

Radiografía del mercado de la vivienda en Canarias en el primer semestre de **2025**

Índice



1. Importante descenso de la participación	3
2. Tendencia a la baja en la oferta de vivienda	7
3. Los precios del alquiler 'invitan' a hipotecarse	9
4. Nota metodológica	11

1. Importante descenso de la participación



La participación en el mercado de la vivienda en Canarias en los últimos doce meses ha sufrido un significativo retroceso, de manera que desde el 33 % que se alcanzó en febrero de 2024 se ha pasado al 28 %. Es decir, una caída de cinco puntos porcentuales, de acuerdo con los datos de Fotocasa Research a partir de una encuesta realizada en febrero de 2025.

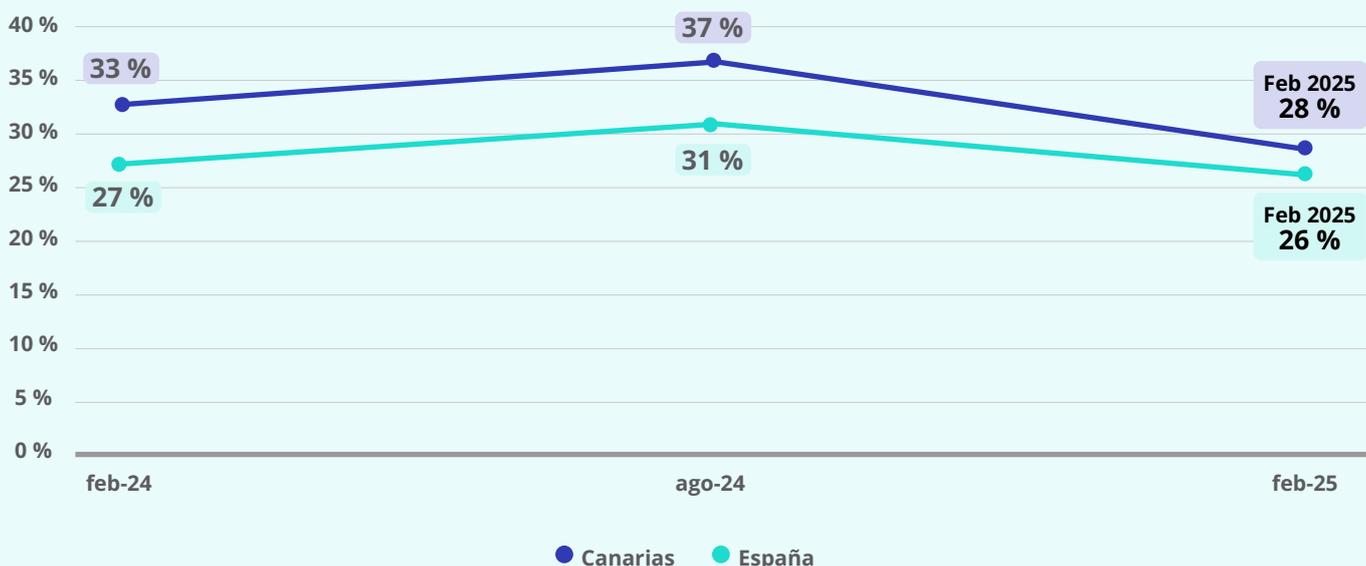


Aunque todavía supera la media nacional, el porcentaje de particulares canarios actuando en el mercado de vivienda ha retrocedido cinco puntos

Además, una mirada al dato de participación en el mercado de la vivienda en Canarias en agosto de 2024 —de un 37 %, *excepcionalmente alto*— permite comprobar que el retroceso se ha concretado en el último tramo de 2024 y el arranque de 2025.

Pese al citado retroceso, la cifra sigue estando todavía claramente por encima de la media nacional (26 %). Estos porcentajes corresponden a los particulares mayores de 18 años que han llevado a cabo alguna acción inmobiliaria (*de oferta o de demanda; de compraventa o de alquiler*) en los últimos doce meses.

G1. Particulares participando en el mercado de la vivienda de Canarias (% sobre la población mayor de 18 años)



La compraventa pierde peso; el alquiler se mantiene

Una de las conclusiones que más llama la atención de la presente radiografía del mercado inmobiliario canario de Fotocasa Research es que, en febrero de 2025, la participación de particulares en el mercado del alquiler ha superado a la de la compraventa (17 % frente a 15 %).

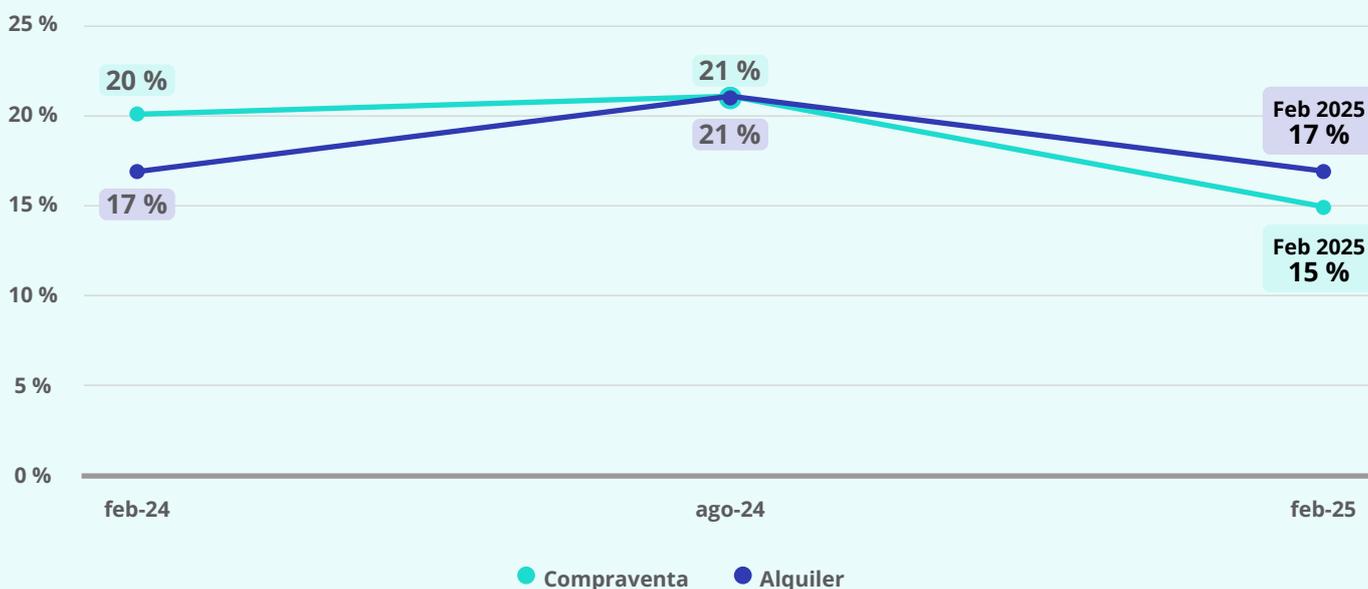
Se ha pasado de un 20 % de particulares participando en la compraventa en febrero de 2024 a un 15 % un año después

De este modo, se invierte el panorama que había un año antes, cuando la compraventa suponía un 20 % y el arrendamiento un 17 %. Es decir, que mientras que la participación en el mercado del alquiler ha mantenido sus cifras, en la compraventa ha retrocedido cinco puntos porcentuales. Este descenso del porcentaje de particulares participando en el mercado de la vivienda de la propiedad, además, se ha concentrado en los últimos seis meses, puesto que en agosto de 2024 incluso alcanzó el 21 %.



En comparación con la media española, el descenso en la participación de particulares en la compraventa en Canarias supone igualar el porcentaje del conjunto de España (el mismo 15 %), mientras que se mantiene por encima en el alquiler, que a nivel nacional se sitúa en el 14 %. Por tanto, el mayor nivel de actividad inmobiliaria que tiene Canarias en comparación con el conjunto de España se debe únicamente al mercado del arrendamiento.

G2. Particulares participando en el mercado de la compraventa y de alquiler en Canarias (% sobre la población mayor de 18 años)





Al aproximarnos hasta datos más específicos, vemos que se incrementan levemente los compradores canarios, al pasar del 1 % del pasado año al 2 % de febrero de 2025, aunque este porcentaje sigue por debajo de la media nacional (3 %). Sin embargo, si se dirige la mirada hacia seis meses antes, vemos que en agosto de 2024 los compradores alcanzaban el 4 %.

Los particulares canarios que han buscado vivienda en propiedad pero no han comprado son el 12 % en 2025. En 2024 eran el 17 %

Por el contrario, el porcentaje de los que han buscado un inmueble para comprar pero aún no han llevado a cabo la acción baja del 17 % de febrero de 2024 al 12 % doce meses después. La contracción de este colectivo es la clave que explica el descenso de la participación tanto en la compraventa como en el conjunto del mercado inmobiliario canario. Por tanto, las dificultades para conseguir una vivienda en propiedad en las islas están expulsando a un número creciente de aspirantes que incluso han dejado de buscar por sus escasas expectativas de éxito.

Sin salir de la demanda, comprobamos que los que han alquilado una vivienda para vivir en ella como inquilinos en el archipiélago se sitúan en el 5 %, un punto porcentual menos que un año antes, y la misma cifra que la media en el país. En cuanto a los arrendatarios inefectivos, esto es, los que han tratado de alquilar un inmueble para vivir en él pero aún no lo han logrado, la cifra se sitúa en el 7 %, con tendencia al alza, frente al 5 % del conjunto nacional.

En el lado de la oferta, vemos que los que han vendido un piso del que eran propietarios constituyen únicamente el 1 % (en el conjunto del país son el 2 %). Los vendedores no efectivos son el 1 % en el ámbito del archipiélago, igual que en el plano nacional.



G3. Acciones múltiples en el mercado de la vivienda en Canarias en los últimos doce meses (% sobre la población mayor de 18 años)

Compra

	Feb. 24	Ago. 24	Feb. 25
Ha comprado vivienda	1 %	4 %	2 %
Ha buscado vivienda para comprar (no lo ha conseguido)	17 %	16 %	12 %
	18 %	19 %	14 %

Venta

Ha vendido vivienda	2 %	2 %	1 %
Ha tratado de vender vivienda (no lo ha conseguido)	1 %	1 %	1 %
	3 %	3 %	2 %

Alquiler (demanda)

Ha alquilado vivienda (inquilino)	6 %	6 %	5 %
Ha alquilado habitación en piso compartido (inquilino)	2 %	3 %	1 %
Ha buscado vivienda para alquilar como inquilino (no lo ha conseguido)	7 %	9 %	7 %
Ha buscado una habitación en piso compartido (no lo ha conseguido)	3 %	2 %	2 %
	13 %	17 %	15 %

Alquiler (oferta)

Ha alquilado a otros una vivienda (propietario)	4 %	4 %	2 %
Ha tratado de alquilar a otros una vivienda como propietario (no lo ha conseguido)	2 %	1 %	0 %
	6 %	5 %	3 %

2. Tendencia a la baja en la oferta de vivienda



Se ha pasado de un 9 % de particulares ofertando vivienda de alquiler o de propiedad en 2024 a un 4 % en 2025, un descenso de cinco puntos

Otra de las claves del cambio que se ha producido en el mercado de la vivienda insular en los últimos doce meses tiene que ver con la oferta: se ha pasado de un 9 % de particulares que en febrero de 2024 estaban intentando vender o alquilar algún inmueble de su propiedad a un exiguo 4 % un año después. Este porcentaje se sitúa incluso por debajo del promedio nacional, que es del 6 % y no ha registrado cambios en el último año.

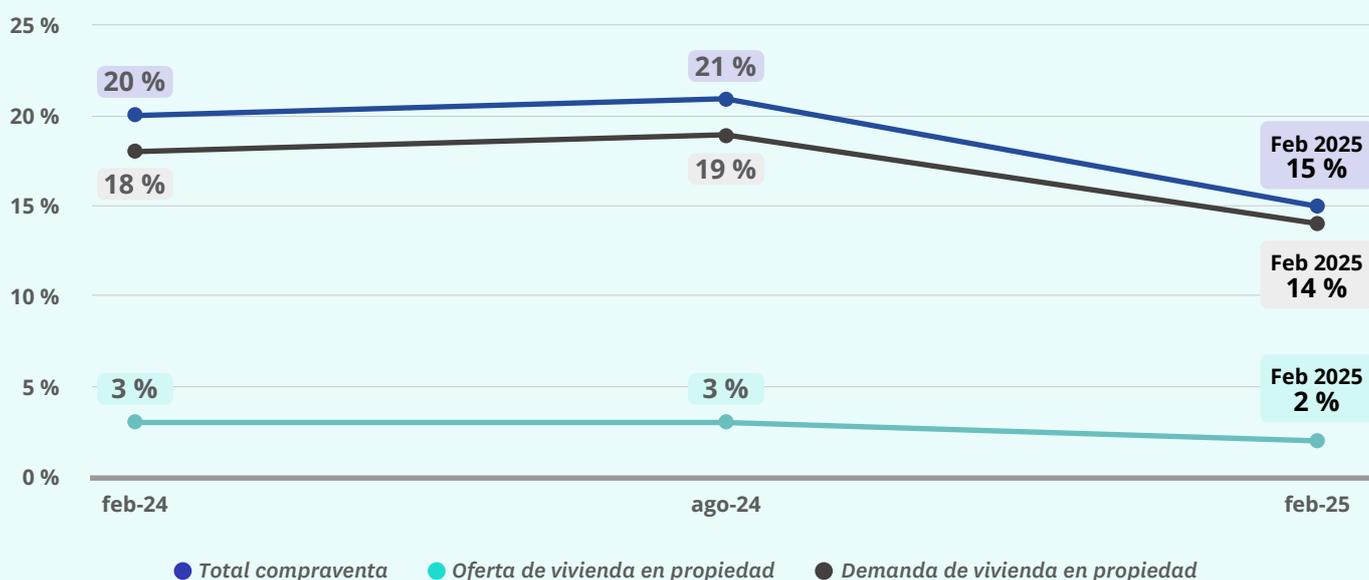
En cuanto a la demanda agregada (*sumando la de arrendamiento y la de compra*), en línea con lo que se ha explicado en el capítulo anterior, el descenso ha sido desde el 29 % de 2024 al 25 % un año después.

Además, si contemplamos el mercado de la vivienda en el archipiélago desde la óptica de la demanda efectiva y la demanda no efectiva, vemos que la segunda está muy por encima de la primera. En concreto, los demandantes de vivienda que materializan su deseo constituyen solo el 8 %, mientras que los que no lo logran suman el 18 % (*si bien es un número mucho menor que el 23 % del estudio precedente*).

Estos datos contrastan con los del conjunto de España, en donde la demanda ha permanecido estable en los últimos doce meses: el 23 % de particulares que en 2025 han intentado comprar o alquilar como inquilinos es el mismo porcentaje que se registró en 2024.

En el desglose de oferta y demanda por mercados comprobamos que, en Canarias, la compraventa se ha contraído principalmente por el lado de la demanda. Del 18 % de febrero de 2024 se ha pasado al 14 % un año después.

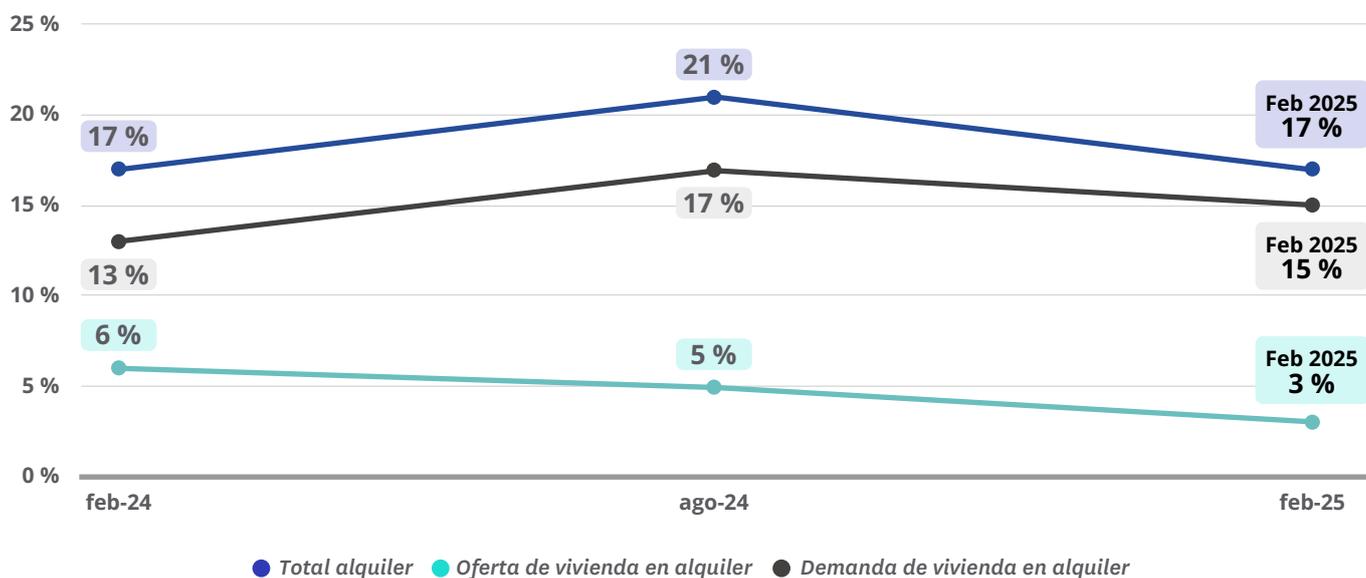
G4. Particulares en el mercado de compraventa en Canarias (% sobre la población mayor de 18 años)





Sin embargo, en el mercado del alquiler no solo no se ha reducido la demanda sino que se ha incrementado (*del 13 % de febrero de 2024 se ha pasado a un 15 % un año después*). Sin embargo, el porcentaje de particulares que ofertan vivienda de arrendamiento es ahora la mitad —*del 6 % se ha pasado al 3 %*— que el que había hace un año, lo cual mantiene en un nivel idéntico la participación total (*17 %*) en el mercado de alquiler.

G5. Participantes en el mercado de alquiler en Canarias (% sobre la población mayor de 18 años)



3. Los precios del alquiler ‘invitan’ a hipotecarse



La escalada del coste de los arrendamientos se muestra como principal preocupación entre las opiniones sobre el mercado inmobiliario expresadas por los particulares canarios. Tanto es así que el 69 % considera que el precio actual del alquiler hace que compense más contratar una hipoteca para la compra de un inmueble. Además, a esta cuestión se le concede una puntuación de 7,5 sobre diez. Pese a ello, son cifras levemente inferiores al 70 % y 7,6 de febrero de 2024.

Donde sí se aprecia un verdadero retroceso es en la percepción sobre la dificultad para acceder a una vivienda debido a las condiciones hipotecarias, que en este caso recibe el respaldo del 68 % de los consultados, diez puntos porcentuales menos que el año anterior, y una valoración de 7,4 puntos de valoración sobre diez (*en 2024 fue de 8*). Hablamos de un descenso que coincide con el panorama del conjunto de España, en el que la caída del euríbor ha tenido un efecto tranquilizador al respecto.

Por su parte, el apoyo a la vivienda como inversión se mantiene alto (67 %) en todos los segmentos de edad aunque, en este caso, llama la atención que sea en el colectivo más joven (*de 18 a 34 años*) donde alcance el mayor porcentaje de respaldo (69 %), superando así incluso al segmento de 45 a 75 años, que se queda en el 68 %.

Otra cuestión ampliamente compartida por los canarios es que el sentimiento de propiedad está muy arraiga-

do en España (65 % y 7,4 puntos), aumentado el apoyo a esta idea conforme aumenta la edad (*en los mayores de 45 años el porcentaje crece hasta el 72 %*).

En este sentido, más de la mitad de la población de Canarias considera que un piso es la mejor herencia para los hijos (53 %, *con una puntuación de 6,5 sobre diez*). Este concepto está especialmente arraigado nuevamente dentro del grupo de los más jóvenes, que muestran su apoyo a esta idea en el 61 % de los casos.

Más equilibrio se advierte en otras opiniones, como las que tienen que ver con la tendencia del mercado y a la idoneidad de vivir de alquiler, independientemente del segmento de edad. Hay opiniones enfrentadas en relación con que la tendencia del mercado sea a alquilar más y comprar menos (*un 38 % está a favor de este concepto, mientras que un 45 se muestra neutro*). Y de la misma manera existen dudas sobre si vivir de alquiler es tirar el dinero (*solo el 48 % lo sostiene, si bien son dos puntos porcentuales más que el año anterior*).

Finalmente, cerca de la mitad de la población canaria (49 %) cree que estamos cerca del estallido de una nueva burbuja inmobiliaria. Y tan solo uno de cada cuatro canarios deposita esperanzas en la ley de vivienda, siendo el segmento de edad intermedio (34 a 45) los que menor entusiasmo muestran por la norma: únicamente un 20 % confía en ella.



G6. Opinión sobre el mercado de la vivienda en Canarias (% sobre las personas activas en el mercado de la vivienda)

	Valoración media			Febrero 2025		
	Feb 2024	Ago 2024	Feb 2025	En contra	Neutro	A favor
Las condiciones hipotecarias actuales hacen más difícil la compra de vivienda	8	7,7	7,4	7 %	25 %	68 %
El sentimiento de propiedad sigue muy arraigado en la mentalidad de los españoles	7,4	7,5	7,2	7 %	29 %	65 %
El precio actual del alquiler hace que compense más pagar una hipoteca que un alquiler	7,6	7,4	7,5	7 %	24 %	69 %
Comprar una vivienda es una buena inversión	7,4	7,3	7,3	6 %	28 %	67 %
Un piso es la mejor herencia que puedes dejar a tus hijos	6,2	6,5	6,5	16%	32 %	53 %
La tendencia en el mercado de la vivienda es alquilar más y comprar menos	6	5,9	5,7	17 %	45 %	39 %
Vivir de alquiler es tirar el dinero	6,3	6,2	6,2	19 %	34 %	48 %
Estamos próximos a una nueva burbuja inmobiliaria	6,6	6,5	6,5	13 %	38 %	49 %
La nueva normativa de control de precios de alquiler de vivienda favorecerá el equilibrio entre oferta y demanda	4,9	4,7	4,6	31%	45%	24%



4. Nota metodológica



Bases de los gráficos

G1. PARTICULARES PARTICIPANDO EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN CANARIAS (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)

Base particulares mayores de 18 años. Canarias.

Feb-24: 400 / Ago-24: 403 / Feb-25: 275

Base particulares mayores de 18 años. España.

Feb-24: 8.270 / Ago-24: 8.318 / Feb-25: 5.652

G2. PARTICULARES PARTICIPANDO EN EL MERCADO DE COMPRAVENTA Y DE ALQUILER EN CANARIAS (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)

Base particulares mayores de 18 años. Canarias.

Feb-24: 400 / Ago-24: 403 / Feb-25: 275

G3. ACCIONES MÚLTIPLES EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN CANARIAS EN LOS ÚLTIMOS DOCE MESES (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)

Base particulares mayores de 18 años. Canarias.

Feb-24: 400 / Ago-24: 403 / Feb-25: 275

G4. PARTICIPANTES EN EL MERCADO DE COMPRAVENTA EN CANARIAS (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)

Base particulares mayores de 18 años. Canarias.

Feb-24: 400 / Ago-24: 403 / Feb-25: 275

G5. PARTICIPANTES EN EL MERCADO DE ALQUILER EN CANARIAS (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)

Base particulares mayores de 18 años. Canarias.

Feb-24: 400 / Ago-24: 403 / Feb-25: 275

G6. OPINIÓN SOBRE EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN CANARIAS (% SOBRE LA POBLACIÓN MAYOR DE 18 AÑOS)

Base particulares mayores de 18 años. Canarias.

Feb-24: 400 / Ago-24: 403 / Feb-25: 275





Anaïs López García

✉ anais.lopez@adevinta.com
☎ 620 66 29 26

InformeFotocasa

✕ @fotocasa

🌐 <https://research.fotocasa.es/>