

ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN CANARIAS



CÁTEDRA **GRUPO TECNOCASA** - UPF
de Análisis del Mercado de la Vivienda



Grupo Tecnocasa España



954
oficinas
en España

DATOS ACTUALIZADOS A SEPTIEMBRE/25

Total	Tecnocasa	Kiron	Tecnorete
954	843	100	11

Próximas aperturas

26
oficinas
en Canarias

33
oficinas
a final de año

Icod de los Vinos

San Isidro

Gáldar

La Isleta

Arucas

Cruce de Arinaga

Arrecife



Grupo Tecnocasa en Canarias (2024 – 2025)

NACIONAL

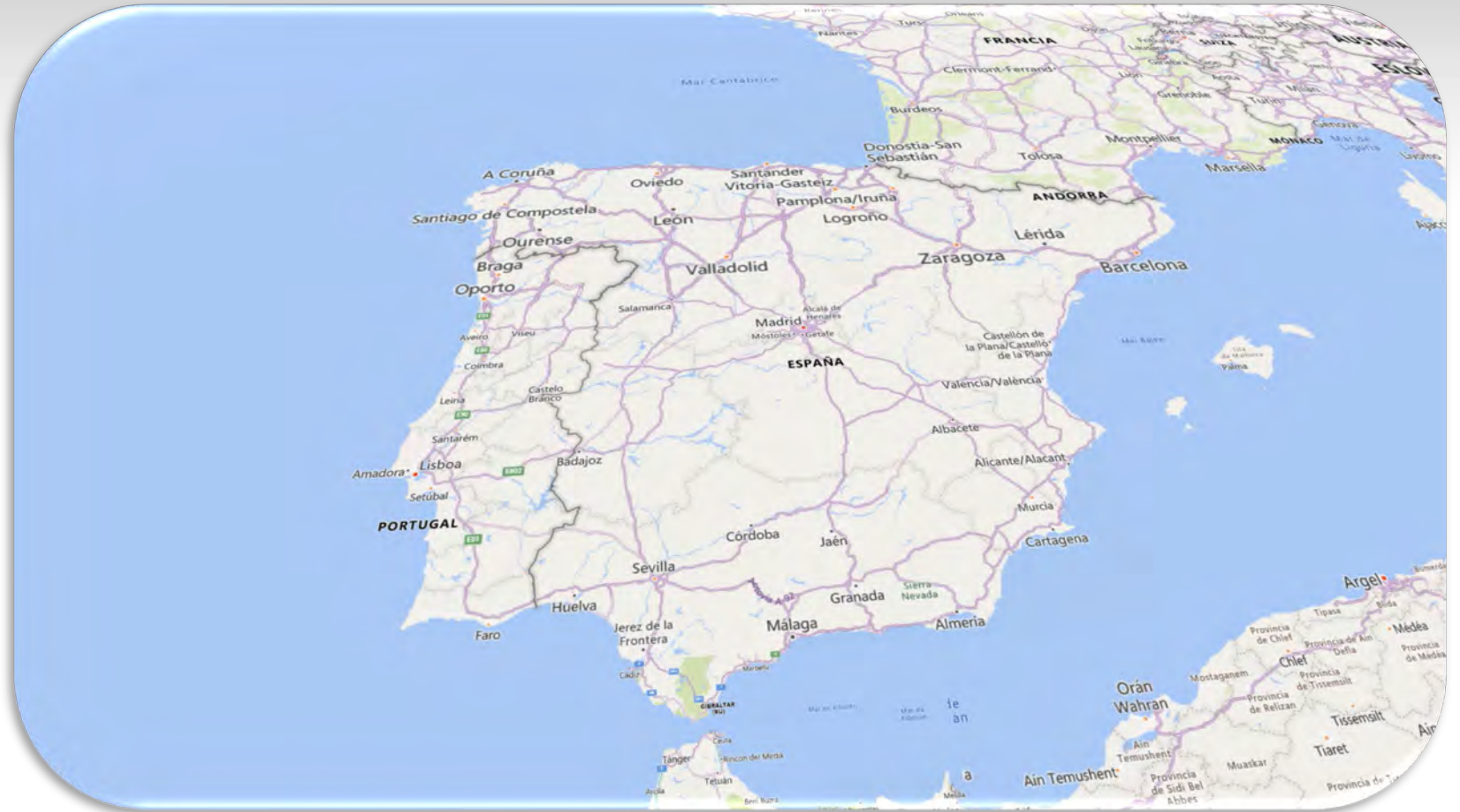
29.500
COMPRAS

11.500
HIPOTECAS

CANARIAS

915
COMPRAS

227
HIPOTECAS



CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF
de Análisis del Mercado de la Vivienda

MERCADO INMOBILIARIO

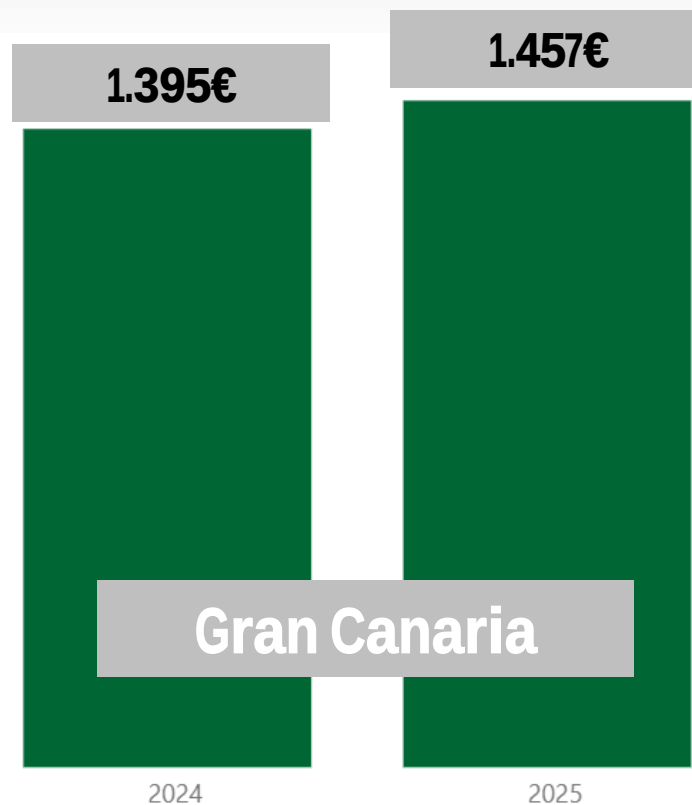
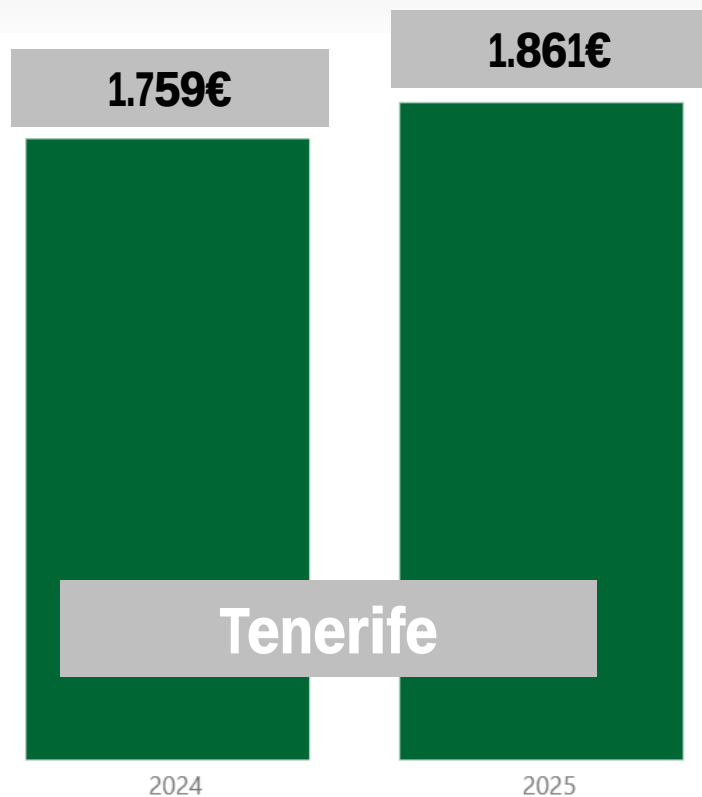


CÁTEDRA **GRUPO TECNOCASA** - UPF
de Análisis del Mercado de la Vivienda



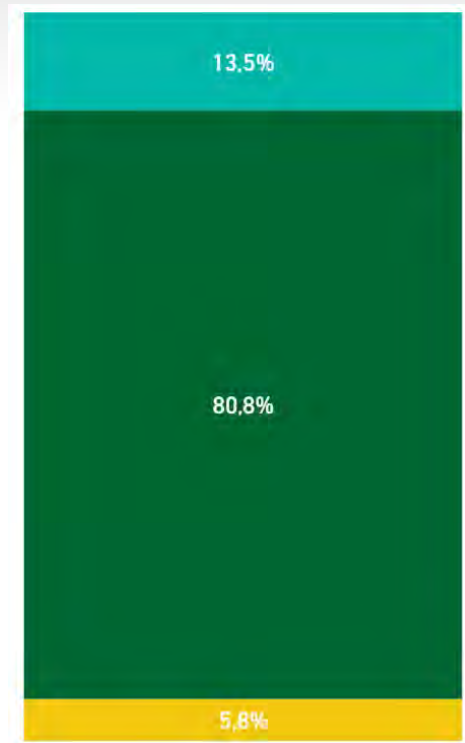
Evolución del precio de la vivienda (€/m²)

Variación del **5,8%** en Tenerife y del **4,5%** en Gran Canaria.
(primer semestre de 2024 - primer semestre de 2025)

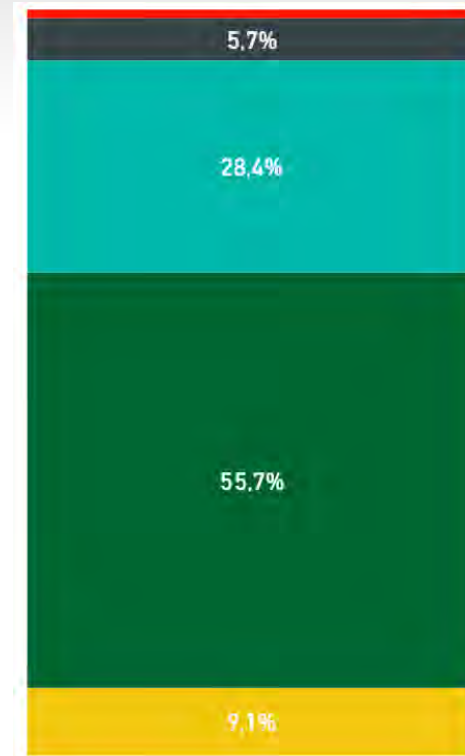


Franjas de precios de compraventa

● 1 - 75.000€ ó menos ● 2 - 75.000€ - 150.000€ ● 3 - 150.000€ - 225.000€ ● 4 - 225.000€ - 300.000€ ● 6 - 375.001 ó más



Gran Canaria



Tenerife

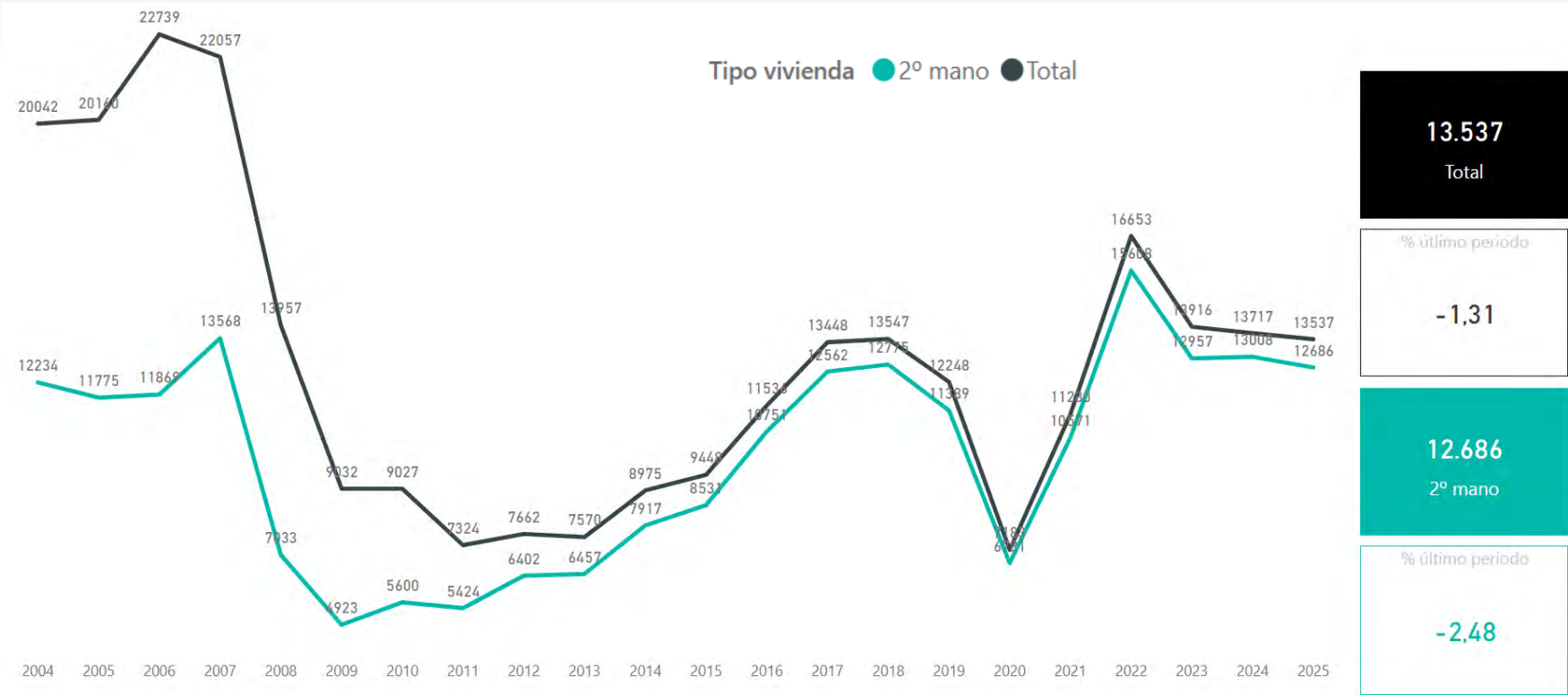


CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF
de Análisis del Mercado de la Vivienda

Evolución de la venta de viviendas en Canarias

Serie histórica de ventas (2004 a 2025 – primer semestre)

FUENTE: MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA



CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF
de Análisis del Mercado de la Vivienda



Selecciona el período

2025

2030



Selecciona la CCAA

Buscar

☒ Seleccionar todo

☐ Andalucía

☐ Aragón

☐ Asturias

☒ Canarias

☐ Cantabria

☐ Castilla y León

☐ Castilla-La Mancha

Selecciona la provincia

Buscar

☒ Seleccionar todo

☒ Las Palmas

☒ Santa Cruz de Tenerife

PREVISIÓN DE LA POBLACIÓN EN EL AÑO 2030

2.412.414



PREVISIÓN DE AUMENTO DE LA POBLACIÓN

139.129



PREVISIÓN DE LA NECESIDAD DE HOGARES EN EL AÑO 2030

947.337



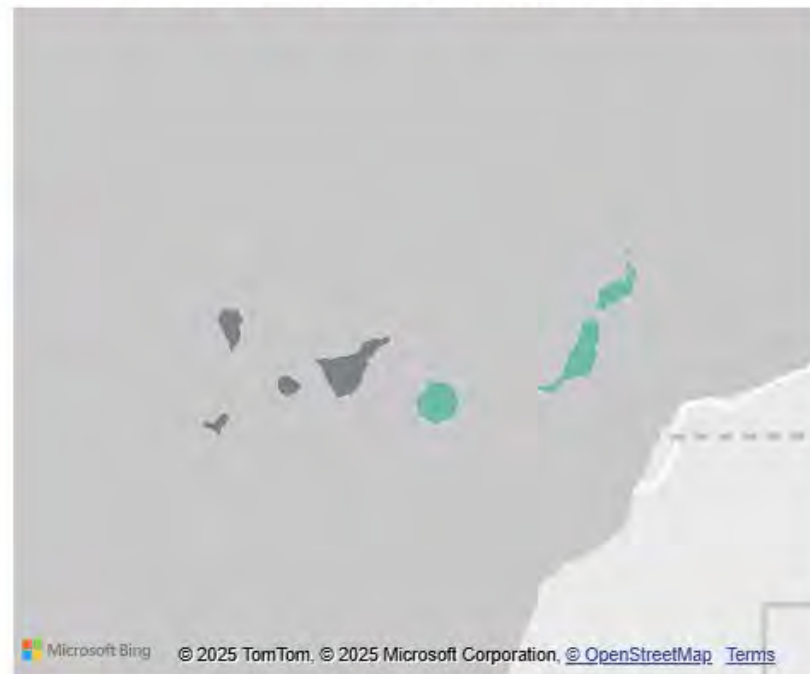
PREVISIÓN DE AUMENTO EN LA NECESIDAD DE HOGARES

74.824



PROVINCIA(S)

Provincia ☒ Las Palmas ☒ Santa Cruz de Tenerife



Microsoft Bing © 2025 TomTom, © 2025 Microsoft Corporation, © OpenStreetMap [Terms](#)



PERIODO 2025 - 2030



Ir a proyección de población



Ir a proyección de número de hogares

Selecciona el período

2025

2030

Selecciona la CCAA

Buscar

Seleccionar todo

Andalucía

Aragón

Asturias

Selecciona la provincia

Buscar

Seleccionar todo

Las Palmas

Santa Cruz de Tenerife

Selecciona la nacionalidad

Buscar

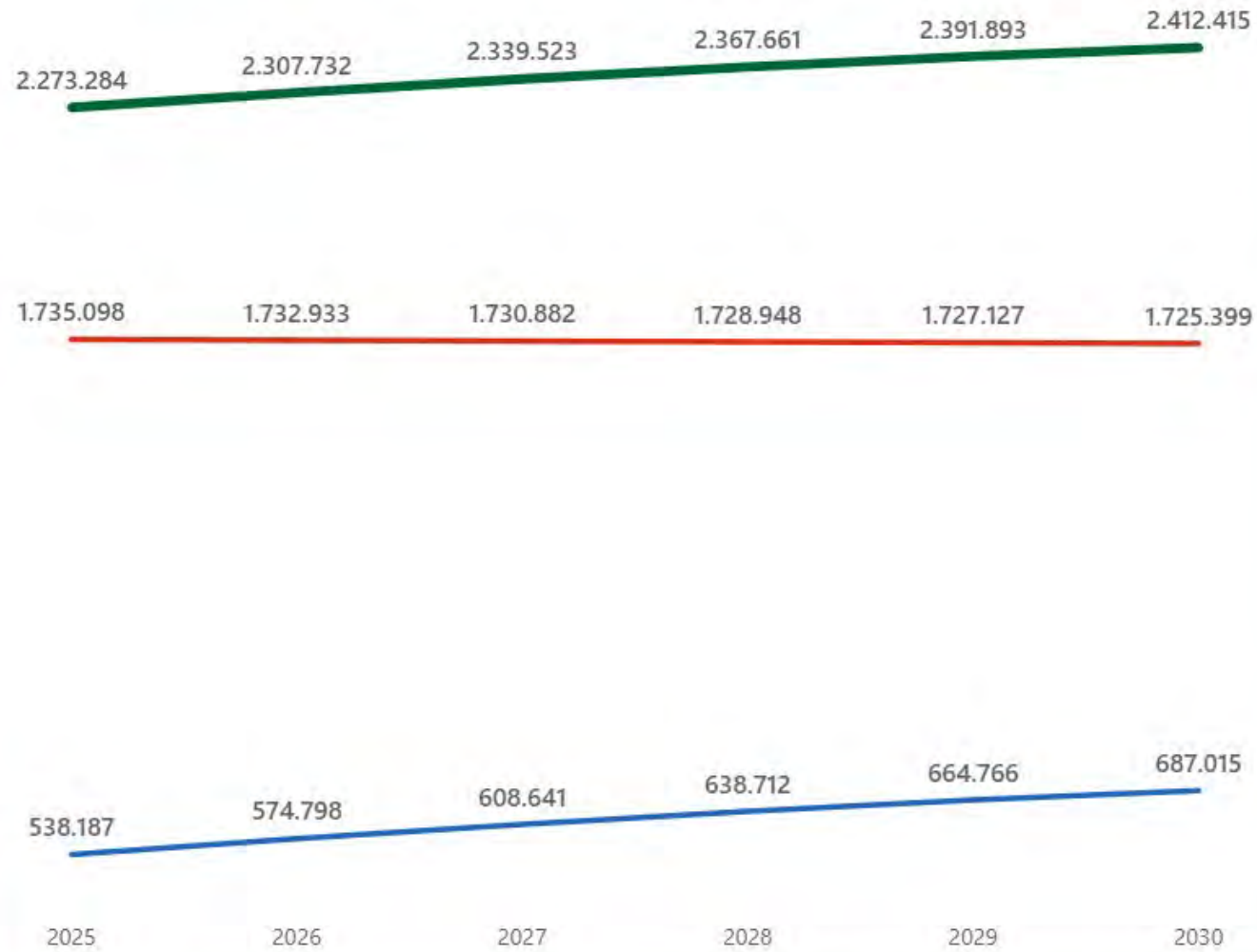
Seleccionar todo

Española

Extranjera

Proyección de población por nacionalidad

Nacionalidad Española Extranjera Total



Elaboración propia. Fuente: INE. Instituto Nacional de Estadística

Incremento previsto del número de personas en el período 2025 - 2030

139.129 personas



- Ir a proyección de hogares
- Volver al resumen

Para seleccionar más de una CCAA o provincia, mantén pulsada la tecla **CTRL** y haz clic en las provincias deseadas.

Selecciona el período

2025 2030



Selecciona la CCAA

Buscar

☒ Seleccionar todo

☐ Andalucía

☐ Aragón

☐ Asturias

☒ Canarias

☐ Cantabria

☐ Castilla y León

☐ Castilla-La Mancha

Selecciona la provincia

Buscar

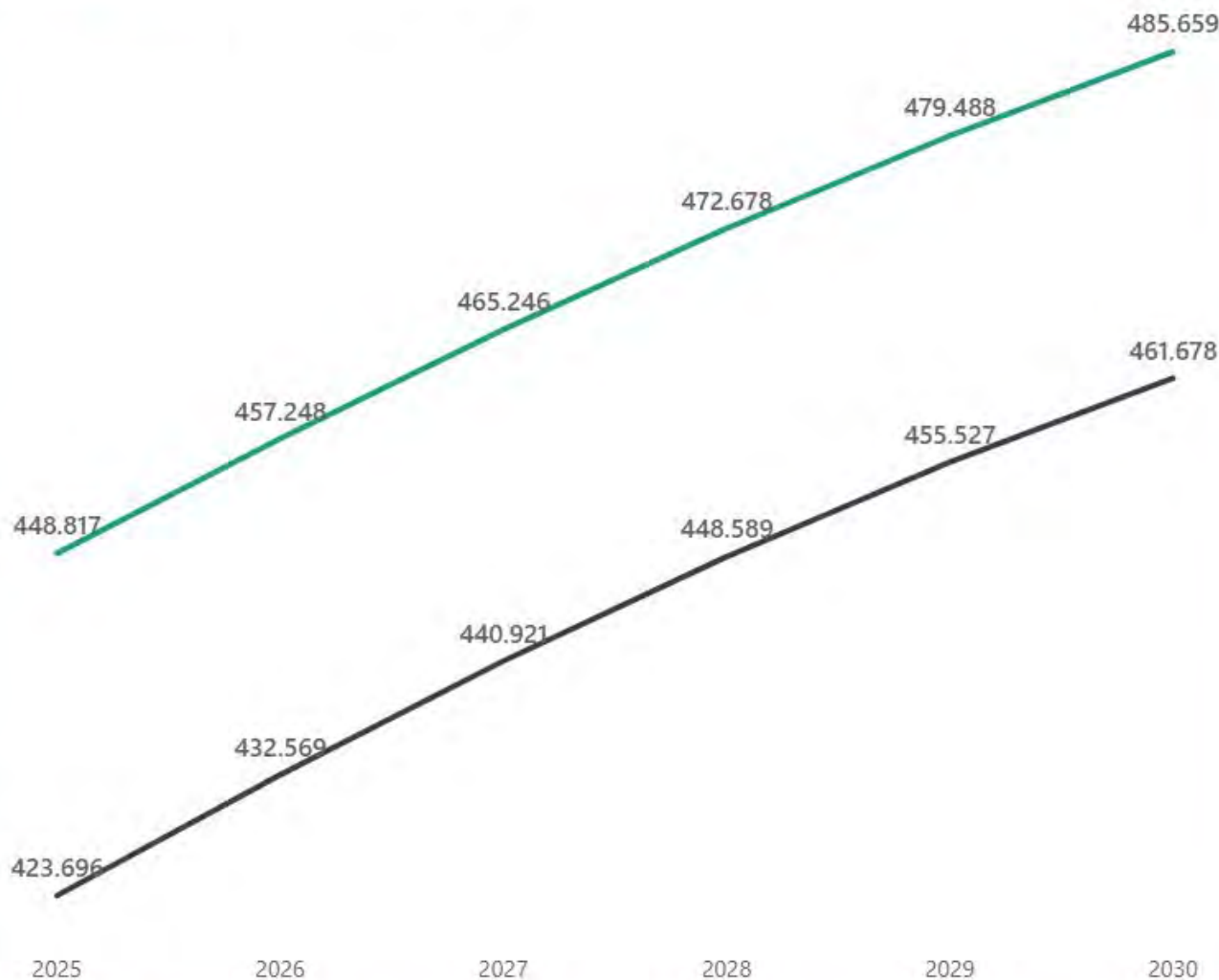
☐ Seleccionar todo

☐ Las Palmas

☐ Santa Cruz de Tenerife

Proyección de hogares

Provincia ● Las Palmas ● Santa Cruz de Tenerife



Elaboración propia. Fuente: INE. Instituto Nacional de Estadística

Incremento previsto del
número de hogares en
el período 2025 - 2030

74.824
hogares



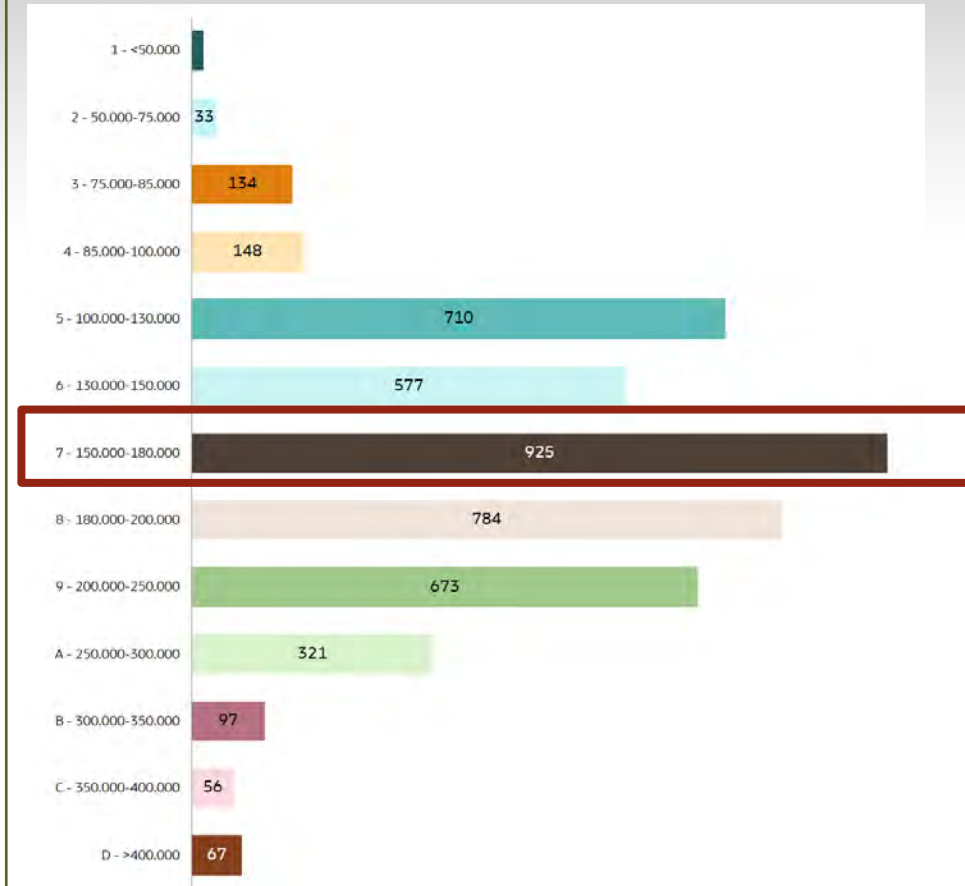
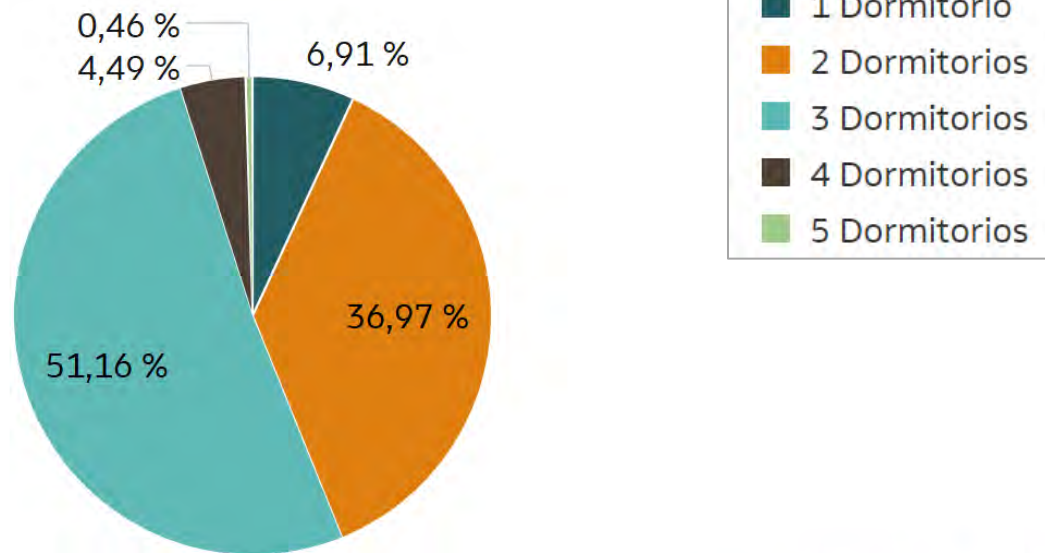
[← Volver a la proyección de población](#)

[← Volver al resumen](#)

Análisis de la demanda de pisos en Tenerife

SOLICITUDES DE COMPRA

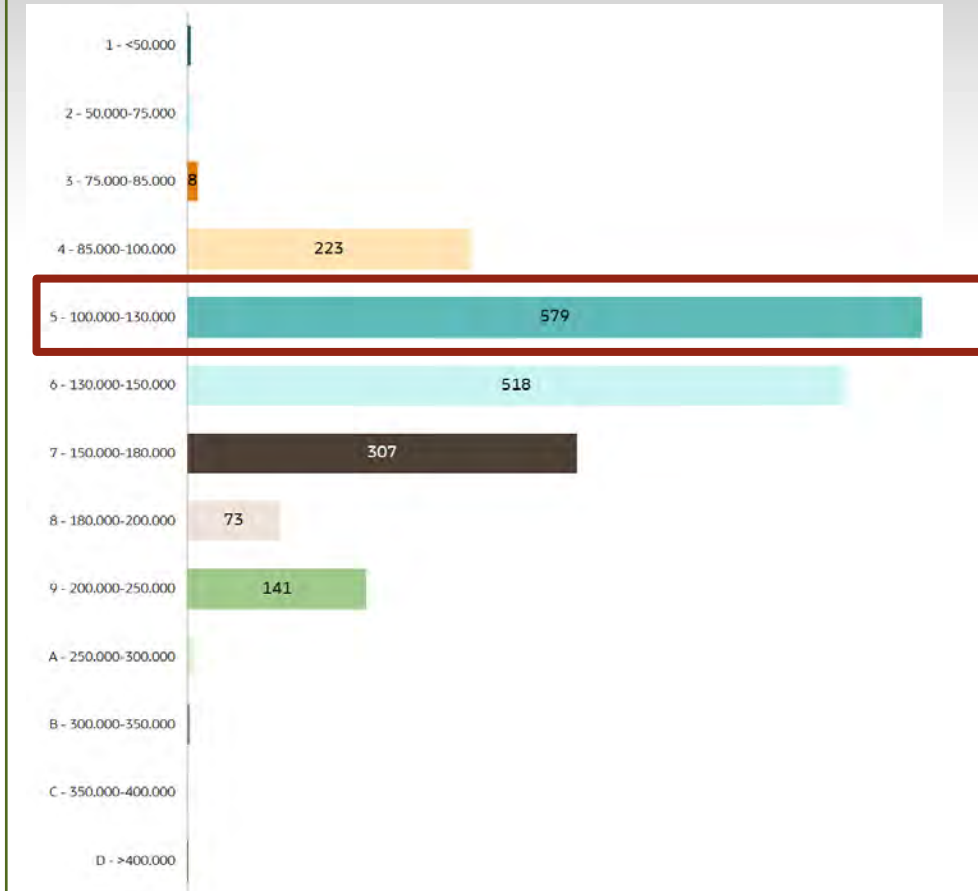
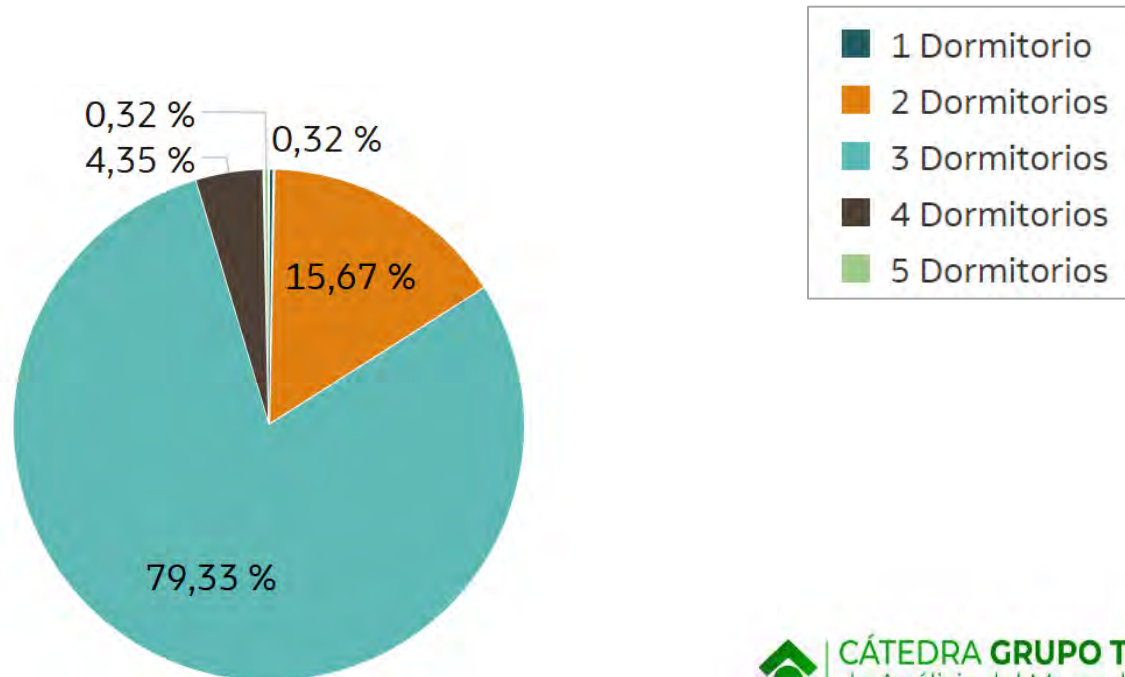
DEMANDA DE PISOS...
4.541 SOLICITUDES



Análisis de la demanda de pisos en Gran Canaria

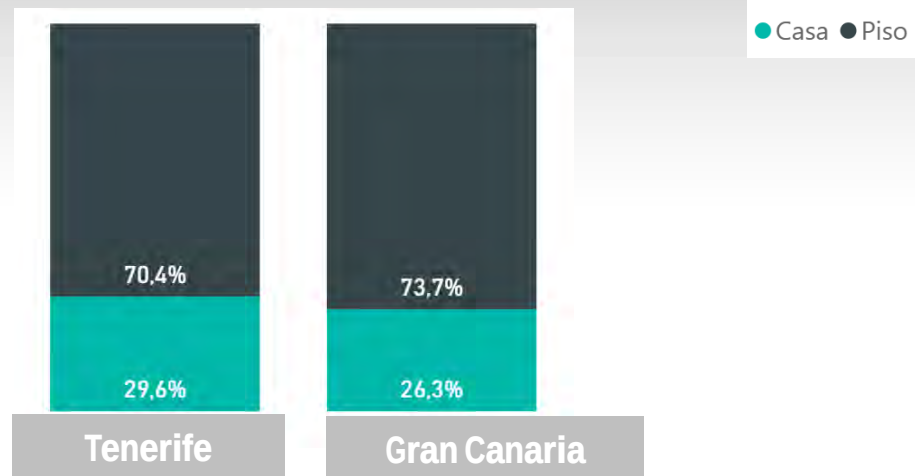
SOLICITUDES DE COMPRA

DEMANDA DE PISOS...
1.863 SOLICITUDES

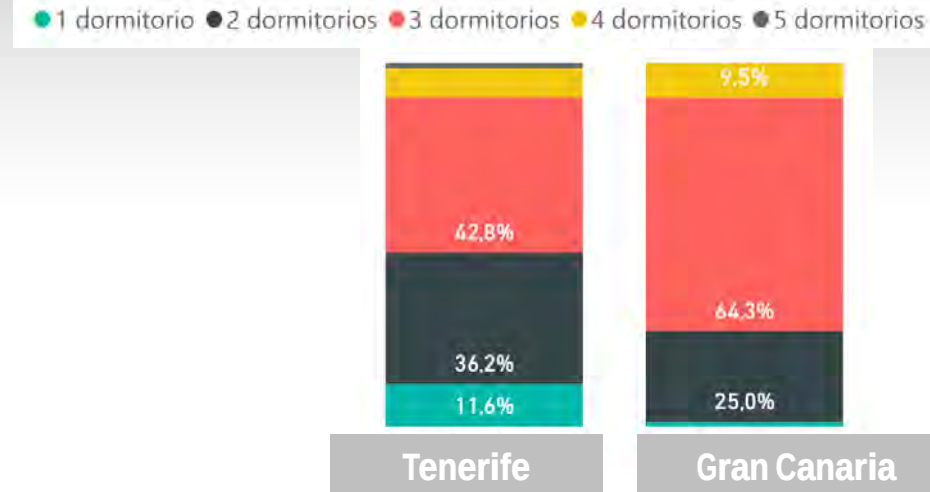


Distribución de las ventas en Canarias

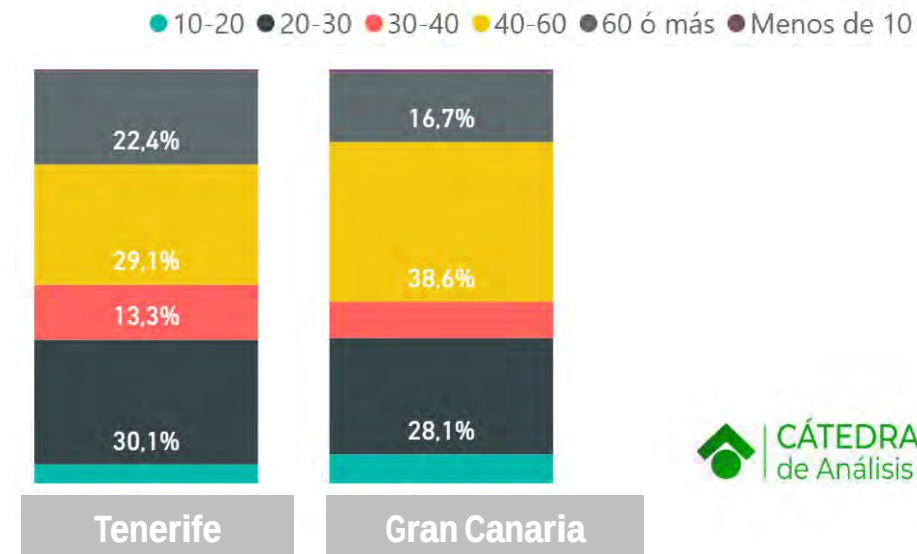
TIPO DE VIVIENDA



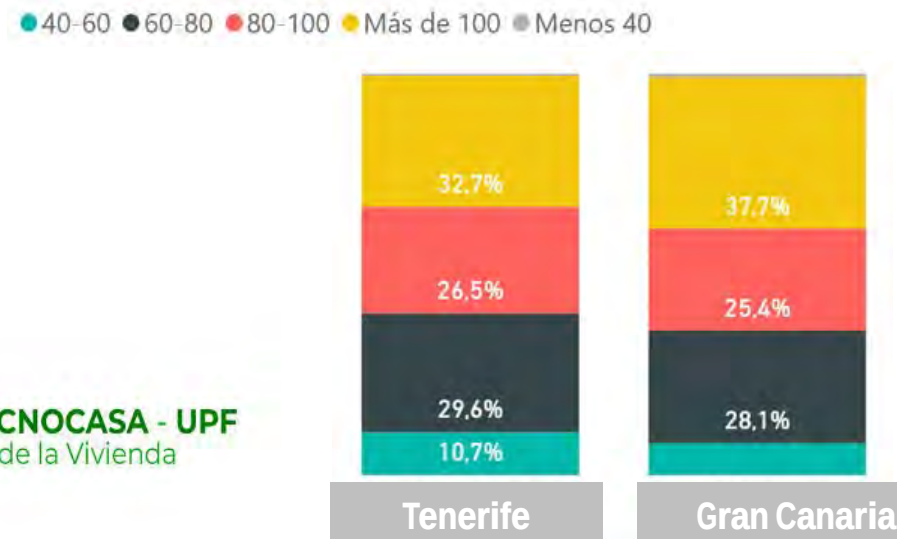
NÚMERO DE DORMITORIOS



ANTIGÜEDAD DE LA FINCA



TAMAÑO DE LA VIVIENDA

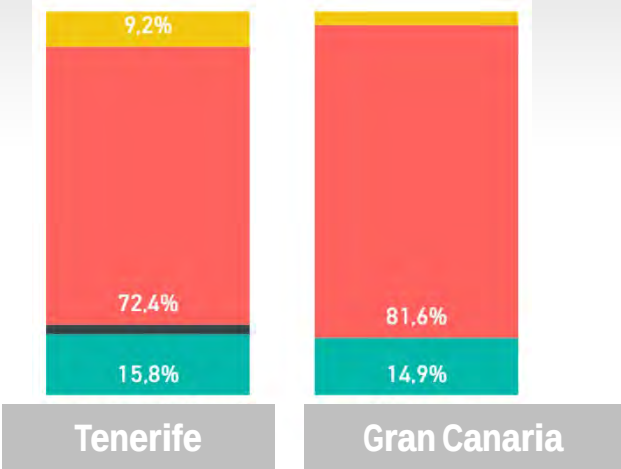


CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF
de Análisis del Mercado de la Vivienda

Perfil del comprador de vivienda en Canarias

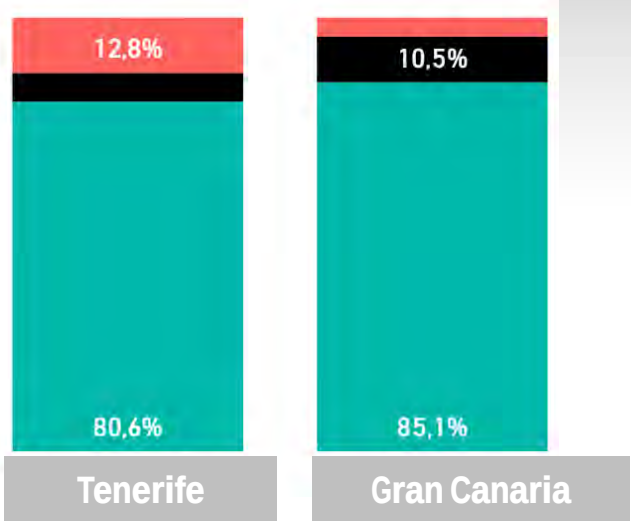
MOTIVO DE COMPRA

● Inversión para alquilar ● Inversión para reformar y vender ● Primera vivienda ● Segunda residencia



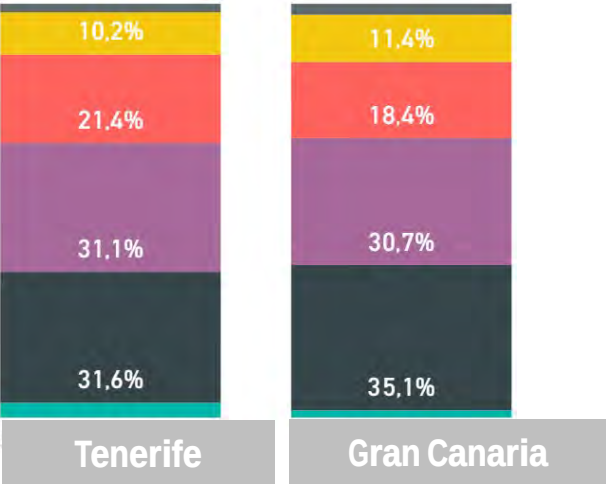
NACIONALIDAD DEL COMPRADOR

● ESPAÑOL ● EXTRA UE ● UE



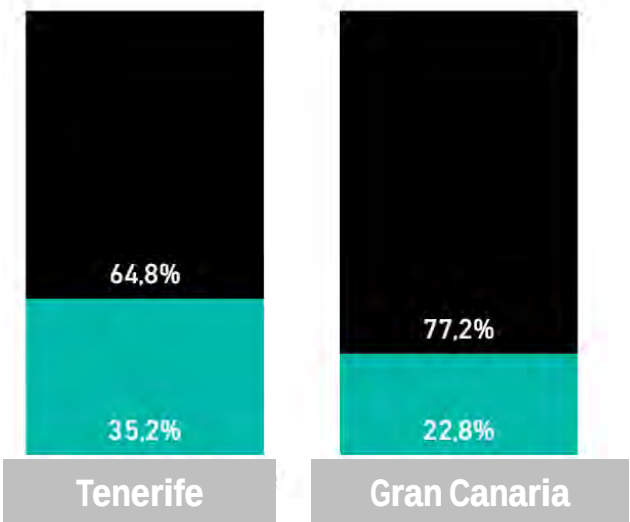
EDAD DEL COMPRADOR

● 65 o más ● Entre 25 y 34 ● Entre 35 y 44 ● Entre 45 y 54 ● Entre 55 y 64 ● Menos de 25



FORMA DE PAGO

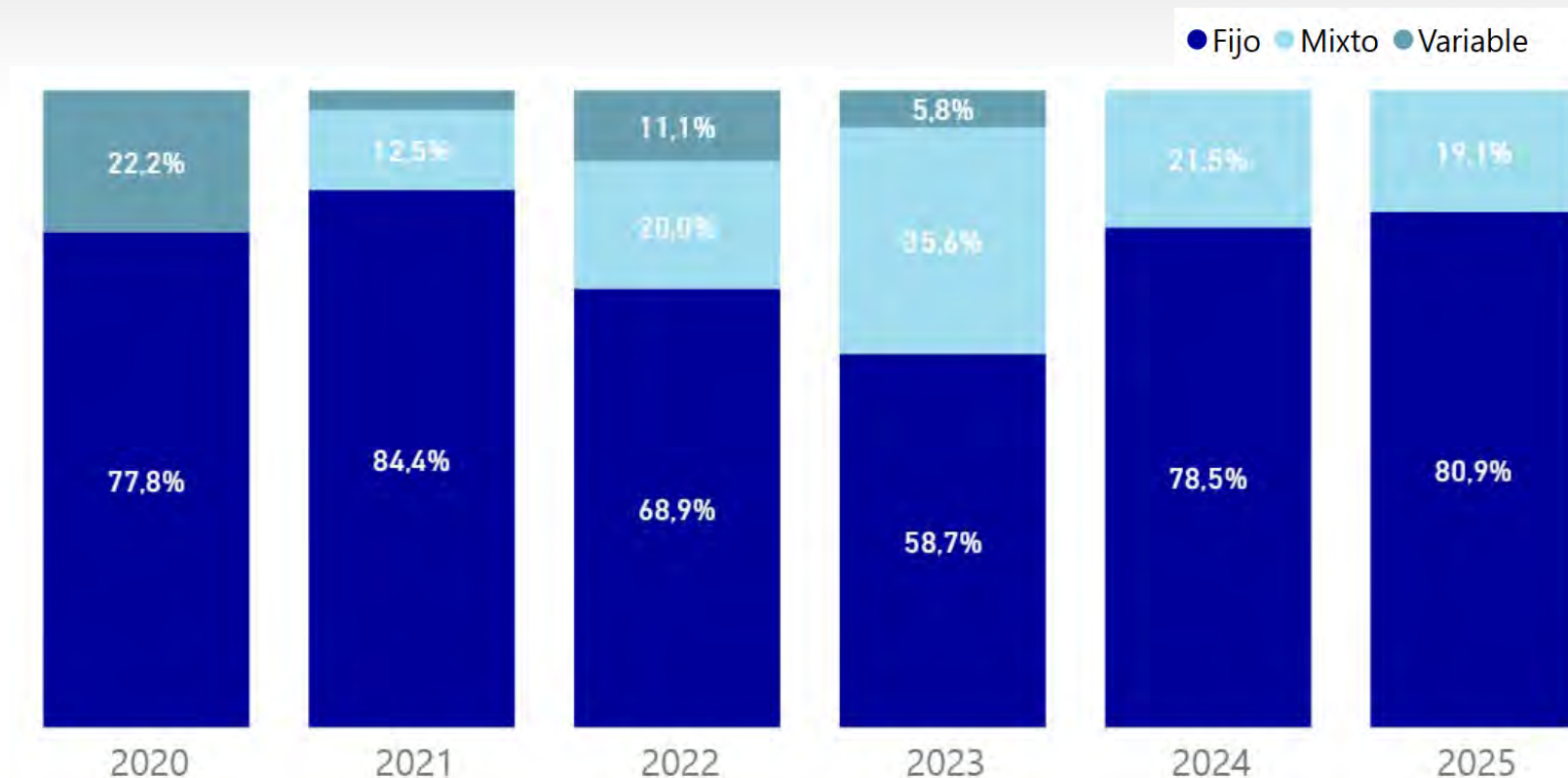
● Contado ● Hipoteca



CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF
de Análisis del Mercado de la Vivienda

Opciones de financiación en Canarias

DISTRIBUCIÓN DE LAS HIPOTECAS SEGÚN EL TIPO DE INTERÉS APLICADO



Opciones de financiación en Canarias

EVOLUCIÓN DE LAS CUOTAS POR CADA 100.000€ DE CAPITAL (a 25 años).



La bajada de los tipos de interés ya se está trasladando a las hipotecas.



CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF
de Análisis del Mercado de la Vivienda



LÁZARO CUBERO
DIRECTOR DE ANÁLISIS



CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF
de Análisis del Mercado de la Vivienda

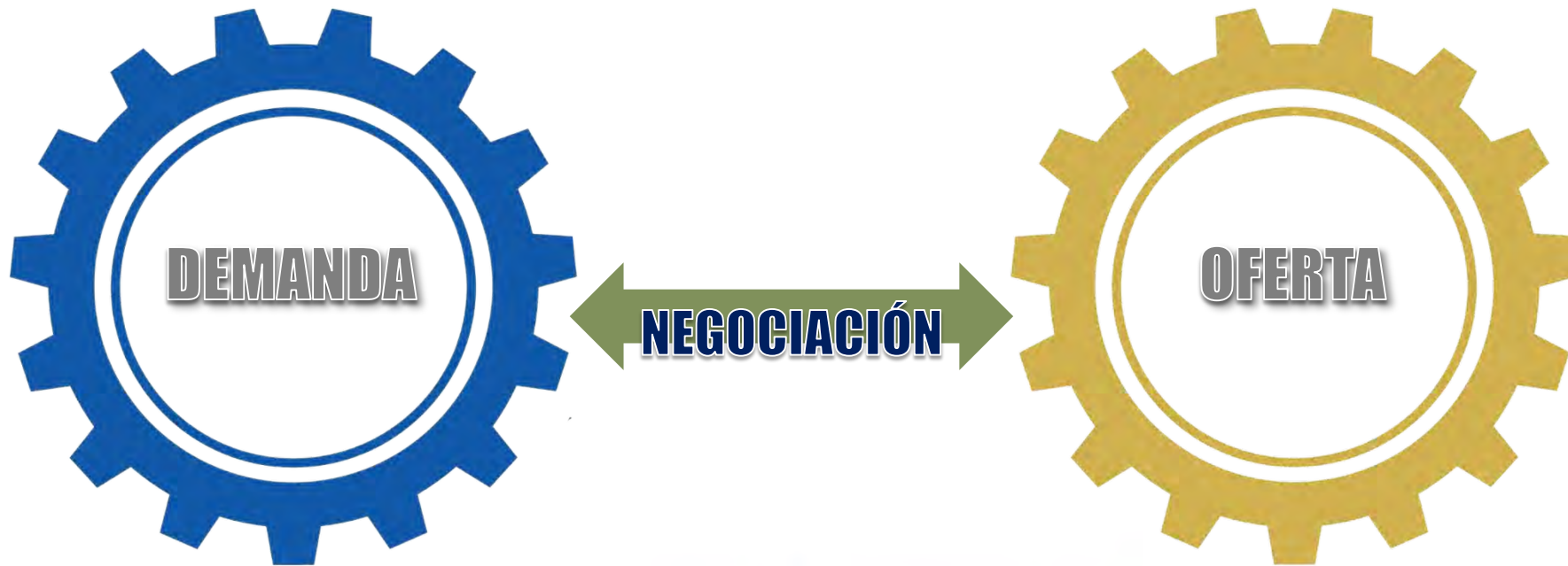


Análisis del mercado inmobiliario en la actualidad

COMPRAVENTAS

CANTIDAD

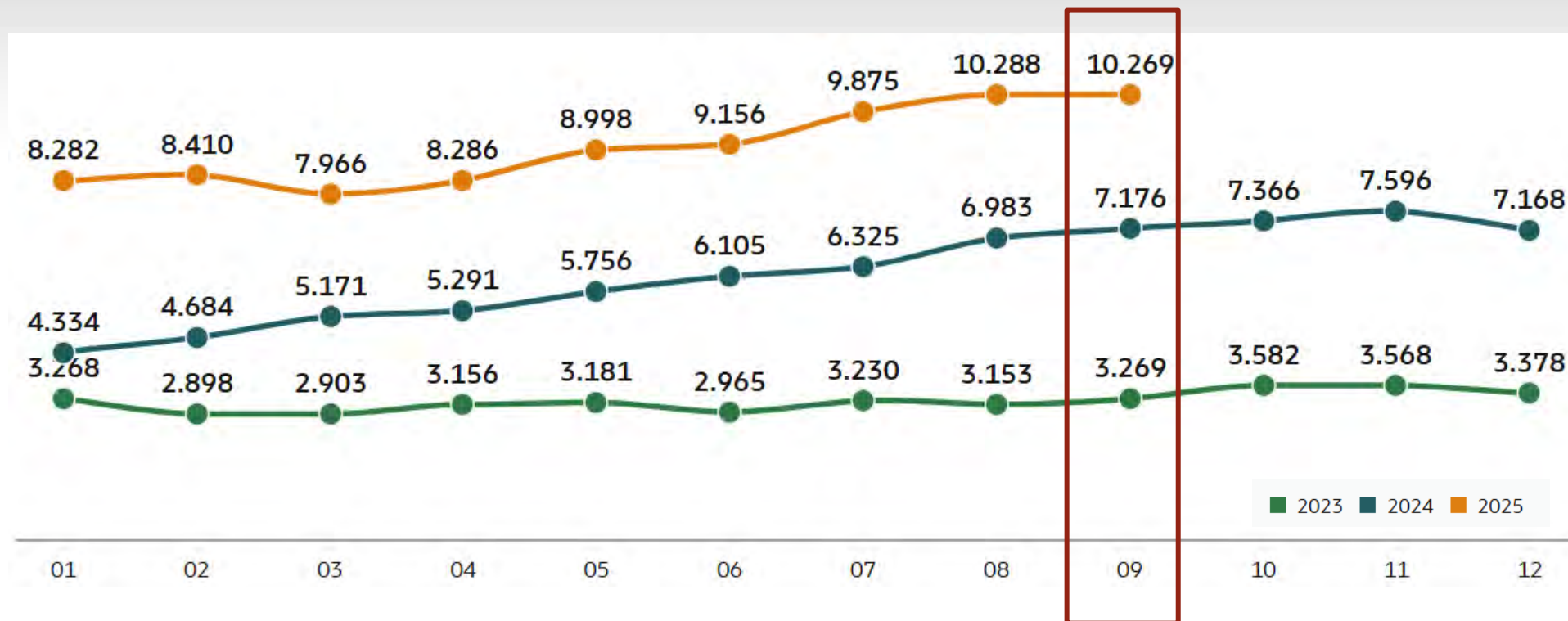
PRECIO



CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF
de Análisis del Mercado de la Vivienda

Situación de la demanda en Canarias

Total de solicitudes de compra en Canarias

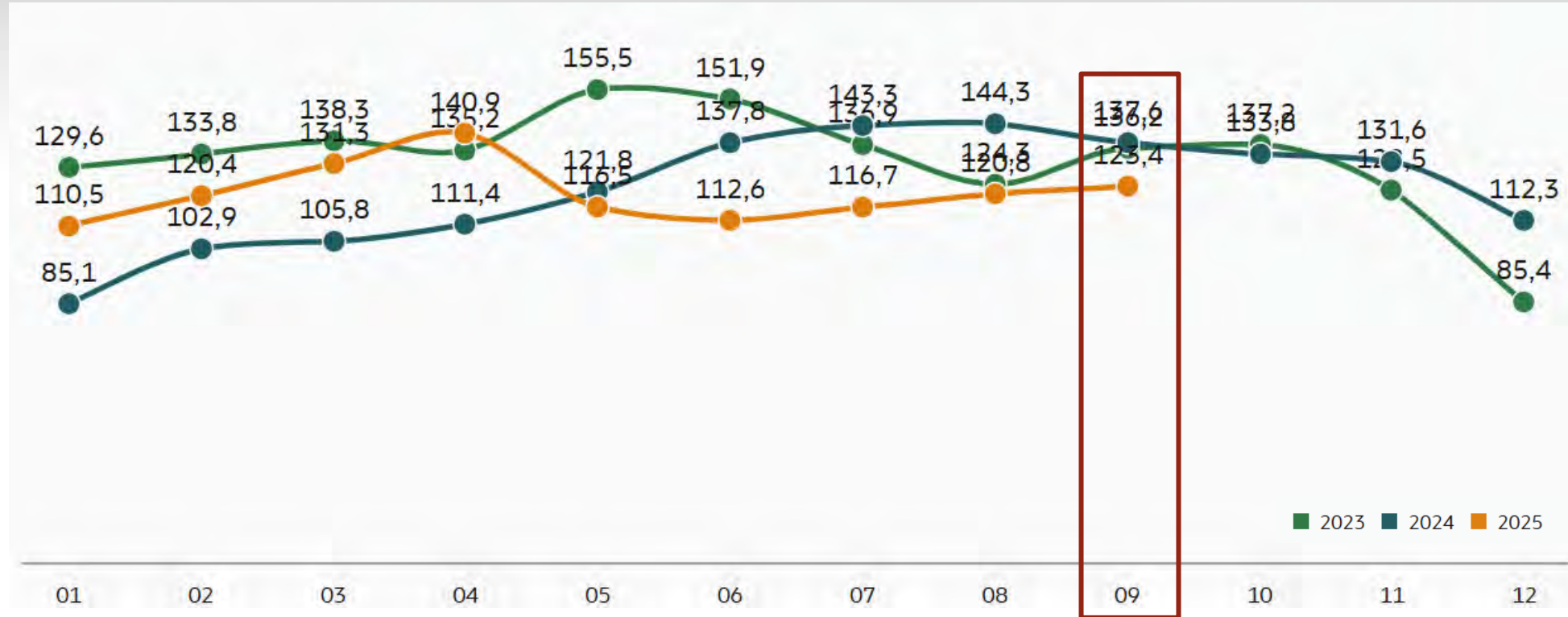


Respecto a 2024, la demanda ha aumentado un 43%.



CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF
de Análisis del Mercado de la Vivienda

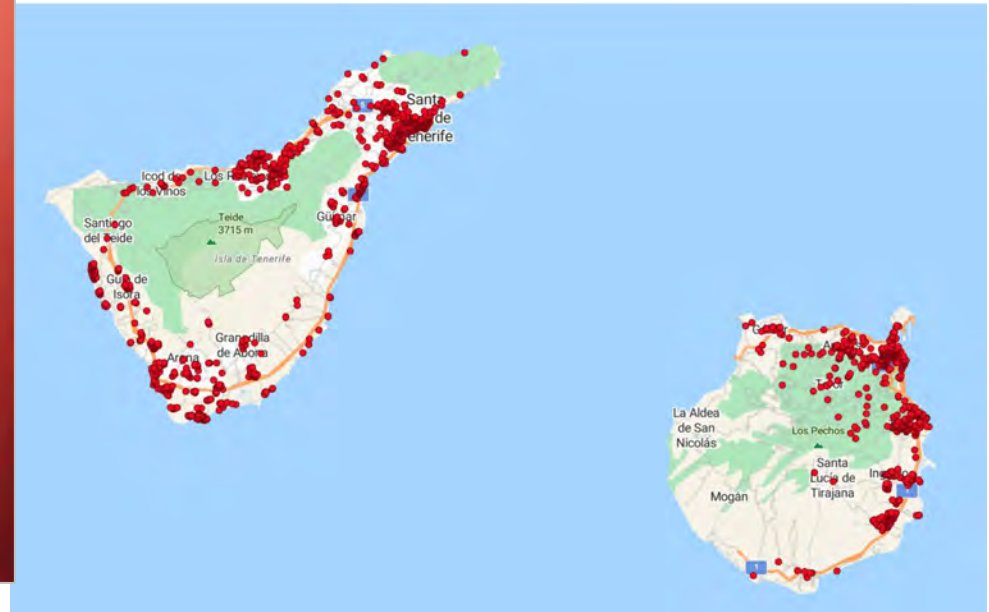
Oferta de vivienda a la venta en Canarias



En los últimos meses, la oferta de viviendas a la venta está por debajo de años anteriores.

Análisis de la oferta en Canarias

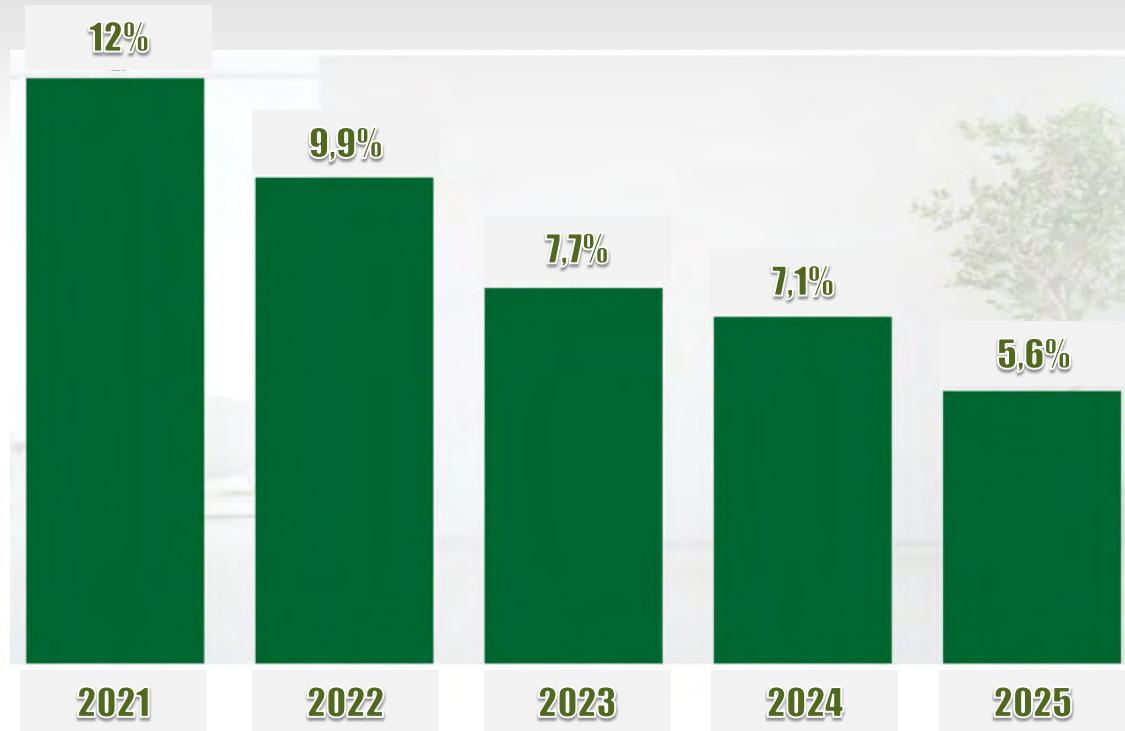
En Canarias, apreciamos la siguiente diferencia entre nuestras valoraciones inmobiliarias y las expectativas de los propietarios.



15,7% de sobrevaloración

Negociación del precio de venta en Canarias

En Canarias, en 2025 la negociación del precio se sitúa en el 5,6%.



5,6%

de rebaja sobre el precio inicial de salida del inmueble al mercado.



CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF
de Análisis del Mercado de la Vivienda



CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF
de Análisis del Mercado de la Vivienda

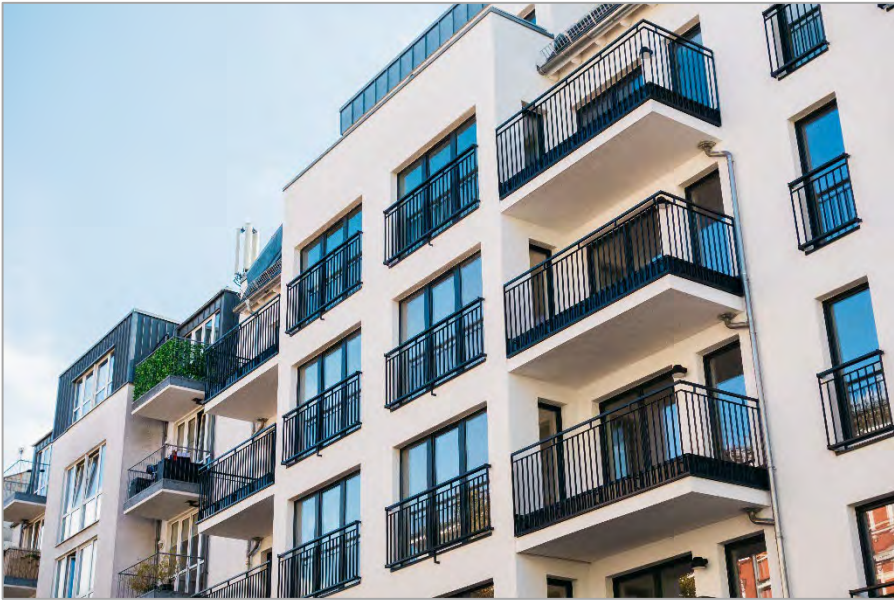


CÁTEDRA **GRUPO TECNOCASA** - UPF
de Análisis del Mercado de la Vivienda

DINAMISMO DEL MERCADO INMOBILIARIO **2025**

OBJETIVOS DEL ESTUDIO

No tiene sentido comparar la capacidad académica de un niño con la de un adulto, pero sí lo tiene si comparamos el mismo rango de edad.



- Analizar la actividad de compraventa de vivienda (segunda mano y obra nueva) en el mercado español en diferentes niveles geográficos (Comunidad Autónoma, provincia y población).
- Realizar un análisis homogéneo y comparativo entre los diferentes niveles geográficos.
- Identificar las zonas con mayor y menor actividad inmobiliaria y su evolución en el tiempo, relativizando el principal factor de distorsión (el número de viviendas de cada población).



DEFINICIÓN Y SEGUIMIENTO DEL DINAMISMO



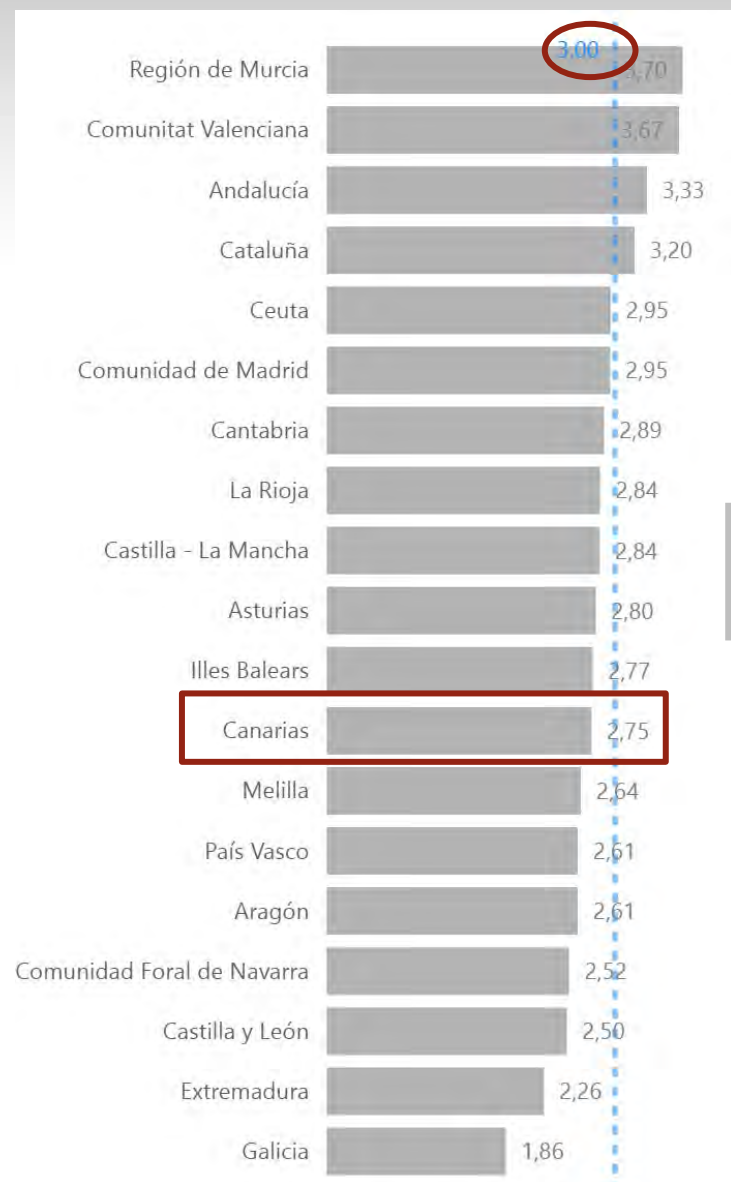
El dinamismo se mide en función de las compraventas anuales en un territorio y de su parque de viviendas.

Utilizamos la **ratio de rotación**, que mide las ventas anuales que se realizan en una zona geográfica cada 100 viviendas.



VENTAS CADA 100 VIVIENDAS

Canarias



La media nacional es de 3 ventas cada 100 viviendas.
En Canarias, la rotación es de 2,75 ventas cada 100 viviendas.



CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF
de Análisis del Mercado de la Vivienda

EVOLUCIÓN DEL DINAMISMO

Canarias

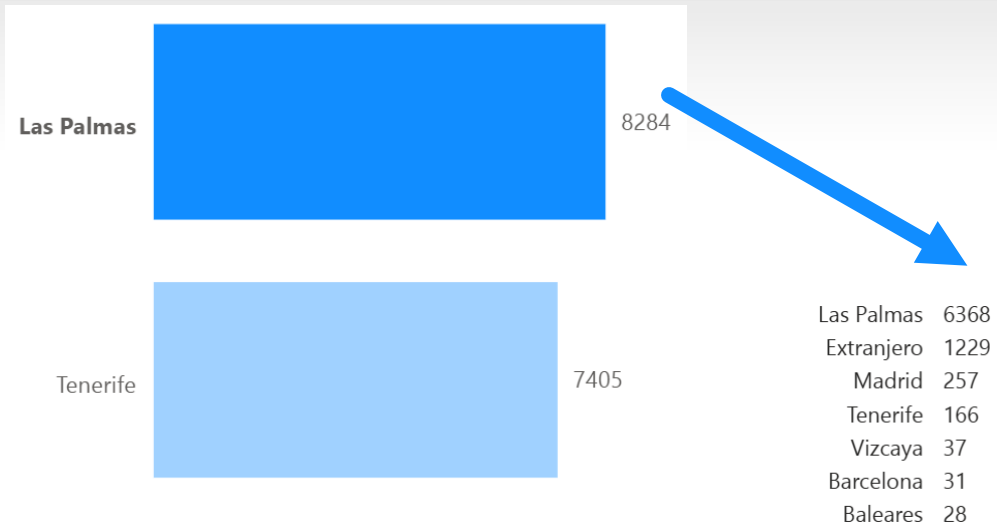


EVOLUCIÓN DEL DINAMISMO POR PROVINCIAS

Canarias



PROCEDENCIA DE LOS COMPRADORES – Las Palmas

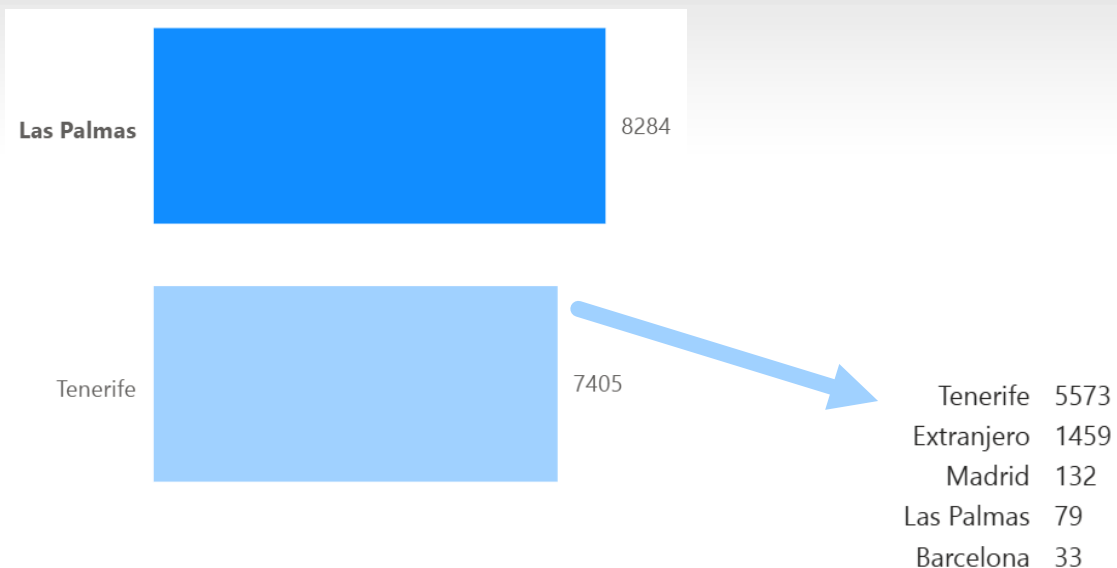


Canarias recibe numerosos compradores de todo el territorio nacional y del extranjero.

Elaboración: Cátedra Grupo Tecnocasa - UPF.

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana 2025 - Transmisiones según residencia del comprador - Primer semestre

PROCEDENCIA DE LOS COMPRADORES – Santa Cruz



Canarias recibe numerosos compradores de todo el territorio nacional y del extranjero.

Elaboración: Cátedra Grupo Tecnocasa - UPF.

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana 2025 - Transmisiones según residencia del comprador - Primer semestre



CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF
de Análisis del Mercado de la Vivienda

DESTINO DE LAS COMPRAS

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA – SANTA CRUZ DE TENERIFE



Las Palmas de Gran Canaria

Las Palmas 6368

Tenerife 79



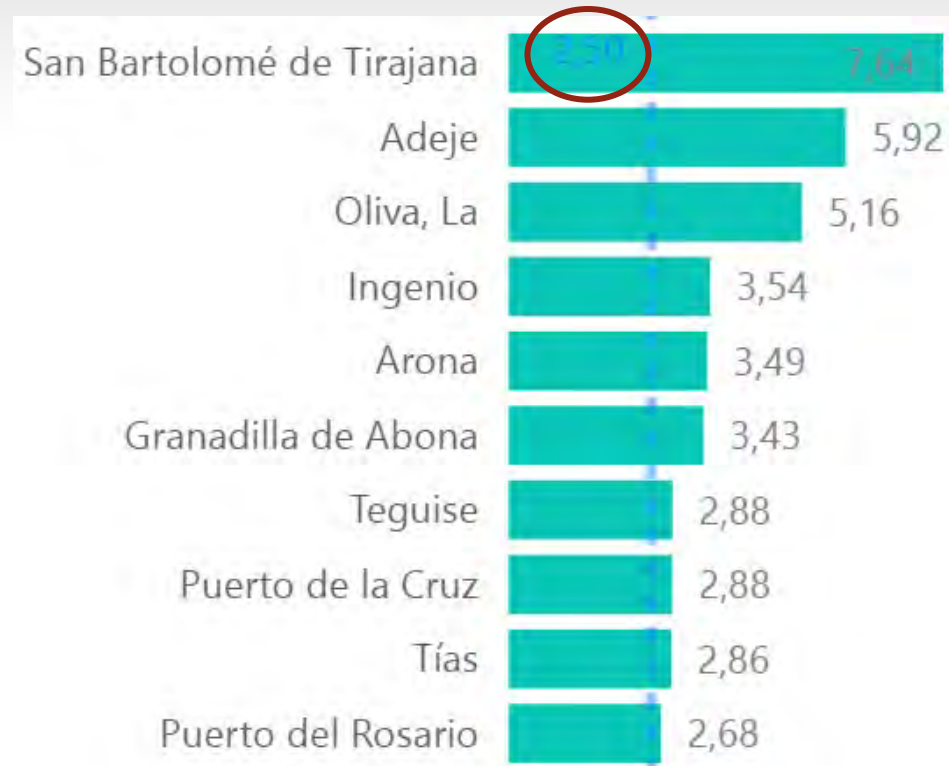
Santa Cruz de Tenerife

Tenerife 5573

Las Palmas 166

VENTAS CADA 100 VIVIENDAS

Poblaciones con un parque de viviendas superior a 10.000 unidades
SEGUNDA MANO



CONCLUSIONES



- El precio de compraventa de la vivienda en Canarias se ha incrementado un 5% (5,8% en Tenerife y 4,5% en Gran Canaria).
- Las ventas de segunda mano están en ligero descenso (-2,5%), pero mantienen volúmenes altos.
- Detectamos un incremento importante en la demanda de vivienda favorecido por la bajada del Euribor y el crecimiento demográfico.
- Existe una disminución de la oferta de viviendas disponibles.
- Se incrementan las hipotecas a tipo de interés fijo (81%).
La bajada del Euribor ya se está trasladando a las nuevas cuotas hipotecarias.
- Detectamos una sobrevaloración de la oferta particular (del 15,7% sobre el precio de mercado).
- También existen diferencias territoriales en el dinamismo del mercado inmobiliario.
Las poblaciones más dinámicas en segunda mano son San Bartolomé de Tirajana, Adeje y La Oliva.



ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN CANARIAS



CÁTEDRA **GRUPO TECNOCASA** - UPF
de Análisis del Mercado de la Vivienda

