

Oportunidades de inversión en vivienda en las Islas Canarias



**Construyendo
FUTURO**



Potencial de la estructura empresarial del sector de la construcción

Los sectores inmobiliarios y de la construcción muestran signos positivos de recuperación en las Islas. Entre los indicadores clave, destaca los siguientes:



Aumento del número de **transacciones inmobiliarias**, hasta superar los números previos a la crisis del covid.



El **Índice de Precios de la Vivienda** ha alcanzado los niveles previos a la crisis del sector del año 2008.



Desde del año 2013, el número de **hipotecas constituidas sobre viviendas** ha registrado incrementos anuales consecutivos.



El **Valor Añadido Bruto** del sector de la construcción sigue aumentando anualmente.



Nuevos **empleos** en el sector.



Incremento de de **licitación pública** del sector de la construcción de vivienda y disponibilidad de suelo



Evolución de las viviendas construidas



Transacciones inmobiliarias

- El número medio de transacciones en Canarias está a un 12,9% de alcanzar los niveles previos a la crisis del 2007, en cambio el número medio de transacciones nacionales está a un 16,1%.
- En la provincia de Las Palmas se ha conseguido superar en un 9,5% el número de transacciones previas al 2007, mientras que en la provincia de Santa Cruz de Tenerife aún no se ha alcanzado los citados números.
- El precio medio por metro cuadrado de los municipios de Canarias se ha visto incrementado en un 37% desde el año 2011. Los municipios que han visto un mayor incremento del precio por m2 desde el año 2011 son los siguientes: Adeje en un 114,6%, Antigua en un 88,3%, Santiago del Teide en un 83,5% y Arona en un 83%.
- Desde 2013 hasta 2023, se ha registrado un crecimiento del número de hipotecas en un 68,9%.





Índice de precios de la vivienda

Respecto a la evolución del Índice de Precios de la Vivienda, diferenciando entre viviendas nuevas y usadas, el **precio de la vivienda nueva en Canarias ha experimentado un crecimiento del 72,9%** respecto al 2014 y de un 32,6% respecto de 2007. Cabe destacar que **ambos crecimientos se encuentran por encima de la media nacional**.



Producción y empleo en la construcción en Canarias

Las cifras más recientes indican que el **Valor Añadido Bruto** del sector de la construcción (producción del sector sobre el PIB de Canarias) obtuvo en el año 2023 un incremento, en términos reales, del 2,4%, afianzando los números previos a la crisis del covid.

La **población ocupada** en la construcción en Canarias cerró el año 2023 con un aumento interanual del 2,5%, una cifra muy similar al 2,4% registrado en 2022.

En términos absolutos, esto se traduce en **1.500 nuevos empleos en el sector en comparación con el año anterior**.



Licitación oficial

Las cifras más recientes indican que la licitación oficial sacada a concurso por las distintas administraciones públicas de Canarias del sector de la construcción obtuvo en el año 2023 un incremento del 14,2% respecto al año 2022, superando los números previos a la crisis del covid y afianzando dos ejercicios consecutivos de crecimiento.



Disposición de suelo para vivienda

- De la información remitida por los Ayuntamientos a septiembre de 2023, cabe señalar que el 18% de los ayuntamientos disponen de suelo apto para la construcción de vivienda y pudiendo haber suelo disponible en un 34% de los Ayuntamientos.



Análisis de la demanda de vivienda y factores demográficos



Registro público de demandantes de viviendas protegidas

Según datos suministrados por el Instituto Canario de Vivienda, a fecha de septiembre de 2024 se encuentran 27.509 personas inscritas en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida, quedando el siguiente desglose por islas:

Territorio	Promoción pública		Promoción privada		Subtotales		TOTAL
	Alquiler	Propiedad	Alquiler	Propiedad	Alquiler	Propiedad	
Lanzarote	1.178	1	204	561	1.382	562	1.944
Fuerteventura	415	3	329	165	744	168	912
Gran Canaria	4.821	138	1.617	2.654	6.438	2.792	9.230
Tenerife	4.247	94	4.902	5.539	9.149	5.633	14.782
La Palma	288	28	60	158	348	186	534
La Gomera	22	17	16	31	38	48	86
El Hierro	16	1	2	2	18	3	21
TOTAL	10.987	282	7.130	9.110	18.117	9.392	27.509

Cabe señalar que en Canarias entre los años 2000 y 2022 se han construido un total de 298.348 viviendas, de las cuales el 95% son viviendas libres y entorno a un 5% de viviendas de protección oficial.



Población de Canarias

- En 2022, la **población de Canarias** alcanzó los 2.177.701 habitantes, lo que representa un crecimiento del 26,9% respecto al año 2000, con un incremento total de 461.425 personas. Este aumento se distribuye de la siguiente manera:
 - 328.445 personas nacidas en el extranjero (+281,1%).
 - 103.560 personas nacidas en Canarias (+7,2%).
 - 29.420 personas nacidas en el resto de España (+18,7%).
- La **estructura de la población**, en función del lugar de nacimiento, ha variado desde representar los nacidos en Canarias un 84% en 2000, un 74,2% en 2008 y bajar hasta el 71% en 2022, los procedentes del resto del ámbito nacional, hasta representar un 9,2% en 2000, al 8,6% en 2008 y 8,6% en 2022, y los extranjeros que supusieron el 6,8% en 2000, ganan terreno al ascender hasta el 17,11% en 2008 y el 20,4% en 2022.



Factores demográficos

- **Descenso de la tasa de natalidad en Canarias:** en 2021 se reducen los nacimientos hasta los 5,7 por cada 1.000 habitantes frente al 7,1 de media del país, lo que supone un decrecimiento de 5,6 puntos, el más elevado del territorio nacional, cuya media descendió en 3 puntos porcentuales.
- El **tipo de hogares** que componen la sociedad canaria en 2020 está formado hogares de parejas con o sin hijos, que muestra una sociedad en la que cada vez más se asientan las uniones en un mismo hogar de distintos núcleos familiares, núcleos familiares con otras personas o de personas sin vínculos familiares, a la par que se elevan los hogares de una sola persona y los de una persona con hijos, los monoparentales.





Tendencias futuras

Incremento de la vivienda en alquiler

La crisis económica marcó un punto de inflexión en el mercado inmobiliario, impulsando el alquiler como principal alternativa frente a la compra de vivienda. Antes de la crisis, el alquiler representaba entre el 6% y el 7% de las viviendas en España. Actualmente, la cifra de **viviendas en alquiler** ha aumentado significativamente, alcanzando al **20% de la población**, afectando en gran medida a los jóvenes.

Vivienda nueva vs vivienda usada

Existe una clara **tendencia a la adquisición de las viviendas de segunda mano**, como consecuencia de la escasez de la vivienda nueva, ubicando el porcentaje de participación sobre el total de las nuevas en un 18,9% y las de segunda mano en un 81,1%.



Medidas legales en vigor

(Decreto-Ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda)

Medidas destinadas a la obtención de suelo para viviendas protegidas (I)



Utilización de suelo dotacional público para la construcción de viviendas protegidas de promoción pública (VPP Pública) sin necesidad de adaptar el planeamiento. A las VPP Públicas no se les exigirá cumplimiento de estándares, ni cesiones de aprovechamiento y dotaciones, recogidas en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (“**Ley del Suelo**”).



Utilización de suelo de equipamientos para construcción de viviendas protegidas de promoción privada (VPP Privada), aunque los instrumentos de ordenación no lo establezcan.



Ejecución directa y anticipada de sistemas generales adscritos a unidades de actuación, con destino a VPP Públicas.

Medidas destinadas a la obtención de suelo para viviendas protegidas (II)



Concesión administrativa del derecho a construir y gestionar o únicamente gestionar **VPP Pública**.



Compatibilidad del uso residencial y turístico en suelos sin desarrollar, y el cambio a residencial de parcelas no edificadas de uso turístico por razones de incompatibilidad del uso turístico o por inviabilidad turística o económica^(*).



Recuperación de suelo urbanizable residencial, con destino a la construcción de viviendas y, al menos, la mitad a viviendas protegidas.



Derecho de superficie sobre bienes patrimoniales públicos. El Sector público puede promover VPP Privada en régimen de alquiler a precio asequible a favor de personas físicas o jurídicas privadas, sobre patrimonio de su titularidad, para la construcción y gestión de viviendas protegidas.

^(*) Al menos 1/3 de las viviendas resultantes serán VPP Privada.

Medidas para incrementar la disponibilidad de edificaciones para viviendas (I)



Cambio de uso de locales comerciales, oficinas o análogos **a residencial**^(*).



Cambio de uso de edificaciones existentes con uso predominante terciario **a residencial**^(*).



Incremento de la edificabilidad hasta alcanzar la altura máxima de las edificaciones colindantes con independencia de lo establecido en lo instrumentos de ordenación^(*).

^(*) Al menos el 50% de las viviendas resultantes serán VPP Privada.

Medidas para incrementar la disponibilidad de edificaciones para viviendas (II)



División de viviendas, unifamiliares o colectivas existentes para obtener nuevas viviendas con independencia de lo establecido en los instrumentos de ordenación^(*).



Autorización sobre edificaciones y urbanizaciones no terminadas para la realización de las obras necesarias para su finalización y, en su caso, las precisas para su adaptación con destino a vivienda^(*).



Derecho de adquisición preferente a favor de la Comunidad Autónoma de Canarias, sobre la totalidad de un inmueble en el que exista **más de una vivienda**, cuando al menos **una de ellas este arrendada**.

^(*) Al menos el 50% de las viviendas resultantes serán VPP Privada.

Medidas de gestión, ejecución y simplificación



El Gobierno de Canarias podrá comenzar a trabajar en los **terrenos cedidos por las corporaciones locales** desde que lo acuerde el pleno municipal.



La construcción de **viviendas protegidas de promoción pública** tiene la consideración de **obras públicas de interés general**.



La construcción de **viviendas protegidas de promoción pública** tiene la consideración de **obras públicas de interés general**.



Actualización y revalorización del Módulo Básico Canario conforme a la realidad de los costes de construcción en Canarias.



- **Beneficios fiscales a nivel autonómico**

Incentivos fiscales

RIC

Posibilidad de dotar y materializar la Reserva para Inversiones en Canarias (RIC) → Ahorro de hasta un 90% en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades.



Deducción por Inversiones en su modalidad de Activo Fijo Nuevo (DAFN), excepto por la parte correspondiente al suelo. → generación de una deducción del 25% de la inversión realizada.

ZEC

Régimen fiscal **ZEC** para las empresas que se dedican al CNAE 4120 “*Rehabilitación, reforma, remodelación o renovación de edificios o espacios. Montaje in situ de construcciones prefabricadas*” → tributación al tipo impositivo del 4% en el Impuesto sobre Sociedades cumpliendo varios requisitos de contratación e inversión.

Incentivos fiscales

IGIC

Para las **primeras entregas de vivienda**, tipo impositivo del **IGIC** del 7% vs el tipo impositivo del IVA del 10%.



Las **entregas de viviendas de protección oficial** efectuadas por sus promotores tributan al 0% del **IGIC**.

ITP AJD

La **transmisión de una vivienda protegida** (pública o privada) que vaya a constituir la primera vivienda habitual del adquirente tributa al 0% de la modalidad de TPO del ITPAJD.



Medidas futuras anunciadas



Incentivo fiscal

RIC

Reserva para inversiones en Canarias

Impuesto sobre Sociedades

El incentivo fiscal consiste en una **reducción en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades**. Esta **reducción tiene como límite el 90%** de los beneficios no distribuidos del período y que correspondan a sus establecimientos situados en las Islas.

Las cantidades destinadas a la RIC deben materializarse en alguna de estas inversiones:

- La adquisición de elementos patrimoniales del inmovilizado material o intangible.
- La creación de puestos de trabajo.
- La suscripción de acciones o participaciones.

Los elementos patrimoniales en que se materialice la inversión deben estar situados en el archipiélago canario, utilizados en él, quedar afectos y ser necesarios para el desarrollo de las actividades económicas del contribuyente.

La inversión debe realizarse en el plazo máximo de 3 años, contados desde la fecha del devengo del impuesto correspondiente al ejercicio en que se haya realizado la reducción en la base imponible.



Propuestas normativas

RIC

Reserva para inversiones en Canarias

Se ha introducido una serie de cambios en la RIC a través de la Ley 7/2024 con efectos a partir **del 1 de enero de 2025**, ampliando los elementos aptos para materializar la RIC en la vivienda:

- Inmuebles destinados al arrendamiento de viviendas protegidas por la sociedad promotora.
- El suelo, edificado o no, afecto a la rehabilitación de viviendas protegidas destinadas al arrendamiento en favor de personas inscritas en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias.

La modificación normativa se hace para permitir esta materialización, en los términos y condiciones previstas por la nueva redacción, ya sea para una inversión inicial, como para una inversión posterior, como para la suscripción de deuda pública emitida con esta finalidad en los términos de las letras A, C y D del artículo 27.4 de la Ley del 19/1994, respectivamente.



Propuestas normativas

RIC

Reserva para inversiones en Canarias

Proposición de Ley de modificación de la Ley 19/1994, de 6 de julio, de modificación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias, para la regulación de las **inversiones en elementos patrimoniales afectos a la actividad de arrendamiento de vivienda** en las Islas Canarias. Se pretende:

(i) Ampliar los elementos aptos para materializar la RIC en los inmuebles destinados al arrendamiento de viviendas protegidas por la sociedad promotora, **aun cuando un ente, entidad u organismo público intervenga en la formalización efectiva del arrendamiento realizando una intermediación entre el contribuyente y el arrendatario efectivo.**

(ii) Que la RIC pueda destinarse a construir o adquirir viviendas, exclusivamente para alquiler residencial o de larga temporada, no pudiendo destinar estas viviendas a alquiler vacacional ni por temporada.

A este respecto, las viviendas deben alquilarse en un plazo máximo de seis meses desde su adquisición o puesta en condiciones de habitabilidad.

¿Objetivo?

- Incrementar la oferta de viviendas en alquiler a precios razonables.
- Aliviar la presión del mercado inmobiliario, especialmente en las zonas más tensionadas.
- Crear empleo vinculado al desarrollo de esta actividad.



Incentivo fiscal

ZEC

Zona Especial Canaria

Impuesto sobre Sociedades

BASE IMPONIBLE 4%	NÚMERO DE EMPLEADOS	INVERSIÓN MÍNIMA
1.800.000 €	5 empleados	100.000 € en inmovilizado afecto a la actividad ZEC (posibilidad de exención por creación de empleo intensiva).
500.000 € adicionales por cada puesto de trabajo adicional	Entre 6 y 50 empleados	
Ilimitada, a partir de 50 empleados	Más de 50 empleados.	



Propuestas normativas

ZEC

Zona Especial Canaria

El 19 de noviembre de 2024 se publicó en el BOE la Resolución del Consorcio de la ZEC que delimita el concepto de **preexistencia**, estableciendo que los empleos ya existentes en un grupo empresarial y ubicados en el resto de España, son aptos para aplicar el Régimen ZEC en el caso de que sean trasladados a Canarias.

Antes: La preexistencia implicaba que hubiese de ampliarse la plantilla total del grupo empresarial en España en el mismo número de empleos asignados a la entidad ZEC.

Ahora: Es posible desplazar a Canarias puestos de trabajo de la plantilla actual y aplicar el tipo especial de la ZEC (4%) sin ampliar la plantilla total del grupo.



Propuestas normativas



Agilización de la tramitación de licencias ("Informes técnicos de conformidad") [1]

Nuevas fórmulas de colaboración en los procedimientos de otorgamiento de licencia:

El **Ayuntamiento**, durante la fase de instrucción del procedimiento, podrá recabar **Informes técnicos de conformidad**, a emitir por:

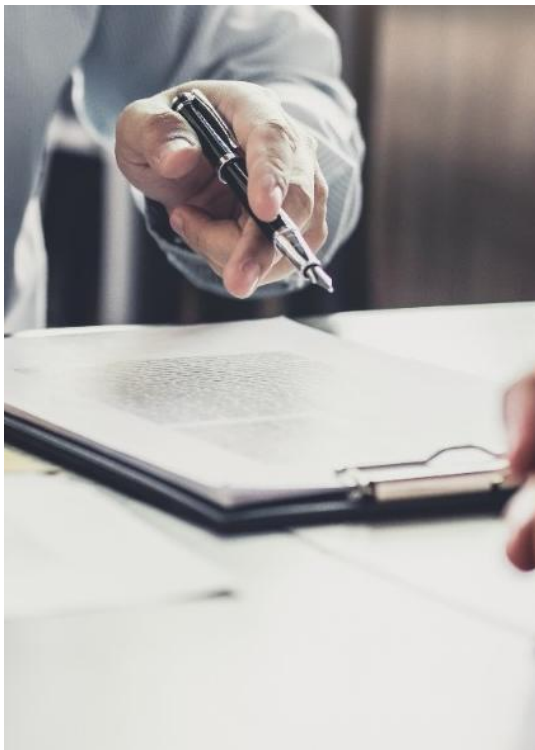
- Colegios profesionales
- Medios propios personificados
- Entidad colaboradoras.

El **interesado**, podrá aportar con su solicitud de licencia un **Informe técnico de conformidad** emitido por:

- Colegio profesional.
- Entidad colaboradora



Propuestas normativas

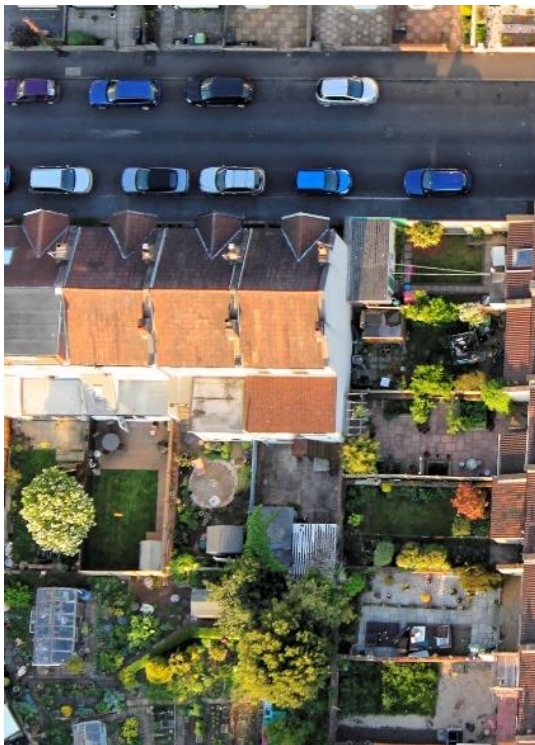


Agilización de la tramitación de licencias ("Informes técnicos de conformidad") [II]

- El **Informe técnico de conformidad** constatará la **adecuación del proyecto** examinado en relación a todos, algunos o alguno de los extremos sobre los que deben pronunciarse los informes técnicos municipales (artículo 342.3 LS).
- Se simplifica el procedimiento de habilitación de las **entidades colaboradoras**, mediante comunicación previa.
- Estas fórmulas de colaboración podrán aplicarse a **procedimientos ya iniciados**.



Propuestas normativas



Agilización de la tramitación de licencias ("Informes técnicos de conformidad") [III]

- **Impacto en la agilización de licencias:**
 - Los **Informes técnicos de conformidad** no requieren de verificación o ratificación posterior por el Ayuntamiento.
 - Los **Informes técnicos de conformidad** se incorporan al expediente administrativo, sin carácter vinculante.
 - **Dejan de ser preceptivos los informes técnicos municipales** en la tramitación de licencias (artículo 342.3 Ley del Suelo), respecto de los extremos que hayan sido objeto de los Informes técnicos de conformidad.
 - **Se mitigan los retrasos** en la tramitación, por insuficiencia de medios materiales y/o personales de los Ayuntamientos.



Otras propuestas normativas



- **Ventanilla única**
- **Catalogo de suelo disponible**
- **Transparencia en planificación urbanística**
- **Vivienda Asequible Incentivada (VAI)**
- **Cambio de uso terciario a residencial**
- **Ejecución anticipada de suelos para viviendas protegidas**
- **Actualización del Módulo Básico Canario**
- **Impulso del modelo cooperativo en la promoción de viviendas.**
- **Programa de Vivienda Vacía**
- **Hipoteca Joven**



Otras propuestas normativas



Sistema de ventanilla única

- Los Ayuntamientos crearán un sistema de ventanilla única para la tramitación de licencias de construcción en los municipios.
- Centralización de las gestiones.
- Agilización de los procesos.



Otras propuestas normativas



Catálogo de suelo disponible

- El Ayuntamiento elaborará un catálogo de suelo disponible y susceptible de acoger vivienda protegida.
- Incluiría tanto suelo público como privado.
- Se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia.
- Se incorporará al planeamiento urbanístico afectado.



Otras propuestas normativas



Transparencia en la planificación urbanística

- Los Ayuntamientos crearán un portal digital accesible al ciudadano.
- Se podrá consultar el estado de los suelos disponibles.
- Se podrá consultar el progreso en la tramitación de licencias.



Otras propuestas normativas



Vivienda Asequible Incentivada (“VAI”)[1]

Definición:

Las **VAI** son viviendas de **titularidad privada** y **destinadas a residencia habitual en régimen de alquiler** que cumplen determinadas **limitaciones** de uso, superficie, temporalidad y renta máxima.



Otras propuestas normativas



Vivienda Asequible Incentivada (“VAI”) [II]

Limitaciones:

- Deberá acreditarse la **condición de residente** en alguno de los municipios de Canarias durante, al menos, 4 años.
- No podrá superarse los requisitos de **capacidad económica** que se fijen, ni ser titular del pleno dominio o de un derecho real de disfrute sobre vivienda protegida o libre.
- Tendrán una superficie mínima de **60 m2**.
- El régimen de calificación será **10 años**, tras los cuales pasarán a ser viviendas libres.
- La **renta máxima de alquiler** será la que se establezca para las viviendas protegidas de promoción privada de superficie equivalente incrementada en un 20% de ese importe.
- No podrán ser destinadas a vivienda vacacional o equivalente.



Otras propuestas normativas



Vivienda Asequible Incentivada (“VAI”)[III]

Beneficios:

- Podrán ser de **nueva promoción** o instalarse en viviendas y edificaciones **ya existentes**.
- La calificación de **VAI** supone, en las parcelas de suelo urbano con destino residencial, la **adaptación de los parámetros urbanísticos** (número máximo de viviendas y/o superficie) sin incremento de la edificabilidad.
- Podrá destinarse la edificabilidad a **VAI** si la ordenación urbanística prevé **oficinas y/o locales** en las edificaciones existentes o a construir.



Otras Propuestas normativas



Vivienda Asequible Incentivada (“VAI”)[IV]

- **Beneficios (continuación):**
- En caso de que el incremento del número de viviendas afectara a las **dotaciones** del ámbito, la Administración municipal procederá a **reajustar las superficies** correspondientes, sin que esta adaptación impida la construcción o la adaptación de las VAI.
- Las VAI podrán acogerse a los **beneficios fiscales** que se establezcan para fomentarlas.
- Las VAI podrán ser de **nueva promoción** o instalarse en viviendas y edificaciones **ya existentes**.



Otras propuestas normativas



Cambio de uso de terciario a residencial

- Se podrá instar el **cambio de uso a residencial**, en las parcelas:
 - No edificadas de uso terciario, industrial o comercial;
 - En suelos urbanos y en suelos urbanizables con urbanización terminada;
 - Inviabilidad económica del uso industrial o comercial.
- La solicitud se tramitará por la administración previo informe de la administración sectorial competente que deberá emitirse en el plazo de un mes, transcurrido el cual se entenderá **favorable**.
- Del total de viviendas a construir, el **40% serán VPP Privada** y el **60% serán VAI**. No obstante, si promueve y construye una sociedad cooperativa de viviendas, el **100%** de las viviendas podrán ser VAI.



Otras propuestas normativas



Ejecución anticipada de suelos privados destinados a viviendas protegidas

- Las parcelas de suelo urbanizable ordenado destinadas a la construcción de viviendas protegidas podrán ser **desarrolladas de forma anticipada y autónoma**, incluyendo las obras de urbanización que sean necesarias, previa obtención de la calificación provisional correspondiente.
- El desarrollo podrá ser realizado por la persona o entidad promotora del suelo, bien **directamente**, bien mediante **convenio de cooperación** con la administración municipal.



Otras propuestas normativas



Actualización del Módulo Básico Canario

- Se está preparando una próxima actualización del Módulo Básico Canario para reflejar con mayor precisión:
 - Reflejar con mayor precisión el coste real de construcción.
 - Ajustar las ayudas previstas en el Plan de Vivienda de Canarias.
 - Ajustar las medidas de financiación al contexto actual de Canarias.



Otras propuestas normativas



Impulso del modelo cooperativo en la promoción de viviendas

- Se pretende dar prioridad a las promociones destinadas a VAI.
- Se pretende impulsar los plazos de resolución de la inscripción registral de las cooperativas de vivienda.
- Se ha firmado un Convenio Marco de Colaboración con la Asociación de Gestoras de Viviendas para el fomento de la promoción en régimen de cooperativas en Canarias.
- Se está tramitando un convenio con las entidades financieras.



Otras propuestas normativas



Otras medidas futuras

- **Garantías de cobro de la renta:** Se trabaja en la puesta en marcha de herramientas que aporten las garantías que puedan ser necesarias para animar a los propietarios de viviendas vacías a que las pongan en el mercado de alquiler residencial a través de precios asequibles (Programa de Vivienda Vacía).
- **Seguros para mantenimiento de las viviendas:** Programa de seguros o contratación de empresas que se encarguen del mantenimiento de las viviendas alquiladas (Programa de Vivienda Vacía).
- Convenio con entidades bancarias para el **programa Hipoteca Joven**, destinado a ayudar a canarios de 18 a 40 años a acceder a su primera vivienda:
 - El ejecutivo avalará el 15% de los préstamos para comprar una vivienda que no exceda los 200.000 €, permitiendo financiar hasta el 95% del valor de la vivienda.
 - Las viviendas no podrán venderse, ni alquilarse, ni destinarse a vivienda vacacional durante los dos primeros años.



**Construyendo
FUTURO**



Gobierno de Canarias

Consejería de Obras Públicas,
Vivienda y Movilidad