,2
Media (Fotocasa - Idealista)			2.069	2.529		22,20%	3,6
C.G. Notariado			1.595	1.874		17,50%	-1,1

*Cuadro II.2.3.1.: IPC de Canarias y precios de compra en el distrito Centro entre 2019 y 2024 y variación del periodo.*

Fuente: ISTAC y Fotocasa e Idealista. Consejo General del Notariado.  
Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.**

	Centro						
	IPC		Precio Alquiler (€/m <sup>2</sup> )		Var. IPC	Var. Precio Alquiler	Var. Puntos Porcentuales
	2019	2024	2019	2024	%	%	
Fotocasa	98,2	116,5	10	11,5	18,60%	15,40%	-3,2
Idealista			9,7	12,5		28,90%	10,2
Media (Fotocasa - Idealista)			9,9	12		22,00%	3,4
Ministerio Vivienda			6,6	7,9		19,70%	1,1

*Cuadro II.2.3.2.: IPC de Canarias y precios de alquiler en el distrito Centro entre 2019 y 2024 y variación del periodo.*

Fuente: ISTAC y Fotocasa e Idealista. Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana – Sistema Estatal de Referencia de precios de alquiler de la vivienda.

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.

Siguiendo la misma metodología explicada previamente en los apartados 4 y 5 del bloque I de este informe, se estima que la carga hipotecaria y del alquiler correspondiente al distrito Centro es la siguiente.

	Centro			
	Fotocasa	Idealista	Media Portales Inmobiliarios	C. G. Notariado
Tamaño medio (m <sup>2</sup> )	96	81,4	-	81,4
Precio medio (€/m <sup>2</sup> )	2.445	2.613	-	1.874
Precio medio total	234.720 €	212.749 €	-	152.544 €
Interés hipotecario (3,52%)	8.262 €	7.489 €	-	5.370 €
Carga hipotecaria total	242.982 €	220.238 €	-	157.913 €
Carga hipotecaria anual (23,83 años)	10.196 €	9.242 €	9.719 €	6.627 €
Gastos anuales	2.311 €	2.311 €	2.311 €	2.311 €
Renta neta media	44.482	44.482	44.482	44.482
% Carga + Gastos / Renta	28,12%	25,97%	27,05%	20,09%

*Cuadro II.2.3.3.: Carga media del coste de la hipoteca en el distrito Centro según precios de compra de Fotocasa, Idealista y Consejo General del Notariado y medias, 2024.*

Fuente: Fotocasa e Idealista. Consejo General del Notariado.

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.

	Centro			
	Fotocasa	Idealista	Media Portales Inmobiliarios	Ministerio Vivienda
Tamaño medio (m <sup>2</sup> )	80	79	-	79
Precio medio (€/m <sup>2</sup> )	11,5	12,5	-	7,9
Precio medio total	923 €	988 €	-	624 €
Carga alquiler anual	11.078 €	11.850 €	11.464 €	7.489 €
Gastos anuales	1.985 €	1.985 €	1.985 €	1.985 €
Renta neta media	44.482	44.482	44.482	44.482
% Carga + Gastos / Renta	29,37%	31,10%	30,24%	21,30%

*Cuadro II.2.3.4.: Carga media del coste del alquiler en el distrito Centro según precios de alquiler de Fotocasa, Idealista y Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y medias, 2024.*

Fuente: Fotocasa e Idealista. Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana – Sistema Estatal de Referencia de precios de alquiler de la vivienda.

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.

#### En el distrito Centro:

- De acuerdo con las fuentes oficiales consultadas: ni la relación entre el coste y la renta de los hogares -según datos del INE-, ni la evolución del IPC en comparación con la variación de los precios de compraventa o de alquiler, muestran que los datos proporcionados por el Consejo General del Notariado y el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana superen los límites establecidos en el artículo 18 de la Ley que regula la declaración de Zona de Mercado Residencial Tensionado. En consecuencia, **NO PROCEDE TAL DECLARACIÓN.**
- **Atendiendo a los datos de los portales inmobiliarios:** partiendo de la premisa de que tanto Fotocasa como Idealista ofrecen únicamente precios de salida y no los precios reales de cierre recogidos en los contratos de compraventa o alquiler, **no se puede considerar válido emplear estos datos como fundamento para avalar la declaración de este distrito como Zona de Mercado Residencial Tensionado.** Esto se concluye a pesar de que:
  - **Según Fotocasa,** los precios de compra hayan crecido 3 p.p. más que el IPC en los últimos cinco años.
  - **Según Idealista,** sus precios de alquiler hayan aumentado, desde 2019, en más de 3 p.p. que el IPC de Canarias y que, según sus datos de alquiler, el coste del arrendamiento sobre la renta haya superado el 30%.

## 2.4. Distrito Isleta – Puerto – Guanarteme

El análisis de la evolución de los precios de compraventa y alquiler en comparación con el aumento que ha experimentado el IPC en los últimos cinco años en el distrito Isleta – Puerto – Guanarteme muestra los siguientes resultados -cuadros II.2.4.1 y II.2.4.2-.

	Isleta – Puerto – Guanarteme						
	IPC		Precio Compra (€/m <sup>2</sup> )		Var. IPC	Var. Precio Compra	Var. Puntos Porcentuales
	2019	2024	2019	2024	%	%	
Fotocasa	98,2	116,5	3.354	3.304	18,60%	-1,50%	-20,1
Idealista			2.854	3.448		20,80%	2,2
Media (Fotocasa - Idealista)			3.104	3.376		8,80%	-9,8
C.G. Notariado			2.394	2.502		4,50%	-14,1

*Cuadro II.2.4.1.: IPC de Canarias y precios de compra en el distrito Isleta – Puerto – Guanarteme entre 2019 y 2024 y variación del periodo.*

Fuente: ISTAC y Fotocasa e Idealista.

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.

	Isleta – Puerto - Guanarteme						
	IPC		Precio Alquiler (€/m <sup>2</sup> )		Var. IPC	Var. Precio Alquiler	Var. Puntos Porcentuales
	2019	2024	2019	2024	%	%	
Fotocasa	98,2	116,5	19	21,6	18,60%	13,70%	-5
Idealista			11,9	15,1		26,90%	8,3
Media (Fotocasa - Idealista)			15,5	18,4		18,80%	0,1
Ministerio Vivienda			8,3	10		20,50%	1,8

*Cuadro II.2.4.2.: IPC de Canarias y precios de alquiler en el distrito Isleta – Puerto - Guanarteme entre 2019 y 2024 y variación del periodo.*

Fuente: ISTAC y Fotocasa e Idealista. Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana – Sistema Estatal de Referencia de precios de alquiler de la vivienda.

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.

Por su parte, y siguiendo las particularidades metodológicas descritas a lo largo del bloque I, la estimación de la carga hipotecaria y del alquiler en este distrito presenta los resultados detallados en los cuadros II.2.4.3 y II.2.4.4, respectivamente.

	Isleta – Puerto - Guanarteme			
	Fotocasa	Idealista	Media Portales Inmobiliarios	C. G. Notariado
Tamaño medio (m <sup>2</sup> )	66	73,3	-	73,3
Precio medio (€/m <sup>2</sup> )	3.304	3.448	-	2.502
Precio medio total	218.064 €	252.751 €	-	183.397 €
Interés hipotecario (3,52%)	7.676 €	8.897 €	-	6.456 €
Carga hipotecaria total	225.740 €	261.647 €	-	189.852 €
Carga hipotecaria anual (23,83 años)	9.473 €	10.980 €	10.226 €	7.967 €
Gastos anuales	2.311 €	2.311 €	2.311 €	2.311 €
Renta neta media	39.292 €	39.292 €	39.292 €	39.292 €
% Carga + Gastos / Renta	29,99%	33,83%	31,91%	26,16%

*Cuadro II.2.4.3.: Carga media del coste de la hipoteca en el distrito Isleta – Puerto – Guanarteme según precios de compra de Fotocasa, Idealista y Consejo General del Notariado y medias, 2024.*

Fuente: Fotocasa e Idealista. Consejo General del Notariado.  
Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.**

	Isleta – Puerto - Guanarteme			
	Fotocasa	Idealista	Media Portales Inmobiliarios	Ministerio Vivienda
Tamaño medio (m <sup>2</sup> )	50	65	-	65
Precio medio (€/m <sup>2</sup> )	21,6	15,1	-	10
Precio medio total	1.080 €	982 €	-	650 €
Carga alquiler anual	12.960 €	11.778 €	12.369 €	7.800 €
Gastos anuales	1.985 €	1.985 €	1.985 €	1.985 €
Renta neta media	39.292 €	39.292 €	39.292 €	39.292 €
% Carga + Gastos / Renta	38,04%	35,03%	36,53%	24,90%

*Cuadro II.2.4.4.: Carga media del coste del alquiler en el distrito Isleta – Puerto - Guanarteme según precios de alquiler de Fotocasa, Idealista y Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y medias, 2024.*

Fuente: Fotocasa e Idealista. Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana – Sistema Estatal de Referencia de precios de alquiler de la vivienda.  
Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.**

### En el distrito Isleta – Puerto - Guanarteme:

- **Atendiendo a las fuentes oficiales:** ni en el caso de la compraventa —datos del Consejo General del Notariado— ni en el del alquiler —datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana—, ya sea considerando la relación coste/renta de los hogares (INE) o la evolución del IPC (INE) en comparación con la variación de los precios de compraventa o alquiler, **el distrito Isleta – Puerto - Guanarteme excede los parámetros establecidos en el artículo 18 de la Ley**, que rige la declaración de Zona de Mercado Residencial Tensionado. **En consecuencia, NO PROCEDE TAL DECLARACIÓN.**
- **Atendiendo a los datos de los portales inmobiliarios:** partiendo de la premisa de que tanto Fotocasa como Idealista ofrecen únicamente precios de salida y no los precios reales de cierre recogidos en los contratos de compraventa o alquiler, **no se puede considerar válido emplear estos datos como fundamento para avalar la declaración de este distrito como Zona de Mercado Residencial Tensionado.** Esto se concluye a pesar de que:
  - **Según Fotocasa**, el coste del arrendamiento sobre la renta haya superado el 30%.
  - **Según Idealista**, sus precios de alquiler hayan aumentado, desde 2019, en más de 3 p.p. que el IPC de Canarias y que, según sus datos de precios de compra y de alquiler, el coste de la hipoteca y del arrendamiento sobre la renta haya superado el 30%.

## 2.5. Distrito Ciudad Alta

En el distrito de Ciudad Alta, el análisis de la evolución de los precios de compraventa y alquiler en comparación con el aumento que ha experimentado el IPC en los últimos cinco años se muestra en siguiente cuadros -cuadros II.2.5.1 y II.2.5.2-.

	Ciudad Alta						
	IPC		Precio Compra (€/m2)		Var. IPC	Var. Precio Compra	Var. Puntos Porcentuales
	2019	2024	2019	2024	%	%	
Fotocasa	98,2	116,5	1773	1.944	18,60%	9,60%	-9
Idealista			1.519	1.866		22,90%	4,2
Media (Fotocasa - Idealista)			1.646	1.905		15,80%	-2,9
C.G. Notariado			1.269	1.412		11,20%	-7,4

*Cuadro II.2.5.1.: IPC de Canarias y precios de compra en el distrito Ciudad Alta entre 2019 y 2024 y variación del periodo.*

Fuente: ISTAC y Fotocasa e Idealista.

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.

	Ciudad Alta						
	IPC		Precio Alquiler (€/m <sup>2</sup> )		Var. IPC	Var. Precio Alquiler	Var. Puntos Porcentuales
	2019	2024	2019	2024	%	%	
Fotocasa	98,2	116,5	6,6	7	18,60%	6,70%	-12
Idealista			8,4	10,6		26,20%	7,6
Media (Fotocasa - Idealista)			7,5	8,8		17,60%	-1
Ministerio Vivienda			6,1	7,3		19,70%	1,1

**Cuadro II.2.5.2.: IPC de Canarias y precios de alquiler en el distrito Ciudad Alta entre 2019 y 2024 y variación del periodo.**

Fuente: ISTAC y Fotocasa e Idealista. Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana – Sistema Estatal de Referencia de precios de alquiler de la vivienda.

Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.**

Siguiendo la misma metodología aplicada previamente para el cálculo de la carga media del coste de la hipoteca y del alquiler, se muestra, a continuación, el estudio desagregado de ambas cargas en el distrito Ciudad Alta -cuadros II.2.5.3 y II.2.5.4-.

	Ciudad Alta			
	Fotocasa	Idealista	Media Portales Inmobiliarios	C. G. Notariado
Tamaño medio (m <sup>2</sup> )	80	74,5	-	74,5
Precio medio (€/m <sup>2</sup> )	1.944	1.866	-	1.412
Precio medio total	155.520 €	139.048 €	-	105.194 €
Interés hipotecario (3,52%)	5.474 €	4.894 €	-	3.703 €
Carga hipotecaria total	160.994 €	143.943 €	-	108.897 €
Carga hipotecaria anual (23,83 años)	6.756 €	6.040 €	6.398 €	4.570 €
Gastos anuales	2.311 €	2.311 €	2.311 €	2.311 €
Renta neta media	37.943 €	37.943 €	37.943 €	37.943 €
% Carga + Gastos / Renta	23,90%	22,01%	22,95%	18,13%

**Cuadro II.2.5.3.: Carga media del coste de la hipoteca en el distrito Ciudad Alta según precios de compra de Fotocasa, Idealista y Consejo General del Notariado y medias, 2024.**

Fuente: Fotocasa e Idealista. Consejo General del Notariado.

Elaboración: **Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.**

	Ciudad Alta			
	Fotocasa	Idealista	Media Portales Inmobiliarios	Ministerio Vivienda
Tamaño medio (m <sup>2</sup> )	140	83	-	83
Precio medio (€/m <sup>2</sup> )	7	10,6	-	7,3
Precio medio total	986 €	880 €	-	606 €
Carga alquiler anual	11.827 €	10.558 €	11.192 €	7.271 €
Gastos anuales	1.985 €	1.985 €	1.985 €	1.985 €
Renta neta media	37.943 €	37.943 €	37.943 €	37.943 €
% Carga + Gastos / Renta	36,40%	33,06%	34,73%	24,39%

*Cuadro II.2.5.4.: Carga media del coste del alquiler en el distrito Ciudad Alta según precios de alquiler de Fotocasa, Idealista y Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y medias, 2024.*

Fuente: Fotocasa e Idealista. Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana – Sistema Estatal de Referencia de precios de alquiler de la vivienda.

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.

#### En el distrito Ciudad Alta:

- De acuerdo con las fuentes oficiales consultadas: ni la relación entre el coste y la renta de los hogares -INE-, ni la evolución del IPC en comparación con la variación de los precios de compraventa o de alquiler -INE-, muestran que los datos proporcionados por el Consejo General del Notariado y el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana superen los límites establecidos en el artículo 18 de la Ley que regula la declaración de Zona de Mercado Residencial Tensionado. En consecuencia, **NO PROCEDE TAL DECLARACIÓN.**
- **Atendiendo a los datos de los portales inmobiliarios:** partiendo de la premisa de que tanto Fotocasa como Idealista ofrecen únicamente precios de salida y no los precios reales de cierre recogidos en los contratos de compraventa o alquiler, **no se puede considerar válido emplear estos datos como fundamento para avalar la declaración de este distrito como Zona de Mercado Residencial Tensionado.** Esto se concluye a pesar de que:
  - Según Fotocasa, el coste del arrendamiento sobre la renta haya superado el 30%.
  - Según Idealista, sus precios de alquiler y compra hayan aumentado, desde 2019, en más de 3 p.p. que el IPC de Canarias y que, según sus datos de precios de alquiler, el coste del arrendamiento sobre la renta haya superado el 30%.

## 2.6. Distrito Tamaraceite – San Lorenzo - Tenoya

En el último de los distritos analizados, Vegueta – Cono Sur – Tafira, la evolución de los precios de compraventa y alquiler en comparación con el aumento que ha experimentado el IPC en los últimos cinco años se muestra en los cuadros II.2.6.1 y II.2.6.2, atendiendo al análisis de las variables estudiadas a lo largo del bloque I de este informe

Tamaraceite – San Lorenzo - Tenoya							
	IPC		Precio Compra (€/m2)		Var. IPC	Var. Precio Compra	Var. Puntos Porcentuales
	2019	2024	2019	2024	%	%	
Fotocasa	98,2	116,5	1.716	1.680	18,60%	-2,10%	-20,7
Idealista			1.314	1.482		12,80%	-5,8
Media (Fotocasa - Idealista)			1.515	1.581		4,40%	-14,2
C.G. Notariado			<b>1.168</b>	<b>1.172</b>		<b>0,30%</b>	<b>-18,3</b>

*Cuadro II.2.6.1: IPC de Canarias y precios de compra en el distrito Tamaraceite – San Lorenzo - Tenoya entre 2019 y 2024 y variación del periodo.*

Fuente: ISTAC y Fotocasa e Idealista.

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.

Tamaraceite – San Lorenzo – Tenoya							
	IPC		Precio Alquiler (€/m2)		Var. IPC	Var. Precio Alquiler	Var. Puntos Porcentuales
	2019	2024	2019	2024	%	%	
Fotocasa	98,2	116,5	17,7	19,3	18,60%	9%	-9,6
Idealista			7	9,5		35,70%	<b>17,1</b>
Media (Fotocasa - Idealista)			12,5	14,4		15,20%	-3,4
Ministerio Vivienda			<b>5,5</b>	<b>6,5</b>		<b>18,20%</b>	<b>-0,4</b>

*Cuadro II.2.6.2: IPC de Canarias y precios de alquiler en el distrito Tamaraceite – San Lorenzo - Tenoya entre 2019 y 2024 y variación del periodo.*

Fuente: ISTAC y Fotocasa e Idealista. Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana – Sistema Estatal de Referencia de precios de alquiler de la vivienda.

Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.

En relación a lo dispuesto en el artículo 18.3 apartado a), de la Ley 12/2023, los resultados correspondientes a la estimación de la carga hipotecaria y de la carga vinculada al alquiler en el distrito se recogen de manera desglosada en los cuadros II.2.6.3 y II.2.6.4, respectivamente.

	Tamaraceite – San Lorenzo - Tenoya			
	Fotocasa	Idealista	Media Portales Inmobiliarios	C. G. Notariado
Tamaño medio (m <sup>2</sup> )	76	94,6	-	94,6
Precio medio (€/m <sup>2</sup> )	1.680	1.482	-	1.172
Precio medio total	127.680 €	140.162 €	-	110.871 €
Interés hipotecario (3,52%)	4.494 €	4.934 €	-	3.903 €
Carga hipotecaria total	132.174 €	145.095 €	-	114.774 €
Carga hipotecaria anual (23,83 años)	5.547 €	6.089 €	5.818 €	4.816 €
Gastos anuales	2.311 €	2.311 €	2.311 €	2.311 €
Renta neta media	36.194 €	36.194 €	36.194 €	36.194 €
% Carga + Gastos / Renta	21,71%	23,21%	22,46%	19,69%

*Cuadro II.2.6.3.: Carga media del coste de la hipoteca en el distrito Tamaraceite – San Lorenzo - Tenoya según precios de compra de Fotocasa, Idealista y Consejo General del Notariado y medias, 2024.*

Fuente: Fotocasa e Idealista. Consejo General del Notariado.  
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.

	Tamaraceite – San Lorenzo - Tenoya			
	Fotocasa	Idealista	Media Portales Inmobiliarios	Ministerio Vivienda
Tamaño medio (m <sup>2</sup> )	50	86	-	86
Precio medio (€/m <sup>2</sup> )	19,3	9,5	-	6,5
Precio medio total	965 €	817 €	-	559 €
Carga alquiler anual	11.580 €	9.804 €	10.692 €	6.708 €
Gastos anuales	1.985 €	1.985 €	1.985 €	1.985 €
Renta neta media	36.194 €	36.194 €	36.194 €	36.194 €
% Carga + Gastos / Renta	37,48%	32,57%	35,03%	24,02%

*Cuadro II.2.6.4.: Carga media del coste del alquiler en el distrito Tamaraceite – San Lorenzo - Tenoya según precios de alquiler de Fotocasa, Idealista y Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y medias, 2024.*

Fuente: Fotocasa e Idealista. Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana – Sistema Estatal de Referencia de precios de alquiler de la vivienda.  
Elaboración: Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas.

En el distrito Tamaraceite – San Lorenzo - Tenoya:

- **Atendiendo a las fuentes oficiales: ni en el caso de la compraventa** —datos del Consejo General del Notariado— **ni en el del alquiler** —datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana—, ya sea considerando la relación coste/renta de los hogares (INE) o la evolución del IPC (INE) en comparación con la variación de los precios de compraventa o alquiler, **el distrito Tamaraceite – San Lorenzo - Tenoya excede los parámetros establecidos en el artículo 18 de la Ley**, que rige la declaración de Zona de Mercado Residencial Tensionado. **En consecuencia, NO PROCEDE TAL DECLARACIÓN.**
- **Atendiendo a los datos de los portales inmobiliarios:** partiendo de la premisa de que tanto Fotocasa como Idealista ofrecen únicamente precios de salida y no los precios reales de cierre recogidos en los contratos de compraventa o alquiler, **no se puede considerar válido emplear estos datos como fundamento para avalar la declaración de este distrito como Zona de Mercado Residencial Tensionado.** Esto se concluye a pesar de que:
  - **Según Fotocasa**, el coste del arrendamiento sobre la renta haya superado el 30%.
  - **Según Idealista**, sus precios de alquiler hayan aumentado, desde 2019, en más de 3 p.p. que el IPC de Canarias y que, según sus datos de precios de alquiler, el coste del arrendamiento sobre la renta haya superado el 30%.

### 3. RECOMENDACIONES

Teniendo en cuenta que con los datos oficiales disponibles no cabe declarar el municipio de Las Palmas de Gran Canaria como zona de mercado residencial tensionado y que del trabajo realizado no se concluye que el problema sea de falta de vivienda, el Colegio Oficial de Economistas de Las Palmas considera necesario profundizar en el conocimiento del parque público de viviendas existente. En este sentido, recomienda:

- **Detectar si en manos de la administración pública existen viviendas por renuncia de herencia.**
- **Analizar, además, cuántas viviendas posee el Ministerio de Vivienda y/o Hacienda por impagos de hipotecas.**
- **Analizar las viviendas vacías. Una parte puede estar en manos de personas que circunstancialmente han ido a trabajar fuera de Canarias y otra en manos de propietarios que debido a la inseguridad jurídica prefieren no ponerlas a disposición en el mercado del alquiler de viviendas.**
- **Promover la rehabilitación de viviendas, permitiendo dividir las de mayores dimensiones.**

- **Ofrecer incentivos reales y potentes de naturaleza fiscal a los propietarios -incluso municipales-, así como ayudas a la rehabilitación.**
- **El Observatorio de la Vivienda debería profundizar sobre el conocimiento del mercado** (oferta-demanda y precios en los que se cierran las operaciones y condiciones que se estipulan).
- **Propiciar el cambio de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda** para adaptarla a la realidad, para dar entre otras cuestiones más seguridad jurídica a los propietarios.



# economistas

Colegio Oficial de Las Palmas

