

# LA VIVIENDA EN CANARIAS

## Situación, perspectivas y propuestas

Juan Manuel Parreño Castellano  
Alejandro Armas Díaz  
Dirección

© 2024 Fundación Fyde CajaCanarias (Edición)  
© 2024 Los autores

No se permite la reproducción total o parcial de este libro, ni su incorporación a un sistema informático, ni su transmisión en cualquier forma o cualquier medio, sea este electrónico, mecánico, por fotocopia, por grabación u otros métodos, sin el permiso previo y por escrito de los titulares del copyright.

**Edita:** Fundación Fyde CajaCanarias  
Plaza del Adelantado, nº3  
38201 San Cristóbal de La Laguna  
Teléfono: +34 922 22 78 35  
E-mail: [administracion@fyde-cajacanarias.es](mailto:administracion@fyde-cajacanarias.es)  
<http://www.fyde-cajacanarias.es>

**ISBN:** 978-84-09-66536-5

**Depósito Legal:** TF 681-2024

**DOI:** <https://doi.org/10.25145/b.2024.12>

**Diseño y maquetación:** Mobydick S.L.

**Impresión:** Litografía Drago

Esta publicación ha sido impresa en papel ecológico



Impreso en España

# Índice

## **Introducción. Una mirada sobre la vivienda en Canarias..... 19**

Juan Manuel Parreño-Castellano  
Alejandro Armas-Díaz

## **PROBLEMÁTICA GENERAL Y CONTEXTUALIZACIÓN**

### **Capítulo 1. La vivienda en España. Diagnóstico y principales dinámicas .....31**

María J. Piñeira-Mantiñán  
Luis A. Escudero-Gómez  
Jesús M. González-Pérez

1. Introducción .....	31
2. El acceso a la vivienda como un problema global.....	32
3. España en el contexto de los países de la Unión Europea.....	33
4. Contrastes provinciales. Las islas como laboratorios de análisis.....	40
5. Conclusiones.....	45
Referencias bibliográficas.....	46

### **Capítulo 2. Análisis de la problemática actual del acceso a la vivienda en España desde la óptica jurídica ..... 49**

Estefanía Hernández Torres

1. Introducción. Planteamiento .....	49
2. Estado de la cuestión: el acceso a la vivienda en España .....	50
3. El acceso a la vivienda en régimen de alquiler .....	52
4. El control de rentas en la nueva Ley de Vivienda: el sistema de índices de precios de referencia.....	55
5. Conclusiones.....	58
Referencias bibliográficas .....	59

**Capítulo 3. La vivienda en los centros históricos españoles..... 61**

Antonio-José Campesino Fernández

1. Introducción .....	61
2. Antecedentes .....	61
3. Vivienda: rehabilitación, ordenación patrimonial y turismo .....	62
4. Conclusiones propositivas .....	68
Referencias bibliográficas.....	69

## VIVIENDA, SOCIEDAD Y TERRITORIO EN CANARIAS

**Capítulo 4. Compraventa de vivienda y precios en Canarias..... 75**

Francisco Guijarro Martínez

Gumersindo Ruiz Bravo de Mansilla

1. Introducción .....	75
2. Precios: de la formación de una burbuja a la estabilidad actual .....	76
3. Un mercado con tendencia a ajustar las compraventas antes que los precios.....	77
4. Los precios de vivienda nueva y usada, dos mercados muy distintos.....	79
5. Aspectos diferenciadores del mercado inmobiliario en Canarias .....	81
6. Conclusiones y recomendaciones.....	84
Referencias bibliográficas.....	84

**Capítulo 5. Formas de convivencia y parque de viviendas: una creciente discordancia ..... 87**

Josefina Domínguez-Mujica

Mercedes de los Ángeles Rodríguez-Rodríguez

1. Introducción .....	87
2. La dispar evolución de la población, las viviendas y el tamaño de los hogares en Canarias .....	88
3. La dimensión territorial de la dispar tipología de los hogares.....	93
4. La residencialización múltiple: el incremento de las viviendas no principales .....	96
5. Conclusiones y propuestas.....	99
Agradecimientos.....	100
Referencias bibliográficas.....	100

**Capítulo 6. ¿Se evidencia diferencia de género en la elección del tipo de tenencia de vivienda en Canarias? ..... 103**

José Enrique Rodríguez Hernández

1. Introducción .....	103
2. Datos, variables y modelo de tenencia de vivienda.....	104
3. Resultados.....	106
4. Conclusiones.....	110
Referencias bibliográficas.....	111

# VIVIENDA, SOCIEDAD Y TERRITORIO EN CANARIAS



## Capítulo 5

# Formas de convivencia y parque de viviendas: una creciente discordancia

**Josefina Domínguez-Mujica**

*Catedrática de Universidad*

*Departamento de Geografía*

*Universidad de Las Palmas de Gran Canaria*

*<https://orcid.org/0000-0001-7460-5553>*

**Mercedes de los Ángeles Rodríguez-Rodríguez**

*Profesora Contratada Doctora*

*Departamento de Geografía*

*Universidad de Las Palmas de Gran Canaria*

*<https://orcid.org/0000-0003-0005-8416>*

### 1. Introducción

Las estructuras de convivencia y la construcción de hogares se han modificado al ritmo de algunas de las grandes transformaciones sociales de nuestros tiempos. Los hogares se han recalificado como formas de identificación, en un continuo proceso de reconceptualización, produciéndose una ruptura con formas plurales de convivencia, con el sentido del arraigo y la permanencia, lo que origina ciertas discordancias con las viviendas, los «contenedores físicos» que los acogen.

Se hace necesario identificar estas transformaciones y los desajustes que generan, es decir, caracterizar el alcance que tiene la evolución sociodemográfica de Canarias, así como la de los hogares, con el fin de entender sus implicaciones en el mercado y el parque de viviendas, y en la concepción misma de la estructura habitacional. Se trata, por tanto, de una reflexión necesaria en cualquier actuación en materia de vivienda que se precie. Sin embargo, ha estado ausente de la mayor parte de los programas, propuestas de promoción y políticas de actuación. En ellos se ha prestado una escasa atención a los cambios poblacionales y a las modificaciones que se han producido en relación con la estructura y tipología de las unidades de convivencia y, aún más, con la repercusión que tiene el ciclo de vida de las personas en cuanto al significado que se le confiere a la propia vivienda y a sus características. En consecuencia, este capítulo trata de superar este déficit de atención ofreciendo una mirada poliédrica hacia la evolución sociodemográfica de Canarias, la de los hogares y la de la vivienda, así como a sus múltiples interacciones, para que se aprecie su importancia en las actuaciones que se puedan llevar a cabo en cualquier proyecto de promoción de vivienda nueva, de reposición o de rehabilitación.

De forma complementaria, no puede olvidarse el papel de la segunda vivienda en el archipiélago, dado que el incremento de su número también está relacionado con nuevas pautas de consumo y de la forma en que el ocio y la manera de entenderlo condicionan la demanda de vivienda en función de los ciclos de vida y, lógicamente también, del poder adquisitivo de la población.

Por otra parte, un análisis más completo de estos fenómenos exige una valoración de las diferencias territoriales que se aprecian en relación con esta interacción, pues no solo es dispar la tipología de viviendas según ámbitos territoriales, sino también la propia estructura de la población y de las formas de convivencia en ellos. Por tanto, este capítulo ofrece una perspectiva geográfica de la relación entre las formas de convivencia y el parque de viviendas en el contexto de Canarias, lo que permite reconocer mejor las diferencias que caracterizan esta interacción y estimar las actuaciones necesarias en política de vivienda, teniendo en cuenta el ámbito territorial específico de que se trata.

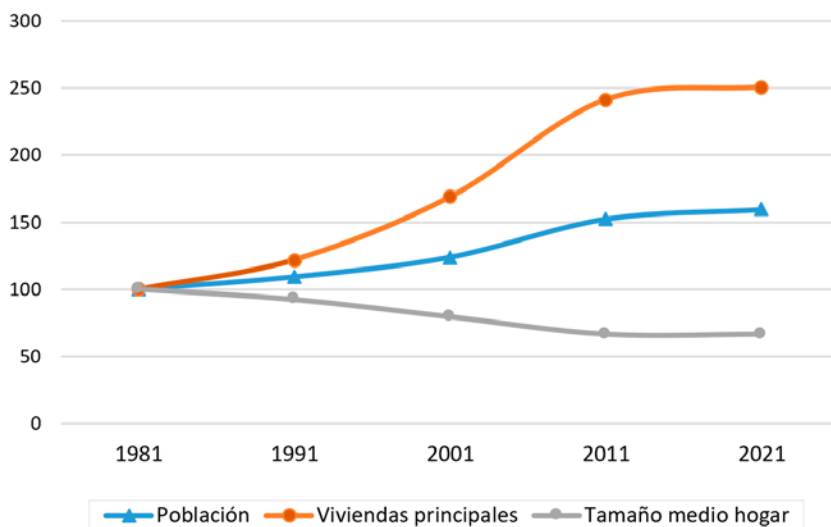
El estudio que se ofrece utiliza como fuentes de información los datos censales que proporciona el Instituto Nacional de Estadística y los resultados de una encuesta realizada en el año 2021 en Canarias. Esta última aporta algunos matices a la información estadística censal, lo que permite interpretar de forma más adecuada sus resultados.

## 2. La dispar evolución de la población, las viviendas y el tamaño de los hogares en Canarias

Es bien sabido que la población de Canarias ha incrementado notablemente su número en los últimos cincuenta años de su historia, sin embargo, no lo ha hecho al mismo ritmo que el número de viviendas principales, pues estas últimas han crecido con mucha mayor intensidad. Al mismo tiempo, el tamaño medio del hogar ha venido disminuyendo en proporción inversa al incremento del número de viviendas principales, tal y como pone de manifiesto el Gráfico 1.

Esta comparación refleja que la influencia del crecimiento demográfico de Canarias en relación con la vivienda no es proporcional. Es decir, que la demanda de viviendas no puede estimarse, exclusivamente, en relación con el incremento de la población, pues hay que tener en cuenta otros factores decisivos como la propia estructura demográfica y las pautas de convivencia. Estas últimas las representa este gráfico mediante uno de los indicadores posibles, el de la disminución del tamaño medio del hogar. Por tanto, en el incremento del número de viviendas principales no ha influido solamente el aumento de la población, sino también el proceso de envejecimiento demográfico que caracteriza a la estructura demográfica (Pérez Díaz et al., 2023) y la reducción del tamaño de los hogares, datos indirectos de las modificaciones sociodemográficas de los últimos años. A continuación, se analizan estos factores de manera independiente.

**Gráfico 1.** Evolución estandarizada de las cifras de población, del número de viviendas principales (hogares) y del tamaño medio del hogar en Canarias (base = 100) (1981-2021)



Años	Población	Viviendas principales	Tamaño medio hogar
1981	1.367.646	327.066	3,9
1991	1.493.784	399.190	3,6
2001	1.694.477	552.497	3,1
2011	2.082.655	789.953	2,6
2021	2.178.924	820.341	2,6

Fuente: Censos de Población y Vivienda 1981-2021 (INE)

### 2.1. Las grandes transformaciones en la evolución y estructura demográficas de Canarias

Desde finales del siglo XX, el incremento de la población del archipiélago se debe, fundamentalmente, al peso que adquiere la inmigración, un factor de revitalización demográfica, aunque, en sentido inverso, se ha venido produciendo una importante contracción de las pautas de fecundidad y natalidad que han contribuido a un acelerado proceso de envejecimiento. En consecuencia, el predominio de generaciones de jóvenes y de adultos jóvenes de los años noventa del siglo XX ha dado paso al de generaciones muy numerosas en edades de más de 40 años y al de generaciones de población anciana más cuantiosas que las de décadas anteriores, gracias a una esperanza de vida más larga, a una supervivencia mayor en edades avanzadas y a la llegada a la ancianidad de cohortes de población adulta más numerosas. A todo ello se ha de sumar el que la inmigración ha reforzado ese peso de la población de más de 25-30 años, pues la edad de los que llegaron en el cambio de siglo se ha ido incrementando a medida que ha pasado el tiempo y a estos mismos inmigrantes se han sumado otros muchos con una edad comprendida entre los 25 y 40 años o posteriores edades.

Por tanto, se ha producido un incremento en la edad media de la población, lo que ha favorecido la formación de un mayor número de hogares. Se ha de tener en cuenta que,

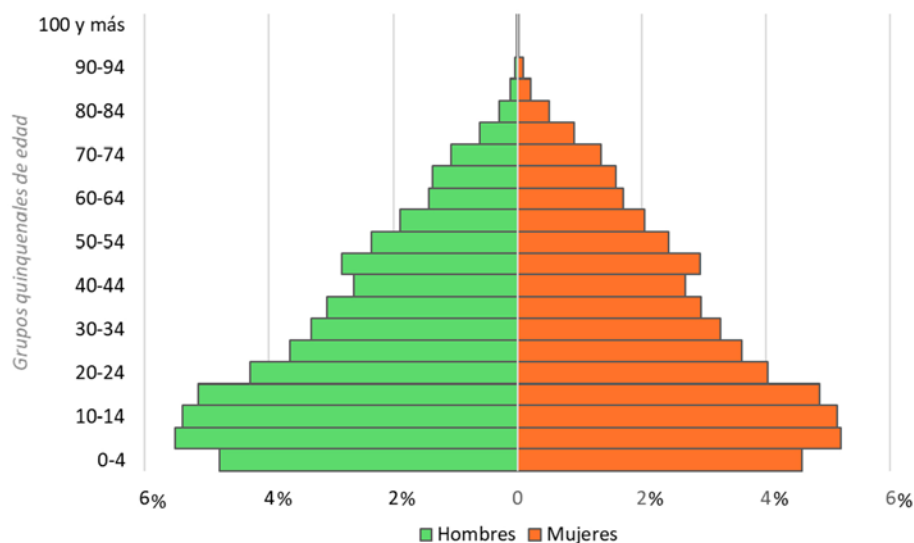


en una estructura demográfica en la que predominan los niños, la demanda de hogares es menor, pues son las personas adultas las que generan esa demanda, a pesar de que aquellas estructuras del pasado, con un mayor número de población infantil y juvenil, hubieran podido condicionar el requerimiento de viviendas de mayor superficie.

Las pirámides de población de 1981 y 2021 (Gráficos 2 y 3) ponen de manifiesto el peso que tiene la población infantil y juvenil en la primera, y el predominio de las generaciones de las cohortes de adultos mayores (45-54 años, especialmente) en la segunda, reflejando este hecho la tendencia al envejecimiento demográfico y al incremento de potenciales demandantes de vivienda, dado que son las edades de entre 35 y 59 años aquellas en que se consolidan muchos proyectos de vida, en consonancia con la incorporación al mercado laboral y con la consolidación del puesto de trabajo.

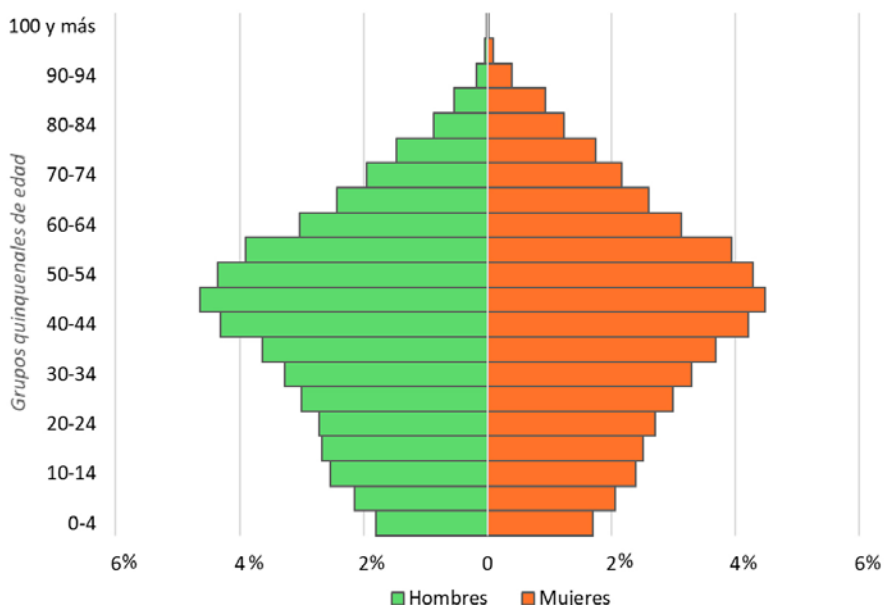
En 1981, la población de ese grupo de edad (35 a 59 años) representaba un 26 % del total de la población, mientras que en 2021 esa proporción se eleva a un 41 %. En cifras absolutas, las distancias son aún más notorias, pues las 353.661 personas de esos grupos de edad pasan a ser 902.758 en 2021. Por su parte, la población anciana no solo ha incrementado su número, sino también su participación en el conjunto, gracias al aumento de la esperanza de vida y al aumento de la supervivencia a edades avanzadas (López-Villanueva et al., 2021), aunque, en líneas generales, entre los proyectos de vida de esas generaciones se halla la conservación de la vivienda que los acoge más que la demanda de una nueva, cuando no la demanda de una plaza de alojamiento en un hogar multipersonal o vivienda colectiva.

**Gráfico 2.** Pirámide de población de Canarias en 1981



Fuente: Estructura por sexo y edad de la población. Censos de Población y Vivienda (INE)

Gráfico 3. Pirámide de población de Canarias en 2021



Fuente: Estructura por sexo y edad de la población. Censos de Población y Vivienda (INE)

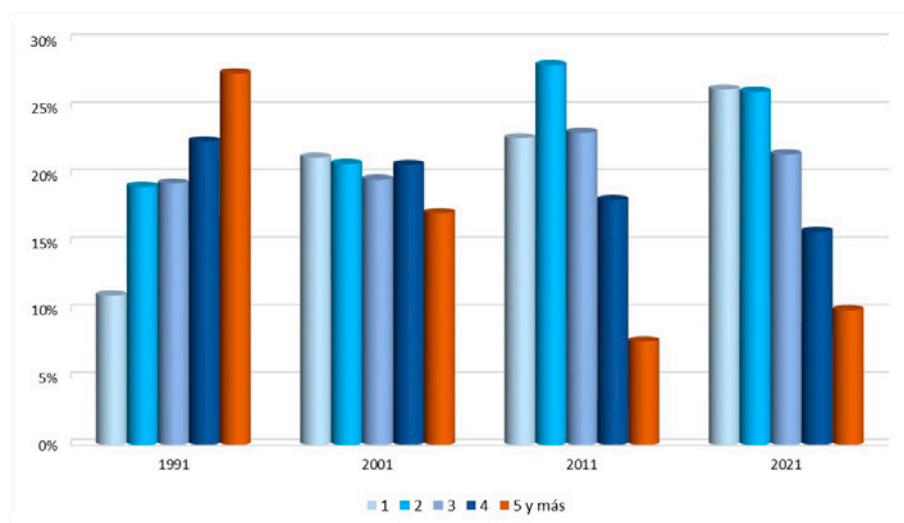
## 2.2. Los cambios en las pautas de convivencia y la demanda de un nuevo tipo de hogares

A los factores demográficos anteriormente mencionados se suman las transformaciones que se han producido en la forma de entender la convivencia y de llevarla a la práctica. Así, en los últimos cuarenta años se ha duplicado el número de hogares que se identifican con las viviendas principales (820.343 en 2021 frente a 410.408 en 1991), a consecuencia de la disminución de los hogares nucleares; de la reducción del número de miembros que conforman los familiares nucleares; y, en sentido contrario, a causa del incremento de la cifra de hogares unipersonales. Todo ello responde al hecho de que se ha ampliado el abanico de opciones en las formas de vida y de coexistencia (Montaner et al., 2021), como resultado de los cambios en comportamientos sociales como la edad de emancipación; la divorcialidad; la disociación entre la reproducción y la nupcialidad; la edad de la primera y posteriores uniones; la edad en que la mujer tiene su primer descendiente; el número de descendientes, si los hubiera; la autonomía residencial de las personas mayores; y las propias formas de percepción de la institución familiar (Rodríguez-Rodríguez & Domínguez-Mujica, 2024). Estas circunstancias son las que han favorecido la pérdida de hegemonía de los hogares nucleares (Camarero Rioja, 2014; Díaz-Hernández, 2003) y su sustitución por hogares «solitarios» o sucesivamente más reducidos.

Por ello, los hogares predominantes de cinco y más miembros de 1991 han pasado a convertirse en los de menor peso en 2021 con un decrecimiento de 27,7 % en la etapa analizada. En sentido inverso, los hogares nucleares que representaban poco más de un 10 % en 1991 han pasado a ser los de mayor representación en 2021, superando,

incluso, a los de dos miembros. En consecuencia, si en 1991 el volumen de los hogares era creciente en relación con su tamaño, en 2021 es decreciente, como refleja el Gráfico 4. A este hecho se suma el de la hegemonía de hogares de uno y dos miembros, que alcanzan el 52,5 % de los hogares totales. Nunca hasta este momento en la historia de Canarias se había apreciado un peso tan destacado de hogares de dimensiones tan reducidas, una circunstancia que debe ser tenida en cuenta en relación con la planificación en materia de vivienda, ya que el incremento de hogares unipersonales no se debe, exclusivamente, al envejecimiento demográfico, sino también —y sobre todo— al de personas jóvenes-adultas que viven solas (procesos de emancipación, soltería o uniones efímeras, divorcios, etc.). Por tanto, si las situaciones de soledad en la vejez no suelen ir acompañadas de la demanda de un nuevo tipo de vivienda, ya que el arraigo al hogar es mayor en esas edades, sí que aumenta la demanda en otras edades para las que es conveniente considerar las pautas mencionadas.

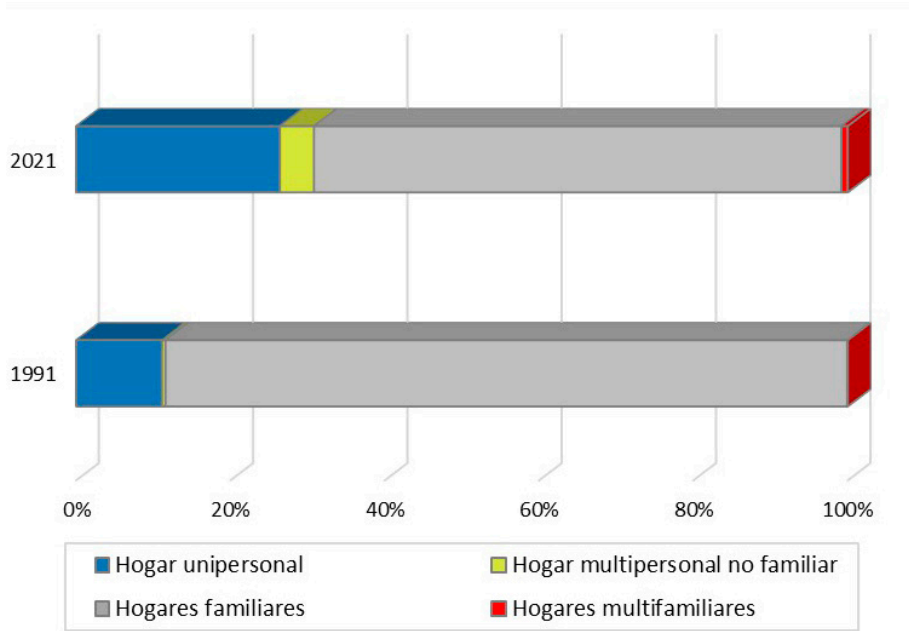
**Gráfico 4.** Proporción de hogares según su tamaño (1991-2021)



Fuente: *Tamaño del hogar. Censos de Población y Vivienda (INE)*

Otro de los hechos más llamativos de los hogares en estos nuevos tiempos es el de la diversidad de formas de convivencia según edades, clases sociales o capacidad económica, niveles culturales y origen geográfico, lo que ha implicado una mayor heterogeneidad en cuanto a las características de las viviendas demandadas. El Gráfico 5 permite comparar el diferenciado peso que tienen los distintos tipos de hogar en 1991 y en 2021. Si exceptuamos los hogares unipersonales, se aprecia que los hogares multipersonales tienen una proporción más notable en 2021, frente al predominio casi exclusivo de los hogares familiares de 1991. Conviene recordar a este respecto que esta tipología es la que determina la demanda de viviendas principales y, por tanto, a ella habría que sumar la de viviendas secundarias, un tipo de viviendas que analizamos más adelante y cuya valoración guarda una relación más estrecha con el poder adquisitivo de los hogares y con la vocación turística de los territorios.

Gráfico 5. Tipología de los hogares (1991 y 2021)



Fuente: Tipología del hogar. Censos de Población y Vivienda (INE)

### 3. La dimensión territorial de la dispar tipología de los hogares

Para complementar el análisis de la tipología de las formas de convivencia, se afronta en este epígrafe una perspectiva espacial de carácter municipal, que representa territorialmente la concentración en determinados municipios de un tipo de hogar u otro. Somos conscientes de que las áreas metropolitanas de Canarias requerirían, a efectos de planificación, un análisis microescalar, por su dimensión demográfica y por la del propio parque de viviendas, pese a lo cual, el indicador municipal utilizado (QL) refleja con exactitud las características de conjunto.

El cociente de localización (QL) —también conocido como índice de Sargent Florence— ha sido la magnitud elegida y se ha calculado<sup>1</sup> para cada una de las tipologías de hogar: unipersonales, familiares, multipersonales no familiares y multifamiliares, si bien, solo se representan los hogares familiares (Gráfico 6), y los hogares unipersonales (Gráfico 7) por su hegemonía en el conjunto. Los resultados obtenidos muestran las características comunes en la tipología por municipios, aunque también algunas notables diferencias.

Entre las similitudes se observa que el mayor número de municipios (dos de cada tres) se ubica en las categorías de medio-bajo y medio-alto, es decir, muestran un comporta-

<sup>1</sup> Con los resultados alcanzados, y utilizando la desviación típica como medida de dispersión, se han definido cuatro categorías en función del nivel de representatividad del municipio con respecto al total de Canarias. La primera, la *baja*, indicaría la existencia de valores bajos, calculándose con los obtenidos por debajo de la media menos una desviación típica; las dos siguientes categorías, la *media-baja* y *media-alta*, indicarían valores alrededor de la media (entre menos y más de una desviación típica, respectivamente) y la *alta*, valores entre la media más una desviación o más, lo que correspondería al umbral que utilizaríamos para delimitar la mayor concentración.

miento similar al del conjunto de Canarias. Entre las diferencias más notables es destacable que los hogares familiares son los que tienen el comportamiento más homogéneo (menor dispersión), mientras que los hogares unipersonales presentan una mayor dispersión, siendo máxima la de los hogares multifamiliares y multipersonales que no forman familia.

Con respecto a los hogares familiares (Gráfico 6), la máxima especialización se halla en los municipios de la fachada norte de Tenerife y en algunos municipios del área metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria y de su periferia. Se trata de doce municipios de la isla de Tenerife (Tegueste, Tacoronte, El Sauzal, La Matanza de Acentejo, La Victoria de Acentejo, La Orotava, Los Realejos y La Guancha), y de cuatro de Gran Canaria (Valsequillo de Gran Canaria, Santa Brígida, Arucas y Firgas). Estos municipios tienen en común el que predominan en ellos los edificios residenciales de una sola vivienda, construidos, mayoritariamente, en las dos últimas décadas del siglo XX y primera del siglo XXI, es decir, en urbanizaciones promovidas con viviendas exentas o adosadas rodeadas de jardín, propias del proceso de periurbanización o del proceso de expansión urbana de ese periodo (Mas Hernández, 2005; Olazábal & Bellet, 2019).

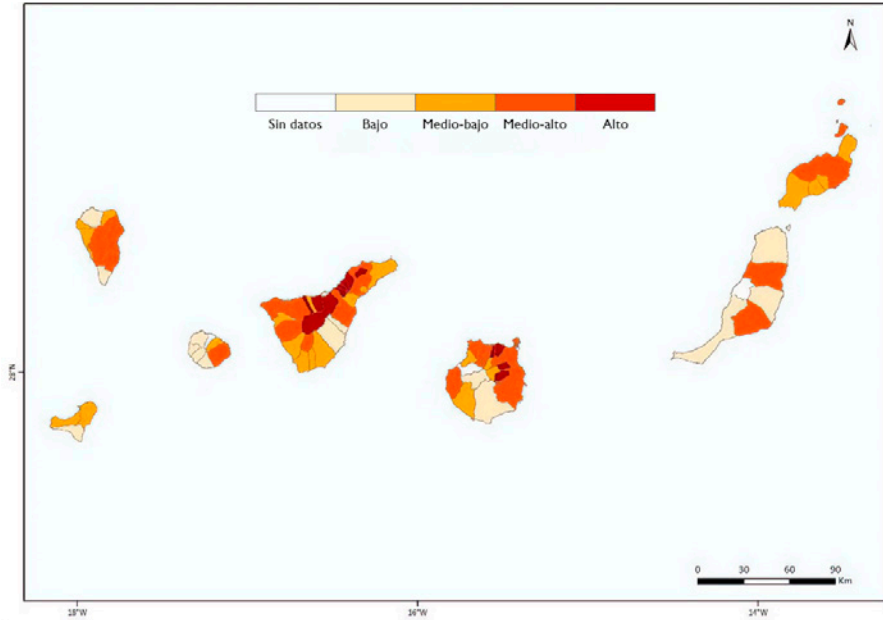
En cuanto a los hogares unipersonales —el tamaño de hogar más numeroso en Canarias, en 2021, atendiendo al número de miembros (Gráfico 4)—, se aprecia una dualidad respecto a las causas de esa modalidad. Por una parte, predominan en municipios envejecidos y de escasa población de Canarias (Tejeda en Gran Canaria; Arico y Fasnía en Tenerife; Vallehermoso en La Gomera; Fuencaliente de La Palma y Garafía en La Palma) y, por otra, en los de especialización turística como San Bartolomé de Tirajana en Gran Canaria o Puerto de la Cruz en Tenerife, o envejecidos y de especialización turística como Alajeró y Valle Gran Rey en La Gomera, como refleja el Gráfico 7.

Por último, aunque no se hallan representados, los hogares multifamiliares y multipersonales que no forman familia muestran una mayor heterogeneidad a nivel espacial. Esto los diferencia del comportamiento del conjunto del archipiélago, advirtiéndose que los valores altos y muy altos se corresponden con los municipios de Pájara, La Oliva, San Bartolomé de Tirajana, Adeje, Arona y Santiago del Teide<sup>2</sup>, municipios que comparten todos ellos la especialización turística, lo que apunta a la existencia de un mayor número de hogares integrados por muchas personas sin vínculos familiares, o por varias familias, pudiendo corresponder a viviendas de inmigrantes que comparten los gastos de la vivienda, ya se trate de inmigrantes laborales o de estilo de vida.

---

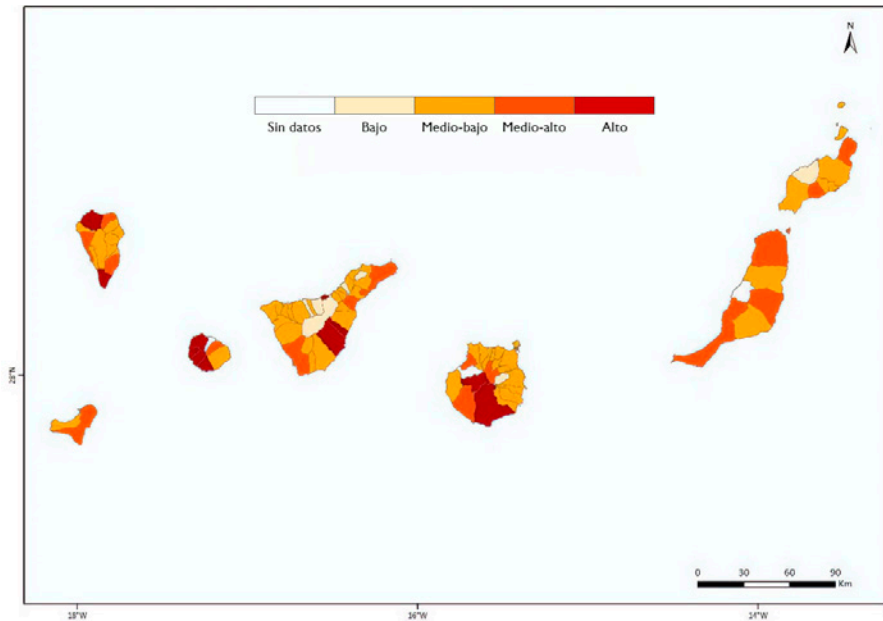
2 A ellos se suma también Puntagorda, cuya especialización en turismo rural puede haber influido en los altos valores que alcanza, así como el hecho de que albergue una residencia de ancianos en un municipio de poco más de 2.200 habitantes.

**Gráfico 6.** Cociente de localización de los hogares familiares de Canarias



Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas de 2021 (INE)

**Gráfico 7.** Cociente de localización de los hogares unipersonales de Canarias



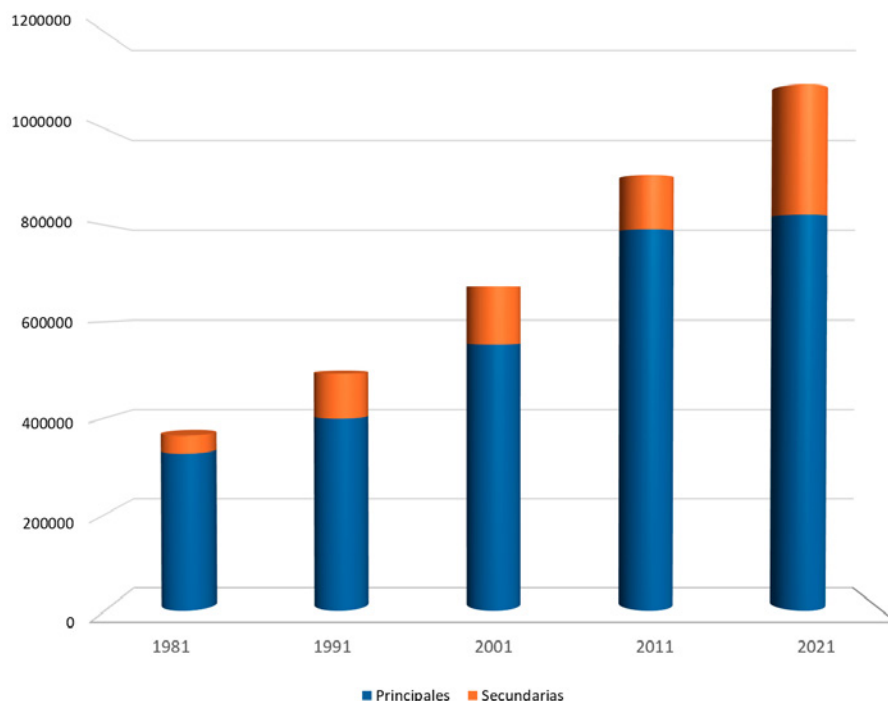
Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas de 2021 (INE)

## 4. La residencialización múltiple: el incremento de las viviendas no principales

El incremento en el número total de viviendas de Canarias se relaciona no solo con el de los hogares, sino también con el de viviendas no principales o secundarias (Díaz-Hernández et al., 2017), lo que pone de manifiesto que cualquier estudio sobre la vivienda no solo debe tener en cuenta que se trata de un hecho que obedece a la necesidad de disponer de un lugar donde habitar, sino también a la demanda de una vivienda complementaria, asociada a momentos de ocio, cuando no de inversión, por parte de un importante segmento de población. Todo ello demuestra que es necesario afrontar el estudio de la vivienda desde una perspectiva multifacética, dada la complejidad de factores socioeconómicos que influyen en su evolución, advirtiéndose grandes cambios en los últimos cincuenta años de nuestra historia.

El Gráfico 8 muestra la evolución del número de viviendas principales y secundarias desde 1981 a 2021. En él se observa que el peso de las viviendas secundarias era escaso en 1981, pues representaba tan solo un 10 % del total de viviendas de Canarias (Miranda Montero, 1987), mientras que, en 2021, alcanzaba un 25 % del total, siendo muy notable la evolución de su número en los últimos diez años.

**Gráfico 8.** Evolución de las viviendas principales y secundarias (1981-2021)



Fuente: Tipo de vivienda según su uso. Censos de Población y Vivienda (INE)

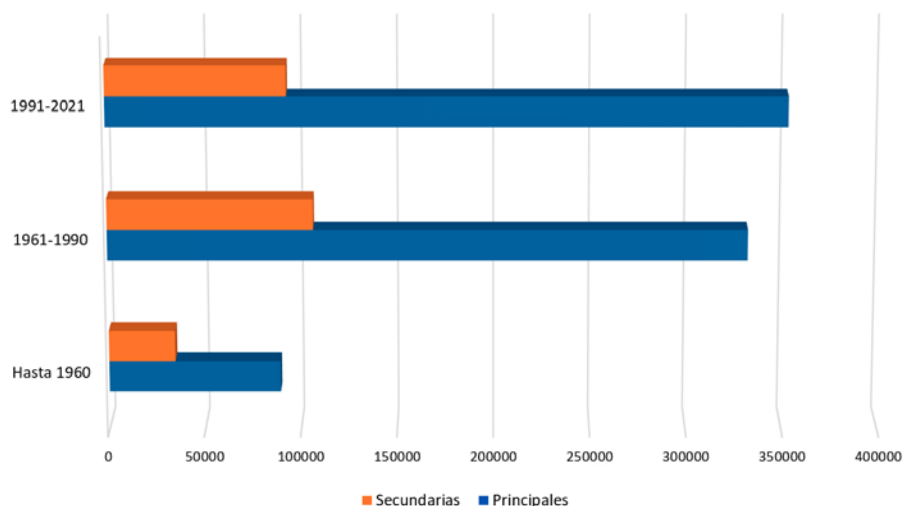
Para interpretar este fenómeno de una forma un poco más detallada, hemos utilizado los resultados de una encuesta vinculada a un proyecto de investigación realizado en 2022-2023 y que se desarrolló en los meses de abril, mayo y junio del primer año en las

diferentes islas del archipiélago. En ella, el 25 % de los encuestados (322) respondió que disponía de una segunda vivienda en aquel momento, obteniéndose el mayor número de respuestas positivas del grupo de las personas comprendidas entre los 35 y 54 años (37,3 %) y de las del rango de edad superior de 55 a 69 años (28,8 %), lo que denota lo que ya habíamos apuntado acerca de la importancia de la demanda de vivienda en las generaciones de adultos de mayor edad que, en este caso, hacemos extensiva a la de las viviendas no principales.

Por otra parte, con respecto a las personas que no disponían de ella, se les preguntó si pensaban adquirirla en un futuro próximo y, de los 975 encuestados en toda Canarias que se encontraban en esa situación, respondió que sí un 12,7 %, una cifra nada desdeñable si se tiene en cuenta la diversidad de condiciones socioeconómicas que caracterizaba la muestra de la encuesta. Al mismo tiempo, el hecho de que tan solo un 18 % de los que respondieron que tenían una vivienda secundaria afirmase que la había utilizado como vivienda habitual durante la pandemia, permite deducir que hay una multiplicidad de razones tras la tenencia de una segunda vivienda y que no siempre están relacionadas con el ocio y el disfrute, es decir, con el propio concepto de residencia múltiple.

Otro dato que puede ser revelador de las circunstancias que rodean el fenómeno de la segunda vivienda es el de la fecha de su construcción y el del carácter del municipio de localización. Con respecto a la primera, esta no se corresponde con las edificadas en los últimos años, sino que predominan los inmuebles con cierta antigüedad, a diferencia de lo que sucede con las viviendas principales, más recientes, en su conjunto (Gráfico 9).

**Gráfico 9.** Fecha de construcción de las viviendas principales y secundarias (2021)



Fuente: Tipo de vivienda según su uso y grado de urbanización del municipio de localización. Censos de Población y Vivienda (INE)

Esto viene a informar de una tendencia advertida ya a principios del siglo XXI por López Colás & Módenes Cabrerizo (2004), cuando se referían a que, en el fenómeno de la residencia múltiple, también influye el que antiguas viviendas principales se hayan reconvertido en viviendas no principales debido a factores de herencia de inmuebles o



terrenos, contribuyendo a la expansión de la residencia secundaria y —lo que es más importante— a que hogares con menores recursos hayan podido acceder y experimentar la residencia múltiple.

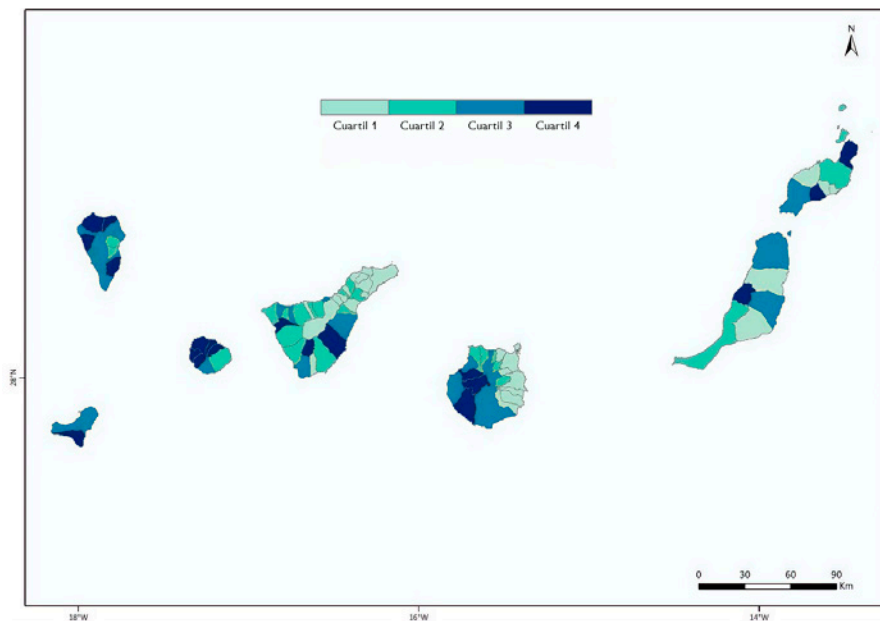
No obstante, este hecho debe ser matizado para el momento actual y, aún más, para el caso de Canarias, pues no conviene olvidar que el desarrollo turístico del archipiélago, desde los años sesenta del siglo XX, ha contribuido a extender el fenómeno de la residencia múltiple más allá de los ámbitos rurales, como demuestra el hecho de que en estas áreas tan solo se halle poco más de un 10 % de las viviendas no principales, frente al predominio que tienen en las áreas urbanas e intermedias de Canarias. A esto no es ajeno el que un volumen nada despreciable de la inversión en vivienda, en los últimos años, la hayan llevado a cabo personas nacidas en el extranjero, tanto por razones de residencia múltiple como por razones de inversión. Según el Colegio de Registradores de la Propiedad, en el año de 2021 —el de los datos censales que analizamos (Registradores de España, 2022)—, la compra de viviendas por extranjeros en las islas representó un 23,73 % del total de las transacciones, una cifra que siguió aumentando, con posterioridad, hasta finales de 2023.

Estas consideraciones nos llevan a analizar con un mayor nivel de detalle la distribución territorial de las viviendas secundarias a nivel de municipios, para intentar desvelar esa multitud de circunstancias. El Gráfico 10 refleja este comportamiento mediante la agrupación por cuartiles del peso que representan este tipo de vivienda con respecto al total en cada uno de los municipios de Canarias, poniendo de manifiesto el contraste territorial de este fenómeno. Así, se aprecia que las viviendas no principales tienen un peso muy destacado en municipios turísticos (Santiago del Teide, Mogán o Tías), en los que, probablemente, la inversión extranjera ha tenido un importante peso, pero también en aquellos con un nivel de ruralidad más acentuado (el Pinar de El Hierro; Garafía y Barlovento en La Palma; Valle Gran Rey, Vallehermoso, Hermigua y Agulo en La Gomera; Arico en Tenerife; Artenara y Tejeda en Gran Canaria; Betancuria en Fuerteventura; y Haría en Lanzarote). En estos últimos casos, el volumen de viviendas secundarias es un indicador indirecto de los cambios de especialización funcional de los municipios rurales.

En un sentido inverso, los municipios que concentran las viviendas de trabajadores cuentan con una menor proporción de viviendas no principales, ya sea el caso de las capitales de las islas de Tenerife, Gran Canaria, Fuerteventura y Lanzarote, de los municipios de sus áreas metropolitanas, de aquellos de carácter periurbano, con promociones de viviendas unifamiliares como los de La Orotava, Santa Úrsula o Tegueste, en Tenerife, a modo de ejemplo, o con polígonos de viviendas para albergar a población permanente, como Santa Lucía de Tirajana o Telde en Gran Canaria.

En su conjunto, estas pautas de comportamiento territorial de la vivienda principal y no principal vienen a informar de las diferencias que se producen a consecuencia del nivel socioeconómico de la población y de cómo condiciona la diversidad de viviendas según ámbitos territoriales.

**Gráfico 10.** Las viviendas no principales de Canarias (2021)



Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas de 2021 (INE)

## 5. Conclusiones y propuestas

Cualquier reflexión acerca del llamado «problema de la vivienda» requiere de un análisis que integre los factores sociodemográficos en el diagnóstico de la situación, especialmente en lo atinente a las formas de convivencia y su relación con el parque de viviendas. En primer lugar, se ha de valorar que las personas en edad de consolidar su situación laboral y profesional son las más numerosas en la estructura demográfica de la actual población de Canarias. Esto no es baladí, pues el engrosamiento de esas generaciones genera una mayor demanda en el mercado de la vivienda principal, pero también de la vivienda secundaria. En segundo lugar, se está produciendo un notable incremento del número de hogares, es decir, que la demanda de más viviendas no está condicionada solo por el incremento de la población sino, principalmente, por el del número de hogares. Un mayor número de hogares, pero también de hogares más reducidos, pueden informar de la conveniencia de ajustar el tamaño y la estructura de las viviendas que se promocionan a esa reducción del tamaño medio de los hogares y a las propias características que tienen las personas que viven solas, personas ancianas, pero también jóvenes que consiguen emanciparse o personas solteras o divorciadas sin acompañantes.

Desde una perspectiva territorial, hay un número considerable de municipios en los que la estructura de los hogares es predominantemente familiar, especialmente en aquellos que acogieron un elevado número de promociones de vivienda unifamiliar en las últimas décadas del siglo XX y primera del siglo XXI —antes de la crisis inmobiliaria—, mientras que, en sentido inverso, los hogares unifamiliares predominan en municipios envejecidos y de escasa población, donde también se aprecia que se localiza un impor-

tante número de viviendas no principales, así como en algunos municipios turísticos. Es decir, la promoción de viviendas familiares debe considerar las preferencias residenciales que el propio mercado de la vivienda favoreció en los años de la expansión urbanizadora de la etapa mencionada, para determinar la sostenibilidad de ese modelo, al mismo tiempo que ha de valorar las necesidades de rehabilitación o de conversión de las viviendas principales en viviendas no principales en ámbitos rurales en los que, con frecuencia, la propia presencia de población de forma temporal es una garantía de vitalidad, en el contexto de la desaparición de prácticas tradicionales de subsistencia vinculadas a la producción agroganadera.

## Agradecimientos

Este trabajo ha sido realizado en el marco de dos proyectos de investigación: (1) "Ciudades en transición. Fragmentación urbana y nuevos patrones socioespaciales de desigualdad en el contexto postpandemia "URBAN e-RUPTIO" (PID2021-1224100B-C31), del Ministerio de Ciencia e Innovación del Gobierno de España. Y (2) Reframing Non-Metropolitan Left Behind Places through Mobility and Alternative Development "RE-PLACE" project funded by the European Union's Horizon Europe Framework Programme for Research and Innovation, under grant agreement no. 101094087.

## Referencias bibliográficas

- Camarero Rioja, L. (2014). Cambios en las estructuras de los hogares rurales. Formas de adaptación y resiliencia. *Revista Internacional de Sociología*, 72, 377-401.  
<https://doi.org/10.3989/ris.2012.12.27>
- Díaz-Hernández, R. F. (2003). Caracterización de la población canaria a comienzos del siglo XXI. Una perspectiva de la sociedad insular desde la demografía. *Anuario de Estudios Atlánticos*, 49, 351-429.  
[https://www.academia.edu/105705173/Caracterizaci%C3%B3n\\_de\\_la\\_poblaci%C3%B3n\\_canaria\\_a\\_comienzos\\_del\\_siglo\\_XXI\\_Una\\_perspectiva\\_de\\_la\\_sociedad\\_insular\\_desde\\_la\\_demograf%C3%ADa](https://www.academia.edu/105705173/Caracterizaci%C3%B3n_de_la_poblaci%C3%B3n_canaria_a_comienzos_del_siglo_XXI_Una_perspectiva_de_la_sociedad_insular_desde_la_demograf%C3%ADa)
- Díaz-Hernández, R., Domínguez-Mujica, J. & Parreño-Castellano, J. M. (2017). La vivienda secundaria y vacacional en la diversificación de la oferta alojativa de Canarias. *Revista Atlántida*, 8, 243-264.  
<https://accedacris.ulpgc.es/handle/10553/25247>
- López Colás, J. & Módenes Cabrerizo, J. A. (2004). Vivienda secundaria y residencia múltiple en España: una aproximación sociodemográfica. *Geo Crítica/Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 8(178).  
<https://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/809>
- López-Villanueva, C., Rubiales-Pérez, M. & Pujadas-Rúbies, I. (2021). Transformaciones demográficas, independencia residencial y vulnerabilidad en los hogares de los mayores en Barcelona. *Estudios Geográficos*, 82(291), e086-e086.  
<https://doi.org/10.3989/estgeogr.202197.097>
- Mas Hernández, R. (2005). Periferias urbanas y nuevas formas espaciales. *Actas del III Coloquio de Geografía Urbana. La ciudad: tamaño y crecimiento*. Departamento de Geografía de la Universidad de Málaga, 1999, (pp. 201-33).  
<https://www.cervantesvirtual.com/nd/ark:/59851/bmc8k7m9>
- Miranda Montero, M. (1987). Los censos de la vivienda y la forma de uso de éstas. *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, 7, 461-469.  
<https://revistas.ucm.es/index.php/AGUC/article/view/AGUC8787110461A>

Montaner, J. M., Muxí, Z. & Falagán, D. (2021). *Herramientas para habitar el presente: la vivienda del siglo XXI*. Barcelona. Máster Laboratorio de la vivienda del siglo XXI. Universidad Politécnica de Cataluña.

Olazábal, E. & Bellet, C. (2019). De la ciudad compacta a la ciudad extensa. Procesos de urbanización recientes en áreas urbanas españolas articuladas por ciudades medias. *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, 39(1), 149-175.  
<https://doi.org/10.5209/aguc.64681>

Pérez Díaz, J., Ramiro Fariñas, D., Aceituno Nieto, P., Escudero Martínez, J., Bueno López, C., Castillo Belmonte, A. B., de las Obras-Loscertales Sampérez, J., Fernández Morales, I. & Villuendas Hijosa, B. (2023). *Un perfil de las personas mayores en España, Indicadores estadísticos básicos. Informes Envejecimiento en red nº 30*.  
<https://digital.csic.es/bitstream/10261/341851/1/enred-indicadoresbasicos2023.pdf>

Rodríguez-Rodríguez, M. & Domínguez-Mujica, J. (2024). Cuarenta años de modernización sociodemográfica en Canarias: las estructuras de convivencia (1991-2021). *Actas del XVIII Congreso de la Población Española*. En prensa.

