



**ESTUDIO MERCADO INMOBILIARIO. PREVISIÓN AÑO 2008.
ISLAS CANARIAS.**

ESTUDIO MERCADO INMOBILIARIO EN LAS ISLAS CANARIAS

TENERIFE

La situación del mercado de viviendas en la provincia, en general ha pasado de un crecimiento bastante acusado durante los años 2005 y 2006 a una ralentización a partir de los dos primeros meses del 2007, ralentización que se ha visto confirmada a lo largo del año.

Dadas las características de insularidad, podemos diferenciar lo relativo a la isla de Tenerife y de las "islas menores" La Palma, La Gomera y El Hierro.

A su vez, dentro de la isla de Tenerife, podemos distinguir tres zonas principales: el área metropolitana, formada por los municipios de Santa Cruz de Tenerife, La Laguna, El Rosario y Candelaria; la zona Sur y la zona Norte.

En la **zona metropolitana** se están desarrollando diversas promociones en las zonas de expansión, como es la zona del Polígono del Rosario – El Sobradillo - La Gallega, con viviendas de tipo medio, con morfología en bloques de 3 o 4 plantas destinadas a viviendas de 2 – 3 dormitorios, así como colonias de adosados dúplex, con o sin sótano, que tienen bastante aceptación.

En las zonas de Acorán y Candelaria, que pueden calificarse de núcleos dormitorio, la tipología pasa a ser de unifamiliares, tanto aisladas como pareadas y con unas calidades superiores, dirigidas a un sector con poder adquisitivo medio-alto.

En los **cascos urbanos de Santa Cruz y La Laguna**, salvo en la zona del Polígono Cabo – Llanos, de reciente creación, donde se han desarrollado promociones de viviendas de calidad por encima de la media, tanto en dimensiones como en calidades, con unos precios bastante elevados, aunque con buena aceptación, las promociones se limitan

a renovación del parque antiguo de viviendas, teniendo en cuenta que muchas de ellas se realizan sobre edificaciones incluidas en el catálogo de protección del casco histórico, que obliga, bien a mantener la fachada, bien a mantener una cierta tipología. Ambas circunstancias generan un encarecimiento de los costos de construcción que, unidos a la escasez de suelo, hacen que los precios de venta de los inmuebles resultantes sean altos.

El mercado de segunda mano que había tenido una tendencia al alza en los dos o tres años anteriores, se ha estabilizado aun sin llegar a la disminución.

En la **zona Sur** quizás sea donde el crecimiento de población laboral, haya dado lugar a un alto desarrollo edificatorio, que incluye la construcción de naves industriales en los polígonos del Valle de Güímar, Granadilla y Las Chafiras, ya que la demanda para este tipo de edificaciones ha aumentado.

Es de destacar el desarrollo de las viviendas en poblaciones situadas en las medianías, sobre la autopista TF-1 del Sur, relativamente cerca de los núcleos turísticos, aunque separados de ellos, como son especialmente San Isidro, Llano del Camello, San Miguel, Valle de San Lorenzo o Buzanada, con viviendas de tipo medio de 1 o 2 dormitorios, muchas de ellas destinadas al alquiler con vistas a la población inmigrante que trabaja en la zona.

No obstante, el ritmo de edificación ha descendido y se observan bastantes promociones terminadas, o a punto de terminarse, en oferta, que denotan una menor demanda.

Se nota un crecimiento mucho más lento en los núcleos turísticos, esto probablemente debido a la moratoria que permite escasas promociones hoteleras, autorizando únicamente determinadas tipologías de hoteles de alta calificación, y promociones para viviendas de segunda residencia.

En la **zona Norte** el desarrollo es algo más discreto, observándose algunas promociones importantes de viviendas en La Orotava, y algunas otras en Tacoronte, La Victoria y Santa Úrsula.

En cuanto a las "islas menores", se ha notado un aumento en la isla de La Palma, especialmente en la comarca liderada por Los Llanos de Aridane, con distintas promociones de bloques de viviendas, con cierta calidad, que mantienen en buena actividad el sector.

En el resto, el desarrollo de la construcción viene dada por el crecimiento natural de la población y el incipiente desarrollo de núcleos turísticos.

De todas formas, en general se nota una disminución de las operaciones de compraventa.

LAS PALMAS

La situación del mercado inmobiliario de la zona de Canarias se encuentra en un estado de moderado ascenso, ya que el carácter de insularidad que la caracteriza, limita en cierto grado la evolución del mismo.

Actualmente se ha frenado ligeramente la construcción masiva de viviendas de baja calidad, y se ha iniciado una corriente de promociones de viviendas de calidad elevada, cuya venta se está estabilizando.

No obstante, la evolución del mercado varía según la situación, el tipo de vivienda y el precio de venta.

Si realizamos un estudio por zonas, se podrían distinguir:

Gran Canaria

Las Palmas Capital

La capital es el mayor potencial de venta de viviendas de toda la provincia. Debido a la fuerte demanda de vivienda en los últimos años, se ha aumentado las zonas de expansión de la Capital, desarrollándose áreas totalmente nuevas como son Siete Palmas, La Minilla y Ciudad del Campo, en las que además de ofrecer un entorno residencial con dotaciones, se han desarrollado grandes centros de ocio y comerciales, llegando a alcanzar valores de mercado ciertamente elevados, siendo por tanto estas viviendas destinadas a un nivel de renta medio-alto.

También se están desarrollando nuevas zonas, como San Francisco de Paula, con promociones de viviendas unifamiliares de alto nivel.

En cuanto a la zona centro, como pueden ser Mesa y López, Guanarteme o Arenales, se están realizando promociones de viviendas nuevas, demoliendo las existentes y renovando así el aspecto de la ciudad, elevándose por tanto el precio medio de dichas viviendas.

Hay que tener en cuenta que debido al parón inmobiliario que se está produciendo en los últimos tiempos, la celeridad en la venta de estas viviendas, se está viendo reducida.

En las zonas periféricas de la ciudad como pueden ser San Cristóbal, o Zárate, la oferta de viviendas ha aumentado, no así su demanda, por lo que el precio medio de las mismas no ha sufrido variación.

Zona Norte

En esta zona cabe destacar la importancia de ciertos municipios en el desarrollo de la vivienda como es el caso de Arúcas. Se está promoviendo la construcción de pisos y viviendas tipo dúplex, cuyo precio de venta es medio, así como sus calidades. Un ejemplo de ello son las zonas de Santidad o Visvique o Los Portales, zonas en las que se están creando Residenciales que incluyen servicios dotacionales.

El precio medio de la vivienda en el resto de municipios de la zona norte, como pueden ser Guía o Galdar, se ha estabilizado, aumentando acorde con el Índice de Precios de Consumo.

Zona Este

Al este de la isla encontramos municipios en los que la construcción de viviendas ha aumentado considerablemente, debido a su expansión, como es el caso Telde, donde el precio medio de venta de la vivienda se ha elevado con respecto a años anteriores, no siendo este aumento desorbitado, ya que se destinan a un nivel de renta media. Las zonas más relevantes son El Calero, Picachos, La Herradura, Arauz.

No obstante, hay que comentar que dentro de los mismos encontramos zonas donde únicamente se permiten viviendas unifamiliares destinándose hacia un nivel de renta alta, como pueden ser La Garita, Hoya Pozuelo o Playa del Hombre.

Por el contrario, hay ciertas zonas, como Vecindario, donde el precio de la vivienda se ha estancado, debido a la gran afluencia de inmigrantes con una renta media-baja.

En estos municipios se han desarrollado zonas industriales, como puede ser la zona de Arinaga, donde predominan las naves destinadas a la producción, venta y exposición de todo tipo de productos, debido al aumento de la demanda de este tipo de

inmueble, así como la influencia de la reciente apertura de un puerto marítimo, abriendo así las posibilidades de un comercio con menor coste por transporte terrestre.

Zona Sur

El sur es una zona turística, que se encuentra actualmente estabilizada con respecto a la construcción de obra nueva. En cuanto a la venta de viviendas de segunda mano, su oferta ha aumentado considerablemente, así como su demanda, por lo que existe un mercado estabilizado, cuyos precios de ventas se han ido elevando progresivamente.

La mayor parte de las transacciones que se realizan en esta zona se destinan a ventas de viviendas de segunda residencia, tanto para la población extranjera como la nacional.

Es necesario comentar que en esta zona se han renovado las áreas destinadas únicamente al alojamiento turístico, ya que recientemente se han construido nuevos hoteles de lujo y zonas de ocio, como campos de golf, destinados al turismo con un nivel de renta alto, como pueden ser Meloneras, Amadores, o Mogán.

Fuerteventura

La isla de Fuerteventura se encuentra actualmente en pleno desarrollo, con un auge en la construcción de viviendas, tanto plurifamiliares como unifamiliares tipo chalet. Esto es debido a la fuerte demanda que ha surgido por la compra de viviendas de la población extranjera, con un nivel de renta media-alta, que se ha instalado en la isla o bien como segunda residencia. Prueba de ello son las poblaciones de Corralejo, Puerto del Rosario o Pájara.

También es necesario comentar que según las expectativas existentes sobre el mercado de la vivienda en la isla, se está estabilizando el mismo, ya que en los últimos tiempos los precios se habían elevado bastante.

Hay algunas zonas en las que se ha notado dicha estabilización, como es Nuevo Horizonte, donde actualmente se han instalado inmigrantes con un nivel de renta media-baja, depreciando así su valor.

Lanzarote

La isla de Lanzarote tiene una proyección de mercado similar a la de la isla de Fuerteventura, estando ésta más desarrollada, debido a su fuerte explotación turística, por lo que el nivel de construcción de obra nueva no es tan elevado.

Tanto la oferta como la demanda de viviendas en esta isla están en concordancia, siendo ambas elevadas, debido a la adquisición de viviendas por parte de la población extranjera, tanto como vivienda habitual o de segunda residencia.

Hay algunas zonas, como Playa Blanca o Costa Teguise, cuyo desarrollo se ha enfocado hacia viviendas residenciales o turísticas, con un nivel de calidad medio-alto, estando su precio por encima de la media.

Existen zonas donde el precio medio de la vivienda se ha estabilizado, debido a la adquisición de viviendas por parte de la población inmigrante de renta media-baja, como pueden ser algunos barrios del municipio de Arrecife.