

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
<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

Introducción

Una mirada sobre la vivienda en Canarias

La vivienda es un derecho constitucionalmente reconocido en España. A pesar de esto, un número elevado de personas, bien no cuentan con una vivienda digna o adaptada a sus necesidades, bien deben realizar un esfuerzo económico por encima de lo razonable para acceder a ella. La dificultad de acceso a la vivienda tiene, además, implicaciones en la actividad económica en general, favorece procesos de exclusión social, frustra la constitución de nuevos hogares e incide directamente en el mapa urbano y social (Bescós Olaizola, 1988); y ahonda en procesos segregadores del espacio urbano, entre otros efectos negativos. Por todo ello, la vivienda se ha convertido en una de las principales preocupaciones de la sociedad española y en un tema central en el debate político y en los medios de comunicación (CIS, 2024).

Canarias, con su singularidad turística, insular y ultraperiférica, es una región muy dependiente de los procesos globales que caracterizan al mercado de la vivienda, hasta el punto de que podríamos decir que su mercado es global. Al mismo tiempo, las islas presentan unos bajos niveles de renta en el contexto español y europeo, incidiendo en que el problema residencial sea especialmente grave.

Por sí sola, la dificultad en el acceso a la vivienda en Canarias justifica la realización de un libro como el que aquí se presenta. En este sentido, no podemos olvidar que cualquier aproximación a la vivienda debe ir más allá del análisis de las dinámicas de mercado y el esfuerzo de acceso. El problema de la vivienda encierra una problemática aún más compleja. Es necesario destacar el diferencial impacto según clase, edad, nacionalidad o género (Domínguez-Mujica y Parreño-Castellano, 2021; Rodríguez-Rodríguez y Domínguez-Mujica, 2024), la evolución de los gustos y comportamientos de la población respecto a la misma, con el desarrollo de la residencialización múltiple (Díaz-Hernández, Domínguez-Mujica y Parreño-Castellano, 2017), la inadecuación de la vivienda a las necesidades y a los cambios en el hogar (Domínguez-Mujica, Parreño-Castellano, y Jiménez Barrado, 2023), el desahucio y la desposesión (García-Hernández, Armas-Díaz y Díaz-Rodríguez, 2020; García-Hernández, Díaz-Rodríguez y García-Herrera, 2018; Parreño-Castellano, Domínguez-Mujica y Moreno-Medina, 2020 y 2021), entre otros muchos aspectos. Además, el tema debe abordarse teniendo en cuenta las diferencias territoriales dentro de las islas, algo que hace aún más complejo el problema.

Pero, además, no podemos olvidar otras facetas de la vivienda de gran interés como la problemática específica de los cascos históricos (Herrera, 2012; López, 2012; Ortiz García y Parreño-Castellano, 2023), la residencialización de las zonas turísticas (Domínguez-Mujica, González y Parreño-Castellano, 2008; Parreño-Castellano, 2006b; Peñarrubia Zaragoza et al., 2016; Simancas Cruz, 2016; Simancas Cruz y García Cruz, 2013; Suay Rincón y Santana Rodríguez, 2021), la producción y el parque de viviendas ilegales en suelo rústico (Martín Fernández, 2011; Martín Fernández, Martín Martín y Jerez Darías, 2020) y los procesos de autoconstrucción y creación de ciudad marginal (Casariego Ramírez, 1987; García Herrera, 1981 y 1994; García Herrera y Ginés de la Nuez, 1994; García Herrera y Pulido Mañes, 1982; Navarro Casanova, 1989), la producción de vivienda suburbana (Sobral García, 1988 y 1995), la rehabilitación edificatoria y urbana del espacio construido (Casariego Ramírez, 2017; Cerpa, 2017; Gago Vaquero, 2010; González-Ramírez, 2017 y 2021; Parreño-Castellano y Suárez Naranjo, 2020), las limitaciones que la vivienda introduce en el desarrollo de algunas zonas, especialmente las rurales despobladas (Parreño-Castellano, 2005-2006), la vivienda turística (Parreño-Castellano et. al, 2023; Ramos-Pérez, 2022), la aportación de la vivienda al desarrollo sostenible y la sostenibilidad de la función residencial, la gentrificación (Domínguez-Mujica, Parreño-Castellano y Moreno-Medina, 2020; García Herrera, Smith y Mejías Vera, 2007), etc.

La complejidad que encierra la vivienda conlleva la puesta en práctica de una acción institucional que atienda este carácter multifacético. Hasta ahora la actuación pública se ha centrado en la edificación de viviendas protegidas (Cabrera López, 1986; Camacho González, 1994; Martínez Zimmermann, 2011; Parreño-Castellano 2002, 2004 y 2006a; Parreño-Castellano y Díaz Hernández, 2005). La aprobación de la *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda* y del *Decreto Ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda en Canarias* suponen un mayor reconocimiento a la necesidad de emprender acciones. El intento que se propone de control del precio de los alquileres es una expresión de ello, en apariencia podría ir en un camino similar el *Anteproyecto de Ley de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas de Canarias*. Seguramente, dada la diversidad y gravedad de la situación, no bastan los planes de vivienda, aunque una política de vivienda protegida más ambiciosa debería llevarse a cabo y algunas de las medidas pueden ahondar más en la crisis habitacional que darle una solución (eldiario.es, 2024).

En este libro se aborda el carácter multifacético que encierra la vivienda en las islas a lo largo de sus veintidós capítulos, atendiendo la complejidad de su situación y la diversidad de puntos de vista. Todas las contribuciones presentan una mirada específica, con el propósito de aportar perspectivas de futuro y recomendaciones de actuación.

Los tres primeros capítulos pretenden acercarnos a la vivienda desde un marco contextualizador y holístico. Este es el objetivo de María J. Piñeira Mantiñán, Luis A. Escudero Gómez y Jesús M. González Pérez en la primera de las aportaciones que se centra en el problema del acceso de la vivienda desde diferentes escalas territoriales: la europea, la española, la regional y la provincial, con especial atención a las comunidades autónomas insulares, el archipiélago balear y el de Canarias. El análisis les permite identificar la interacción entre factores económicos, políticos y sociales a la hora de explicar la situación residencial, con una especial referencia a los regímenes de tenencia, la vivienda vacacional y el carácter especulativo de la intervención de una parte de los agentes.

Si en este trabajo el enfoque es geográfico, en el capítulo de Estefanía Hernández Torres, centrado en el problema del acceso a la vivienda en España, la perspectiva es jurídica. La autora presenta la situación diferenciándola por régimen de tenencia y centrándose especialmente en el alquiler. El capítulo supone una reflexión sobre las medidas que se han puesto en marcha con la aprobación de la *Ley 4/2013, de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas*, que en parte explican el actual encarecimiento de los arrendamientos, y el control de rentas de alquiler que se materializará en los próximos años tras la reciente aprobación de la *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda*.

El tercer capítulo, realizado por Antonio Campesino Fernández, centrado en los centros históricos españoles, también se caracteriza por un análisis multidimensional. A partir de la presentación de los principales procesos que caracterizan estos espacios, analiza la actual revalorización por producción inmobiliaria y turistificación que se está produciendo con el objetivo de reclamar otro tipo de intervención. La suya es una aportación sobre la vivienda que considera la ciudad y, por tanto, la diversidad de espacios construidos, cada uno caracterizado por problemáticas diferenciadas. En consecuencia, esta aportación nos introduce, más allá del análisis de los centros históricos, en la necesidad de incluir la macro escala a la hora de aportar soluciones.

Los siguientes tres capítulos se enfocan de un modo más específico en la realidad residencial de Canarias, abordándola desde diferentes perspectivas y ámbitos temáticos. El primero de ellos, realizado por Francisco Guijarro y Gumersindo Ruiz, pone de relieve el esfuerzo de los hogares en Canarias para poder afrontar los gastos en vivienda, centrando el análisis en la evolución de los precios y las transacciones inmobiliarias y diferenciando el mercado de segunda mano y el de vivienda nueva. El capítulo se dedica especialmente al impacto que tiene la compra por extranjeros en el acceso a la vivienda en las islas como elemento diferenciador respecto a otras áreas españolas.

Si el análisis a partir de variables de mercado caracteriza a esta última aportación, la que realizan Josefina Domínguez Mujica y Mercedes Rodríguez Rodríguez se centra en una faceta diferente, la falta de adaptación del parque de viviendas y, por tanto, de la oferta, a los cambios en el hogar. Las autoras dirigen su análisis habitacional en el hogar y en las disparidades territoriales que presenta en Canarias, para abordar un aspecto de gran interés e impacto en el acceso a la vivienda, la tendencia a la residencialización múltiple de la población de las islas.

El tercer capítulo es el de José Enrique Rodríguez Hernández, que presenta un estudio en el que se relaciona género y vivienda, en concreto, régimen de tenencia. Usando modelos econométricos logit multinomiales, el autor refuerza la idea del diferencial acceso a la vivienda según género, sobre todo entre la población más joven, algo que permite ahondar en la caracterización de los colectivos vulnerables desde una perspectiva de género en Canarias.

A continuación, se suceden en el libro seis capítulos que abordan la realidad de la función residencial en áreas específicas establecidas a partir de diversos criterios. De esta manera se presentan estudios sobre las ciudades capitalinas de Santa Cruz de Tenerife y Las Palmas de Gran Canaria, los centros históricos de Canarias, los municipios demográficamente estancados, las zonas de suelo rústico de Canarias, las periferias urbanas de la segunda mitad del siglo XX en Las Palmas de Gran Canaria y las áreas turísticas

litorales existentes en las islas. En su conjunto, estos trabajos enriquecen con nuevos enfoques el conocimiento de la realidad habitacional en Canarias, destacando las especificidades territoriales.

Luis Miguel Jerez Darias y Juan Israel García Cruz abordan una temática que no tiene precedentes en las islas, la relación entre el encarecimiento de la vivienda y el vaciado demográfico de las ciudades de Santa Cruz de Tenerife y Las Palmas de Gran Canaria. Los autores, a partir de un estudio geodemográfico y de la búsqueda de relaciones espaciales con el precio de la vivienda en venta y alquiler, en lo que ellos delimitan como «ciudades» dentro de sus términos municipales, relacionan procesos urbanos como la gentrificación con las condiciones de acceso a la vivienda.

Con un enfoque macro, Cristian David Ortiz García analiza la evolución de la situación residencial de cuatro cascos históricos de Canarias ubicados en las áreas metropolitanas de Las Palmas de Gran Canaria y Santa Cruz de Tenerife. Estudia los niveles de turistificación de estos espacios con el fin de concluir si la función residencial está en una dinámica regresiva y gentrificadora. Aunque concluye que estos procesos están aún en una fase inicial, las perspectivas futuras no son tan halagüeñas, según este autor. En este trabajo es interesante que se destaque la responsabilidad de la intervención urbanística y patrimonial a la hora de explicar los procesos que se están desarrollando.

Los municipios donde predomina el suelo rústico son los que centran el interés de los capítulos de Ramón Díaz Hernández, por un lado, y Víctor Jiménez Barrado y Lorenzo Quesada Ruiz, por otro. El primero se centra en el papel de la vivienda en el proceso de revitalización de los municipios estancados demográficamente, abogándose por políticas fiscales. Paradójicamente, en el segundo artículo se analiza el desarrollo residencial irregular en suelo rústico, lo que aparentemente parece la radiografía opuesta. El desarrollo de la función residencial en suelo rústico no es sino otra faceta de la problemática que rodea el acceso a la vivienda. Los autores presentan un amplio esquema de medidas normativas y competenciales al respecto.

El capítulo realizado por Juan Manuel Parreño Castellano y Claudio Moreno Medina aborda las condiciones habitacionales en las periferias urbanas de la segunda mitad del siglo XX en Las Palmas de Gran Canaria y la inadaptación de estas zonas a las necesidades actuales de vivienda. Los autores centran su interés en los espacios de rechazo, muy diferentes a los que suelen atraer a los demandantes de viviendas e inversores, para caracterizar su situación y destacar la necesidad de realizar políticas integrales de intervención que permitan valorizar estos espacios en el mercado de la vivienda y mejorar las condiciones habitacionales de sus residentes.

Por último, Moisés Simancas Cruz, David González Medina y David Suárez Perera concentran su análisis en los municipios litorales en los que se encuentran las principales áreas turísticas de Canarias y, en concreto, en los procesos de residencialización de estas áreas. El estudio, que llega a cuantificar la población empadronada en estos espacios y establece una clasificación de las diferentes tipologías de residentes y de procesos de residencialización, muestra otras facetas en torno a las dificultades de acceso a la vivienda, residencialización múltiple y la dimensión internacional que caracteriza la demanda de viviendas en Canarias.

Los diez últimos capítulos del libro se dedican a las políticas de vivienda. Tres de ellos se centran en las políticas y herramientas destinadas a la provisión de viviendas protegidas

y otras medidas orientadas al mercado de la vivienda en propiedad y alquiler. En este sentido, Javier A. Barrios García realiza un sintético análisis de las políticas de vivienda llevadas a cabo en Canarias desde 1911 hasta la actualidad para, tras evaluar la acción pública, explicar la situación actual en el mercado de la vivienda libre en propiedad y alquiler. Acaba su capítulo volviendo a las políticas de vivienda que debieran ponerse en marcha para reconducir el difícil panorama actual.

Con un objetivo más específico, Francisco Clavijo Hernández analiza como herramienta de intervención en vivienda la posibilidad de materializar fondos de la RIC en bienes inmuebles afectados a la promoción de viviendas protegidas en arrendamiento o a la suscripción de acciones de sociedades que realicen estas promociones. El autor propone cambios normativos necesarios que permitan la obtención de mejores resultados para quienes realizan las inversiones.

El trabajo de Santiago Hernández Torres, centrado en las actuaciones que en política de vivienda pueden llegar a desarrollar las Administraciones locales, y focalizándose en el caso de Las Palmas de Gran Canaria, ahonda en las posibilidades de intervención que se abren para la Administración local. Entre estas, señala los planes de acción en el marco de la Agenda Urbana Española, la existencia de una red de enclaves destinados a vivienda protegida y las que ofrecerán el desarrollo de la *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda* y el *Decreto ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda en Canarias*.

Las actuaciones de regularización de la edificación irregular en Canarias es el principal objetivo del capítulo elaborado por Carlos S. Martín Fernández. El autor analiza las acciones llevadas a cabo en Canarias, especialmente entre 1996 y 2006, como ejemplo representativo de la acción política desarrollada para gestionar este problema. Sitúa buena parte del mismo en el ámbito de la carestía de la vivienda por lo que, según este autor, las diferentes regularizaciones no suponen centrarse en las causas reales del problema.

Inmaculada González Cabrera aborda uno de los temas más candentes en vivienda en los últimos años, la vivienda turística. Tras un esclarecedor análisis conceptual y normativo sobre la vivienda de uso turístico, centra su capítulo en el actual *Anteproyecto de Ley de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas*, aportando la autora una lectura de este texto, lo que permite una interpretación de su contenido, aunque en algunos aspectos discutibles.

La renovación de los polígonos de viviendas protegidas de promoción pública, una de las líneas de intervención que más recursos absorbe en política de vivienda, es analizada en las aportaciones de José Manuel Domínguez Santana y Federico E. González Ramírez, centradas en los crecimientos periféricos de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria durante el franquismo. El primer autor presenta lo que supuso la actividad promotora pública desde la óptica del análisis histórico para luego centrarse en las actuaciones de reposición que se han realizado en los últimos años a partir de diferentes instrumentos urbanísticos. La aportación defiende la necesidad de contemplar políticas sociales integradoras junto a los programas de renovación o rehabilitación. En el segundo capítulo, dedicado al estudio de la reposición que se está realizando en el barrio de Rehoyas-Arapiles, el autor analiza las diferentes vulnerabilidades que coexisten en esta zona, centrándose en el proceso participativo que acompaña estas iniciativas urbanísticas e indicando las prácticas que debieran tenerse en cuenta.

Los dos siguientes capítulos abordan líneas de intervención más innovadoras en el contexto de la política de vivienda en Canarias. Al hilo del crecimiento del *cohousing*, Vicente Javier Díaz García, José María López Medina y Ricardo García Molina presentan un capítulo sobre la vivienda colaborativa en Canarias concluyendo sobre las posibilidades, limitaciones y riesgos que la cohabitación tiene específicamente en el archipiélago. Por otro lado, Mario Suárez Naranjo y Cecilia Santana Rivero analizan la vivienda sostenible y los sellos de calidad ambiental en edificaciones, centrándose en el nuevo modelo que está llevando a cabo la empresa municipal GEURSA en Las Palmas de Gran Canaria a través de proyectos de viviendas en alquiler asequibles adscritos a la certificación verde que otorga el Consejo para la Edificación Sostenible en España. El estudio de casos en ambos capítulos resulta esclarecedor sobre cómo la política de vivienda debe contemplar de una manera más firme nuevos modos de vida y consideraciones ambientales en sus programas.

El último capítulo del libro se dedica a la problemática residencial surgida en La Palma a raíz de la erupción volcánica de 2021 y a la capacidad de intervención que tienen las Administraciones públicas en situaciones como estas. David Ramos Pérez analiza el problema de la vivienda previo a la emergencia volcánica, para luego estudiar el auge de los precios y su impacto en el esfuerzo de los hogares tras la erupción. El capítulo analiza las actuaciones que se están desarrollando y reflexiona sobre las políticas de vivienda que deberían ponerse en marcha.

Tras esta breve presentación de los diferentes capítulos que conforman este libro, podemos concluir que en él se ofrece un análisis exhaustivo sobre la problemática de la vivienda en Canarias, abordando el tema desde una perspectiva amplia y tomando en cuenta las particularidades insulares, sin desestimar la influencia del contexto global. Asimismo, creemos que el texto constituye una reflexión sobre las intervenciones públicas que se han llevado a cabo hasta la fecha, sin renunciar a una parte propositiva, señalando acciones que deberían implementarse para enfrentar las diversas dimensiones de una realidad compleja y multifacética. Con todo ello, se da cumplida cuenta con el propósito de esta obra que pretende abordar el estudio de la situación y la perspectiva de futuro de la vivienda en Canarias, así como proponer posibles líneas de intervención.

Los directores

Juan Manuel Parreño-Castellano

Catedrático de Universidad

Departamento de Geografía

Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

<https://orcid.org/0000-0002-1082-456X>

Alejandro Armas-Díaz

Profesor Ayudante Doctor

Departamento de Geografía e Historia

Universidad de La Laguna

<https://orcid.org/0000-0003-2944-6017>

Referencias bibliográficas

- Bescós Olaizola, A. (1988). El “problema de la vivienda” y su influencia en la forma de la ciudad: Las Palmas 1940-1980. *Ciudad y territorio: Revista de ciencia urbana*, (77), 59-67.
- Cabrera López, H. M. (1986). *La incidencia de la protección oficial de viviendas en el crecimiento urbano de Las Palmas de Gran Canaria*. [Memoria de licenciatura, inédita]. Universidad de La Laguna.
- Camacho González, M. A. (1994). *Estructura política de la vivienda en Canarias durante el periodo 1960-1985*. Universidad de La Laguna y Gobierno de Canarias.
- Casariego Ramírez, J. (1987). *Las Palmas: Dependencia, marginalidad y autoconstrucción*. Instituto de Estudios de la Administración Local.
- Casariego Ramírez, J. (2017). Venturas y desventuras del “Bloque lineal”. En *Reconsiderando la ‘renovación urbana’. Alternativas para la vivienda pública en Las Palmas de Gran Canaria*, (pp. 40-63). Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.
- Cerpa, J. M. (2017). Las Rehoyas. Crónica de una reposición anunciada. En *Reconsiderando la ‘renovación urbana’. Alternativas para la vivienda pública en Las Palmas de Gran Canaria*, (pp. 32-38). Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.
- CIS-Centro de Investigaciones Sociológicas. (2024). Barómetro de julio. Avance de resultados. 3468. https://www.cis.es/documents/d/cis/es3468mar_a
- 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>
- Domínguez-Mujica, J., González-Pérez, J. y Parreño-Castellano, J. M. (2008). Transformaciones recientes en barrios turísticos maduros. Los casos de Palma de Mallorca y Las Palmas de Gran Canaria, *Scripta Nova. Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, XII, 270 (93). <https://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-270/sn-270-93.htm>
- Domínguez-Mujica, J. y Parreño-Castellano, J. M. (2021). A gender approach to housing loss in Spain: the case of Las Palmas de Gran Canaria. *Geografie-Sbornik CGS*, 126, 123-147. <https://doi.org/10.37040/geografie2021126020123>
- Domínguez-Mujica, J., Parreño-Castellano, J. M. y Jiménez Barrado, V. (2023). Housing Change During the COVID-19 Pandemic in the Metropolitan Areas of the Canary Island Capitals (Spain). En E. Navarro-Jurado et al. (eds.), *Urban Dynamics in the Post-pandemic Period: Tourist Spaces and Urban Centres*, (pp. 169-184). Springer International Publishing.
- Domínguez-Mujica, J., Parreño-Castellano, J. M. y Moreno-Medina, C. (2020). Vacation rentals, tourism, and international migration: Gentrification in Las Palmas de Gran Canaria (Spain) from a diachronic perspective. En C. Ribeiro de Almeida et al. (eds.), *Handbook of research on the Impacts, challenges, and policy responses to overtourism*, (pp. 237-260). IGI Global.
- Eldiario.es (13 de abril de 2024). Media docena de geógrafos cuestionan la futura ley canaria de alquiler vacacional: “Es una norma orwelliana”. https://www.eldiario.es/canariasahora/turismo/media-docena-geografos-cuestionan-futura-ley-canaria-alquiler-vacacional-norma-orwelliana_1_11283612.html
- Gago Vaquero, J. L. (2010). *El Polvorín. Reposición e historia de un barrio*. Ediciones del Umbral.
- García-Hernández, J. S., Armas-Díaz, A. y del Carmen Díaz-Rodríguez, M.ª (2020). Desposesión de vivienda y turistificación en Santa Cruz de Tenerife (Canarias-España): los desahucios a inquilinos en el barrio de El Toscal. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (87). <https://doi.org/10.21138/bage.2982>
- García-Hernández, J. S., Díaz-Rodríguez, M. C. y García-Herrera, L. M. (2018). Auge y crisis inmobiliaria en Canarias: desposesión de vivienda y resurgimiento inmobiliario. *Investigaciones Geográficas*, (69), 23-39. <https://doi.org/10.14198/INGEO2018.69.02>

- García Herrera, L. M. (1981). *Santa Cruz de Tenerife, la formación de la ciudad marginal*. Aula de Cultura de Tenerife.
- García Herrera, L. M. (1994). Los asentamientos marginales. En M.^a L. Campos Romero, A.-J. Campesino Fernández y M. Á. Troitiño Vinuesa (coords.), *Las ciudades españolas a finales del siglo XX*, (pp. 133-138). Universidad de Castilla-La Mancha.
- García Herrera, L. M. y Ginés de la Nuez, C. (1994). Las urbanizaciones marginales. En G. Morales Matos (dir.), *Geografía de Canarias. Volumen I. Geografía General*, (pp. 485-496). Prensa Ibérica.
- García Herrera, L. M. y Pulido Mañes, T. (1982). Los procesos de crecimiento urbano en la periferia de Santa Cruz de Tenerife. *Ciudad y Territorio*, 53, 25-44.
<https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/81685>
- García Herrera, L. M., Smith, N. y Mejías Vera, M. A. (2007). Gentrification, Displacement, and Tourism in Santa Cruz de Tenerife. *Urban Geography*, 28(3), 276-298.
<https://doi.org/10.2747/0272-3638.28.3.276>
- González-Ramírez, F. E. (2017). *Diagnosis sobre Expectativas Vecinales para la Reforma de Las Rehoyas-Arapiles. Estudio Cualitativo*. Geursa, 1-154.
https://www.geursa.es/wp-content/uploads/2018/07/INFORME-2017-DIAGNOSIS-NECESIDADES-VECINOS-ARAPILES-REHOYAS_opt.pdf
- González-Ramírez, F. E. (2021). Los mismos vecinos, elección de preferencia para una nueva ubicación en la reposición del barrio Las Rehoyas-Arapiles. En J. M. Parreño-Castellano y C. Moreno-Medina (eds.), *La reconfiguración capitalista de los espacios urbanos: transformaciones y desigualdades*, (pp. 325-338). Universidad de Las Palmas de Gran Canaria.
<https://geourbana.age-geografia.es/publicaciones/actas-coloquios/>
- Herrera, N. (2012). Peatonalización y dinamismo comercial: el caso del Centro Histórico de la ciudad de La Laguna (Canarias-España). *XX Coloquio de Historia Canario-Americana. Homenaje a Francisco Morales Padrón*, (pp. 107-115). Las Palmas de Gran Canaria: Casa de Colón.
- López, J. S. (2012). Diagnóstico de los Centros Históricos de Canarias: un Balance desde las Normas de Quito. *Revista de Historia Canaria*, (194), 41-57. Universidad de La Laguna.
- Martín Fernández, C. S. (2011). El proceso reciente de regulación de la vivienda ilegal en Canarias (1996-2009). *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (57), 101-122.
<https://bage.age-geografia.es/ojs/index.php/bage/article/view/1377>
- Martín Fernández, C. S., Martín Martín, V. O. y Jerez Darias, L. M. (2020). Núcleos litorales informales en la provincia de Santa Cruz de Tenerife (Canarias). Génesis y evolución. *Estudios Geográficos*, 81 (288).
<https://doi.org/10.3989/estgeogr.202049.029>
- Martínez Zimmermann, M. L. (2011). *Los proyectos de vivienda de promoción oficial para la población civil en la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria: 1939-1954*. [Tesis doctoral, Universidad de Las Palmas de Gran Canaria].
<http://hdl.handle.net/10553/17168>
- Navarro Casanova, M. (1989). *La autoconstrucción en Canarias*. Dirección General de la Vivienda del Gobierno de Canarias.
- Ortiz García, C. D. y Parreño-Castellano, J. M. (2023). La turistificación de los conjuntos históricos (BIC) de Vegueta y Triana (Las Palmas de GC, España). En *Geografía: cambios, retos y adaptación. XVIII Congreso de la Asociación Española de Geografía, Logroño, 12 al 14 de septiembre de 2023. Libro de actas*, (pp. 1483-1492). Asociación Española de Geografía y Universidad de La Rioja.
<https://doi.org/10.21138/CG/2023.lc>
- Parreño-Castellano, J. M. (2002). *Análisis geográfico de la vivienda en Canarias: la promoción privada de protección oficial en el área metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria (España)*. [Tesis doctoral, Universidad de Las Palmas de Gran Canaria].
<https://accedacris.ulpgc.es/handle/10553/2079>

- Parreño-Castellano, J. M. (2004). *La vivienda protegida de promoción privada en Las Palmas de Gran Canaria (1940-1998)*. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria-Universidad de Las Palmas de Gran Canaria.
<http://hdl.handle.net/10553/130253>
- Parreño-Castellano, J. M. (2005-2006). La vivienda en el medio rural de Canarias (España): diagnosis y criterios de ordenación. *Vegueta*, 9, 219-242.
<https://revistavegueta.ulpgc.es/ojs/index.php/revistavegueta/article/view/35>
- Parreño-Castellano, J. M. (2006a). La protección pública a los promotores privados de vivienda como instrumento de capitalización (1956-98). *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 42.
<https://www.bage.age-geografia.es/ojs/index.php/bage/article/view/570>
- Parreño-Castellano, J. M. (2006b). Turismo residencial de europeos y consecuencias inmobiliarias en Canarias. En A. A. Artigues i Bonet et al., *Los procesos urbanos postfordistas. VIII Coloquio y jornadas de campo de Geografía Urbana*, (pp. 383-398). Universitat de les Illes Balears-Asociación de Geógrafos Españoles.
<https://geourbana.age-geografia.es/publicaciones/actas-coloquios/>
- Parreño-Castellano, J. M. y Díaz-Hernández, R. (2005). El espacio residencial en las áreas de viviendas protegidas en Las Palmas de Gran Canaria (1956-2000): desde el abandono a la privatización del espacio público. En *Actas del XIX Congreso de Geógrafos Españoles. Espacios Públicos, espacios privados: un debate sobre el territorio*. Editorial Universidad de Cantabria.
<http://hdl.handle.net/10553/130198>
- Parreño-Castellano, J. M., Domínguez-Mujica, J. y Moreno-Medina, C. (2020). Real estate dispossession, income and immigration in Las Palmas de Gran Canaria (Spain). *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 87.
<https://doi.org/10.21138/bage.3000>
- Parreño-Castellano, J. M., Domínguez-Mujica, J. y Moreno-Medina, C. (2021). Etnificación, desahucio por impago de alquileres y desplazamiento residencial en una ciudad turística insular (Las Palmas de Gran Canaria-España). *Estudios Geográficos*, 82(291).
<https://doi.org/10.3989/estgeogr.202192.092>
- Parreño-Castellano, J. M., Hernández Luis, J. Á., Moreno-Medina, C. y Ramón Ojeda, A. (2023). Análisis de la percepción ciudadana sobre la vivienda vacacional: el caso de Las Palmas de Gran Canaria (España). *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 97.
<https://doi.org/10.21138/bage.3374>
- Parreño-Castellano, J. M. y Suárez Naranjo, M. (2020). El difícil camino para la reposición de los polígonos de vivienda de promoción pública en Las Palmas de Gran Canaria. En J. M. Parreño-Castellano y C. Moreno-Medina (coords.), *Geografías urbanas de Gran Canaria y Fuerteventura*, (pp. 59-73). Mercurio.
<http://hdl.handle.net/10553/77379>
- Peñarrubia Zaragoza, M.ª P., Simancas Cruz, M., Temes-Cordovez, R. y García-Amaya, A. (2016). El impacto de los procesos de residencialización sobre la llegada de nuevos usuarios de las áreas turísticas de litoral. En M. Simancas Cruz y J. Mañoso Valderrama (coords.), *La residencialización de las áreas turísticas de Canarias*, (pp. 93-111). Promotur Turismo Canarias, S.A.-Universidad Internacional Menéndez Pelayo.
- Ramos-Pérez, D. (2022). La vivienda vacacional en La Palma (Canarias): evolución y distribución espacial (2015-2020). *Cuadernos de Turismo*, 50, 143-181.
<https://doi.org/10.6018/turismo.541901>
- 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.
- Simancas Cruz, M. (2016). Los procesos de residencialización de las áreas turísticas de litoral. En M. Simancas Cruz y J. Mañoso Valderrama (coords.), *La residencialización de las áreas turísticas de Canarias*, (pp. 13-38). Promotur Turismo Canarias, S.A.-Universidad Internacional Menéndez Pelayo.

Simancas Cruz, M. y García Cruz, J. I. (2013). La dimensión territorial de la residencialidad en las áreas turísticas de Canarias. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 63, 271-299. <https://bage.age-geografia.es/ojs/index.php/bage/article/view/1615>

Sobral García, S. (1988). La dinámica del crecimiento de la periferia de la ciudad de Las Palmas. En J. M. Palerm Salazar y J. Ramírez Guedes (eds.), *Arquitectura y urbanismo en Canarias 1968-1988*, (pp. 97-103). Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Las Palmas.

Sobral García, S. (1995). *La formación suburbana de baja densidad del municipio de Las Palmas de Gran Canaria*. La Caja de Canarias-Universidad de Las Palmas de Gran Canaria.

Suay Rincon, J. y Santana Rodríguez, J. J. (2021). La difícil convivencia entre el uso turístico y el uso residencial. Las bases del modelo canario. *Revista General de Derecho del Turismo*, 3.