

ANÁLISIS COMPARADO DEL EFECTO PANDÉMICO SOBRE LA VIVIENDA EN LAS ÁREAS METROPOLITANAS DE CANARIAS

VÍCTOR JIMÉNEZ BARRADO ([id](#))¹
JUAN MANUEL PARREÑO CASTELLANO ([id](#))²
JOSEFINA DOMÍNGUEZ MUJICA ([id](#))³

¹*Departamento de Geografía, Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, Facultad de Geografía e Historia.
Edificio Humanidades. Calle Pérez del Toro, 1, 35003 - Las Palmas de Gran Canaria*

Autor de correspondencia: victor.jimenez@ulpgc.es

Resumen. Este estudio analiza el impacto de la pandemia de COVID-19 en la vivienda de las dos áreas metropolitanas de Canarias: Santa Cruz de Tenerife-La Laguna (SCT-La Laguna) y Las Palmas de Gran Canaria (LPGC). Para ello, se realizó una encuesta durante la primavera de 2022, obteniendo 399 respuestas a través de un muestreo aleatorio estratificado múltiple según áreas geográficas de residencia (185 y 214, respectivamente). Los resultados indicaron que el 83% de los encuestados se mostró muy satisfecho con las características de su vivienda y su uso durante el confinamiento, pese a algunas pequeñas diferencias que informan de un parque de viviendas con una mayor densidad de ocupación en el caso de LPGC, así como de una percepción de menor adecuación de las viviendas en el caso de SCT-La Laguna. Se concluye que las características de la vivienda, junto con aspectos infraestructurales y perceptuales, contribuyeron a la resiliencia de la población. Sin embargo, existen diferencias en función del régimen de tenencia, las tipologías edificatorias y la cantidad de inmuebles en usufructo, lo que puede implicar cambios en el mercado de la vivienda, la estructura urbana y la ocupación del territorio; a confirmar mediante estudios ulteriores que contemplen las nuevas coyunturas.

Palabras clave: áreas metropolitanas, Canarias, comportamientos pandémicos, confinamiento, pandemia, vivienda.

COMPARATIVE ANALYSIS OF THE PANDEMIC EFFECT ON HOUSING IN THE METROPOLITAN AREAS OF THE CANARY ISLANDS

Abstract. This study analyzes the impact of the COVID-19 pandemic on housing in the two metropolitan areas of the Canary Islands: Santa Cruz de Tenerife-La Laguna (SCT-La Laguna) and Las Palmas de Gran Canaria (LPGC). With this aim, a survey was conducted during the spring of 2022, obtaining 399 responses through multiple stratified random sampling based on geographic areas of residence (185 and 214, respectively). The results indicated that 83% of respondents were very satisfied with the characteristics of their housing and its use during confinement, despite some small differences that report a housing stock with higher occupancy density in the case of LPGC, as well as a perception of lower adequacy of housing in the case of SCT-La Laguna. It is concluded that housing characteristics, along with infrastructural and perceptual aspects, contributed to population resilience. However, there are differences depending on tenure regime, building typologies, and the amount of properties under usufruct, which may imply changes in the housing market, urban structure, and land occupation; to be confirmed by further studies that consider the new circumstances.

Keywords: metropolitan areas, Canary Islands, pandemic behaviors, lockdown, pandemic, housing.

1. INTRODUCCIÓN

Se puede afirmar con rotundidad que la pandemia del Covid-19 supuso un cambio de magnitud y velocidad pocas veces conocido a nivel mundial. En términos espaciales esto significó, debido a las medidas de lucha sanitaria, una alteración en la manera de concebir, moverse y utilizar los lugares que transitábamos y habitábamos comúnmente, tanto en el ámbito comunitario (público) como en el familiar-individual (privado). La ciencia geográfica (Lekić *et al.*, 2022; Ferrás, 2020; Iracheta, 2020) ha registrado estos cambios en los patrones de comportamiento, vislumbrando un nuevo paradigma -quizás momentáneo-, y proponiendo medidas de adaptación y resiliencia.

La vivienda es uno de los espacios privados más afectados y la relación física y conceptual de los residentes con ella, principalmente durante el confinamiento estricto, ha experimentado alteraciones. Las funciones de la vivienda durante la pandemia han excedido las habituales, ejerciendo no sólo como hogares sino como lugares de trabajo, de ocio, fortines ante la enfermedad contagiosa, etc. En consecuencia, la “geografía de la casa” (Da Graça, 2020) se ha visto alterada coyunturalmente por haber sido previamente diseñada para otros propósitos que relegaban, por ejemplo, la importancia de una ventana o una terraza. De hecho, estas últimas han tenido un protagonismo inusual e inédito, disminuyendo su función de almacenamiento o su simple falta de uso y aumentando igualmente su polivalencia como lugar de entretenimiento, de relación social, de ejercicio o, incluso, de privacidad con respecto a los convivientes.

La situación de “compresión espacial de la vida” ha implicado la puesta en marcha de estrategias dentro de un área limitada para poder combinar la necesidad de estar solo y desarrollar una vida en común, así como mitigar la falta de contacto con el exterior, algo no siempre posible debido a las carencias de la vivienda (Porcelloni y Mazzanti, 2020). Esas insuficiencias se relacionan con variables como el tipo de vivienda, su superficie, el número de miembros del hogar o el nivel de equipamientos, que son imprescindibles para calibrar el cambio habitacional con la pandemia.

Tras pasando el umbral de la vivienda, en la escala y espacios urbanos, los estudios han comprobado que la ciudad difusa, la zonificación, determinadas actividades económicas y el uso masivo del coche tienen un efecto perjudicial para el clima, la contaminación y la salud humana, los cuales son aspectos de importancia revitalizada en tiempos de pandemia. Es por esto precisamente que los reductos naturales en el interior de las ciudades, como los espacios libres y verdes, han demostrado tener efectos positivos para la salud mental y el bienestar (Martín-Vide *et al.*, 2021; Aceves *et al.*, 2021; Tendais y Ribeiro, 2020), beneficiando en mayor grado a aquellas personas que tenían mayor accesibilidad a ellos.

Más allá de las condiciones morfológicas y ambientales, las también desiguales circunstancias sociales y económicas intraurbanas han provocado dispares consecuencias de las medidas contra la expansión del coronavirus, que tuvieron una aplicación masiva y de escaso detalle. Esto hace que aspectos individuales como la edad, el estado laboral, el régimen de tenencia o el entorno de la vivienda sean importantes para determinar y analizar los cambios promovidos por la pandemia en relación con la vivienda.

A nivel global, y ampliando el foco, se han constatado modificaciones en la movilidad residencial debido a la reactivación de la migración rural-urbana y otras relaciones de proximidad como las turísticas y comerciales (Callau-Berenguer *et al.*, 2022).

Para analizar con profundidad todos estos aspectos, esta investigación ha tomado como ámbito geográfico de estudio a las áreas metropolitanas de las capitales canarias. El interés en comprobar si las dinámicas generales se replican en un territorio de pequeñas dimensiones y características particulares, como el canario, es el motivo que subyace y promueve esta investigación.

Las áreas metropolitanas de Santa Cruz de Tenerife-La Laguna (SCT-La Laguna) y Las Palmas de Gran Canaria (LPGC) comparten importancia como centros económicos, culturales y turísticos, y ambas se han visto afectadas por una coyuntura en la que los vínculos de la red urbana global se han interrumpido, perjudicando a regiones insulares y ultraperiféricas tales como a la que ambas pertenecen. No obstante, presentan particularidades sociales y en su estructura y morfología urbanas, circunstancias que, como toda singularidad en el contexto pandémico, han podido derivar en respuestas dispares ante un mismo hecho.

2. METODOLOGÍA

La fuente y herramienta metodológica que se ha empleado en la investigación ha sido la encuesta. Ésta se ha aplicado entre el 26 de abril y el 21 de junio de 2022, en el periodo comprendido entre la sexta y séptima ola de contagio en España. El universo de los encuestados lo conformaron las personas de 18 o

más años residentes, según datos del Padrón Continuo con fecha de 1 de enero de 2021, en las áreas de estudio, es decir, el área metropolitana de LPGC, que comprende además de este municipio, el de Telde, Santa Brígida y Arucas; y el área metropolitana de SCT-La Laguna, que circunscribe a los municipios de Santa Cruz de Tenerife, San Cristóbal de La Laguna, Tegueste, Tacoronte, El Rosario y Candelaria.

Con el objetivo de lograr un nivel de confianza para el total de la muestra del 95% con un error tipo del 4,91% para la situación más desfavorable de $p=q=0,50$, se realizaron 399 encuestas telefónicas asistidas por ordenador (éste es un extracto de una encuesta superior en magnitud y área de estudio que se adapta y adecua a los objetivos específicos de esta investigación). Se aplicó un procedimiento de muestreo aleatorio estratificado múltiple en función de áreas geográficas de residencia; sexo y grupos de edad (de 18 a 34; de 35 a 64, de 55 a 69 y de 70 o más). Se siguieron las proporciones registradas en el padrón por lo que la muestra se subdividió al 50,9% y 49,1% entre hombres y mujeres, respectivamente, y se hizo lo propio con respecto a los grupos de edad (el 25,6% entre 18 y 34; el 43,1% entre 35 y 54 años; el 25,8% entre 55 y 69; y el 5,5% tenía 70 o más años). El resto de las variables (lugar de nacimiento; situación laboral) no fueron usadas para la estratificación.

En este estudio, se utilizó una metodología inductiva categorizada en el propio cuestionario para enunciar preguntas relacionadas con el objeto de análisis, que se centró en la adecuación, cambio y modificación de vivienda habitual, así como sobre vivienda secundaria. Las preguntas se formularon mediante elecciones dicotómicas, multicatóricas o mediante respuesta múltiple. En algunos casos, se dio la opción de texto abierto, pero en general, se optó por una metodología que facilitara el tratamiento estadístico de la información.

Figura 1. Morfologías urbanas de los núcleos secundarios de las áreas metropolitanas canarias



Leyenda: morfología urbana con tipologías de vivienda unifamiliar dispersa en núcleos secundarios del área metropolitana de SCT-La Laguna -Tegueste- (arriba); morfología urbana con tipologías de vivienda en bloque en núcleos secundarios del área metropolitana de LPGC -Jinámar- (abajo). Fuente: Google Earth PRO. Elaboración propia

En relación con el perfil habitacional de los encuestados, se formularon cinco preguntas alusivas al tamaño del hogar, superficie útil, tipo de vivienda, régimen de tenencia y tipo de entorno en que se hallaba. Los resultados muestran que el tamaño medio del hogar era de 2,84 miembros en las áreas metropolitanas, siendo un poco más numerosos los hogares de uno y dos miembros en la de SCT-La Laguna, con respecto a la de LPGC. En ambas, el tipo de vivienda predominante era el piso o apartamento con división horizontal de la propiedad. No obstante, las viviendas aisladas en el área metropolitana de SCT-La Laguna son, comparativamente, mucho más numerosas (diferencia de más de 7 puntos porcentuales respecto a las del área metropolitana de LPGC) dado que este tipo de edificación, a consecuencia de una cierta dispersión en la ocupación del suelo, es más frecuente en muchos de los municipios secundarios de aquella. Esta circunstancia la corrobora el número de respuestas obtenidas en la consulta de si fue adecuada la vivienda para mantenerse en contacto con espacios abiertos durante el periodo de confinamiento. Más de tres de cada cuatro personas (78,4%) así lo indican en el caso de los residentes en el área metropolitana de SCT-La Laguna frente a un 72,9% en el caso del área metropolitana de LPGC. Esta circunstancia no impide que los encuestados de ambas áreas consideren que predomina el entorno urbano en el municipio en el que residen.

La mayoría de las viviendas estaba en régimen de propiedad, si bien en el área metropolitana de la capital de Tenerife el número de viviendas en arrendamiento es notablemente superior al de este régimen de tenencia en la capital de Gran Canaria (27% de viviendas alquiladas en el primer caso, frente a 20,6% en el segundo). En cuanto a la superficie útil de la vivienda, poco menos de la mitad de los inmuebles tenían una comprendida entre 60 y 90 metros cuadrados (42,3%), una cifra ligeramente superior en el caso de las del área metropolitana de SCT-La Laguna. Un 31,4% residía en una vivienda habitual con una superficie comprendida entre 90 y 120 metros cuadrados, mientras que las viviendas de tamaño más reducido (<60 m²) sólo correspondían al 8,2% de las personas encuestadas y las de mayor tamaño (>120 m²) al 18%. Entre estas últimas, las del área metropolitana de SCT-La Laguna tenían un peso mayor, pues equivalían al 20% del total del parque de viviendas de las personas encuestadas del área.

Para analizar el nivel de cambio habitacional inducido por la pandemia, se utilizó la metodología de análisis de tablas de frecuencia y conteo de categorías y de matrices de contingencia para detectar tendencias y relaciones causales. Se espera que estas preguntas nos permitan entender mejor los cambios y modificaciones habitacionales que la pandemia ha podido provocar en relación con la vivienda.

3. RESULTADOS

3.1 La aptitud de la vivienda como espacio para el confinamiento

El estudio de las condiciones de vivienda en las áreas metropolitanas de Canarias revela que las viviendas en pisos y apartamentos son predominantes, aunque también hay una importante presencia de viviendas aisladas y adosadas, representando el 34% del total. Además, la diversidad tipológica de las viviendas, en cuanto a su superficie y características como azoteas transitables, terrazas y balcones, indica que el confinamiento no representó un encierro generalizado para toda la población, y que la mayoría de los encuestados tuvieron contacto con espacios abiertos durante ese periodo. Este fenómeno es característico de las condiciones habitacionales en las áreas metropolitanas de Canarias, donde conviven formas de construcción tradicionales y modernas que aprovechan la climatología favorable de la zona para disfrutar de espacios abiertos en cubiertas y saledizos.

En las áreas metropolitanas de Canarias se observa una ocupación ligeramente inferior en comparación con el conjunto de Canarias, lo que sugiere una composición más reducida de los hogares y un mayor número de personas que viven solas. El 70% de los hogares unipersonales en estas áreas corresponde a viviendas de menos de 90 metros cuadrados. Esta menor densidad de ocupación también afectó a la percepción de la comodidad de la vivienda durante el confinamiento, que fue mayor en estas áreas que en otras zonas de mayor densidad poblacional.

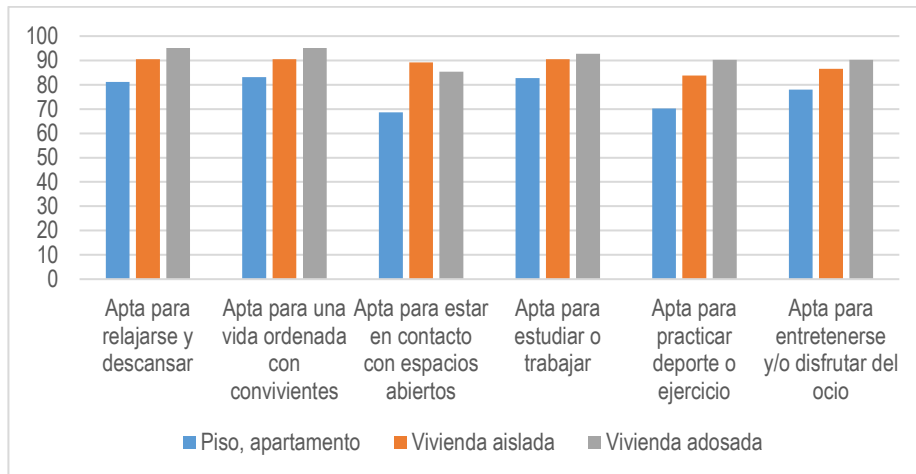
Dado que el grado de satisfacción en relación con las características de la vivienda y su uso durante el confinamiento es muy alto (el 83% de los encuestados así lo señalan), conviene observar con mayor nivel de detalle los factores o indicadores de comodidad.

En cuanto a la adecuación de la vivienda al confinamiento, destaca la buena accesibilidad a internet. La privacidad fue preservada en más del 86% de los casos, aunque los datos sobre la práctica del deporte y el contacto con espacios abiertos presentaron valores más bajos. No se observaron diferencias notables

en cuanto al género, aunque sí según la edad: los jóvenes consideraron menor la adecuación de la vivienda para preservar la intimidad y tener contacto con espacios abiertos, posiblemente debido a su anhelo de independencia, mientras que los adultos percibieron que la vivienda era menos adecuada para el entretenimiento o la práctica deportiva. Los jóvenes manifestaron los valores más altos de satisfacción en cuanto a la conexión a internet.

Cuando se combina la comodidad de la vivienda con su tipología (piso-apartamento o vivienda aislada y/o adosada), las primeras tienen una menor adecuación para estar en contacto con espacios abiertos y practicar deporte (Figura 2). Sin embargo, la satisfacción con la adecuación de estas viviendas es alta, de casi un 70%. Destaca la excelente conexión a internet en los pisos-apartamentos, alcanzando más del 93% de las respuestas, lo cual es muy importante considerando que casi el 24% de la población encuestada en Canarias estuvo teletrabajando durante al menos tres meses, tras la declaración oficial de la pandemia.

Figura 2. Relación entre las tipologías de vivienda y el nivel de satisfacción por usos



Fuente: Elaboración propia.

En términos generales, la mayoría de la población de las áreas metropolitanas de Canarias consideró que su vivienda era adecuada durante el confinamiento, tanto en relación con el hecho de que les brindó descanso y relax, como para preservar la intimidad, estudiar, trabajar, entretenerse o disfrutar del ocio. En ambas áreas metropolitanas y en todas estas cuestiones, las personas encuestadas con respuestas positivas prácticamente alcanzaron o superaron el 80% del total, siendo el acceso a internet, como se comentó anteriormente, la respuesta que registró un mayor nivel (93%). Sin embargo, en cuanto a la práctica del deporte y ejercicio, el nivel de satisfacción fue menor, pues percibían que su vivienda tenía alguna característica inadecuada, especialmente en el caso del área metropolitana de SCT-La Laguna, cuyos encuestados son más críticos y responden con respuestas negativas en una proporción mayor, tanto en este asunto como en relación con la adecuación de la vivienda a sus demandas de descanso y relax, preservación de la intimidad y de una convivencia ordenada e, incluso, respecto a las necesidades de trabajo y estudio. Este hecho contrasta con el mayor nivel de felicidad o conformidad que parece caracterizar a los del área metropolitana de LPGC, aun cuando, como señalábamos anteriormente, la proporción de los que declaran que pudieron mantenerse en contacto con espacios abiertos durante el confinamiento es mayor en el primer ámbito geográfico mencionado. Recordamos que se trata de un factor que podría ser derivado de la propia estructura del parque de viviendas que, sin embargo, no parece haber satisfecho, en una proporción equivalente, las demandas de ocio y relax durante el confinamiento.

3.2 La pandemia: ¿motivo o coyuntura del cambio de vivienda?

La investigación evidencia la relación entre la pandemia y la búsqueda de viviendas alternativas durante la crisis sanitaria. Un 15,5% de los encuestados cambió de vivienda durante la pandemia, siendo mayor la proporción de los que lo hicieron desde su lugar de residencia en el área metropolitana de SCT-La Laguna. Además, estos últimos, se desplazaron también en una proporción mayor hacia otros destinos. Sin embargo, la intención de cambiar de vivienda en un futuro cercano es baja (4,7%), declarando la mayor parte de los encuestados que así lo señalan, que se marcharían a otro municipio de la misma isla, tanto en

el caso de los que residen en SCT-La Laguna como en el de los del área metropolitana de LPGC. La propiedad de la vivienda influye en el cambio de residencia durante la pandemia, siendo menor la proporción de los propietarios que cambiaron de vivienda en comparación con los inquilinos. Esto indica la fuerte retención espacial que causa la vivienda en propiedad.

Además, se observa que la principal causa del cambio de vivienda durante la pandemia y/o la intención de cambiar deriva de la búsqueda de un inmueble más amplio, seguida de una vivienda más económica y el cambio de trabajo o estudios, pautas, todas ellas, comunes en los dos casos de estudio. Solo una cuarta parte menciona la pandemia como la razón del cambio, lo que sugiere que la situación sanitaria actuó como causa indirecta o subyacente en la mayoría de los casos, o incluso, como simple marco temporal. Además, aproximadamente un tercio o más de los que cambiaron de vivienda durante el confinamiento lo hicieron porque su vivienda principal no les permitía estar en contacto con espacios abiertos, estudiar o trabajar, o entretenerse.

En cuanto al comportamiento espacial durante la pandemia, se ha observado que el menor cambio de vivienda se produjo en las coronas metropolitanas debido a las menores rentas y el predominio de viviendas mejor adaptadas a los requerimientos de la pandemia. Además, las condiciones medioambientales propias del medio rural en algunos núcleos de las coronas metropolitanas favorecieron una menor disposición a la movilidad por parte de la población, ya que consideran que viven en un entorno similar al del medio rural.

3.3 El papel de las segundas viviendas en la pandemia

Durante el confinamiento, el 22,8% de las personas encuestadas poseía una segunda vivienda, aunque los entrevistados de SCT-La Laguna, que responden positivamente a esta pregunta, arrojan una proporción más elevada que los de LPGC (un 26% frente a un 20%). Tanto en éste como en el otro caso, los que así lo indican son personas de más de 55 años, siendo muy semejante este hecho en las dos áreas metropolitanas de Canarias. Aunque la posesión de una segunda vivienda es más común en personas mayores, sólo una cuarta parte de los propietarios de segunda vivienda la transformó en su vivienda habitual, apreciándose de nuevo diferencias entre las dos áreas metropolitanas, pues los de SCT-La Laguna, no sólo tenían una segunda vivienda en mayor proporción que los de LPGC, sino que también la usaron más durante la pandemia (un 30% de los que tenían segunda vivienda en el primer caso, frente a un 21% en el segundo).

Fundamentalmente las restricciones a la movilidad y, por otro lado, el hecho de que muchos propietarios de segunda vivienda también pudieran tener una residencia habitual cómoda para pasar el confinamiento, son posibles razones que explican esta baja proporción, así como el hecho de que algunos propietarios tengan una segunda vivienda como inversión que puede rentar unos beneficios y no como un espacio de vida que puede proporcionar relax y descanso, siendo complemento a la vivienda habitual.

En términos generales, se observa que la pandemia ha aumentado la demanda de segundas viviendas en la población residente en las áreas metropolitanas, tanto de forma directa como indirecta. A pesar de que el nivel de uso de las segundas viviendas durante la pandemia no fue muy elevado según los resultados de la encuesta, el 11,4% de los encuestados afirma tener planes de adquirir una segunda vivienda en un futuro cercano, siendo prácticamente semejantes los resultados en ambas áreas metropolitanas, aunque los residentes del ámbito de SCT-La Laguna están seis décimas por encima de los del área metropolitana de LPGC. Esto indica, junto a las ya mencionadas circunstancias de poseer en mayor proporción una segunda vivienda, y haberla usado más durante el confinamiento, que la propensión a la segunda vivienda es mayor por parte de ciertos segmentos de población del área metropolitana de SCT-La Laguna. Esta tendencia observada en ambos casos es consistente con otros estudios realizados en España en 2021, que reportaron un aumento en la demanda de segundas viviendas del 11%, lo que representa un aumento de más de dos puntos en comparación con 2020.

Los residentes en los núcleos más urbanos de ambas áreas metropolitanas fueron los que más cambiaron de residencia durante la pandemia. Este fenómeno parece estar relacionado con la posesión de una segunda vivienda y la disponibilidad de recursos económicos para adquirirla y valorarla durante el confinamiento. Sin embargo, la principal razón para este cambio de residencia parece ser la escasez de viviendas de tamaño amplio y edificios con una alta densidad de construcción en los centros urbanos. La pandemia ha favorecido la movilidad de ciertos grupos sociales hacia áreas periféricas donde las viviendas son más amplias y se adecuan mejor a las necesidades de confinamiento.

4. CONCLUSIONES

Esta investigación demuestra que la polivalencia de la vivienda y la capacidad de adaptación de sus moradores en las áreas metropolitanas de Canarias ha coadyuvado a resistir mejor el envite pandémico. A través de este estudio se ha descubierto que la vivienda ha sido capaz de satisfacer con solvencia las múltiples funciones sobrevenidas (relacionadas o no con la protección sanitaria), aunque de manera desigual. Los factores de explicación se encuentran en la calidad habitacional, la tipología y superficie del inmueble y la presencia de espacios abiertos.

A nivel general, se ha encontrado que la adecuación de la vivienda, desde distintos parámetros de análisis (descanso, ocio, estudio, trabajo, conexión a internet, etc.) fue positivamente evaluada en un 83% de los casos durante el confinamiento, resultando su uso para el ocio el menos óptimo de entre los registrados, con algunas diferencias entre ambas áreas metropolitanas, dado que las personas encuestadas de la de SCT-La Laguna responden en un 19% que no fue adecuada, frente al 16% de los residentes en la de LPGC, circunstancia que puede explicar el mayor uso de la vivienda secundaria por parte de aquellos residentes, frente a estos segundos, así como su deseo expreso de adquirir una segunda vivienda en un futuro próximo, en mayor proporción que los últimos. No obstante, se trata de diferencias mínimas que no alteran el hecho de que la respuesta de las áreas metropolitanas canarias sea singular, de forma común, gracias a las características constructivas propias de gran parte de su parque edificado, en el que existe un porcentaje elevado de inmuebles suburbanos y de autoconstrucción y una presencia bastante generalizada de edificios plurifamiliares con azoteas transitables. Menos conocidos y conocibles a través de datos oficiales, pero con una influencia similar en el resultado obtenido, han sido los factores de equipamiento y de tamaño del hogar declarados, así como el alto nivel de conexión a internet, que facilitó las funciones de producción, o el bajo tamaño medio del hogar, que favoreció la intimidad personal.

Abriendo el foco más allá de las características y aptitud de los inmuebles, se puede afirmar que la resiliencia de la población obedece también a una cuestión perceptual, en la que la pandemia se observa como una situación traumática pero pasajera. Si así se demostrara en siguientes investigaciones, se podría apuntalar la hipótesis de que los cambios en el interior de las viviendas, para reforzar su multifuncionalidad, no tendrán mucho más recorrido del experimentado.

Siguiendo esta lógica, tampoco tendrían continuación los resultados observados con respecto a la aceleración en el cambio de vivienda. De hecho, las motivaciones para el cambio de la vivienda se han basado tanto en razones directas (búsqueda de condiciones habitacionales más adecuadas, entre las que destaca una demanda de vivienda más amplia, más económica y con más espacios libres), como en indirectas (cambio en el poder adquisitivo o en el precio de los inmuebles; aspecto de evolución posiblemente sesgado por la inflación registrada a partir de 2022); siendo el factor de explicación más destacado el régimen de tenencia (menor movilidad de propietarios, mayor de inquilinos).

En caso de continuar, será necesario poner en vigilancia los cambios de preferencia post-pandémicos, por cuanto pueden suponer una alteración en el modelo de crecimiento urbano de las ciudades canarias (las viviendas en zonas de baja densidad en la periferia son las que responden a estos factores de demanda).

Con respecto a la adquisición y uso de viviendas secundarias se descubrió que, durante el confinamiento, solo una cuarta parte de las personas que tenían este tipo de propiedad la usaron de manera habitual, lo que sugiere que la adecuación de la vivienda principal era mayor para cumplir con los requisitos de la pandemia. Sin embargo, después del confinamiento, ha habido un aumento en la demanda de segundas residencias, ya que ofrecen un espacio de ocio y refugio en áreas menos densas y pseudourbanas. Los estudios indican que la demanda de segundas residencias ha aumentado en un 44% en los últimos dos años, lo que puede tener consecuencias territoriales al fomentar la ocupación de otros ámbitos y un segundo proceso de metropolización.

Resumiendo, los hallazgos indican que la pandemia ha aumentado la importancia del espacio privado y su capacidad para desempeñar múltiples funciones, especialmente como lugar de refugio y entretenimiento. Además, ha incentivado el cambio de residencia habitual y ha generado nuevas necesidades y preferencias en la demanda de vivienda, fomentando la propiedad como forma de tenencia y la adquisición de segundas viviendas. La principal incertidumbre se centra a partir de ahora en definir de forma precisa cuál será la vigencia temporal del cambio y la afectación de las nuevas coyunturas traumáticas y sobrevenidas del escenario mundial.

Agradecimientos: Este trabajo ha sido realizado en el marco del proyecto de investigación ProID2021010005 “El equilibrio territorial post-COVID-19 en Canarias. Nuevas estrategias para nuevos tiempos” financiado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (Programa operativo FEDER Canarias 2014-2020) y el Gobierno de Canarias a través de Estrategia de Especialización inteligente de Canarias RIS-3.

REFERENCIAS

- Aceves, H., Mercado, S., López, O., Arévalo, J. (2021). Documento: Procesos de construcción, emisión de dióxido de carbono y resultados socio-económicos durante la pandemia del covid-19 en México. *Telos: revista de Estudios Interdisciplinarios en Ciencias Sociales*, 23(2), 485-502. <https://doi.org/10.36390/telos232.17>
- Callau-Berenguer, S., Roca-Torrent, A., Montasell-Dorda, J., Ricart, S. (2022). How to guarantee food supply during pandemics? Rethinking local food systems from peri-urban strategic agents' behaviour: The case study of the Barcelona Metropolitan Region. *Investigaciones Geográficas*, (77), 363-379. <https://doi.org/10.14198/INGEO.19554>
- Da Graça, M. (2020). Rever a geografia do quarteirão e da casa: vários usos no mesmo espaço. *Finisterra*, 55(115), 133-138. <https://doi.org/10.18055/Finis20360>
- Ferrás, C. (2020). Ciudades dispersas y aldeas virtuales en la postpandemia del Covid-19. *Finisterra*, 55(115), 243-248. <https://doi.org/10.18055/Finis20279>
- Iracheta, A.X. (2020). La ciudad que quisiéramos después de COVID-19. *ACE: Architecture, City and Environment*, 15(43), Article 9512. <http://doi.org/10.5821/ace.15.43.9512>
- Lekić, O., Nikolić, N., Folić, B., Vitošević, B., Mitrović, A., Kosanović, S. (2022). COVID-19 and City Space: Impact and Perspectives. *Sustainability*, 14, Article 1885. <https://doi.org/10.3390/su14031885>
- Martín-Vide, J., Zayas, A., Salvador, F., Moreno-García, M. C. (2021). Air quality in Barcelona during the COVID-19 lockdown and the global effect on CO2 emissions. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (91). <https://doi.org/10.21138/bage.3139>
- Porcelloni, L., Mazzanti, C. (2020). Spazio sicuro e non-sicuro: un'indagine sulle nuove strategie dell'abitare nel contesto della pandemia di Covid-19. *Documenti Geografici*, (1), 633-646. http://doi.org/10.19246/DOCUGEO2281-7549/202001_40
- Tendais, I., Ribeiro, A.I. (2020). Espaços verdes urbanos e saúde mental durante o confinamento causado pela Covid-19. *Finisterra*, 55(115), 183-188. <https://doi.org/10.18055/Finis20184>