POLÍTICA NACIONAL CANARIA DE VIVIENDA

Informe estratégico para una política canaria de vivienda, capacidad de carga territorial, equilibrio demográfico, soberanía residencial y capacidad de decisión

1 de OCTUBRE 2026

RESUMEN EJECUTIVO

La crisis de la vivienda en Canarias constituye un problema estructural de país. Su dimensión supera ampliamente el ámbito inmobiliario porque afecta al derecho de la población canaria a permanecer en su tierra, retrasa la emancipación juvenil, dificulta la formación de hogares, debilita la cohesión social y aumenta la presión sobre un territorio insular limitado.

Este informe adopta como principio rector la capacidad de carga territorial de Canarias.

La política de vivienda no puede analizarse de manera aislada de la evolución de la población y de los hogares, la población turística equivalente, la actividad económica, el empleo generado, la movilidad, la disponibilidad de agua y energía, la capacidad de saneamiento, los servicios sanitarios y educativos, el suelo, los ecosistemas y las infraestructuras.

La capacidad de carga se concibe como un sistema objetivo, multidimensional, territorializado y periódicamente revisable que permita conocer hasta qué punto cada isla, municipio o área urbana puede absorber nuevos hogares, actividad económica, plazas alojativas, infraestructuras y población sin deteriorar el acceso a la vivienda, los recursos esenciales, los servicios públicos, el territorio y la calidad de vida.

Desde esta perspectiva, vivienda, territorio, población y actividad económica forman un mismo sistema. Las políticas públicas no pueden continuar respondiendo separadamente a problemas que tienen un origen interdependiente.

Canarias alcanzó 2.258.866 habitantes a 1 de enero de 2025 y las proyecciones del Instituto Nacional de Estadística sitúan el número de hogares entre 870.807 en 2026 y 970.983 en 2041.

El posible aumento de 100.176 hogares representa una presión residencial adicional incluso si el ritmo de crecimiento demográfico se modera, porque disminuye el tamaño medio del hogar y aumenta el número de personas que viven solas.

Durante 2025 se visaron 5.031 viviendas nuevas y el valor tasado medio de la vivienda libre alcanzó 2.146,1 euros por metro cuadrado en el cuarto trimestre, con una subida interanual del 13,48 %. [F1] [F2] [F3] [F4]

La accesibilidad residencial depende igualmente de la capacidad económica real de los hogares. El problema no puede medirse solo por el número de viviendas disponibles o por su precio: debe relacionarse con los salarios, la estabilidad de los ingresos, la estructura productiva y la renta disponible. El Informe sobre España 2026 de la Comisión Europea señala que Canarias continúa fuertemente especializada en turismo y sitúa su PIB por habitante en estándares de poder adquisitivo en 72 sobre una media de la Unión Europea igual a 100. El mismo cuadro regional recoge un 2,1 % del empleo en sectores de alta tecnología, un 4,7 % del empleo en industria y un gasto en I+D del 0,57 % del PIB, del que el 0,16 % corresponde al sector empresarial. [F32]

La estructura salarial refuerza esta dimensión del problema. La Encuesta Anual de Estructura Salarial sitúa el salario medio anual de Canarias en 25.120,38 euros en 2024, frente a 29.540,26 euros en el conjunto español. La estadística de deciles salariales de la EPA sitúa, para ese mismo año, el salario medio bruto mensual del empleo principal en Canarias en 2.051,7 euros y señala que el 38,2 % de las personas asalariadas se encontraba por debajo de 1.582,2 euros brutos mensuales. Ambas operaciones utilizan metodologías distintas y deben interpretarse de forma complementaria, no como series directamente intercambiables. [F28] [F29]

El mercado laboral ha mejorado en términos de ocupación y desempleo, pero la estabilidad sigue siendo una dimensión que debe medirse. En el segundo trimestre de 2026 Canarias registró 1.035.500 personas ocupadas y una tasa de paro del 11,6 %. La tasa de temporalidad se situó en el 15,4 %, con una diferencia entre mujeres, 18,5 %, y hombres, 12,4 %. La temporalidad no equivale por sí sola a precariedad, pero constituye uno de los indicadores relevantes para evaluar la continuidad de los ingresos y la solvencia residencial de los hogares. [F31]

La Encuesta de Condiciones de Vida de 2025 sitúa en Canarias la tasa AROPE en el 31,2 %, el riesgo de pobreza en el 22,9 %, la carencia material y social severa en el 9,3 % y la baja intensidad en el empleo en el 11,6 %. Además, el 11,5 % de la población declaraba llegar a fin de mes con mucha dificultad. Estos indicadores no describen exclusivamente a la población trabajadora ni permiten atribuir por sí solos la vulnerabilidad social a una única causa, pero confirman la necesidad de incorporar la capacidad adquisitiva y la estabilidad económica al diagnóstico residencial. [F30]

La crisis residencial presenta además una dimensión que permanece insuficientemente cuantificada: la expulsión de una parte creciente de la población del acceso a una vivienda autónoma. El encarecimiento del alquiler, la escasez de oferta permanente, la insuficiencia salarial y las crecientes exigencias económicas para formalizar un contrato han situado el acceso a un hogar propio fuera del alcance de numerosos trabajadores, jóvenes y hogares con ingresos medios o bajos.

Esta exclusión no siempre aparece reflejada como falta de vivienda. Una parte de la población continúa teniendo un techo, pero lo hace mediante fórmulas que evidencian una pérdida sustancial de autonomía residencial: alquiler de habitaciones, convivencia obligada entre personas sin vínculo familiar, permanencia prolongada en el hogar de origen, ocupación de espacios inadecuados o situaciones de sobreocupación.

El alquiler de habitaciones entre personas ajenas a un mismo núcleo familiar se está normalizando como respuesta económica a la imposibilidad de asumir individualmente el precio de una vivienda completa. Conviene diferenciar esta realidad de las formas voluntarias de vivienda compartida. Cuando compartir vivienda deja de ser una elección personal y se convierte en la única alternativa económicamente posible, estamos ante un indicador de empobrecimiento residencial.

La existencia de alojamiento no puede utilizarse, por tanto, como sinónimo automático de acceso satisfactorio a la vivienda. Una política pública rigurosa deberá medir también la calidad y autonomía de la solución habitacional, identificando cuántas personas comparten vivienda por imposibilidad económica, cuántos hogares no pueden constituirse, qué niveles de sobreocupación existen, cuánto representan los alquileres de habitaciones sobre los ingresos disponibles y qué colectivos están siendo desplazados del mercado convencional.

Liberación Canaria considera necesario incorporar estos indicadores al Sistema Canario de Capacidad Territorial y Residencial. La capacidad de carga debe medir también la capacidad real del territorio para proporcionar vivienda digna y económicamente accesible a la población que vive y trabaja en cada isla. Un territorio puede disponer formalmente de viviendas y, al mismo tiempo, presentar una grave insuficiencia residencial si una parte significativa de su población únicamente puede acceder a habitaciones, alojamientos sobreocupados o convivencias forzadas.

La política de vivienda debe perseguir algo más que evitar que las personas queden sin techo: debe garantizar las condiciones materiales para vivir con autonomía, intimidad, estabilidad y seguridad residencial. La normalización de la habitación como única alternativa posible para una parte creciente de la población constituye una señal de que el mercado ha dejado de cumplir adecuadamente su función habitacional.

La emergencia no se distribuye de forma uniforme. Las áreas metropolitanas de Tenerife y Gran Canaria, los corredores turísticos del sur de ambas islas y los mercados de Lanzarote y Fuerteventura soportan una combinación intensa de crecimiento de hogares, empleo concentrado, movilidad obligada, vivienda turística, segunda residencia y compra como inversión.

La Palma, La Gomera y El Hierro presentan menor presión agregada, pero padecen escasez de alquiler permanente, envejecimiento, vivienda desocupada que no llega al mercado, costes elevados de rehabilitación y dificultades para alojar a jóvenes y profesionales esenciales.

Por ello, la capacidad de carga y la planificación residencial deberán medirse por isla, municipio y, cuando sea necesario, por barrio o área urbana, evitando aplicar una única solución al conjunto del Archipiélago.

La declaración de zonas de mercado residencial tensionado ofrece una herramienta inmediata y jurídicamente disponible. Permite limitar determinadas rentas en nuevos contratos, aplicar el índice estatal a grandes tenedores, prorrogar contratos, establecer condiciones para viviendas que no hubieran sido arrendadas en los cinco años anteriores y activar incentivos fiscales.

Su aplicación debe impulsarse en los ámbitos que acrediten los requisitos legales, pero sin presentarla como solución autosuficiente ya que contiene parte de la escalada, protege a quienes ya se encuentran en el mercado y obliga a elaborar un plan corrector, pero no crea por sí misma vivienda pública, no rehabilita edificios y no resuelve la falta de suelo urbanizado o de infraestructuras. [F5] [F6] [F7]

La construcción sigue siendo necesaria, aunque no puede consistir en urbanizar indefinidamente para perseguir una demanda creciente sin analizar previamente la capacidad material del territorio.

La prioridad debe situarse en la ciudad existente: solares urbanos consolidados, edificios inacabados, inmuebles públicos infrautilizados, rehabilitación de barrios, cambio de uso con garantías de habitabilidad, derechos de superficie y densificación selectiva allí donde las redes de agua, saneamiento, energía, movilidad, educación y sanidad puedan absorberla.

El aprovechamiento de la ciudad existente deberá incorporar un estándar canario para la nueva vivienda que integre, de forma proporcionada a la localización y a la tipología de cada promoción, dotación de aparcamiento cuando resulte necesaria, infraestructura para recarga eléctrica, aprovechamiento de cubiertas para generación renovable, diseño

bioclimático, eficiencia hídrica, accesibilidad y adaptación climática. En la vivienda pública o sostenida con recursos públicos, estos criterios deberán superar el mero cumplimiento mínimo normativo cuando resulte técnica y económicamente viable. [F34]

La política nacional canaria de vivienda incorporará la adaptación al cambio climático como criterio transversal de la promoción, rehabilitación y gestión del parque residencial. El diseño deberá responder a las distintas condiciones microclimáticas de las islas; reducir la demanda energética mediante soluciones bioclimáticas y aislamiento; extender el autoconsumo solar individual y colectivo; asegurar un confort térmico saludable con sistemas eficientes cuando sean necesarios; disminuir el consumo de agua; y priorizar materiales duraderos, reparables, saludables y de baja huella ambiental. La asequibilidad se evaluará atendiendo no solo a la renta o al precio de acceso, sino también al coste energético, hídrico y de mantenimiento durante la vida útil de la vivienda. [F39] [F40] [F41] [F42]

Junto a ello, se propone un Programa Canario de Reutilización y Reconversión de Edificaciones y Complejos Turísticos para estudiar, caso por caso, inmuebles obsoletos, incompatibles, inviables o intensamente residencializados que puedan destinarse a vivienda habitual y asequible, alojamiento para estudiantes, mayores o trabajadores esenciales, usos asistenciales, educativos o centros de formación, siempre con compatibilidad urbanística, suficiencia de infraestructuras y garantías de habitabilidad. El Decreto-ley 2/2025 contempla, en determinados supuestos, la posibilidad de instar el cambio completo de uso turístico a residencial ante el ayuntamiento competente. [F33] [F35]

La existencia formal de suelo con aprovechamiento residencial no equivale a suelo inmediatamente edificable.

Cada objetivo de vivienda deberá identificar la disponibilidad real de servicios, el coste de urbanización, el plazo de ejecución y su compatibilidad con el balance de capacidad de carga del ámbito territorial correspondiente.

El informe propone una Misión Canaria de Vivienda Pública con horizonte mínimo de quince años.

El objetivo político es alcanzar al menos un 10 % de vivienda pública o asequible permanente en el conjunto del Archipiélago y aproximarse al 20 % en los municipios tensionados, mediante construcción directa, compra de promociones terminadas, rehabilitación, cooperativas no especulativas, cesión de suelo en derecho de superficie y programas de alquiler garantizado.

La vivienda financiada con recursos públicos deberá conservar permanentemente su protección y destinarse prioritariamente al alquiler.

Una parte significativa de la nueva oferta asequible deberá reservarse a la juventud canaria y vincular la renta a los ingresos del hogar.

Junto a esta misión se crea como segunda gran herramienta estructural el Sistema Canario de Capacidad Territorial y Residencial, encargado de integrar en una misma planificación la población permanente, los hogares, la población turística equivalente, la vivienda disponible, el suelo, el agua, la energía, el saneamiento, la movilidad, los servicios públicos, el empleo, las infraestructuras y la presión ambiental.

Este Sistema elaborará un Balance Anual de Capacidad de Carga de Canarias, con resultados específicos para cada isla y desagregación municipal y territorial cuando resulte necesario.

Su finalidad será anticipar los desequilibrios antes de que se conviertan en emergencias y establecer una base objetiva para decidir dónde puede crecer la actividad, dónde debe condicionarse, dónde deben reforzarse previamente las infraestructuras y dónde deben establecerse límites temporales o permanentes.

Toda vivienda de titularidad pública o promovida, adquirida, rehabilitada, urbanizada o sostenida mediante suelo, financiación, avales, bonificaciones, derechos de superficie o cualquier otra aportación pública deberá adjudicarse conforme a una doble prioridad: necesidad social acreditada y arraigo efectivo en Canarias.

Liberación Canaria propone una baremación progresiva que otorgue la máxima valoración a partir de veinticinco años de residencia efectiva acumulada, computando la escolarización, el trabajo, los cuidados, el retorno de la emigración y las ausencias temporales justificadas.

Esta política se completará con la creación de una Vecindad Civil Canaria, mediante la reforma coordinada del Código Civil, del Estatuto de Autonomía y del marco estatal aplicable.

La nueva vecindad civil se concibe como una condición jurídica de pertenencia, protección y derechos que permitirá reconocer el derecho preferente a permanecer y retornar a Canarias y, cuando exista necesidad residencial equivalente, otorgará prioridad en el acceso a vivienda pública o sostenida con recursos públicos.

Hasta que esa reforma entre en vigor, el arraigo se aplicará mediante criterios objetivos y proporcionados de residencia efectiva. [F22] [F23]

La cifra de parque público exige una depuración conceptual. En junio de 2026 el Gobierno de Canarias situó en torno a 20.000 las viviendas gestionadas conjuntamente por el Instituto Canario de la Vivienda y Visocan.

Ese dato no equivale a 20.000 viviendas disponibles para nuevas adjudicaciones ni permite calcular por sí solo el porcentaje real de parque público: deben separarse titularidad, gestión, ocupación, disponibilidad, régimen jurídico y denominador utilizado.

El documento diferencia vivienda pública, vivienda social, vivienda protegida y vivienda asequible permanente, y propone una auditoría anual con inventario insular y municipal. [F12]

La vivienda turística debe regularse según su incidencia territorial efectiva y su relación con la emergencia habitacional. Liberación Canaria propone que, mientras persista esa emergencia, el suelo y las viviendas calificados para uso residencial queden reservados con carácter general al alojamiento estable, suspendiendo nuevas habilitaciones para transformar viviendas residenciales en establecimientos de hospedaje turístico. La nueva oferta alojativa deberá concentrarse en parcelas y edificaciones expresamente calificadas para uso turístico, dentro de la moratoria alojativa y de los límites de capacidad de carga. [F11] [F20] [F36]

El volumen autonómico es relevante, pero el impacto residencial se concentra en municipios y barrios concretos.

La Oliva y Yaiza han registrado una presencia de vivienda turística superior al 20 % del parque en mediciones recientes, mientras Tenerife, Gran Canaria, Lanzarote y Fuerteventura concentran la mayor parte de la oferta insular.

En zonas tensionadas debe aplicarse crecimiento neto cero, límites por barrio, inspección efectiva y retirada de la oferta ilegal, sin equiparar automáticamente toda vivienda turística con una vivienda susceptible de regresar al alquiler habitual. [F11] [F20]

La propuesta se aplica al uso objetivo del inmueble, con independencia de la nacionalidad o procedencia de su titular. Prevé excepciones estrictamente justificadas para municipios o núcleos con pérdida estructural de población, siempre que exista vivienda suficiente, ausencia de tensión residencial y capacidad hídrica, energética, territorial y de servicios acreditada.

Las viviendas turísticas que ya dispongan de un título válido quedarán sometidas a comprobación, revisión periódica y un régimen transitorio suficiente y proporcionado. La estrategia se completa con un programa voluntario de retorno al alquiler residencial,

inspección efectiva, coordinación con plataformas y publicación anual de los indicadores de presión residencial y capacidad de carga. [F37] [F38]

Canarias dispone de competencias relevantes en vivienda, urbanismo, ordenación territorial, turismo, vivienda protegida, promoción pública, inspección y sanción.

Sin embargo, el marco vigente no le permite intervenir con la intensidad necesaria sobre la residencia permanente, los movimientos de capital, las adquisiciones inmobiliarias externas ni otros factores que determinan la presión demográfica, residencial y territorial.

La estrategia de Liberación Canaria se articula en tres niveles complementarios.

El primero consiste en utilizar plenamente las competencias actuales y desarrollar de inmediato las medidas de vivienda, suelo, fiscalidad, ordenación territorial y regulación turística que ya permite el ordenamiento.

El segundo exige negociar con el Estado un nuevo pacto de autogobierno real, respaldado por una mayoría política y social en Canarias, mediante la reforma del Estatuto de Autonomía, la aprobación de leyes orgánicas, la modificación del Código Civil, la reforma del Régimen Económico y Fiscal y la transferencia o delegación de facultades estatales susceptibles de ser asumidas por Canarias.

El tercero consiste en abrir, conjuntamente con España, una negociación con la Unión Europea para establecer una relación de asociación especial como País y Territorio de Ultramar, PTU, o un estatuto equivalente específicamente diseñado para Canarias. [F17] [F24] [F25] [F26]

El cambio de relación con la Unión Europea no requiere por sí mismo una reforma de la Constitución española.

Su articulación deberá realizarse mediante los procedimientos europeos correspondientes y mediante la autorización, ratificación e incorporación al ordenamiento español del acuerdo alcanzado.

Solo sería necesaria una revisión constitucional si el contenido final del acuerdo resultara incompatible con alguna disposición constitucional, circunstancia que no debe presumirse de antemano. [F17] [F24]

Una propuesta formal respaldada por una mayoría democrática clara en Canarias y asumida por España como Estado miembro dispondría de una posición negociadora especialmente sólida ante las instituciones europeas.

No se trataría de una pretensión unilateral frente a la Unión, sino de una propuesta conjunta dirigida a alcanzar un acuerdo saludable, estable y beneficioso para Canarias, España y la propia Unión Europea.

No existe un impedimento jurídico de principio para negociar un marco especial.

Una propuesta respaldada democráticamente por Canarias y promovida formalmente por España dispondría de la máxima legitimidad política y de una posición negociadora difícil de ignorar por la Unión Europea. [F10] [F26]

El nuevo marco deberá preservar la ciudadanía europea de la población canaria, la libertad de viaje, los derechos adquiridos, la cooperación económica y social, el acceso a programas europeos y una financiación suficiente, al tiempo que permitirá negociar capacidad efectiva sobre residencia permanente, vivienda, territorio, inversión inmobiliaria y presión demográfica.

Para reforzar la capacidad de ejecución, esta arquitectura se completa con instrumentos operativos destinados a distinguir entre suelo formalmente previsto y suelo realmente disponible, identificar los bloqueos que impiden su puesta en uso, coordinar la tramitación administrativa y medir de forma verificable los resultados físicos, presupuestarios y temporales de la política de vivienda.

Las prioridades ejecutivas son claras:

- creación del Sistema Canario de Capacidad Territorial y Residencial;
- elaboración del primer Balance de Capacidad de Carga de Canarias;
- mapa anual de necesidades por isla, municipio y barrio;
- declaración de zonas tensionadas;
- inventario de suelo y edificios públicos;
- Inventario Canario Único de Suelo Residencial, público y privado, con información sobre titularidad, situación urbanística, edificabilidad efectiva, viviendas potenciales, grado de urbanización, servicios disponibles, costes y plazo estimado de ejecución;
- Programa Canario de Desbloqueo de Suelo Residencial para identificar, ámbito por ámbito, la causa concreta de la falta de ejecución, las actuaciones necesarias, la

administración o agente responsable, la financiación requerida y un calendario verificable de resolución;

- auditoría del parque gestionado por ICAVI y Visocan;
- programa estable de producción, adquisición y rehabilitación;
- garantía de emancipación juvenil;
- regulación estricta de los usos turísticos y temporales;
- movilización de vivienda vacía mediante incentivos, garantías para los propietarios y, exclusivamente ante supuestos legalmente definidos de desocupación prolongada e injustificada de grandes carteras, las medidas proporcionadas que permita el ordenamiento, con pleno respeto al derecho de propiedad y a las garantías constitucionales;
- evaluación residencial y de capacidad territorial obligatoria de nuevos proyectos económicos y turísticos;
- sistema coordinado de tramitación y trazabilidad administrativa para vivienda pública y asequible, con expediente digital, identificación de responsables, hitos, plazos y bloqueos;
- cuadro de mando de ejecución con seguimiento de viviendas iniciadas y terminadas, rehabilitación, suelo desbloqueado, inversión ejecutada, plazos administrativos y coste final por vivienda;
- construcción de una mayoría social y política canaria para negociar mayor capacidad normativa con el Estado;
- preparación de una propuesta jurídica, económica y financiera para el tránsito hacia un marco de asociación especial con la Unión Europea como PTU o estatuto equivalente, sin presumir la necesidad de reforma constitucional española y con garantías de ciudadanía, movilidad, derechos adquiridos, financiación y participación canaria determinante.

Liberación Canaria plantea anticipar la formación de hogares, medir la capacidad de carga, proteger el territorio y asegurar que la actividad económica contribuya a alojar a quienes sostienen los servicios y comunidades de cada isla.

El objetivo final consiste en convertir la vivienda en una infraestructura permanente para la continuidad del pueblo canario, dentro de los límites materiales del territorio, y no en el mecanismo mediante el cual la población canaria es desplazada de sus barrios, municipios e islas.

ÍNDICE

Resumen ejecutivo

1. Introducción

2. La vivienda como cuestión estratégica de país

3. Diagnóstico demográfico y residencial de Canarias
   3.1. Pérdida de autonomía residencial, alquiler de habitaciones y precariedad habitacional

4. Territorialización insular de la política de vivienda
   4.1. Criterios de diferenciación territorial
   4.2. Tenerife: área metropolitana, corredor sur y desequilibrio norte-sur
   4.3. Gran Canaria: capital metropolitana, sureste residencial y sur turístico
   4.4. Lanzarote y La Graciosa: fuerte presión turística, agua y suelo limitado
   4.5. Fuerteventura: crecimiento acelerado, dispersión y alojamiento laboral
   4.6. La Palma: reconstrucción, rehabilitación y equilibrio comarcal
   4.7. La Gomera: escasez de alquiler, envejecimiento y mercados muy pequeños
   4.8. El Hierro: disponibilidad efectiva, rehabilitación y servicios esenciales
   4.9. Obligaciones de planificación por tipología territorial

5. Las causas reales de la crisis habitacional
   5.1. Crecimiento de la población y de los hogares
   5.2. Modelo económico canario, precariedad e inestabilidad laboral y capacidad adquisitiva limitada
   5.2.1. Crecimiento económico, especialización productiva y prosperidad por habitante
   5.2.2. Salarios: la capacidad de pago como variable residencial

5.2.3. Precariedad e inestabilidad laboral: más allá de tener o no tener empleo
5.2.4. Capacidad adquisitiva limitada y vulnerabilidad social
5.2.5. La vivienda como amplificador de las desigualdades económicas
5.2.6. Consecuencias para la política de vivienda y la capacidad de carga
5.3. Concentración territorial del empleo
5.4. Vivienda turística y alquiler temporal
5.5. Compra como inversión y segunda residencia
5.6. Insuficiencia del parque público
5.7. Lentitud administrativa y falta de suelo preparado
5.8. Costes de construcción y financiación
5.9. Debilidad de la información pública

6. Declaración de zonas de mercado residencial tensionado

7. Beneficios y límites de las zonas tensionadas
7.1. Beneficios reales
7.2. Lo que no resuelve
7.3. La posición adecuada

8. Crecimiento poblacional, formación de hogares y capacidad de carga
8.1. La capacidad de carga como principio rector
8.2. Sistema Canario de Capacidad Territorial y Residencial
8.3. Balance Anual de Capacidad de Carga de Canarias
8.4. Evaluación de impacto residencial y principio de neutralidad habitacional

9. Construcción de vivienda en un territorio limitado

9.1. Inventario Canario Único de Suelo Residencial y Programa de Desbloqueo de Suelo
9.2. Estándar Canario de Vivienda Sostenible, Eficiente y Adaptada al Cambio Climático
9.2.1. Diferenciación climática y territorial
9.2.2. Diseño bioclimático y soluciones pasivas
9.2.3. Materiales adaptados al clima canario y al ciclo de vida
9.2.4. Energía solar, autoconsumo, almacenamiento y electrificación
9.2.5. Confort térmico y climatización eficiente
9.2.6. Eficiencia hídrica y adaptación a la sequía
9.3. Reutilización y reconversión de edificaciones y complejos turísticos

9.3.1. Programa Canario de Rehabilitación Climática y Energética del Parque Residencial

10. Vivienda pública y alquiler asequible
10.1. Definiciones y contabilidad del parque residencial protegido
10.2. Vecindad civil canaria, arraigo y derecho preferente a la vivienda sostenida con recursos públicos
10.3. Garantía de confort climático y pobreza energética

11. Vivienda libre, protección de la propiedad privada y función social

12. Juventud canaria, emancipación y derecho a permanecer

13. Vivienda vacacional, alquiler temporal y vivienda vacía
13.1. Protección del uso residencial y suspensión de nuevas viviendas turísticas
13.1.1. Objeto y alcance de la propuesta
13.1.2. Emergencia habitacional y pérdida de parque residencial
13.1.3. Capacidad de carga y límites territoriales
13.1.4. Fundamento constitucional, estatutario y europeo
13.1.5. Relación con la Ley canaria 6/2025
13.1.6. Propuesta normativa
13.1.7. Régimen transitorio y retorno al alquiler residencial
13.1.8. Información, inspección y seguimiento
13.1.9. Duración, revisión y posición política
13.2. Alquiler temporal
13.3. Vivienda vacía

14. Marco jurídico vigente en Canarias y España
14.1. Vecindad civil canaria: reforma necesaria y efectos protectores
14.2. Instrumentos jurídicos para ampliar el autogobierno sin reforma constitucional previa

15. Debilidades de la capacidad jurídica actual

16. Restricciones a la compra y regulación de residencia
16.1. Lo que puede hacerse actualmente
16.2. Lo que Canarias no puede hacer unilateralmente

16.3. La vía jurídica posible

17. Canarias ante la Unión Europea: hacia un marco de asociación especial como PTU
17.1. Alcance y límites del artículo 349
17.2. Nuevo marco de asociación especial como País y Territorio de Ultramar
17.3. Estatuto canario de residencia y salvaguarda residencial
17.4. Movilidad, ciudadanía y relación con Schengen
17.5. Transición desde el marco actual
17.6. Mandato democrático canario y negociación conjunta con España y la Unión Europea

18. Nuevo pacto de autogobierno real entre Canarias y el Estado
18.1. Mayoría social y política canaria como fundamento de la negociación
18.2. Instrumentos jurídicos para un autogobierno real
18.3. Comisión Bilateral Canarias-Estado y participación determinante de Canarias
18.4. Garantías financieras, normativas y competenciales

19. Propuesta política de Liberación Canaria

20. Plan de aplicación

21. Indicadores de seguimiento
21.1. Cuadro Integral de Capacidad de Carga Territorial y Residencial

22. Conclusiones

23. Fuentes y referencias

1. INTRODUCCIÓN

El acceso a la vivienda se ha convertido en uno de los principales factores de desigualdad y desarraigo en Canarias.

El aumento del precio de compra y alquiler coincide con salarios insuficientes, empleo inestable, crecimiento del número de hogares, presión turística, inversión inmobiliaria externa, escasez de parque público y concentración de la actividad económica en determinadas áreas metropolitanas y costeras.

Para una parte creciente de la juventud canaria, trabajar ya no garantiza la posibilidad de emanciparse.

Muchas familias destinan una proporción excesiva de sus ingresos al alquiler o a la hipoteca.

Trabajadores de servicios esenciales, comercio, hostelería, sanidad, educación y atención social no encuentran vivienda cerca de su lugar de trabajo.

Personas mayores permanecen en inmuebles poco accesibles porque no existe una alternativa adecuada.

Los hogares con menores, las familias monoparentales, las personas con discapacidad y quienes se encuentran en situación de vulnerabilidad afrontan una competencia cada vez mayor por una oferta insuficiente.

Esta relación entre vivienda y economía obliga a incorporar al diagnóstico una cuestión que hasta ahora aparecía de forma transversal: el modelo económico canario, la calidad y estabilidad del empleo y la capacidad adquisitiva de la población. La existencia de empleo no garantiza automáticamente capacidad residencial. Para acceder de forma estable a una vivienda importan la cuantía de los ingresos, su continuidad, la posibilidad de ahorro, la capacidad de afrontar una fianza o una entrada y la proporción de renta que absorben el alquiler, la hipoteca y los suministros.

Los indicadores disponibles muestran una brecha que debe formar parte de la planificación. La Comisión Europea sitúa a Canarias en un PIB por habitante en estándares de poder adquisitivo equivalente a 72 sobre una media de la Unión Europea de 100 y mantiene el diagnóstico de fuerte especialización turística, al tiempo que señala la necesidad de continuar la diversificación y la innovación. En su cuadro regional, Canarias registra un 2,1 % del empleo en sectores de alta tecnología, un 4,7 % en industria y un gasto en I+D del 0,57 % del PIB. [F32]

En materia salarial, el INE sitúa el salario medio anual de Canarias en 25.120,38 euros en 2024, aproximadamente un 15 % por debajo del promedio español de 29.540,26 euros. La estadística de deciles salariales del empleo principal sitúa además el salario medio bruto mensual de Canarias en 2.051,7 euros y al 38,2 % de las personas asalariadas por debajo de 1.582,2 euros mensuales. A ello se suma que la Encuesta de Condiciones de Vida de 2025 registra para Canarias una tasa AROPE del 31,2 % y un 11,5 % de población que declara llegar a fin de mes con mucha dificultad. [F28] [F29] [F30]

Estos datos no permiten reducir la crisis residencial a una explicación salarial ni atribuirla a un único sector económico. Sí obligan a reconocer que la asequibilidad depende de dos magnitudes inseparables: el coste de la vivienda y la capacidad real de pago de quienes necesitan habitarla. Por ello, este informe incorpora un apartado específico sobre modelo económico, precariedad e inestabilidad laboral y capacidad adquisitiva limitada, conectándolo con la pérdida de autonomía residencial y con la necesidad de que la capacidad de carga mida también la sostenibilidad social y económica del crecimiento.

A esta situación debemos añadir una transformación cada vez más visible del mercado residencial canario que merece atención específica: la expansión del alquiler de habitaciones y de la convivencia obligada entre personas que no forman parte de un mismo hogar o núcleo familiar.

Durante años, el debate sobre vivienda se ha concentrado fundamentalmente en el precio medio del alquiler, el coste de compra, la producción de vivienda nueva, el parque público o el número de viviendas disponibles. Estos indicadores son imprescindibles, pero resultan insuficientes para describir plenamente lo que está ocurriendo.

Una persona puede aparecer estadísticamente alojada y, sin embargo, haber quedado excluida materialmente del acceso a una vivienda propia.

La asfixia del mercado de alquiler está provocando que trabajadores con empleo, jóvenes que intentan emanciparse, personas separadas, familias monoparentales, estudiantes, pensionistas y personas con ingresos reducidos tengan que competir por habitaciones dentro de viviendas compartidas porque no pueden asumir el alquiler de una vivienda completa.

En determinados segmentos de población, la pregunta ha dejado de ser cuánto cuesta alquilar una vivienda para convertirse en si resulta posible alquilar algo más que una habitación.

Esta evolución introduce una categoría que las políticas públicas deben comenzar a medir: la pérdida de autonomía residencial.

Compartir vivienda puede constituir una opción legítima y voluntaria. El problema aparece cuando la convivencia con personas desconocidas deja de responder a una preferencia y pasa a ser una imposición económica derivada de la insuficiencia de ingresos y de unos precios residenciales completamente desconectados de las rentas reales de la población.

En esas circunstancias, el alquiler de habitaciones deja de ser simplemente una modalidad del mercado para convertirse en un indicador de precariedad habitacional.

La vivienda cumple funciones que van mucho más allá de proporcionar cobijo. Constituye un espacio de intimidad, seguridad, descanso, convivencia familiar, cuidados y desarrollo personal. La imposibilidad prolongada de disponer de un espacio propio afecta a la emancipación juvenil, a la formación de hogares, a las relaciones familiares, a la posibilidad de tener hijos, a la conciliación, al cuidado de menores y mayores y, en general, a la estabilidad de los proyectos de vida.

También altera la propia lectura estadística de la demanda residencial. Dos o tres personas adultas que comparten obligadamente una vivienda pueden aparecer como ocupantes de una única unidad residencial, cuando en realidad representan varios hogares potenciales que el mercado no permite constituir. Si esta demanda latente no se identifica, las necesidades reales de vivienda quedan infravaloradas.

Por ello, Liberación Canaria plantea que el diagnóstico residencial incorpore progresivamente indicadores específicos sobre alquiler de habitaciones, convivencia involuntaria, sobreocupación, hogares potenciales no constituidos, permanencia forzada de jóvenes adultos en el domicilio familiar y relación entre coste de una habitación e ingresos disponibles.

Esta información deberá integrarse en el Sistema Canario de Capacidad Territorial y Residencial y en el Balance Anual de Capacidad de Carga, porque la capacidad residencial de un territorio no puede medirse únicamente contando viviendas. Debe determinarse también si esas viviendas permiten alojar a la población en condiciones económicamente accesibles, estables y compatibles con una vida autónoma.

La normalización de la precariedad no puede convertirse en la nueva referencia de lo que Canarias considera aceptable.

Que una persona tenga acceso a una habitación no significa que el problema de vivienda esté resuelto. Que varias personas puedan repartirse un alquiler que ninguna podría pagar individualmente tampoco significa que exista equilibrio residencial.

Cuando acceder a una vivienda completa se convierte en un privilegio y compartir una habitación o una vivienda por necesidad económica pasa a ser la alternativa ordinaria, estamos ante un deterioro estructural del derecho a una vivienda digna y de las condiciones materiales de vida de la población.

La política pública debe reconocer esta realidad, medirla y actuar sobre sus causas. El objetivo debe ser recuperar la posibilidad de que una persona trabajadora, una pareja, una familia o un joven que inicia su proyecto de vida pueda acceder a una vivienda adecuada sin que el coste residencial absorba una proporción incompatible con una vida digna.

Esta dimensión de la crisis refuerza el planteamiento central del presente informe: la política de vivienda debe anticiparse a los desequilibrios y relacionar población, hogares, salarios, actividad económica, territorio y capacidad residencial real. La capacidad de carga de Canarias no puede considerarse compatible con un modelo en el que el crecimiento económico y demográfico avance mientras una proporción creciente de la población pierde autonomía residencial y se ve obligada a aceptar condiciones habitacionales progresivamente más precarias.

Esta crisis no puede abordarse exclusivamente desde la construcción.

Construir resulta necesario, pero el volumen, la localización, la tipología, el régimen de tenencia y el destino de las viviendas son tan importantes como la cantidad.

Una vivienda nueva adquirida como inversión, utilizada como segunda residencia o explotada turísticamente no resuelve la necesidad de vivienda habitual de la población canaria.

El objetivo de este informe es definir una política integral para Liberación Canaria.

La propuesta parte del derecho del pueblo canario a habitar su país y desarrollar en él un proyecto de vida digno.

Combina medidas inmediatas aplicables bajo la legislación vigente con reformas estructurales que exigen un nuevo marco jurídico con España y una relación diferenciada con la Unión Europea.

La capacidad de carga como principio rector del informe

Este documento adopta la capacidad de carga territorial como principio vertebrador de la política canaria de vivienda y territorio.

Canarias constituye un territorio archipielágico físicamente delimitado. La superficie disponible, el suelo agrícola, los espacios naturales, los recursos hídricos, la producción y distribución energética, el saneamiento, las infraestructuras de movilidad y la capacidad de los servicios públicos no pueden ampliarse indefinidamente.

Por ello, ninguna política de vivienda puede plantearse correctamente si se limita a comparar oferta y demanda inmobiliaria.

La demanda residencial depende de la población permanente, la formación de hogares, la población turística equivalente, las segundas residencias, la inversión inmobiliaria, la localización del empleo, las migraciones laborales y la intensidad de la actividad económica.

A su vez, cualquier incremento residencial o económico genera nuevas necesidades de agua, energía, saneamiento, movilidad, educación, sanidad, residuos, equipamientos y suelo.

La capacidad de carga permitirá relacionar todos estos factores.

No será utilizada como una cifra política previamente determinada ni como un concepto destinado a señalar a las personas por su lugar de procedencia.

Será una metodología pública, objetiva y territorializada destinada a conocer la relación entre población, actividad, recursos, infraestructuras, vivienda y territorio y a anticipar los puntos en los que el crecimiento comienza a generar pérdidas de accesibilidad residencial, saturación de servicios o deterioro territorial.

La capacidad de carga deberá convertirse así en un criterio previo de planificación.

Antes de decidir cuánto construir, dónde localizar nuevas actividades económicas, cuántas plazas alojativas pueden incorporarse o qué infraestructuras son necesarias, las instituciones deberán conocer la situación material del territorio que recibirá esa nueva presión.

Esta metodología permitirá distinguir igualmente entre territorios saturados y territorios con pérdida de población, evitando políticas uniformes para realidades insulares y municipales profundamente diferentes.

El informe determina también los criterios de acceso a la vivienda sostenida con recursos colectivos.

La aportación pública debe proteger a quienes han construido su vida en Canarias y soportan directamente la presión residencial.

Por ello, la necesidad económica y social se combina con una valoración objetiva del arraigo, la residencia efectiva y la vinculación municipal e insular, estableciendo como horizonte de máxima puntuación los veinticinco años.

Junto a esta medida aplicable mediante baremación, Liberación Canaria propone reconocer una Vecindad Civil Canaria propia como condición jurídica de pertenencia y protección.

Su finalidad será convertir el arraigo estable en un derecho reconocible, conservarlo durante la emigración forzada, facilitar el retorno y atribuir preferencia en el acceso a vivienda pública, suelo público y promociones financiadas o favorecidas con recursos públicos, siempre en concurrencia con la necesidad social y con garantías para los colectivos especialmente protegidos. [F22] [F23]

Las reformas estructurales planteadas en este informe no se presentan como concesiones externas que Canarias deba esperar pasivamente.

Su viabilidad dependerá de la construcción de una mayoría política y social canaria que las convierta en un mandato democrático de país.

Cuando una propuesta de mayor autogobierno dispone de respaldo ciudadano, parlamentario, institucional y social suficiente, se transforma en una cuestión política que debe ser negociada entre Canarias y el Estado.

El objetivo consiste en alcanzar acuerdos que proporcionen a Canarias herramientas jurídicas, fiscales, económicas, territoriales y administrativas propias de un autogobierno real.

Este proceso puede desarrollarse mediante los instrumentos existentes en el ordenamiento español: reforma del Estatuto de Autonomía, leyes orgánicas específicas, transferencia o delegación de facultades estatales, reforma del Régimen Económico y Fiscal, modificación del Código Civil y acuerdos bilaterales con garantías de financiación y participación canaria.

La negociación europea se apoyará en ese acuerdo político interno.

Canarias y España deberán presentar conjuntamente una propuesta de relación especial que responda a la condición archipielágica, a la limitación territorial y a la necesidad de proteger la continuidad del pueblo canario.

El propósito no será reducir derechos ni romper vínculos de cooperación, sino sustituir un marco insuficiente por otro que combine integración, movilidad y cooperación con verdadera capacidad canaria de decisión.

---

2. LA VIVIENDA COMO CUESTIÓN ESTRATÉGICA DE PAÍS

La vivienda cumple simultáneamente varias funciones.

Es un hogar, un derecho social, un activo económico, una forma de ahorro, un bien de inversión y una pieza básica de la ordenación territorial.

El conflicto aparece cuando su función financiera y turística desplaza su función habitacional.

En un territorio continental extenso, un aumento de la demanda puede responderse, con límites, mediante nuevas áreas residenciales y ampliación de infraestructuras.

En Canarias esta lógica tiene un recorrido muy inferior.

Cada isla posee una superficie delimitada, ecosistemas frágiles, suelo agrícola escaso, zonas protegidas, recursos hídricos limitados y redes de movilidad y servicios que no pueden ampliarse indefinidamente.

La vivienda debe considerarse infraestructura esencial de país, igual que el agua, la energía, la sanidad, la educación o la movilidad.

Toda estrategia económica, turística, demográfica o laboral debe incorporar su impacto habitacional y su impacto sobre la capacidad de carga.

Crear miles de puestos de trabajo en una zona sin prever dónde vivirán las personas que los desempeñen, cómo se desplazarán, qué agua consumirán o qué servicios necesitarán traslada el coste de la actividad económica a las familias, al territorio y a las administraciones públicas.

Liberación Canaria debe defender cuatro principios:

El primero es la primacía del uso residencial habitual sobre los usos especulativos, turísticos o temporales en los ámbitos donde exista escasez.

El segundo es la protección del territorio. La crisis habitacional no legitima una ocupación ilimitada de suelo ni una nueva expansión urbana desordenada.

El tercero es la capacidad de carga territorial. Las decisiones residenciales, turísticas, económicas e infraestructurales deberán ajustarse a la capacidad material y funcional de cada isla y ámbito territorial.

El cuarto es la capacidad de decisión. Canarias necesita competencias suficientes para relacionar población, vivienda, actividad económica y límites territoriales. Sin esa capacidad seguirá gestionando las consecuencias de decisiones adoptadas en otros niveles institucionales o determinadas exclusivamente por el mercado.

---

3. DIAGNÓSTICO DEMOGRÁFICO Y RESIDENCIAL

Canarias alcanzó los 2.258.866 habitantes a 1 de enero de 2025.

La cifra representa un aumento del 0,9 % respecto al año anterior.

El crecimiento no se distribuye homogéneamente: se concentra especialmente en determinadas zonas metropolitanas, turísticas y costeras, mientras algunos municipios rurales o islas de menor población presentan envejecimiento, pérdida de juventud o dificultades para mantener servicios. [F2]

La evolución del número de hogares es todavía más relevante para la vivienda que el crecimiento total de la población.

Dos territorios con la misma población pueden necesitar cantidades diferentes de viviendas si cambia el tamaño medio de los hogares.

El aumento de personas que viven solas, las separaciones familiares, el envejecimiento y la emancipación generan más hogares aunque el número de habitantes crezca lentamente.

El INE proyecta que Canarias pasará de 870.807 hogares en 2026 a 970.983 en 2041.

El incremento potencial de 100.176 hogares equivale al 11,5 %.

Los hogares unipersonales pasarían del 27,5 % al 28,9 %, mientras el tamaño medio descendería de 2,60 a 2,56 personas. [F1]

La proyección no constituye una predicción inevitable.

Representa lo que podría suceder si continúan las tendencias actuales.

Precisamente por ello tiene valor para la planificación.

Una política seria debe anticipar el escenario y decidir qué parte de la demanda puede satisfacerse mediante rehabilitación, movilización del parque existente, vivienda pública, construcción selectiva y regulación de usos, contrastándolo con la capacidad de carga de cada territorio.

Durante 2025 se tramitaron visados para 5.031 viviendas nuevas.

Aunque el aumento respecto a 2024 fue cercano al 40 %, la cifra sigue sin garantizar una oferta suficiente.

Entre el visado, la licencia, la construcción y la entrega pueden transcurrir varios años.

Parte de las viviendas puede destinarse a inversión, segunda residencia o explotación turística. [F3]

El valor tasado de la vivienda libre alcanzó 2.146,1 euros por metro cuadrado en el cuarto trimestre de 2025 y aumentó un 13,48 % en un año.

Este dato refleja una presión general, aunque existen diferencias importantes entre islas y municipios.

Las zonas turísticas y metropolitanas concentran los mayores problemas de accesibilidad. [F4]

3.1. PÉRDIDA DE AUTONOMÍA RESIDENCIAL, ALQUILER DE HABITACIONES Y PRECARIEDAD HABITACIONAL

El diagnóstico de la vivienda en Canarias debe incorporar una realidad que los indicadores agregados de precios, número de viviendas y hogares no permiten dimensionar por sí solos: la pérdida de autonomía residencial.

Este concepto identifica aquellas situaciones en las que una persona o un hogar dispone formalmente de alojamiento, pero carece de capacidad económica real para acceder a una vivienda independiente adecuada a sus necesidades. No equivale automáticamente a infravivienda, aunque puede coexistir con ella, y permite reconocer formas de precariedad habitacional que permanecen parcialmente ocultas en las estadísticas convencionales.

Entre sus manifestaciones se encuentran el alquiler de habitaciones como residencia habitual por imposibilidad de acceder a una vivienda completa, la convivencia involuntaria entre personas que no forman parte de un mismo núcleo familiar, la permanencia forzada de adultos en el domicilio familiar, la sobreocupación y la imposibilidad de constituir nuevos hogares pese a existir voluntad y necesidad de hacerlo.

Debe diferenciarse claramente la vivienda compartida voluntaria de la compartición forzada. Compartir vivienda puede responder a una opción personal, comunitaria o vital plenamente legítima. El problema político y residencial aparece cuando esa fórmula constituye la única alternativa posible debido al precio de la vivienda, la insuficiencia de los salarios o la falta de oferta estable.

La extensión de estas situaciones tiene consecuencias que van más allá del mercado inmobiliario. Retrasa la emancipación, dificulta la formación de hogares, afecta a la intimidad y a los cuidados, condiciona las decisiones familiares y puede incrementar la vulnerabilidad de personas mayores, jóvenes, familias monoparentales, trabajadores con bajos ingresos y personas separadas o desplazadas por motivos laborales.

También genera una demanda residencial latente que puede quedar fuera de las estimaciones convencionales. Varias personas adultas compartiendo una vivienda por necesidad económica pueden aparecer estadísticamente dentro de una única unidad residencial aunque, en condiciones de accesibilidad normal, constituirían hogares independientes.

Liberación Canaria considera que la planificación pública deberá comenzar a medir esta realidad de forma específica. El diagnóstico residencial deberá incorporar, cuando existan fuentes suficientes, información sobre alquiler de habitaciones, convivencia involuntaria, sobreocupación, permanencia forzada en el hogar de origen, hogares

potenciales no constituidos y relación entre el coste de una habitación y los ingresos disponibles.

Estos indicadores deberán analizarse por isla, municipio y, cuando resulte necesario, por barrio o área urbana, ya que la pérdida de autonomía residencial puede concentrarse especialmente en mercados metropolitanos, turísticos y laborales sometidos a mayor presión.

La capacidad residencial de Canarias no puede medirse únicamente por el número físico de viviendas existentes. Debe valorar también si la población puede acceder efectivamente a ellas en condiciones de estabilidad, suficiencia económica, intimidad y autonomía.

La pérdida de autonomía residencial se incorpora, por tanto, como una categoría específica del diagnóstico y como un indicador que deberá formar parte del Sistema Canario de Capacidad Territorial y Residencial y del Cuadro Integral de Capacidad de Carga.

En septiembre de 2025 el ISTAC contabilizaba 47.754 viviendas vacacionales disponibles.

Esta cifra no puede equipararse automáticamente a viviendas que regresarían al alquiler habitual si desapareciera el uso turístico: algunas se encuentran en áreas poco demandadas para residencia permanente, otras son estacionales y parte del parque podría no cumplir las condiciones económicas o físicas necesarias.

Sin embargo, su magnitud demuestra que el uso turístico tiene capacidad para alterar la oferta residencial en municipios concretos. [F11]

La medición del parque público canario debe corregirse metodológicamente.

En junio de 2026 el Gobierno de Canarias situó en torno a 20.000 las viviendas gestionadas conjuntamente por el Instituto Canario de la Vivienda y Visocan.

Esta cifra describe un parque bajo gestión pública, pero no informa por sí sola de cuántas viviendas son de titularidad pública, cuántas están ocupadas, cuántas pueden adjudicarse, cuántas mantienen protección permanente, qué parte procede de promociones privadas protegidas ni cuál es el denominador utilizado para calcular su peso.

Por ello, no debe mantenerse una afirmación cerrada como que el parque público «no alcanza el 1 %» sin definir previamente conceptos y base de cálculo.

La ausencia de una contabilidad única, actualizada y desagregada entre vivienda pública, social, protegida y asequible permanente constituye una debilidad de planificación que debe resolverse mediante auditoría anual. [F12]

En junio de 2026 el Gobierno de Canarias abrió la consulta pública previa del Plan de Vivienda de Canarias 2026-2030.

La elaboración del nuevo instrumento resulta necesaria, pero su inicio cuando el periodo de planificación ya ha comenzado evidencia que la respuesta estratégica sigue llegando después de que la emergencia se haya consolidado. [F13]

---

4. TERRITORIALIZACIÓN INSULAR DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA

4.1. Criterios de diferenciación territorial

Canarias no constituye un único mercado residencial.

La política pública debe distinguir áreas metropolitanas, municipios turísticos, corredores de crecimiento, municipios rurales, islas con envejecimiento y pérdida de juventud, zonas con suelo urbano pendiente de infraestructuras y ámbitos donde la vivienda turística o la segunda residencia alteran de manera intensa la oferta habitual.

La unidad de análisis no puede limitarse al conjunto autonómico: debe combinar escala insular, municipal y de barrio.

Cada cabildo deberá coordinar, junto al Gobierno de Canarias y los ayuntamientos, un Programa Insular de Vivienda integrado en el Sistema Canario de Capacidad Territorial y Residencial.

Cada programa incorporará, como mínimo, los siguientes mapas:

- evolución de población, hogares y demanda acreditada;
- población turística equivalente y presión estacional;
- precio y esfuerzo económico;

- vivienda pública, protegida, vacía, temporal, turística y segunda residencia;
- suelo residencial clasificado y grado real de urbanización;
- capacidad de las redes de agua, saneamiento, energía, movilidad, educación y sanidad;
- presión sobre suelo agrícola, espacios naturales y otros recursos territoriales;
- localización de la actividad económica y empleo generado.

El programa determinará qué parte de la respuesta corresponde a rehabilitación, movilización del parque existente, nueva construcción, regulación de usos, mejora previa de infraestructuras o limitación temporal de nuevas presiones.

La declaración de zona tensionada debe aplicarse a ámbitos concretos y no necesariamente a toda una isla o municipio.

Un barrio metropolitano, un núcleo turístico o un corredor laboral puede reunir los requisitos aunque otras áreas del mismo municipio tengan un comportamiento distinto.

A la inversa, los municipios rurales con escasa oferta pueden sufrir una crisis grave sin registrar incrementos estadísticos comparables a los de las capitales: en ellos el problema principal puede ser la ausencia de vivienda disponible, la mala conservación, la falta de alquiler y el coste de rehabilitación.

4.2. Tenerife: área metropolitana, corredor sur y desequilibrio norte-sur

Tenerife reúne tres realidades residenciales principales.

El área metropolitana de Santa Cruz de Tenerife y San Cristóbal de La Laguna concentra administración, universidad, sanidad, empleo y movilidad cotidiana.

La política prioritaria debe combinar rehabilitación de barrios, movilización de edificios y locales compatibles, construcción pública sobre suelo servido, vivienda para estudiantes y trabajadores esenciales y coordinación del transporte con las nuevas promociones.

Las declaraciones de zonas tensionadas deberán estudiarse por distritos y núcleos, atendiendo a la relación entre renta, alquiler y desplazamientos diarios.

El sur insular —especialmente Adeje, Arona, San Miguel de Abona y Granadilla de Abona— presenta una presión diferente: crecimiento demográfico, empleo turístico, vivienda vacacional, segunda residencia y distancia entre el lugar de trabajo y el alojamiento asequible.

La respuesta debe exigir a las ampliaciones turísticas y grandes proyectos económicos una evaluación de impacto residencial y de capacidad territorial, aportación a fondos finalistas o producción directa de vivienda para alquiler asequible.

Debe impedirse que la creación de empleo se autorice sin una previsión paralela de alojamiento, movilidad, agua, saneamiento, energía y servicios.

El norte y las medianías combinan núcleos con precios crecientes, municipios de menor dinamismo y un parque antiguo que requiere rehabilitación.

En estas zonas la estrategia debe recuperar viviendas vacías, adaptar inmuebles a personas mayores, favorecer cooperativas de rehabilitación y evitar que la presión metropolitana o turística desplace progresivamente a la población local.

El suelo disponible sin saneamiento, accesos o redes suficientes no debe computarse como oferta inmediata.

4.3. Gran Canaria: capital metropolitana, sureste residencial y sur turístico

Gran Canaria exige diferenciar el área Las Palmas de Gran Canaria-Telde, el corredor del sureste, el sur turístico y los municipios rurales del interior y noroeste.

En la capital y su entorno inmediato predominan la rehabilitación de barrios, la escasez de suelo público bien localizado, la necesidad de vivienda de alquiler estable y el aprovechamiento de edificios existentes.

La producción pública debe vincularse a transporte colectivo, servicios y regeneración urbana, evitando nuevas periferias residenciales aisladas.

El sureste insular concentra población trabajadora, actividad industrial, logística y desplazamientos cotidianos.

La disponibilidad de suelo clasificado debe contrastarse con la capacidad hídrica, energética, viaria y educativa.

Allí donde exista suelo urbano o urbanizable sin servicios completos, la prioridad no será anunciar viviendas teóricas, sino ejecutar convenios de urbanización, repartir cargas entre administraciones y promotores y fijar calendarios verificables.

San Bartolomé de Tirajana y Mogán presentan una presión vinculada al turismo, la segunda residencia, el alquiler temporal y la necesidad de alojar a la población trabajadora.

Debe aplicarse una regulación territorial más estricta del uso turístico de viviendas, reservar suelo y promociones para residencia habitual y condicionar la expansión de la capacidad alojativa a la creación de vivienda asequible y a la existencia de capacidad territorial suficiente.

En los municipios de cumbre, medianías y noroeste, la política debe centrarse en rehabilitación, accesibilidad, vivienda para jóvenes y profesionales y recuperación del parque desocupado para evitar despoblación y envejecimiento.

4.4. Lanzarote y La Graciosa: fuerte presión turística, agua y suelo limitado

Lanzarote presenta un mercado residencial condicionado por la concentración de empleo y población en el eje Arrecife-San Bartolomé-Tías, la elevada especialización turística de Tías, Teguise y Yaiza y las restricciones de territorio, agua, energía y movilidad.

La isla no puede responder mediante expansión urbana continua.

Debe priorizar la rehabilitación en Arrecife y núcleos consolidados, la construcción pública sobre suelo con servicios, la vivienda para trabajadores esenciales y el control de la transformación de vivienda habitual en alojamiento temporal o turístico.

La incidencia de la vivienda turística es especialmente relevante.

En mediciones recientes Yaiza ha superado el 20 % del parque residencial destinado a uso turístico y Lanzarote concentraba alrededor del 16 % de la oferta canaria de vivienda vacacional.

Estos porcentajes obligan a análisis por núcleo y barrio, crecimiento neto cero en los ámbitos saturados y una política inspectora coordinada entre cabildo y ayuntamientos. [F20]

La Graciosa requiere una regulación específica por su reducido territorio, disponibilidad limitada de agua, gestión de residuos, movilidad y fragilidad ambiental.

La política de vivienda debe atender a la población vinculada permanentemente a la isla, evitar la sustitución del uso residencial y excluir soluciones de crecimiento incompatibles con su capacidad material.

4.5. Fuerteventura: crecimiento acelerado, dispersión y alojamiento laboral

Fuerteventura combina crecimiento demográfico, dispersión territorial y concentración turística en La Oliva, Antigua y Pájara, junto al papel administrativo y de servicios de Puerto del Rosario.

La distancia entre núcleos residenciales y centros de trabajo incrementa el coste de vida y obliga a incorporar la movilidad a cualquier promoción.

Las nuevas viviendas deben localizarse donde existan o puedan garantizarse transporte, agua, saneamiento, educación y sanidad.

La Oliva ha registrado una presencia de vivienda turística superior al 20 % del parque en mediciones recientes.

En los municipios turísticos debe limitarse la expansión neta del uso vacacional en las zonas con déficit residencial, exigir alojamiento asequible asociado a nuevas inversiones intensivas en empleo y reforzar la inspección. [F20]

En Puerto del Rosario, la prioridad es ampliar alquiler público y asequible, rehabilitar el parque existente y reservar vivienda para juventud y profesionales desplazados.

Los núcleos rurales y dispersos requieren soluciones de menor escala: rehabilitación de viviendas tradicionales, programas de cesión y alquiler garantizado, vivienda modular o industrializada con calidad y adaptación climática, y asistencia técnica insular a ayuntamientos con capacidad administrativa limitada.

4.6. La Palma: reconstrucción, rehabilitación y equilibrio comarcal

La Palma mantiene una situación singular por las consecuencias residenciales y territoriales de la erupción volcánica, la pérdida de viviendas y suelo, la reconstrucción pendiente y la necesidad de evitar que las soluciones provisionales se prolonguen.

El Valle de Aridane exige coordinación entre vivienda, planeamiento, infraestructuras y recuperación económica.

Santa Cruz de La Palma y las Breñas requieren rehabilitación, alquiler estable y vivienda para servicios públicos.

Los municipios rurales necesitan medidas de fijación de juventud y adaptación del parque al envejecimiento.

La vivienda vacacional tiene un papel económico distinto al de las islas de mayor presión turística, especialmente en entornos rurales.

Su regulación debe proteger la función residencial sin destruir de forma indiscriminada pequeñas rentas complementarias o modelos de turismo rural.

La clave será diferenciar núcleos con escasez residencial, vivienda reconstruida con ayudas públicas, suelo rústico, patrimonio tradicional y áreas donde la actividad no desplaza demanda habitual.

La prioridad insular debe ser concluir la reconstrucción, adquirir y rehabilitar edificios, movilizar vivienda desocupada, mejorar accesibilidad y crear un parque de alquiler que permita permanecer a jóvenes, familias y profesionales.

La política de suelo debe reconocer que la existencia de clasificación urbanística no resuelve por sí sola los costes de urbanización, accesos o servicios.

4.7. La Gomera: escasez de alquiler, envejecimiento y mercados muy pequeños

La Gomera no presenta un mercado homogéneo.

San Sebastián concentra funciones administrativas y demanda de empleados públicos.

Valle Gran Rey combina presión turística, segunda residencia y escasez de alquiler permanente.

Los restantes municipios afrontan envejecimiento, vivienda cerrada, rehabilitación costosa y débil capacidad promotora.

En mercados tan pequeños, la retirada de unas pocas decenas de viviendas puede alterar de forma intensa el precio y la disponibilidad.

La actuación debe apoyarse en una unidad técnica insular que identifique viviendas rehabilitables, negocie cesiones, gestione garantías de alquiler y prepare proyectos para municipios con pocos recursos.

Las promociones deben ser de escala proporcionada, próximas a servicios y adaptadas a mayores, jóvenes y trabajadores esenciales.

La regulación turística debe distinguir los núcleos con tensión efectiva de aquellos donde la actividad contribuye a mantener población y patrimonio sin desplazar vivienda habitual.

4.8. El Hierro: disponibilidad efectiva, rehabilitación y servicios esenciales

El Hierro combina baja población, envejecimiento, mercado de alquiler muy reducido y dificultades para alojar a profesionales sanitarios, educativos, sociales y técnicos.

La falta de vivienda disponible no siempre responde a precios máximos, sino a un parque cerrado, disperso o necesitado de obras.

La política debe concentrarse en Valverde, Frontera y El Pinar mediante rehabilitación, intermediación pública, alquiler garantizado y pequeñas promociones vinculadas a servicios.

La escala insular aconseja evitar programas estandarizados y grandes desarrollos.

Un inventario inmueble por inmueble, acompañado de ayudas técnicas y financieras, puede producir más resultados que la mera clasificación de nuevo suelo.

La vivienda asequible debe formar parte de las políticas de empleo público, relevo generacional, sector primario y cuidados.

4.9. Obligaciones de planificación por tipología territorial

Las áreas metropolitanas deberán priorizar rehabilitación, alquiler público, densificación selectiva y movilidad.

Los municipios turísticos deberán vincular capacidad alojativa, vivienda laboral, límites al uso vacacional, disponibilidad de recursos y aportación económica del sector.

Los municipios rurales deberán recuperar vivienda vacía y patrimonio, reducir costes de rehabilitación y garantizar vivienda para juventud y servicios esenciales.

Las islas de mayor crecimiento deberán fijar límites y secuencias de urbanización en función de su capacidad de carga.

Las islas y municipios con pérdida o envejecimiento deberán utilizar la vivienda como instrumento de fijación de población.

Las zonas con suelo urbano o urbanizable disponible pero sin infraestructuras deberán contar con una ficha pública que identifique propiedad, planeamiento, agua, saneamiento, energía, accesos, coste, administración competente y fecha prevista de disponibilidad.

La ficha incorporará también la edificabilidad residencial efectiva, el número estimado de viviendas potenciales, el grado de urbanización realmente ejecutado, la causa concreta que impide la disponibilidad del suelo, las actuaciones pendientes, su coste estimado, la administración o agente responsable y el calendario previsto para resolver cada bloqueo.

La agregación de estas fichas formará parte del Inventario Canario Único de Suelo Residencial, que deberá diferenciar con claridad el suelo meramente clasificado del suelo efectivamente urbanizado, servido y disponible para producir vivienda dentro de un plazo programado.

Ninguna institución deberá presentar como capacidad residencial inmediata un suelo que no pueda ser edificado y habitado dentro de un plazo programado.

La territorialización se incorporará al presupuesto.

Cada programa autonómico indicará su distribución insular, los criterios de necesidad, el número de viviendas, la modalidad de actuación, la financiación, los convenios requeridos y los indicadores.

Los cabildos actuarán como estructuras de asistencia y coordinación, sin sustituir las competencias municipales ni la responsabilidad financiera y normativa del Gobierno de Canarias.

5. LAS CAUSAS REALES DE LA CRISIS HABITACIONAL

La crisis canaria procede de la interacción de varios factores.

Ninguno explica por sí solo el problema.

5.1. Crecimiento de la población y de los hogares

El crecimiento demográfico incrementa la demanda, pero debe analizarse junto con la formación de hogares.

Incluso con una población estable puede aumentar la necesidad de vivienda si crecen los hogares de una o dos personas.

5.2. MODELO ECONÓMICO CANARIO, PRECARIEDAD E INESTABILIDAD LABORAL Y CAPACIDAD ADQUISITIVA LIMITADA

La crisis habitacional de Canarias no puede explicarse únicamente mediante la oferta física de vivienda. La accesibilidad depende de la relación entre el precio de la vivienda y los recursos económicos de los hogares. Una vivienda puede existir, estar terminada e incluso encontrarse en el mercado y continuar siendo materialmente inaccesible para una parte de la población si los salarios, la renta disponible o la estabilidad de los ingresos no permiten asumir su coste.

Esta dimensión resulta especialmente relevante en un territorio donde la actividad económica puede crecer y generar empleo al mismo tiempo que una parte de la población mantiene dificultades para transformar ese empleo en autonomía residencial. El análisis de vivienda debe incorporar, por tanto, no solo cuántas personas trabajan, sino qué capacidad económica real proporciona el empleo, con qué estabilidad, en qué sectores se concentra y cómo evoluciona frente al coste de la vivienda y del resto de necesidades básicas.

El objetivo de este apartado no es atribuir la crisis de vivienda a una única causa económica. Los precios residenciales responden también al crecimiento de hogares, a la localización de la actividad, a la vivienda turística y temporal, a la inversión y segunda residencia, a la escasez de parque público, a la disponibilidad efectiva de suelo y a otros factores desarrollados en este informe. Su finalidad es incorporar una variable que resulta inseparable de todas ellas: la capacidad de pago de la población.

5.2.1. CRECIMIENTO ECONÓMICO, ESPECIALIZACIÓN PRODUCTIVA Y PROSPERIDAD POR HABITANTE

El Informe sobre España 2026 de la Comisión Europea aporta una referencia especialmente útil porque distingue entre crecimiento de la actividad y convergencia real por habitante. En su análisis territorial señala que Canarias continúa fuertemente especializada en turismo, actividad que proporciona empleo e ingresos exteriores relevantes, y plantea la necesidad de continuar la diversificación y la innovación tanto dentro como fuera del propio sector turístico. [F32]

El Anexo 18 del mismo informe permite situar esta especialización dentro de un cuadro económico más amplio. Para Canarias, el PIB por habitante medido en estándares de poder adquisitivo se sitúa en 72 con la media de la Unión Europea igual a 100. El crecimiento real medio anual del PIB por habitante entre 2014 y 2024 aparece en el 1,3 %. El empleo en sectores de alta tecnología representa el 2,1 % del empleo total; los servicios intensivos en conocimiento, el 34,8 %; la industria, el 4,7 %; el gasto total en I+D, el 0,57 % del PIB; y el gasto empresarial en I+D, el 0,16 %. El mismo cuadro registra una tasa de desempleo juvenil del 29,5 % en 2025. [F32]

Estos indicadores deben interpretarse con precisión. El índice de PIB por habitante en estándares de poder adquisitivo no equivale a la renta disponible de cada hogar ni mide directamente el salario. Tampoco los porcentajes de empleo tecnológico, industrial o de I+D permiten por sí solos establecer una relación causal con los precios de la vivienda. Lo que sí permiten es describir una estructura productiva en la que la generación de actividad y empleo convive con una distancia relevante respecto de la media europea en producción por habitante y con una presencia limitada de determinadas actividades intensivas en tecnología, industria e investigación.

Para la política residencial, la consecuencia metodológica es importante: el crecimiento del PIB, del empleo o de la actividad turística no puede utilizarse por sí solo como indicador suficiente de capacidad social para absorber nuevos incrementos del coste de la vivienda. Es necesario conocer cómo se distribuye la renta generada, qué salarios produce la estructura económica, qué estabilidad tienen los ingresos y qué porcentaje de esos ingresos debe destinarse a vivienda.

5.2.2. SALARIOS: LA CAPACIDAD DE PAGO COMO VARIABLE RESIDENCIAL

La Encuesta Anual de Estructura Salarial del INE sitúa la ganancia media anual por trabajador en Canarias en 25.120,38 euros en 2024. La media española fue de 29.540,26 euros. La diferencia ronda el 15 %, y Canarias figura como el segundo territorio autonómico

con menor salario medio anual en esa operación estadística, únicamente por encima de Extremadura. [F28]

La estadística de Decil de salarios del empleo principal de la EPA proporciona una segunda perspectiva. Para 2024 sitúa el salario medio bruto mensual del empleo principal en Canarias en 2.051,7 euros, el más bajo entre las comunidades autónomas en esa estadística, frente a 2.385,6 euros en el conjunto español. Además, el 38,2 % de las personas asalariadas de Canarias se encontraba en el tramo inferior a 1.582,2 euros brutos mensuales, porcentaje solo superado por Extremadura. [F29]

Las dos operaciones estadísticas no deben confundirse. La Encuesta Anual de Estructura Salarial y la explotación salarial de la EPA tienen universos, metodologías y formas de cálculo diferentes. Por ello, sus importes no deben sumarse ni convertirse en una única serie. Su coincidencia sí permite constatar, mediante dos fuentes oficiales distintas, que Canarias se sitúa en la parte baja de la estructura salarial del Estado Español.

Este punto modifica la forma de interpretar la asequibilidad. Dos territorios con un mismo alquiler medio no soportan necesariamente el mismo esfuerzo residencial si sus salarios son diferentes. Del mismo modo, una subida del precio de la vivienda puede tener consecuencias sociales distintas según la renta disponible, el ahorro previo, el número de perceptores del hogar y la estabilidad de sus ingresos.

El valor tasado medio de la vivienda libre alcanzó en Canarias los 2.146,1 euros por metro cuadrado en el cuarto trimestre de 2025 y aumentó un 13,48 % interanual. [F4] No resulta metodológicamente correcto comparar de forma directa esa variación anual de 2025 con los salarios medios de 2024 como si pertenecieran a una misma serie temporal. Sí resulta necesario observar conjuntamente ambas realidades: una base salarial comparativamente reducida y un mercado residencial sometido a fuertes incrementos de valoración. Esa combinación exige medir de forma permanente el esfuerzo real de acceso a vivienda.

5.2.3. PRECARIEDAD E INESTABILIDAD LABORAL: MÁS ALLÁ DE TENER O NO TENER EMPLEO

La situación del empleo canario ha mejorado en diversos indicadores. En el segundo trimestre de 2026 Canarias registró 1.035.500 personas ocupadas y una tasa de paro del 11,6 %, 1,72 puntos inferior a la de un año antes según la información difundida por el Gobierno de Canarias a partir de la EPA. [F31]

La mejora del desempleo no elimina, sin embargo, la necesidad de analizar la calidad y continuidad de los ingresos. El ISTAC situó la tasa de temporalidad en el segundo trimestre de 2026 en el 15,4 %, con una incidencia del 18,5 % entre las mujeres y del 12,4 % entre los

hombres. [F31] La temporalidad es únicamente uno de los indicadores posibles y no debe equipararse automáticamente a precariedad: existen contratos temporales con ingresos suficientes y empleos indefinidos con jornadas reducidas, discontinuidad, bajos salarios o escasa capacidad de ahorro.

Por esta razón, una política de vivienda rigurosa debe superar la división estadística simple entre persona ocupada y persona desempleada. Para conocer la solvencia residencial deben observarse también la duración efectiva del empleo, la jornada y las horas trabajadas, la parcialidad involuntaria cuando pueda medirse, la discontinuidad de los ingresos, los periodos sin actividad, la rotación, el salario neto y la existencia de uno o varios perceptores en el hogar.

La estabilidad tiene consecuencias directas sobre el acceso a la vivienda. El arrendamiento exige habitualmente acreditar ingresos periódicos, afrontar fianza y otros desembolsos iniciales y mantener capacidad para pagar la renta durante toda la vigencia del contrato. La compraventa exige ahorro previo, capacidad de endeudamiento y expectativas razonables de continuidad de ingresos. Por ello, dos hogares con ingresos anuales semejantes pueden tener una capacidad residencial muy diferente si uno dispone de ingresos estables y el otro los obtiene de manera irregular o estacional.

La precariedad residencial y la inestabilidad laboral pueden así reforzarse mutuamente. La dificultad para encontrar vivienda cerca del empleo obliga a asumir desplazamientos más largos y mayores costes de transporte; la necesidad de cambiar de empleo puede hacer inviable mantener una vivienda en un mercado tensionado; y la imposibilidad de acreditar estabilidad suficiente puede empujar a soluciones de menor protección, como habitaciones, contratos temporales o convivencias forzadas.

5.2.4. CAPACIDAD ADQUISITIVA LIMITADA Y VULNERABILIDAD SOCIAL

La Encuesta de Condiciones de Vida de 2025 ofrece una medida complementaria de la capacidad económica de la población. En Canarias, la tasa AROPE se situó en el 31,2 %, frente al 25,7 % del conjunto español. El riesgo de pobreza alcanzó el 22,9 %; la carencia material y social severa, el 9,3 %; y la baja intensidad en el empleo, el 11,6 %. Además, el 11,5 % de la población manifestó llegar a fin de mes con mucha dificultad, uno de los porcentajes más elevados entre los territorios del Estado. [F30]

Estos datos deben utilizarse con cautela. La tasa AROPE se refiere al conjunto de la población y combina riesgo de pobreza, carencia material y social severa y baja intensidad de empleo en el hogar. Por tanto, no puede interpretarse como una tasa de pobreza de las personas trabajadoras ni utilizarse para afirmar que la situación social depende exclusivamente del mercado laboral. Su utilidad para este informe reside en mostrar que una

parte amplia de la población afronta vulnerabilidades económicas que reducen el margen disponible para absorber aumentos de alquiler, hipoteca, energía, alimentación, transporte o gastos imprevistos.

La capacidad adquisitiva residencial no debe medirse únicamente mediante el salario bruto medio. El indicador realmente relevante es la renta disponible que queda después de impuestos y gastos esenciales, ponderada por el tamaño y composición del hogar, y comparada con el coste real de la vivienda y sus suministros. Una media salarial puede ocultar diferencias importantes entre hogares con uno o varios perceptores, entre jornadas completas y parciales, entre edades, entre municipios y entre sectores económicos.

Por ello, la planificación residencial debe incorporar el concepto de esfuerzo económico de acceso: qué porcentaje de la renta disponible destina cada tipo de hogar a alquiler o hipoteca y suministros; cuántos hogares superan los umbrales del 30 % y del 40 %; cuánto tiempo necesita una persona joven para acumular el ahorro inicial necesario para emanciparse; y qué proporción de trabajadores con empleo no puede acceder individualmente a una vivienda adecuada en el municipio o isla donde trabaja.

5.2.5. LA VIVIENDA COMO AMPLIFICADOR DE LAS DESIGUALDADES ECONÓMICAS

Cuando el precio residencial se separa de la capacidad de pago local, la vivienda deja de funcionar únicamente como un mercado de alojamiento y comienza a actuar como mecanismo de selección económica. Los hogares con mayor renta, patrimonio previo o apoyo familiar conservan mayor capacidad de elección; quienes disponen de ingresos bajos o inestables se desplazan hacia viviendas más pequeñas, municipios más alejados, alquiler de habitaciones, convivencia obligada o permanencia prolongada en el hogar familiar.

Este proceso afecta también a la movilidad laboral. Un territorio puede crear empleo y, al mismo tiempo, dificultar que quienes ocupan esos puestos puedan vivir cerca de su lugar de trabajo. El resultado es una transferencia de costes desde la actividad económica hacia los hogares y las administraciones: más desplazamientos, mayor gasto de transporte, presión sobre las redes viarias y de transporte público, pérdida de tiempo, necesidad de nuevos servicios y mayores dificultades para cubrir puestos esenciales en áreas de vivienda cara.

La relación entre vivienda y empleo debe, por tanto, analizarse en ambas direcciones. La actividad económica genera demanda residencial; la disponibilidad y asequibilidad de vivienda condicionan a su vez la capacidad de un territorio para atraer y mantener trabajadores. La vivienda es una infraestructura económica además de un derecho y una necesidad social.

5.2.6. CONSECUENCIAS PARA LA POLÍTICA DE VIVIENDA Y LA CAPACIDAD DE CARGA

Liberación Canaria considera que el Sistema Canario de Capacidad Territorial y Residencial deberá incorporar de forma explícita una dimensión socioeconómica que permita conocer no solo cuánta vivienda existe, sino cuánta vivienda resulta realmente accesible para la población que vive y trabaja en cada territorio.

Esta dimensión deberá incluir, como mínimo:

- salario medio y, cuando la información disponible lo permita, salario mediano por isla, sexo, edad y sector;
- renta disponible media y mediana por hogar y por unidad de consumo;
- distribución de hogares por tramos de ingresos;
- tasa de temporalidad y otros indicadores de continuidad de los ingresos;
- jornada parcial e involuntariedad de la parcialidad cuando exista información estadística suficiente;
- duración y discontinuidad del empleo y periodos anuales sin actividad;
- desempleo general y juvenil;
- tasa AROPE, riesgo de pobreza y carencia material y social severa;
- alquiler y cuota hipotecaria en relación con la renta disponible;
- porcentaje de hogares que destinan más del 30 % y más del 40 % de su renta a vivienda y suministros;
- coste de acceso inicial a una vivienda, incluyendo fianza, garantías, entrada y gastos asociados;
- capacidad de ahorro necesaria para la emancipación;

- porcentaje de personas ocupadas que recurren al alquiler de habitaciones o a convivencia involuntaria por imposibilidad económica de acceder a una vivienda independiente;

- distancia entre lugar de residencia y lugar de trabajo y coste económico de la movilidad obligada.

Estos indicadores deberán territorializarse. Un promedio autonómico puede ocultar situaciones muy diferentes entre áreas metropolitanas, municipios turísticos, corredores industriales y logísticos, capitales insulares, zonas rurales e islas con mercados laborales pequeños. La capacidad adquisitiva debe compararse con el precio residencial del territorio concreto en el que se desarrolla la vida cotidiana y el empleo.

El análisis deberá permitir igualmente evaluar los grandes proyectos económicos desde una perspectiva distributiva. No será suficiente estimar cuántos empleos crean. Deberá conocerse qué perfiles laborales requieren, qué salarios previsibles generan dentro del marco legal y convencional aplicable, cuánta demanda residencial adicional inducen y si la vivienda existente puede absorberla sin aumentar la presión sobre los hogares que ya viven en la zona.

En términos de política económica, la diversificación productiva y el aumento de la productividad adquieren así una dimensión residencial. Liberación Canaria plantea que ampliar el peso de actividades capaces de generar mayor valor añadido, empleo cualificado, innovación, industria y conocimiento debe contribuir también a mejorar la capacidad de la población para sostener proyectos de vida autónomos. Esta orientación no implica negar la importancia económica del turismo, que la propia Comisión Europea reconoce como fuente sustancial de empleo e ingresos exteriores, sino reducir la vulnerabilidad derivada de una especialización excesiva y ampliar las fuentes de renta y empleo del país. [F32]

La política de vivienda y la política económica deben dejar de funcionar como compartimentos separados. Si una estrategia económica genera empleo pero ese empleo no permite acceder a una vivienda adecuada, existe un desequilibrio que debe medirse. Si una zona concentra actividad y puestos de trabajo pero expulsa residencialmente a quienes los desempeñan, la planificación económica está trasladando una parte de sus costes al territorio y a los hogares.

Por ello, la capacidad de carga de Canarias debe incorporar una pregunta adicional a las ya desarrolladas en este informe: además de saber cuántas personas, viviendas, actividades o infraestructuras puede absorber un territorio, debe determinarse si la economía que sostiene ese crecimiento proporciona a la población capacidad material suficiente para vivir en él con estabilidad y autonomía.

La accesibilidad residencial será completa únicamente cuando exista simultáneamente vivienda disponible, precio compatible con las rentas reales, empleo e ingresos suficientes, estabilidad razonable y servicios e infraestructuras capaces de sostener la vida cotidiana. Esa combinación debe convertirse en una referencia permanente para evaluar el modelo residencial y territorial de Canarias.

5.3. Concentración territorial del empleo

La actividad turística, los servicios y el empleo público se concentran en áreas concretas.

Muchos municipios que generan empleo no producen vivienda habitual suficiente.

El resultado es el aumento de los precios, los desplazamientos diarios y la expulsión de trabajadores hacia localidades más alejadas.

5.4. Vivienda turística y alquiler temporal

La rentabilidad turística o temporal puede superar ampliamente la del arrendamiento habitual.

Esta diferencia incentiva el cambio de uso, especialmente en zonas costeras, centros urbanos y áreas con demanda turística.

5.5. Compra como inversión y segunda residencia

La vivienda canaria compite en un mercado abierto con compradores que poseen rentas y capacidad financiera superiores a las de buena parte de la población local.

La compra con recursos externos puede contribuir a la rehabilitación y a la actividad económica, pero también elevar los precios, desplazar la demanda habitual y convertir la vivienda en un activo desligado de las rentas canarias.

5.6. Insuficiencia del parque público

Cuando el mercado privado se encarece, el parque público debería ofrecer estabilidad.

Canarias carece de una reserva suficiente para atender a hogares vulnerables, jóvenes, trabajadores esenciales y familias con ingresos medios que tampoco pueden pagar los precios del mercado.

5.7. Lentitud administrativa y falta de suelo preparado

La existencia de suelo clasificado no significa que esté listo para edificar.

Puede faltar urbanización, acceso, saneamiento, agua, energía, gestión de propietarios, planeamiento de desarrollo o capacidad técnica municipal.

La escasez de personal y la fragmentación institucional retrasan proyectos públicos y privados.

Para convertir este diagnóstico en capacidad de ejecución, Liberación Canaria propone un Programa Canario de Desbloqueo de Suelo Residencial centrado prioritariamente en ámbitos que ya cuentan con previsión residencial pero no pueden desarrollarse por carencias de urbanización, servicios, gestión, planeamiento, financiación, coordinación administrativa o capacidad técnica.

Cada ámbito incorporado al programa deberá disponer de una ficha de desbloqueo que identifique el problema, la actuación necesaria para resolverlo, la administración o agente competente, las cargas pendientes, el coste, la fuente de financiación, los hitos de tramitación y una fecha objetivo de disponibilidad efectiva. El seguimiento deberá ser público y actualizarse de forma periódica.

En paralelo, los programas de vivienda pública y asequible deberán disponer de un procedimiento coordinado de tramitación, apoyado en expediente digital interoperable, responsable identificable por actuación, calendario administrativo y mecanismos de alerta ante incumplimientos o paralizaciones. La simplificación no consistirá en reducir garantías urbanísticas, ambientales o de habitabilidad, sino en eliminar duplicidades, ordenar responsabilidades y hacer medibles los tiempos de decisión.

5.8. Costes de construcción y financiación

La dependencia exterior de materiales, los costes logísticos, la escasez de determinadas profesiones, los tipos de interés y la limitada escala de algunos proyectos incrementan el precio final.

5.9. Debilidad de la información pública

No existe todavía una contabilidad residencial plenamente integrada que permita conocer, en tiempo casi real, cuántas viviendas se destinan a residencia habitual, alquiler turístico, alquiler temporal, segunda residencia, desocupación, propiedad corporativa o parque público.

Tampoco existe un sistema público único que relacione estos datos con la población, hogares, agua, energía, movilidad, saneamiento, servicios y actividad económica.

Sin datos completos e integrados, las políticas llegan tarde o se aplican de manera indiscriminada.

Esta debilidad estadística afecta especialmente a las formas de precariedad residencial que no aparecen necesariamente como ausencia de vivienda. La información pública deberá avanzar hacia la medición del alquiler de habitaciones como residencia habitual, la convivencia involuntaria entre personas ajenas a un mismo núcleo familiar, la sobreocupación, los hogares potenciales que no llegan a constituirse, la permanencia forzada de jóvenes adultos en el domicilio familiar y la relación entre el coste de una habitación y los ingresos disponibles. Sin esta información, una parte de la pérdida de autonomía residencial permanece fuera del diagnóstico oficial y puede infravalorarse la necesidad real de vivienda.

6. DECLARACIÓN DE ZONAS DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO

La Ley estatal 12/2023 permite declarar como zona de mercado residencial tensionado un municipio completo o una parte de él.

La delimitación puede adaptarse a barrios, distritos o áreas concretas cuando la presión no sea homogénea.

La declaración requiere acreditar al menos una de estas condiciones:

- que el coste medio de la hipoteca o el alquiler, unido a los suministros básicos, supere el 30 % de los ingresos medios de los hogares;
- que el precio de compra o alquiler haya aumentado durante los cinco años anteriores al menos tres puntos porcentuales más que el IPC acumulado de la comunidad autónoma.

La declaración tiene una vigencia inicial de tres años.

Puede prorrogarse anualmente cuando persistan las causas y se justifiquen las medidas adoptadas.

Debe ir acompañada de una memoria y de un plan específico para corregir el desequilibrio. [F5]

Canarias reguló su procedimiento mediante el Decreto-ley 3/2025.

La iniciativa corresponde al ayuntamiento y la declaración a la consejería autonómica competente en vivienda.

Esta arquitectura presenta un problema: un municipio puede cumplir claramente los requisitos y, sin embargo, no iniciar el expediente por razones políticas, falta de medios técnicos o temor a la reacción de determinados sectores. [F6]

Hasta la relación estatal correspondiente al primer trimestre de 2026 no aparecía ningún municipio o ámbito canario declarado.

La ausencia resulta difícil de justificar en un país donde numerosos municipios presentan aumentos intensos de precios, una elevada relación entre alquiler e ingresos y una fuerte presión turística. [F7]

Liberación Canaria debe defender que el Gobierno autonómico preste asistencia técnica inmediata a los ayuntamientos y elabore de oficio los estudios preliminares.

También debe promover una reforma para que la Administración autonómica pueda iniciar el procedimiento cuando existan indicios objetivos y el ayuntamiento permanezca inactivo, respetando su audiencia y las garantías legales.

7. BENEFICIOS Y LÍMITES DE LAS ZONAS TENSIONADAS

7.1. Beneficios reales

En los nuevos contratos de viviendas que ya hubieran estado arrendadas, la renta inicial queda vinculada con carácter general a la del contrato anterior debidamente actualizada.

Solo puede incrementarse adicionalmente hasta un 10 % en supuestos tasados, como determinadas rehabilitaciones, mejoras energéticas, accesibilidad o contratos de larga duración.

Cuando el arrendador sea gran tenedor, se aplica además el sistema estatal de índices de referencia.

La declaración puede extender esta referencia a viviendas que no hubieran tenido contrato durante los cinco años anteriores.

Los inquilinos pueden solicitar prórrogas extraordinarias anuales hasta un máximo de tres años, con las excepciones previstas legalmente.

El propietario que reduzca más de un 5 % la renta respecto al contrato anterior puede aplicar una reducción del 90 % sobre el rendimiento neto positivo en el IRPF.

Existen reducciones del 70 % en determinados alquileres a jóvenes de entre 18 y 35 años o dentro de programas públicos, y del 60 % cuando se hayan efectuado obras de rehabilitación. [F5]

La declaración también facilita una identificación territorial más precisa de los grandes tenedores, activa ayudas reforzadas del Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 y obliga a elaborar un programa público de intervención.

La Ley estatal establece como referencia alcanzar en veinte años un parque destinado a políticas sociales equivalente al 20 % de los hogares de los municipios tensionados. [F5] [F14]

7.2. Lo que no resuelve

La declaración no produce automáticamente nuevas viviendas.

Tampoco obliga por sí sola a que las viviendas turísticas regresen al uso habitual ni impide la utilización fraudulenta de contratos de temporada.

Su efecto principal recae sobre determinados contratos de alquiler habitual.

No controla el precio general de compraventa ni neutraliza la entrada de inversión inmobiliaria.

Tampoco regula la población que llega ni el número de hogares que se forman.

En una zona con demanda creciente, la limitación de rentas puede contener los precios de los contratos regulados, pero la escasez puede manifestarse mediante listas de espera,

mayores exigencias de solvencia, discriminación entre candidatos, pagos irregulares, alquiler de habitaciones o desplazamiento hacia municipios cercanos.

7.3. La posición adecuada

Declarar una zona tensionada es conveniente cuando se cumplen los requisitos.

Renunciar a esta herramienta deja desprotegidos a miles de hogares y desaprovecha instrumentos de control, prórroga e incentivación fiscal.

Presentarla como solución completa sería igualmente incorrecto.

La declaración debe abrir un periodo excepcional de tres años durante el cual las administraciones ejecuten vivienda pública, movilicen vivienda vacía, regulen los usos turísticos, persigan el fraude y aumenten la oferta asequible.

La zona tensionada debe funcionar como freno de emergencia y como obligación de actuar, no como sustituto de una política de vivienda.

---

8. CRECIMIENTO POBLACIONAL, FORMACIÓN DE HOGARES Y CAPACIDAD DE CARGA

8.1. La capacidad de carga como principio rector

La política de vivienda no puede diseñarse ignorando la evolución demográfica ni la capacidad material del territorio.

Si el número de hogares aumenta de forma continuada y la oferta habitual no crece al mismo ritmo, la presión reaparecerá aunque se regulen determinados alquileres.

Pero la respuesta tampoco puede limitarse a construir indefinidamente, porque cada nuevo desarrollo residencial, turístico o económico requiere suelo, agua, energía, saneamiento, movilidad y servicios.

La sobrepoblación debe definirse con criterios verificables.

No se refiere simplemente a alcanzar un número determinado de habitantes ni puede utilizarse para atribuir culpabilidad a personas por su procedencia.

Existe sobrecarga territorial cuando la combinación de población permanente, población turística equivalente, hogares, actividad económica y ocupación territorial supera la capacidad razonable de vivienda, agua, energía, movilidad, saneamiento, sanidad, educación, gestión de residuos, infraestructuras y protección ambiental.

La capacidad de carga debe entenderse como una relación dinámica entre demanda y capacidad material.

Por tanto, puede variar territorialmente y modificarse cuando se amplían infraestructuras, mejora la eficiencia en el uso de recursos, se rehabilita vivienda, cambia la actividad económica o se reducen determinados consumos.

No existe necesariamente una única capacidad de carga para todo el Archipiélago.

Tenerife, Gran Canaria, Lanzarote, Fuerteventura, La Palma, La Gomera, El Hierro y La Graciosa presentan estructuras poblacionales, económicas, territoriales y ambientales distintas.

Incluso dentro de una misma isla pueden coexistir zonas saturadas con municipios que necesitan población, empleo y vivienda para mantener sus servicios.

Por ello, toda política demográfica y residencial debe estar territorializada.

8.2. Sistema Canario de Capacidad Territorial y Residencial

Liberación Canaria propone crear el Sistema Canario de Capacidad Territorial y Residencial como una de las grandes herramientas estructurales de planificación del país.

Tendrá carácter permanente, público, interdepartamental y territorializado.

Deberá coordinar información procedente de vivienda, territorio, turismo, población, agua, energía, saneamiento, movilidad, medio ambiente, empleo, sanidad, educación y planificación económica.

El Sistema deberá incorporar, como mínimo:

- población permanente y evolución prevista;
- número, composición y tamaño de los hogares;

- población turística equivalente y estacionalidad;
- población flotante vinculada al empleo, estudios u otras actividades cuando existan datos suficientes;
- vivienda habitual disponible;
- vivienda pública y protegida;
- vivienda turística y alquiler temporal;
- segunda residencia;
- vivienda vacía y estado de conservación;
- precios de alquiler y compra en relación con los ingresos;
- pérdida de autonomía residencial, alquiler de habitaciones como residencia habitual, convivencia involuntaria, sobreocupación y hogares potenciales no constituidos por imposibilidad económica de acceder a una vivienda independiente;
- suelo urbano disponible y capacidad real de urbanización;
- suelo agrícola estratégico y espacios naturales;
- consumo y disponibilidad de agua;
- producción, consumo y capacidad de las redes de energía;
- capacidad de saneamiento y depuración;
- capacidad de gestión de residuos;
- movilidad, tráfico y capacidad del transporte público;
- capacidad sanitaria;
- capacidad educativa;
- equipamientos y servicios sociales;

- empleo creado y necesidad de alojamiento vinculada a cada actividad;
- presión territorial y ambiental asociada a nuevos desarrollos.

El Sistema deberá permitir conocer no solo cuánto puede crecer un territorio, sino qué dimensión concreta está generando la restricción.

En un ámbito el problema puede ser la vivienda.

En otro, el agua.

En otro, la movilidad.

En otro, el saneamiento, los servicios públicos, el suelo disponible o la combinación de varios factores.

Esta información permitirá sustituir decisiones genéricas por políticas territorialmente fundamentadas.

8.3. Balance Anual de Capacidad de Carga de Canarias

El Sistema elaborará un Balance Anual de Capacidad de Carga Territorial y Residencial de Canarias.

El Balance deberá publicarse anualmente y ofrecer resultados para:

- el conjunto de Canarias;
- cada isla;
- cada municipio;
- áreas metropolitanas;
- corredores turísticos y laborales;
- barrios o núcleos donde la intensidad del problema requiera mayor desagregación.

El Balance clasificará los ámbitos territoriales atendiendo a su situación real y podrá identificar, entre otras, las siguientes situaciones:

- capacidad disponible;
- equilibrio;
- presión creciente;
- tensión significativa;
- sobrecarga;
- necesidad de recuperación demográfica.

La clasificación no producirá automáticamente prohibiciones.

Servirá para activar diferentes niveles de planificación, evaluación y respuesta pública.

Cuando un territorio presente presión creciente, deberán anticiparse inversiones y políticas correctoras.

Cuando exista tensión significativa, las nuevas actuaciones deberán justificar su impacto sobre vivienda y servicios.

Cuando se constate sobrecarga, podrán establecerse límites, condicionantes o moratorias sectoriales proporcionadas mientras se corrigen las causas.

Cuando exista pérdida de población, el sistema deberá orientar políticas de vivienda, empleo y servicios destinadas a favorecer el mantenimiento y recuperación de población.

El Balance deberá incorporar escenarios a cinco, diez y quince años para anticipar la evolución de hogares, necesidades residenciales y capacidad de las infraestructuras.

No se limitará, por tanto, a describir la situación existente: deberá funcionar como instrumento preventivo de planificación.

Para facilitar su comprensión pública y su utilización por las distintas administraciones, esta clasificación podrá representarse mediante un Semáforo de Capacidad Territorial y Residencial. La herramienta tendrá carácter visual y pedagógico y no sustituirá las seis categorías técnicas ni los indicadores que sustentan cada diagnóstico; permitirá identificar de forma inmediata dónde existe capacidad disponible, dónde deben anticiparse

inversiones, dónde el crecimiento queda condicionado y dónde procede priorizar rehabilitación, recuperación del parque existente o límites temporales a nuevas presiones.

8.4. Evaluación de impacto residencial y principio de neutralidad habitacional

Todo plan turístico, gran proyecto económico, nuevo establecimiento alojativo o ampliación significativa deberá acompañarse de una evaluación de impacto residencial y de capacidad territorial.

La evaluación deberá estimar:

- empleo directo e indirecto generado;
- nuevos hogares potencialmente vinculados a la actividad;
- vivienda necesaria;
- impacto sobre alquiler y compraventa;
- movilidad adicional;
- consumo de agua y energía;
- necesidades de saneamiento;
- presión sobre sanidad, educación y otros servicios;
- impacto territorial y ambiental.

Cuando una actuación genere demanda laboral relevante, el promotor y el sector beneficiado deberán contribuir a financiar vivienda asequible e infraestructuras.

La planificación incorporará un principio de neutralidad habitacional:

ninguna expansión económica intensiva deberá agravar el déficit de vivienda habitual de la zona donde se implanta.

Este principio deberá evolucionar hacia un criterio más amplio de neutralidad territorial, de modo que las nuevas actividades económicas no puedan trasladar

sistemáticamente a la sociedad y a las administraciones los costes residenciales, infraestructurales y territoriales que generan.

9. CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN UN TERRITORIO LIMITADO

Canarias necesita construir, pero debe hacerlo de forma selectiva, compacta y vinculada a la demanda habitual y a la capacidad de carga territorial.

La primera fuente de nueva vivienda debe ser la ciudad existente.

Antes de clasificar suelo adicional deben examinarse los solares urbanos vacantes, edificios abandonados, promociones inacabadas, inmuebles públicos sin uso, oficinas y locales transformables, plantas que puedan ampliarse con seguridad y tejidos urbanos susceptibles de regeneración.

El Decreto-ley canario 1/2024 ya introdujo mecanismos para facilitar cambios de uso, concluir edificaciones inacabadas y promover viviendas protegidas o asequibles.

Estas posibilidades requieren control de calidad, habitabilidad, iluminación, ventilación, accesibilidad y dotación de servicios.

Convertir cualquier local en vivienda sin estándares adecuados generaría infravivienda. [F15]

La densificación puede ser útil en áreas bien comunicadas y con servicios suficientes.

Debe aplicarse de forma quirúrgica, evitando saturar barrios que ya carecen de zonas verdes, aparcamientos, centros educativos, saneamiento o transporte.

El suelo público debe permanecer en manos públicas.

Puede cederse mediante derechos de superficie durante 75 o 99 años para construir vivienda protegida, cooperativa o asequible, pero no debe venderse.

Al finalizar el derecho, el suelo y la edificación deben retornar al patrimonio público.

La construcción industrializada y modular puede reducir tiempos, residuos y costes, especialmente en proyectos públicos.

No elimina la necesidad de suelo, licencias, urbanización y servicios, pero permite acelerar la ejecución cuando existe una planificación previa.

La expansión sobre nuevo suelo debe condicionarse a cinco requisitos:

1. Que se haya demostrado la insuficiencia de las alternativas dentro de la ciudad consolidada.

2. Que exista disponibilidad acreditada de agua, energía, saneamiento y movilidad.

3. Que una proporción elevada de la edificabilidad se destine permanentemente a vivienda protegida o asequible.

4. Que la actuación no afecte a suelo agrícola estratégico, espacios naturales, zonas de riesgo o áreas necesarias para adaptación climática.

5. Que resulte compatible con el Balance de Capacidad de Carga Territorial y Residencial del ámbito correspondiente.

La respuesta canaria debe ser construir hacia dentro antes que expandirse hacia fuera y planificar antes que saturar.

9.1. Inventario Canario Único de Suelo Residencial y Programa de Desbloqueo de Suelo

La planificación residencial deberá apoyarse en un Inventario Canario Único de Suelo Residencial que permita conocer no solo cuánto suelo dispone formalmente de aprovechamiento residencial, sino qué parte puede convertirse realmente en vivienda dentro de plazos, costes y condiciones de servicio conocidos.

El inventario abarcará suelo público y privado con capacidad residencial y recogerá, como mínimo, titularidad, clasificación y situación urbanística, edificabilidad efectiva, número estimado de viviendas potenciales, estado de la urbanización, disponibilidad de agua, saneamiento, energía, accesos y movilidad, cargas pendientes, coste estimado de puesta en servicio y horizonte temporal de ejecución.

Sobre esta base funcionará el Programa Canario de Desbloqueo de Suelo Residencial. Su finalidad será actuar sobre suelo ya previsto por el planeamiento que no llega a convertirse en oferta real. Para cada ámbito deberá identificarse la causa del bloqueo, la actuación correctora, el responsable competente, las administraciones y propietarios implicados, la financiación necesaria y un calendario con hitos verificables.

El programa priorizará aquellos ámbitos donde el desbloqueo permita producir vivienda habitual, pública, protegida o asequible sin ampliar innecesariamente la ocupación territorial. La incorporación de suelo al inventario no generará por sí misma una presunción favorable al crecimiento: toda actuación continuará sometida a la capacidad de carga, a la disponibilidad de infraestructuras y a los criterios ambientales y territoriales establecidos en este informe.

Inventario y Programa de Desbloqueo se integrarán en el Sistema Canario de Capacidad Territorial y Residencial y deberán actualizarse de forma permanente, de manera que las decisiones presupuestarias y los anuncios de vivienda se apoyen en suelo efectivamente ejecutable y no en cifras teóricas de planeamiento.

9.2. ESTÁNDAR CANARIO DE VIVIENDA SOSTENIBLE, EFICIENTE Y ADAPTADA AL CAMBIO CLIMÁTICO

La política de vivienda no debe medirse únicamente por el número de unidades que se construyen. Una vivienda es una infraestructura de larga duración y su calidad debe evaluarse también por el coste que tendrá para el hogar durante décadas, su consumo de energía y agua, su capacidad de adaptación al clima, su accesibilidad y la presión que genera sobre la movilidad y el espacio público.

Liberación Canaria propone establecer un Estándar Canario de Vivienda Nueva Sostenible y Preparada para el Futuro, de aplicación prioritaria a toda promoción pública, protegida o asequible sostenida con suelo, financiación, avales o ventajas públicas y como referencia para la evolución de la normativa aplicable a la nueva edificación privada. El estándar deberá ser exigente, pero proporcionado a la tipología edificatoria, la localización, las condiciones climáticas de cada isla y la disponibilidad real de infraestructuras.

En materia de aparcamiento y movilidad, toda nueva promoción deberá justificar la demanda que genera y la capacidad del entorno para absorberla. Allí donde el transporte público sea insuficiente, exista elevada motorización o la incorporación de nuevas viviendas pueda trasladar una presión adicional al espacio público, la promoción deberá disponer de una dotación suficiente de plazas de aparcamiento integradas en la propia actuación. En tejidos urbanos compactos y bien servidos por transporte colectivo podrán establecerse

reducciones o exenciones motivadas para evitar costes innecesarios y favorecer modelos de movilidad menos dependientes del vehículo privado.

La legislación canaria ya incorpora soluciones específicas en determinadas operaciones de cambio de uso: el Decreto-ley 1/2024 exige, en los supuestos regulados de transformación de parcelas turísticas a residencial, al menos una plaza de aparcamiento por cada vivienda resultante. Esta referencia debe utilizarse como antecedente para una regulación territorializada y no como una obligación uniforme aplicable mecánicamente a cualquier promoción. [F15]

Las nuevas edificaciones deberán maximizar el aprovechamiento de cubiertas y superficies aptas para generación eléctrica renovable y autoconsumo individual o colectivo, así como prever, cuando sea técnica y económicamente razonable, capacidad para almacenamiento energético y futuras ampliaciones. El Código Técnico de la Edificación ya establece exigencias de generación mínima de electricidad procedente de fuentes renovables y de infraestructura mínima para posibilitar la recarga de vehículos eléctricos en los supuestos regulados. Para la vivienda pública y asequible, estas exigencias deben considerarse un suelo normativo y no necesariamente el techo de la política pública. [F34]

El estándar incorporará diseño bioclimático, protección solar, ventilación adecuada, aislamiento térmico, soluciones pasivas frente al calor, materiales duraderos y criterios de mantenimiento que reduzcan el consumo y el coste de uso de la vivienda. La adaptación al incremento de las temperaturas deberá formar parte del proyecto desde su concepción y no añadirse posteriormente mediante soluciones de climatización intensivas en energía.

En materia hídrica, las promociones deberán incorporar dispositivos de ahorro, medición y detección temprana de fugas y, cuando la normativa sanitaria, la tipología del edificio y su viabilidad técnica lo permitan, sistemas de aprovechamiento de aguas pluviales o reutilización para usos compatibles. En un territorio con recursos hídricos limitados y elevado coste energético de producción y distribución de agua, la eficiencia hídrica constituye también una política residencial.

La accesibilidad universal deberá integrarse desde el proyecto, anticipando el envejecimiento de la población y evitando que las viviendas necesiten costosas adaptaciones posteriores. Las promociones deberán prever igualmente espacios seguros para bicicletas y otros medios de movilidad personal, áreas adecuadas para residuos y reciclaje y canalizaciones e instalaciones preparadas para la evolución tecnológica de los edificios.

Toda promoción pública o sostenida con recursos públicos deberá incorporar una evaluación del coste de ciclo de vida, incluyendo construcción, consumos previsibles, mantenimiento y reposición de instalaciones. El objetivo es evitar que una vivienda

aparentemente más barata de construir termine trasladando durante décadas mayores costes de energía, agua, climatización, movilidad o mantenimiento a los hogares y a las administraciones.

Este estándar no pretende imponer un modelo idéntico en todas las islas y municipios. Su finalidad es establecer un núcleo común de calidad y sostenibilidad y permitir que cada actuación se adapte a la realidad territorial. La vivienda asequible debe ser también una vivienda eficiente, durable y preparada para las condiciones económicas y climáticas futuras.

9.2.1. Diferenciación climática y territorial

El estándar se desarrollará mediante una zonificación climática y territorial canaria que evite aplicar soluciones uniformes a realidades diferentes. Las exigencias de proyecto y rehabilitación deberán ponderar temperatura y humedad, radiación y orientación solar, altitud, exposición al viento, salinidad y corrosión marina, episodios de calor y calima, isla de calor urbana, disponibilidad de agua y energía y riesgos naturales previsibles. Cada actuación justificará su respuesta al microclima, a la localización y a la vulnerabilidad de sus ocupantes. [F39] [F42]

9.2.2. Diseño bioclimático y soluciones pasivas

La primera medida de eficiencia será reducir la demanda del edificio. El proyecto deberá optimizar orientación, ventilación natural y cruzada, protección solar exterior, persianas, toldos, celosías y sombreado; reforzar el aislamiento y el tratamiento de puentes térmicos; seleccionar carpinterías y acristalamientos adecuados; y utilizar, cuando sean viables, cubiertas ventiladas, reflectantes o vegetadas, inercia térmica, vegetación y una distribución interior que facilite el movimiento del aire. Estas soluciones deberán prevenir simultáneamente el sobrecalentamiento, la humedad y la pérdida innecesaria de energía. [F39] [F41]

9.2.3. Materiales adaptados al clima canario y al ciclo de vida

Las prescripciones técnicas priorizarán materiales duraderos, reparables y de bajo mantenimiento, adecuados a la humedad, la radiación ultravioleta, la salinidad, la corrosión y las variaciones térmicas. Se favorecerán aislamientos eficaces, materiales saludables de bajas emisiones, soluciones resistentes a la corrosión y de baja absorción de calor, productos reciclados o reciclables, sistemas industrializados y materiales locales o de proximidad cuando resulte técnica, ambiental y económicamente posible. La adjudicación y la evaluación no atenderán solo al coste inicial, sino al carbono incorporado, la vida útil, la facilidad de reposición y el coste total de mantenimiento. [F39] [F41]

9.2.4. Energía solar, autoconsumo, almacenamiento y electrificación

Las promociones públicas, protegidas y asequibles aprovecharán de forma prioritaria las cubiertas y demás superficies aptas para energía fotovoltaica y, cuando proceda, solar térmica para agua caliente sanitaria. Se proyectarán para autoconsumo individual o colectivo, comunidades energéticas, gestión inteligente de la demanda, almacenamiento cuando sea eficiente, ampliaciones futuras y puntos de recarga de vehículos eléctricos. En la vivienda pública, la energía producida deberá repercutir de forma verificable en la reducción de los gastos de los hogares y de los servicios comunes. [F34] [F39] [F41]

9.2.5. Confort térmico y climatización eficiente

Toda vivienda deberá proporcionar condiciones saludables de temperatura, humedad, ventilación y calidad del aire interior. Agotadas las soluciones pasivas, podrán incorporarse bombas de calor de alta eficiencia, equipos de bajo consumo, ventilación mecánica controlada cuando sea necesaria, refrigerantes de menor impacto, regulación por zonas, monitorización y sistemas compatibles con el autoconsumo. La climatización no podrá utilizarse para compensar un diseño deficiente, una envolvente inadecuada o la ausencia de protección solar. [F39] [F40] [F41]

9.2.6. Eficiencia hídrica y adaptación a la sequía

El estándar incorporará dispositivos de bajo consumo, detección temprana de fugas y contadores individualizados; reutilización de aguas grises y captación pluvial cuando sean técnica y legalmente viables; jardinería de bajo requerimiento hídrico con especies adaptadas; y empleo de agua regenerada en los usos autorizados. Los proyectos deberán demostrar que reducen la demanda de agua potable y que sus instalaciones pueden mantenerse con costes razonables durante toda su vida útil. [F39] [F42]

9.3. Reutilización y reconversión de edificaciones y complejos turísticos

Canarias dispone de un volumen relevante de patrimonio edificado vinculado históricamente al turismo. Parte de esa planta continúa siendo plenamente competitiva y cumple una función económica que debe preservarse. Otra parte puede encontrarse obsoleta, infrautilizada, fuera de mercado, afectada por incompatibilidades funcionales, fragmentación de la propiedad, intensa residencialización o condiciones que hagan poco razonable mantener indefinidamente su uso turístico original.

La política territorial y de vivienda no debe infravalorar estos activos construidos. Antes de consumir nuevo suelo, debe estudiarse si determinados edificios o complejos existentes pueden asumir de forma más útil una función residencial, asistencial, educativa o

formativa. Se propone para ello la creación de un Programa Canario de Reutilización y Reconversión de Edificaciones y Complejos Turísticos, integrado en el Sistema Canario de Capacidad Territorial y Residencial.

El programa elaborará un inventario territorializado de inmuebles potencialmente reconvertibles y distinguirá, al menos, entre establecimientos turísticos competitivos que deben mantenerse en su función, edificaciones que requieren renovación turística, complejos con problemas estructurales de viabilidad y activos cuya reconversión pueda contribuir objetivamente a resolver necesidades residenciales o dotacionales sin incrementar la ocupación de territorio.

El Decreto-ley 2/2025 establece ya un mecanismo específico por el que, durante el plazo previsto en la norma, determinadas edificaciones de uso turístico pueden instar ante el ayuntamiento el cambio completo a uso residencial cuando concurran, entre otras circunstancias, incompatibilidad funcional con la zona, inviabilidad de la explotación turística, falta de rentabilidad económica o situaciones de intensa residencialización de difícil reversión. La decisión corresponde al ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias y no constituye una transformación automática de la planta turística. [F33]

Partiendo de este marco, la reconversión deberá analizarse edificio por edificio y área por área. Entre los destinos que podrán estudiarse, siempre que el planeamiento, la legislación sectorial y las condiciones físicas del inmueble lo permitan, se encuentran la vivienda habitual; la vivienda pública, protegida o asequible; alojamientos residenciales para estudiantes, personas mayores o trabajadores esenciales; equipamientos sociales y asistenciales; centros docentes; centros de formación profesional; y escuelas de formación sectorial vinculadas, entre otros ámbitos, a turismo, hostelería, sanidad, cuidados, energía, agua, economía azul, industria, logística o tecnologías digitales. La legislación canaria del suelo reconoce los usos docentes, científicos y asistenciales dentro de los usos dotacionales y de equipamiento, sin que ello sustituya la necesidad de la correspondiente compatibilidad urbanística y autorización sectorial en cada caso. [F35]

Cada propuesta de transformación deberá acreditar, como mínimo, la situación jurídica y de propiedad del inmueble; su estado estructural; la adecuación a las condiciones de habitabilidad, accesibilidad, iluminación y ventilación; la disponibilidad de agua, saneamiento y energía; la movilidad y el transporte público; la dotación de aparcamiento cuando corresponda; el coste de rehabilitación; la proximidad a empleo y servicios; la capacidad de los equipamientos sanitarios y educativos; y su compatibilidad con el Balance de Capacidad de Carga del ámbito.

La reconversión residencial no deberá utilizarse para producir nuevas viviendas destinadas inmediatamente a explotación turística o especulativa. Cuando exista intervención pública, financiación, cambio de planeamiento o ventajas específicas justificadas por la

emergencia habitacional, deberán establecerse condiciones de destino, protección y permanencia coherentes con la finalidad pública que haya permitido la transformación.

Los instrumentos de ejecución podrán incluir adquisición pública de edificios, convenios con propietarios, rehabilitación protegida, derechos de superficie, colaboración con cooperativas y entidades sin ánimo de lucro, operaciones de regeneración urbana y fórmulas de colaboración público-privada sometidas a objetivos verificables de vivienda o equipamiento. La financiación pública deberá condicionarse al mantenimiento del destino comprometido y a mecanismos de control y reversión cuando proceda.

La inclusión de un inmueble privado en el inventario de posibles activos reconvertibles tendrá exclusivamente carácter informativo y de planificación y no alterará su titularidad, uso legítimamente autorizado ni facultades dominicales. La reconversión voluntaria se articulará mediante iniciativa o acuerdo con la propiedad y las correspondientes autorizaciones urbanísticas. Cualquier actuación pública que pudiera afectar de manera singular al derecho de propiedad deberá disponer de habilitación legal específica y de todas las garantías previstas por el ordenamiento. [F17]

La prioridad se situará en municipios y núcleos con déficit acreditado de vivienda habitual, elevada presión turística, necesidad de alojamiento para trabajadores esenciales, demanda estudiantil o carencia de equipamientos. No se promoverán reconversiones que reduzcan de forma injustificada una planta turística competitiva ni aquellas cuya localización carezca de servicios suficientes para sostener el nuevo uso.

Esta política incorpora un principio de economía circular territorial: reutilizar de forma inteligente el patrimonio construido antes de ocupar nuevo suelo. Un edificio que ha perdido su función original no debe convertirse automáticamente en un activo abandonado o en una carga urbana si puede ser rehabilitado para cubrir una necesidad social, residencial, educativa o económica compatible con la capacidad del territorio.

9.3.1. PROGRAMA CANARIO DE REHABILITACIÓN CLIMÁTICA Y ENERGÉTICA DEL PARQUE RESIDENCIAL

La transición climática de la vivienda no puede limitarse a la obra nueva. Se creará un programa estable para rehabilitar el parque existente mediante aislamiento de fachadas y cubiertas, mejora de carpinterías, protección solar exterior, ventilación, fotovoltaica y solar térmica, autoconsumo colectivo y comunidades energéticas, tratamiento de humedades, adaptación frente al calor, ahorro de agua, accesibilidad y mejora de la calidad del aire interior. Las intervenciones se diseñarán de forma integrada para evitar incompatibilidades y patologías posteriores. [F39] [F40] [F41] [F42]

Tendrán prioridad las viviendas públicas, los hogares en pobreza energética o con bajos ingresos, los edificios ocupados por personas mayores, menores o personas con problemas de salud, y los inmuebles situados en ámbitos especialmente expuestos al calor, la humedad, la salinidad o la escasez de agua. Las ayudas se modularán según necesidad y se vincularán a resultados comprobables: reducción de demanda y consumo, mejora del confort, descenso de la factura, ahorro de agua, accesibilidad y durabilidad de la intervención.

10. VIVIENDA PÚBLICA Y ALQUILER ASEQUIBLE

Canarias necesita una misión pública de vivienda con horizonte mínimo de quince años.

Las políticas fragmentadas por convocatorias y legislaturas no permiten crear un parque estable.

10.1. Definiciones y contabilidad del parque residencial protegido

A efectos de este informe, vivienda pública es la vivienda de titularidad o control permanente de una administración o entidad pública, destinada a políticas residenciales y no susceptible de venta o descalificación especulativa.

La titularidad, el derecho de superficie, la gestión y la disponibilidad deberán registrarse por separado.

Vivienda social describe la función de alojamiento dirigida a hogares con ingresos limitados, vulnerabilidad o necesidades específicas.

Puede ser de titularidad pública, de una entidad social o privada concertada.

Por tanto, vivienda social y vivienda pública no son categorías idénticas.

Vivienda protegida es la sometida a un régimen legal de precio, acceso, uso y transmisión.

Puede haber sido promovida por una administración, una cooperativa o una empresa privada y puede destinarse a venta o alquiler.

El informe propone que toda vivienda protegida financiada o sostenida con recursos públicos conserve su protección de forma permanente.

Vivienda asequible permanente es aquella cuya renta o precio se mantiene vinculado durante toda su vida útil a los ingresos de los hogares o a módulos públicos, con limitaciones registrales de transmisión y mecanismos de control.

Puede integrarse en el parque público o ser gestionada por cooperativas, entidades sin ánimo de lucro o propietarios privados sujetos a convenios de larga duración.

La cifra cercana a 20.000 viviendas gestionadas por ICAVI y Visocan deberá desagregarse en titularidad, régimen, isla, municipio, ocupación, disponibilidad para nueva adjudicación, estado de conservación y existencia de protección permanente.

El porcentaje de parque público solo podrá calcularse indicando el denominador: total de viviendas, viviendas principales, hogares o parque de alquiler.

Esta metodología evita comparar cifras construidas sobre conceptos distintos. [F12]

La referencia debe ser alcanzar al menos un 10 % de vivienda pública o asequible permanente en el conjunto de Canarias durante la próxima década y aproximarse al 20 % en los municipios declarados tensionados dentro del horizonte previsto por la legislación estatal.

Estos porcentajes constituyen objetivos políticos que deberán ajustarse a un diagnóstico inicial fiable.

El parque debe formarse mediante una combinación de:

- construcción pública directa;
- compra de edificios terminados o promociones paralizadas;
- rehabilitación de patrimonio público;
- derechos de superficie sobre suelo público;
- colaboración con cooperativas sin ánimo especulativo;
- adquisición preferente en operaciones de grandes tenedores;
- cesión de viviendas privadas a programas de alquiler garantizado;
- conversión de edificios públicos u oficinas compatibles;

- movilización temporal de vivienda corporativa persistentemente desocupada, con garantías, compensación y procedimiento legal.

La nueva vivienda pública debe destinarse prioritariamente al alquiler.

La venta histórica de vivienda protegida ha permitido que activos financiados colectivamente terminen incorporándose al mercado libre.

La protección debe ser permanente y quedar inscrita registralmente.

Liberación Canaria debe proponer un Fondo Canario de Suelo y Vivienda financiado mediante presupuestos autonómicos, fondos estatales, programas europeos, crédito del Banco Europeo de Inversiones, cesiones de suelo, ingresos de una tasa turística finalista y una reforma del Régimen Económico y Fiscal.

La Reserva para Inversiones en Canarias podría orientarse, mediante la correspondiente reforma estatal y europea, hacia vivienda de alquiler asequible.

Esta materialización debe quedar sometida a condiciones estrictas: rentas limitadas, duración mínima de varias décadas, prohibición de venta especulativa y retorno de las ventajas fiscales si se incumple el destino.

El Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 ofrece instrumentos de financiación que Canarias debe ejecutar con mayor intensidad.

Las zonas tensionadas pueden recibir ayudas reforzadas, pero corresponde a las instituciones canarias presentar suelo, proyectos maduros y capacidad de gestión. [F14]

10.2. VECINDAD CIVIL CANARIA, ARRAIGO Y DERECHO PREFERENTE A LA VIVIENDA SOSTENIDA CON RECURSOS PÚBLICOS

El régimen de protección y prioridad se aplicará a toda vivienda de titularidad pública y a cualquier promoción construida, adquirida, rehabilitada o urbanizada con fondos públicos; a las edificadas sobre suelo público o cedido mediante derecho de superficie; a las financiadas mediante avales, subvenciones, bonificaciones fiscales o créditos públicos privilegiados; y a las promociones privadas que reciban una aportación pública relevante.

Ninguna contribución pública podrá quedar sin contrapartidas sobre precio, permanencia de la protección, destino a residencia habitual, control de transmisión y criterios de adjudicación.

La adjudicación responderá a dos fundamentos inseparables.

El primero será la necesidad residencial y social, valorada mediante ingresos, patrimonio, composición del hogar, discapacidad, edad, dependencia, violencia, pérdida de vivienda, presencia de menores y otras circunstancias de vulnerabilidad.

El segundo será el derecho de arraigo y permanencia de la población canaria, de modo que el esfuerzo colectivo contribuya prioritariamente a evitar la expulsión residencial de quienes desarrollan o han desarrollado en Canarias su proyecto de vida.

Liberación Canaria propone una escala progresiva de arraigo que otorgue una protección reforzada a quienes hayan desarrollado durante largos periodos su vida personal, familiar, laboral, educativa y comunitaria en Canarias.

La puntuación aumentará por tramos y alcanzará su máxima valoración general a partir de veinticinco años de residencia efectiva acumulada.

Los veinticinco años no funcionarán como un requisito de exclusión ni como una barrera absoluta de acceso.

La necesidad residencial constituirá la condición inicial de toda adjudicación.

Una vez acreditada esa necesidad, el arraigo actuará como factor relevante y, en situaciones sustancialmente equivalentes, como criterio de prioridad.

La máxima valoración reconocerá la especial vinculación de quienes han contribuido durante décadas a la sociedad canaria y se encuentran en riesgo de ser desplazados de su propio territorio.

La ley establecerá cupos diferenciados para juventud, emergencias habitacionales, discapacidad, dependencia, violencia, familias con menores, protección internacional, profesionales esenciales, municipios con pérdida de población y retorno de la emigración canaria.

En los cupos juveniles, el arraigo se calculará de forma proporcional a la edad y computará la escolarización, la residencia durante la minoría de edad y las ausencias temporales por estudios o trabajo.

La Vecindad Civil Canaria otorgará una preferencia reforzada, pero nunca una adjudicación automática.

Será necesario acreditar ingresos, patrimonio, carencia de vivienda adecuada, ocupación efectiva y habitual y cumplimiento de los demás requisitos del programa.

De esta forma, la protección del pueblo canario se ejercerá mediante reglas transparentes, objetivas y controlables, evitando tanto la arbitrariedad como el uso fraudulento de los recursos públicos.

El marco canario vigente ya ha incorporado requisitos intensos de residencia mediante el Decreto 23/2026, que exige, con carácter general, doce años de residencia continuada o quince de residencia discontinua en Canarias y cinco años de residencia o trabajo en el municipio de la promoción.

Su impugnación ante el Tribunal Superior de Justicia de Canarias se encuentra admitida a trámite, sin que esa admisión prejuzgue el resultado ni equivalga por sí misma a la anulación de la norma.

La controversia confirma que una política estable de preferencia residencial no debe descansar únicamente en un decreto o en el padrón, sino en una reforma de rango suficiente que reconozca el arraigo como derecho y cree la Vecindad Civil Canaria con cobertura estatutaria, estatal y europea. [F21]

En el ordenamiento vigente, la vecindad civil determina la sujeción al derecho civil común o especial y se regula en los artículos 14 a 16 del Código Civil.

Canarias no dispone todavía de una vecindad civil propia.

Liberación Canaria propone modificar ese régimen, no limitarse a utilizar la figura actual como simple prueba documental.

La reforma deberá reconocer expresamente la Vecindad Civil Canaria, inscribirla en el Registro Civil y atribuirle efectos jurídicos propios de protección, permanencia, retorno y acceso preferente a los bienes residenciales sostenidos con recursos públicos.

Esa reforma debe abordarse prioritariamente mediante la modificación del Código Civil, del Estatuto de Autonomía y de la legislación estatal y canaria de vivienda, sin presentar la reforma constitucional como requisito previo u ordinario. [F17] [F22] [F24]

La Vecindad Civil Canaria se configurará como una condición jurídica estable.

Se adquirirá de origen por filiación o adopción cuando uno de los progenitores o adoptantes la posea; podrá elegirse por quienes hayan nacido en Canarias o desciendan de

personas con vecindad civil canaria; se reconocerá el derecho de conservación y recuperación a la emigración canaria y a quienes retornen; y podrá adquirirse por veinticinco años de residencia efectiva acumulada, mediante declaración e inscripción registral.

Las ausencias temporales justificadas no producirán su pérdida.

Para las personas que no tengan nacionalidad española, el futuro Estatuto Canario de Residencia establecerá una condición equivalente de residencia canaria de larga duración, con derechos residenciales comparables cuando exista arraigo suficiente.

El sistema de adjudicación publicará los puntos asignados a cada criterio, permitirá comprobar el expediente y contará con mecanismos contra el empadronamiento ficticio, la simulación de residencia y la ocultación patrimonial.

La preferencia derivada de la Vecindad Civil Canaria o de la residencia canaria de larga duración se aplicará mediante baremación motivada y control judicial.

El objetivo es proteger el arraigo, el derecho a permanecer y la continuidad del pueblo canario mediante reglas transparentes, no mediante decisiones arbitrarias.

10.3. GARANTÍA DE CONFORT CLIMÁTICO Y LUCHA CONTRA LA POBREZA ENERGÉTICA

La vivienda pública y asequible deberá mantener unos costes totales de uso compatibles con los ingresos del hogar. Sus proyectos incorporarán obligatoriamente diseño bioclimático, aislamiento y protección solar adecuados, energía fotovoltaica o solar térmica cuando sean viables, autoconsumo colectivo, equipamiento eficiente, contadores individualizados y climatización de alta eficiencia cuando las medidas pasivas no basten para garantizar la salud y el confort. [F39] [F40] [F41]

Las personas usuarias recibirán información comprensible sobre el funcionamiento de la vivienda y sus instalaciones. La administración monitorizará consumos y resultados con respeto a la protección de datos, detectará situaciones de pobreza energética y corregirá los sistemas que no produzcan el ahorro previsto. La asequibilidad residencial se medirá sumando renta o cuota, energía, agua y mantenimiento, porque una vivienda de acceso barato pero costosa de habitar no es verdaderamente asequible.

11. VIVIENDA LIBRE, PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA Y FUNCIÓN SOCIAL

La vivienda libre seguirá siendo una parte esencial del sistema.

Liberación Canaria reconoce la propiedad privada como un derecho esencial que debe contar con seguridad jurídica y protección efectiva. La política de vivienda no puede construirse enfrentando el derecho de acceso a una vivienda con el derecho legítimo de sus propietarios. Las medidas públicas que incidan sobre el uso, transmisión o fiscalidad de la vivienda deberán estar previstas legalmente, responder a una finalidad de interés general acreditada, ser razonables y proporcionadas, respetar el contenido esencial del derecho de propiedad y garantizar, cuando jurídicamente corresponda, la compensación o indemnización establecida por la ley. [F17]

Una política seria no debe enfrentar indiscriminadamente a pequeños propietarios e inquilinos.

Muchos propietarios poseen una sola vivienda adicional, necesitan seguridad jurídica y temen impagos, daños o procedimientos prolongados.

La Administración debe ofrecer seguros públicos de cobro, mediación, asistencia jurídica, garantías de reparación y gestión profesional a quienes incorporen viviendas al alquiler habitual con rentas limitadas.

Estos instrumentos pueden movilizar más oferta que una subvención general sin condiciones.

La protección del pequeño propietario debe diferenciarse de la regulación de fondos, sociedades y grandes tenedores.

Las entidades con carteras amplias poseen capacidad financiera y profesional muy superior y deben asumir mayores obligaciones de información, conservación, oferta asequible y negociación antes de los desahucios.

La vivienda libre necesita reglas contra la especulación:

- tributación superior para compras de segunda o sucesivas viviendas que no se destinen a residencia habitual;
- recargos sobre operaciones de reventa en periodos muy cortos;

- mayor gravamen sobre adquisiciones masivas por sociedades;
- obligación de declarar el uso previsto y la titularidad real;
- derecho de tanteo y retracto de las administraciones en operaciones estratégicas;
- recargo del IBI sobre viviendas permanentemente vacías cuando concurran los requisitos legales;
- incentivos fiscales vinculados exclusivamente a alquileres habituales asequibles;
- reserva reforzada de vivienda protegida en nuevas actuaciones urbanísticas;
- limitación de cambios de uso residencial hacia actividades turísticas en áreas tensionadas.

Estas medidas no cuestionan la titularidad privada de la vivienda ni establecen una presunción negativa sobre la propiedad, el ahorro familiar o la inversión legítima. Su aplicación deberá diferenciar entre pequeños propietarios, patrimonios familiares, grandes carteras profesionales y operaciones específicamente acreditadas como especulativas, evitando tratamientos indiscriminados. [F17]

Las ayudas a la compra para jóvenes deben diseñarse con cautela.

Los avales y subvenciones que aumentan la capacidad de pago sin incrementar la oferta pueden trasladarse a los precios.

Deben limitarse a primera vivienda habitual, precios máximos, inmuebles de nueva incorporación o rehabilitación y hogares con capacidad económica suficiente para mantener el préstamo.

---

12. JUVENTUD CANARIA, EMANCIPACIÓN Y DERECHO A PERMANECER

La vivienda es uno de los principales obstáculos para la emancipación juvenil.

La imposibilidad de crear un hogar propio retrasa decisiones familiares, reduce la natalidad, incrementa la dependencia económica y favorece la emigración de jóvenes formados.

El Estatuto de Autonomía obliga a las administraciones a favorecer la emancipación y el acceso de la juventud a la vivienda y reconoce expresamente esta materia como competencia canaria. [F16]

Liberación Canaria debe proponer una Garantía Canaria de Emancipación Residencial con las siguientes líneas:

- una reserva mínima orientativa del 25 % de las nuevas viviendas públicas y asequibles para personas menores de 35 años, ajustada a la realidad de cada isla;
- alquileres vinculados a ingresos, evitando que vivienda y suministros superen aproximadamente el 30 % de la renta disponible;
- vivienda asequible para estudiantes, personal investigador, formación profesional y jóvenes trabajadores desplazados entre islas;
- cooperativas juveniles en derecho de superficie;
- programas de alquiler con opción de compra en vivienda protegida, sin pérdida del control público sobre el precio;
- ayudas a la rehabilitación de viviendas familiares vacías condicionadas a su ocupación habitual por jóvenes;
- incentivos para proyectos de vida en municipios rurales o con pérdida de población, siempre acompañados de empleo, conectividad y servicios.

La prioridad juvenil debe compatibilizarse con las necesidades de familias con menores, personas mayores, hogares monoparentales, víctimas de violencia, personas con discapacidad y trabajadores esenciales.

La selección se basará en necesidad, ingresos, arraigo efectivo y composición del hogar.

En los cupos juveniles, la valoración del arraigo se modulará según la edad y computará los años de residencia durante la minoría de edad, la escolarización en Canarias y las ausencias temporales por estudios o trabajo, de manera que la escala general de hasta

veinticinco años no penalice a la juventud ni a quienes regresan después de haber tenido que formarse o trabajar fuera del Archipiélago.

13. VIVIENDA VACACIONAL, ALQUILER TEMPORAL Y VIVIENDA VACÍA

13.1. PROTECCIÓN DEL USO RESIDENCIAL Y SUSPENSIÓN DE NUEVAS VIVIENDAS TURÍSTICAS

13.1.1. Objeto y alcance de la propuesta

Liberación Canaria propone impedir, mientras permanezca la emergencia habitacional, que las viviendas y el suelo calificados para uso residencial puedan transformarse en establecimientos de alojamiento turístico.

La medida parte de una distinción jurídica y funcional: la vivienda residencial satisface una necesidad permanente de alojamiento; la vivienda turística desarrolla una actividad económica de hospedaje. Ambos usos producen efectos diferentes sobre el mercado de la vivienda, el territorio, los servicios públicos, la movilidad, el consumo de agua y energía y la convivencia ciudadana.

En coherencia con la moratoria alojativa y con el principio de capacidad de carga desarrollado en este documento, Liberación Canaria plantea:

1. Suspender el otorgamiento de nuevas habilitaciones para destinar viviendas residenciales al alojamiento turístico mientras permanezca la emergencia habitacional.

2. Reservar, con carácter general, el 100 % del suelo y de las viviendas calificadas como residenciales para alojamiento estable.

3. Concentrar la nueva oferta alojativa en parcelas, establecimientos y edificaciones expresamente calificados para uso turístico.

4. Establecer un régimen transitorio, evaluable y jurídicamente garantista para las viviendas turísticas actualmente habilitadas.

5. Permitir excepciones estrictamente delimitadas en municipios o núcleos con pérdida estructural de población, siempre que exista disponibilidad suficiente de vivienda, capacidad de carga acreditada y ausencia de tensión residencial.

La propuesta regula el uso objetivo del inmueble y se aplica por igual a propietarios canarios, españoles, comunitarios o extracomunitarios. No establece diferencias por nacionalidad o procedencia y, por ello, debe distinguirse de las restricciones a la adquisición de vivienda analizadas en los apartados 16 y 17.

13.1.2. Emergencia habitacional y pérdida de parque residencial

Canarias atraviesa una emergencia habitacional estructural reconocida por el propio Gobierno autonómico. En ella confluyen el crecimiento de la población y de los hogares, el incremento de la población flotante, el encarecimiento de la compra y del alquiler, la insuficiente capacidad adquisitiva de amplias capas de la población, la escasez de vivienda pública y asequible, la concentración territorial de la demanda, la adquisición con finalidad inversora y la limitada disponibilidad de un territorio insular sometido a fuertes restricciones ambientales e infraestructurales. [F13] [F15]

A esta realidad se añade la expansión de las viviendas vacacionales. La documentación de la Ley 6/2025 recoge el crecimiento desde 38.603 hasta 48.541 viviendas inscritas en el Registro General Turístico. Las estadísticas utilizadas en este informe muestran, además, una concentración especialmente intensa en determinados municipios y barrios. La incidencia residencial no puede medirse solo con el total autonómico, sino mediante su peso real en cada mercado local. [F11] [F20] [F36]

La construcción de nuevas viviendas continúa siendo necesaria, pero pierde eficacia si, al mismo tiempo, una parte del parque existente abandona el uso residencial para incorporarse al hospedaje turístico. La política pública debe cerrar esa vía de pérdida, movilizar vivienda vacía, rehabilitar edificios, finalizar promociones inacabadas y ampliar el parque público de alquiler.

13.1.3. Capacidad de carga y límites territoriales

Canarias no puede planificar su política de vivienda como si dispusiera de un territorio continental ilimitado. La capacidad de carga residencial deberá considerar, como mínimo:

- población residente, evolución demográfica y formación de hogares;

- población turística equivalente y población flotante soportada diariamente;

• viviendas principales, secundarias, vacías, temporales y turísticas;

• demanda acreditada de vivienda pública, protegida y asequible;

• esfuerzo económico de los hogares para pagar alquiler o hipoteca;

• disponibilidad de agua, capacidad de depuración y suficiencia energética;

• movilidad, congestión, saneamiento, residuos y demás infraestructuras básicas;

• dotaciones sanitarias, educativas y sociales;

• disponibilidad de suelo urbano y urbanizable y superficie ambientalmente protegida;

• efectos acumulativos sobre barrios, núcleos rurales y comunidades vecinales.

La capacidad de carga no debe utilizarse únicamente para decidir cuántos visitantes admite una zona. También debe determinar cuántas viviendas pueden abandonar el uso residencial sin comprometer el derecho de la población a permanecer en su municipio o isla. Cuando exista déficit de vivienda, precios desproporcionados respecto de la renta, demanda pública desatendida, desplazamiento de trabajadores o saturación de servicios, la capacidad para seguir convirtiendo vivienda residencial en alojamiento turístico deberá considerarse agotada.

13.1.4. Fundamento constitucional, estatutario y europeo

La propuesta se fundamenta en los artículos 33.2, 45, 47 y 128.1 de la Constitución. La función social delimita el contenido del derecho de propiedad; los poderes públicos deben promover las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho a una vivienda digna, regular el suelo conforme al interés general, proteger el medioambiente y subordinar la riqueza al interés general. [F17]

El Estatuto de Autonomía atribuye a Canarias competencias exclusivas en vivienda, turismo, ordenación del territorio y urbanismo. Los artículos 143, 129, 156 y 158 permiten ordenar la función habitacional de la vivienda, fijar las condiciones de crecimiento de la oferta turística, adoptar medidas de equilibrio territorial, demográfico y ambiental y determinar los usos del suelo. [F16] [F25]

La explotación turística no constituye una facultad esencial e ilimitada del derecho de propiedad sobre una vivienda. La Sentencia 64/2025 del Tribunal Constitucional avala que

el uso turístico resulte incompatible por defecto con el residencial, quede sometido a autorización y pueda limitarse territorialmente, en número y en duración. [F37]

En el ámbito europeo, el Tribunal de Justicia ha reconocido que la lucha contra la escasez estructural de vivienda destinada al alquiler constituye una razón imperiosa de interés general capaz de justificar restricciones al alquiler turístico, siempre que sean necesarias, proporcionadas, transparentes y no discriminatorias. Al regular el uso del inmueble sin distinguir por nacionalidad, esta propuesta resulta más viable dentro del marco europeo actual que una prohibición de compra basada exclusivamente en la procedencia del adquirente. [F38]

13.1.5. Relación con la Ley canaria 6/2025

La Ley 6/2025 ya diferencia el uso residencial, destinado al alojamiento estable, del hospedaje turístico, definido como actividad económica terciaria. También establece que la calificación residencial no habilita automáticamente el alojamiento turístico, que este solo puede implantarse cuando el planeamiento lo permita expresamente y que, con carácter general, debe reservarse al menos el 90 % de la edificabilidad o de las viviendas para uso residencial. [F36]

Liberación Canaria propone desarrollar ese principio y elevar la reserva al 100 % mientras permanezca la emergencia habitacional. No se crea una categoría jurídica desconocida: se refuerza la separación de usos ya incorporada al ordenamiento canario y se adapta a una situación excepcional reconocida por los poderes públicos.

13.1.6. Propuesta normativa

Protección del parque residencial. Las viviendas y edificaciones situadas en parcelas calificadas para uso residencial deberán destinarse a residencia habitual o permanente, alojamiento temporal no turístico o alquiler residencial sometido a la legislación de arrendamientos urbanos. El uso residencial será incompatible con la prestación profesional o habitual de servicios de hospedaje turístico, salvo las excepciones expresamente reguladas.

Suspensión de nuevas habilitaciones. Mientras se mantenga la emergencia habitacional:

1. No se admitirán nuevas declaraciones responsables, autorizaciones o licencias para viviendas de uso turístico sobre inmuebles residenciales.

2. No podrán aprobarse modificaciones del planeamiento destinadas a habilitar el hospedaje turístico en parcelas residenciales.

3. Las solicitudes presentadas después de la entrada en vigor de la suspensión quedarán sometidas al nuevo régimen.

4. La adquisición de una vivienda o la realización de inversiones en ella no generará por sí misma derecho a obtener autorización turística.

Reserva residencial. Se establece una reserva mínima del 100 % de la edificabilidad residencial y de las viviendas existentes o previstas para usos residenciales no turísticos. La nueva oferta de alojamiento deberá implantarse en suelo y edificaciones expresamente calificados para uso turístico, respetando la moratoria alojativa, la planificación insular y municipal y los límites de capacidad de carga.

Excepciones por reto demográfico. Excepcionalmente podrán autorizarse viviendas turísticas en municipios o núcleos con pérdida estructural de población cuando concurran conjuntamente:

• disponibilidad suficiente de vivienda para la población residente;

• inexistencia de mercado residencial tensionado;

• precios de alquiler compatibles con la renta media local;

• ausencia de demanda pública residencial desatendida;

• suficiencia de agua, energía, saneamiento, movilidad y servicios públicos;

• informe favorable de capacidad de carga y límite máximo fijado por el planeamiento;

• evaluación pública y revisión periódica.

Cada excepción deberá justificarse de forma individualizada y no podrá operar mediante una habilitación general e incondicionada.

13.1.7. Régimen transitorio y retorno al alquiler residencial

Las viviendas turísticas que dispongan de un título válido podrán mantener temporalmente su actividad, sujetas a la comprobación de la legalidad y compatibilidad urbanística del título, renovación periódica, cumplimiento de las condiciones de

habitabilidad, accesibilidad, seguridad, eficiencia energética y convivencia, e inexistencia de falsedad, inexactitud esencial o incumplimientos.

El título deberá extinguirse cuando concurra alguna de las causas legalmente establecidas, incluido el cese prolongado de la actividad. Su transmisión junto con la vivienda no será automática y requerirá el reconocimiento administrativo que corresponda. El periodo transitorio deberá ser suficiente y proporcionado, proteger la seguridad jurídica y evitar que las habilitaciones se conviertan en derechos perpetuos. Una vez finalizado, su renovación quedará condicionada a que el ámbito no presente déficit residencial ni haya superado su capacidad de carga. [F37]

Se creará un Programa Canario de Retorno Voluntario al Alquiler Residencial, basado en seguros frente a impagos y daños, intermediación administrativa, incentivos fiscales condicionados, ayudas para rehabilitación y accesibilidad, garantías para pequeños propietarios, convenios de cesión temporal y alquiler asequible con renta garantizada. Los incentivos no beneficiarán a viviendas turísticas ilegales ni sustituirán las obligaciones ordinarias de sus titulares.

13.1.8. Información, inspección y seguimiento

Se desarrollará un sistema público e interoperable que, dentro de los límites legales de protección de datos, relacione el Registro General Turístico, el Catastro, el Registro de la Propiedad, el padrón municipal, el Registro Público de Demandantes de Vivienda, las licencias y títulos urbanísticos, los anuncios publicados en plataformas y los datos disponibles sobre alquiler, compraventa, consumo de recursos y vivienda vacía.

La comercialización turística de una vivienda residencial sin habilitación constituirá infracción grave o muy grave según la reiteración, el número de inmuebles y el beneficio obtenido. Las medidas comprenderán el cese de la actividad, retirada de anuncios, sanciones proporcionales, multas coercitivas, comunicación a las plataformas, pérdida de ayudas públicas y cierre o precinto en los casos reiterados previstos legalmente.

El Sistema Canario de Capacidad Territorial y Residencial publicará anualmente un informe por islas, municipios, núcleos y barrios de especial presión que permita evaluar la demanda residencial y decidir sobre el mantenimiento, revisión o levantamiento parcial de las restricciones.

13.1.9. Duración, revisión y posición política

La suspensión inicial tendrá una vigencia de cinco años y será evaluada anualmente. Su levantamiento total o parcial exigirá un informe independiente que acredite reducción

sustancial de la demanda desatendida, disponibilidad suficiente de alquiler residencial, esfuerzo económico asumible para los hogares, crecimiento efectivo del parque público, suficiencia de las infraestructuras y capacidad territorial, hídrica, energética y ambiental disponible. El simple transcurso del tiempo no determinará su finalización automática.

Canarias necesita construir y rehabilitar vivienda, movilizar inmuebles vacíos y ampliar de forma sostenida el parque público. También debe impedir que el parque residencial continúe reduciéndose mediante su transformación en alojamiento turístico. Carece de coherencia destinar suelo, presupuesto e incentivos públicos a producir vivienda mientras otras unidades abandonan el mercado residencial para incorporarse a una actividad que ya dispone de una extensa planta alojativa.

Liberación Canaria defiende que una vivienda construida sobre suelo residencial debe servir prioritariamente para vivir. La actividad turística debe desarrollarse en establecimientos y espacios específicamente ordenados para ella, dentro de los límites que establezcan la capacidad de carga, la sostenibilidad y el interés general.

Esta medida puede adoptarse mediante las competencias actuales de Canarias, sin esperar al cambio de relación con la Unión Europea que defendemos para alcanzar mayores capacidades sobre residencia, adquisición inmobiliaria e inversión exterior. Ambos niveles son complementarios: utilizar ahora todas las competencias disponibles y construir, paralelamente, el nuevo marco de autogobierno y asociación europea que Canarias necesita.

13.2. Alquiler temporal

El contrato temporal cumple una función legítima para estudiantes, trabajadores desplazados o personas que necesitan alojamiento durante un periodo concreto.

El fraude aparece cuando se utiliza para encubrir una residencia habitual y evitar la duración, las garantías y los límites de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Canarias necesita una unidad especializada de inspección y una reforma estatal que exija causa temporal acreditada, depósito específico, registro del contrato y prohibición de encadenamientos injustificados.

13.3. Vivienda vacía

No toda vivienda estadísticamente vacía puede incorporarse inmediatamente.

Algunas requieren rehabilitación, tienen problemas hereditarios, están en zonas con poca demanda, se encuentran en ruina o forman parte de procesos judiciales.

La política debe comenzar con un censo verificable y diferenciar:

- vivienda vacía de pequeños propietarios;
- vivienda vacía por causas justificadas;
- vivienda que necesita rehabilitación;
- vivienda vacía de grandes tenedores o sociedades;
- promociones terminadas sin comercializar.

Las primeras medidas deberán ser siempre de carácter incentivador: garantías de cobro, cobertura frente a daños, rehabilitación, mediación, programas públicos de alquiler y ventajas fiscales. La vivienda vacía perteneciente a pequeños propietarios no deberá ser objeto de medidas de intervención por el mero hecho de encontrarse desocupada.

En situaciones acreditadas de desocupación prolongada e injustificada de grandes carteras inmobiliarias podrán establecerse las medidas fiscales, de conservación o de colaboración con programas públicos expresamente previstas por la legislación. Cualquier actuación de mayor intensidad deberá contar con habilitación legal específica y respetar plenamente el artículo 33 de la Constitución, la seguridad jurídica, el contenido esencial del derecho de propiedad y las garantías económicas que legalmente correspondan. [F17]

---

14. MARCO JURÍDICO VIGENTE EN CANARIAS Y ESPAÑA

El artículo 47 de la Constitución reconoce el derecho a disfrutar de una vivienda digna y ordena regular el suelo conforme al interés general para impedir la especulación.

Sin embargo, su ubicación entre los principios rectores implica que su efectividad depende en gran medida del desarrollo legislativo, presupuestario y administrativo. [F17]

El Estatuto de Autonomía contiene una formulación relevante.

Su artículo 22 obliga a los poderes públicos canarios a garantizar el acceso a una vivienda digna, regular su función social y evitar la especulación.

El artículo 143 atribuye a Canarias competencia exclusiva sobre ordenación, planificación, gestión, promoción, inspección y sanción en materia de vivienda, aunque la regulación de su función social debe ejercerse de acuerdo con la legislación estatal. [F16]

La Ley 2/2003 de Vivienda de Canarias distribuye responsabilidades entre el Gobierno, el Instituto Canario de la Vivienda, los cabildos, los ayuntamientos y los consorcios insulares.

Esta distribución permite cooperación, pero también dispersa responsabilidades y facilita retrasos cuando no existen convenios, financiación o personal suficiente. [F18]

La Ley estatal 12/2023 regula las zonas tensionadas, la función social, el parque público, los grandes tenedores y determinadas medidas fiscales y arrendaticias.

La Ley de Arrendamientos Urbanos continúa regulando las relaciones contractuales básicas.

El Decreto-ley canario 1/2024 introdujo medidas urgentes para impulsar vivienda en suelo urbano, transformar determinados usos y aprovechar edificaciones existentes.

El Decreto-ley 3/2025 incorporó el procedimiento canario para declarar zonas tensionadas.

La Ley 6/2025 regula el uso turístico de viviendas. [F6] [F11] [F15]

El Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 establece líneas de ayuda y financiación que deben ejecutar las comunidades autónomas.

El Plan de Vivienda de Canarias 2026-2030 se encuentra todavía en elaboración en junio de 2026. [F13] [F14]

El Decreto 23/2026 de Canarias ha introducido un requisito general de residencia de doce años continuados o quince discontinuos en el Archipiélago, junto con cinco años de residencia o trabajo en el municipio de la promoción.

Su impugnación ante el Tribunal Superior de Justicia de Canarias se encuentra admitida a trámite, sin que esa admisión prejuzgue el resultado ni equivalga por sí misma a la anulación de la norma.

La controversia confirma que cualquier ampliación del arraigo hasta veinticinco años debe acompañarse de una memoria objetiva de necesidad, proporcionalidad, impacto sobre

colectivos vulnerables y alternativas menos restrictivas, además de un régimen de excepciones. [F21]

Debe diferenciarse la condición política de canario vinculada actualmente a la vecindad administrativa, la residencia efectiva utilizada en la política de vivienda y la vecindad civil regulada por el Código Civil.

Esa diferencia describe el Derecho vigente, pero no agota la propuesta de Liberación Canaria.

El objetivo es reformar el sistema para que exista una Vecindad Civil Canaria propia y para que la pertenencia jurídica estable al país canario produzca derechos residenciales concretos, especialmente cuando la vivienda se financia, construye o sostiene con recursos públicos. [F16] [F22] [F23]

14.1. VECINDAD CIVIL CANARIA: REFORMA NECESARIA Y EFECTOS PROTECTORES

El artículo 14 del Código Civil establece que la vecindad civil determina la sujeción al derecho civil común o especial y prevé su adquisición por residencia de dos años con declaración de voluntad o de diez años sin declaración en contrario.

El artículo 149.1.8 de la Constitución reserva al Estado la legislación civil y, en todo caso, las normas de conflicto y las reglas que delimitan los distintos derechos civiles.

Por ello, Canarias no puede crear unilateralmente mediante una ley ordinaria autonómica una vecindad civil nueva con efectos frente al Estado. [F17] [F22]

La creación de la Vecindad Civil Canaria debe abordarse prioritariamente mediante una reforma pactada del Código Civil, del Estatuto de Autonomía y de la legislación estatal y canaria que determine sus efectos.

El Estado conserva competencia sobre legislación civil, normas de conflicto y ordenación de los registros, pero esa competencia también le permite aprobar las modificaciones legales necesarias para reconocer una nueva vecindad civil y regular su adquisición, conservación, recuperación e inscripción.

La reforma constitucional no constituye un requisito previo ni debe presentarse como la vía ordinaria para crear la Vecindad Civil Canaria.

La propuesta debe agotar primero las posibilidades de la reforma estatutaria, la modificación de los artículos 14 a 16 del Código Civil, la aprobación de una ley orgánica de singularidad territorial y residencial y la utilización de los mecanismos de transferencia o delegación previstos en el ordenamiento.

Solo si el modelo definitivo encontrara un límite constitucional insuperable y así se determinara mediante un análisis jurídico específico, se valoraría la adaptación adicional que resultara necesaria. [F17] [F22] [F24]

La reforma atribuirá a la Vecindad Civil Canaria una doble dimensión.

Como estatuto civil personal, servirá de punto de conexión para el futuro Derecho civil canario.

Como condición de protección territorial y residencial expresamente reconocida por el Estatuto y la legislación de vivienda, garantizará el derecho preferente a permanecer y retornar a Canarias y producirá efectos en el acceso a viviendas, suelo y programas sostenidos con recursos públicos.

Estos efectos no derivan automáticamente de la vecindad civil actual; deben ser creados de manera expresa por las reformas propuestas.

La dimensión interna de la reforma deberá coordinarse con el futuro marco europeo de asociación especial como PTU.

La reforma del Código Civil y del Estatuto reconocerá la Vecindad Civil Canaria.

El marco PTU o equivalente aportará el espacio europeo necesario para que las preferencias residenciales, la regulación de la residencia permanente y la protección frente a la presión inmobiliaria externa puedan aplicarse con una intensidad superior a la permitida por la integración plena actual.

14.2. INSTRUMENTOS JURÍDICOS PARA AMPLIAR EL AUTOGOBIERNO SIN REFORMA CONSTITUCIONAL PREVIA

El ordenamiento español contiene instrumentos suficientes para iniciar una ampliación sustancial de la capacidad canaria de decisión sin establecer como condición previa una reforma constitucional.

Entre ellos se encuentran la reforma del Estatuto de Autonomía mediante ley orgánica, las leyes estatales que atribuyan facultades normativas a Canarias, las

transferencias o delegaciones previstas en el artículo 150.2 de la Constitución, la modificación del Código Civil, la reforma del Régimen Económico y Fiscal y la aprobación de leyes orgánicas específicas sobre singularidad demográfica, territorial, residencial y económica. [F17] [F24]

Estos instrumentos pueden utilizarse de forma combinada.

El Estatuto deberá reconocer los principios, derechos y ámbitos de decisión propios.

Una ley orgánica podrá transferir o delegar facultades estatales.

El Código Civil podrá incorporar la Vecindad Civil Canaria.

La legislación de vivienda establecerá sus efectos residenciales.

El REF garantizará capacidad fiscal y financiera.

Los acuerdos bilaterales determinarán los mecanismos de participación de Canarias en decisiones estatales y europeas que afecten directamente al territorio. [F16] [F17] [F24]

La dimensión jurídica no puede separarse de la legitimidad democrática.

Una transformación de esta importancia requiere una mayoría política y social canaria, una posición formal del Parlamento de Canarias, la implicación de cabildos y municipios y un proceso público de información, deliberación y participación ciudadana.

Esa mayoría deberá convertirse en mandato de negociación ante el Estado.

15. DEBILIDADES DE LA CAPACIDAD JURÍDICA ACTUAL

La primera debilidad es la fragmentación competencial.

Canarias puede legislar sobre vivienda y urbanismo, pero el Estado conserva competencias esenciales sobre legislación civil, condiciones básicas de igualdad, crédito, hipotecas, fiscalidad estatal, procedimiento judicial, inmigración, extranjería y relaciones con la Unión Europea.

La segunda es la dependencia municipal.

Los ayuntamientos gestionan planeamiento, licencias, disciplina y parte de la vivienda pública, pero muchos carecen de personal técnico suficiente.

La posibilidad legal existe, pero la capacidad real de ejecución es desigual.

La tercera es la falta de un sistema integrado de datos.

La Administración no dispone públicamente de una fotografía única, completa y actualizada del uso efectivo de todo el parque ni de su relación con la capacidad territorial.

La cuarta es la debilidad del parque público.

Sin una oferta alternativa, cualquier regulación del mercado privado soporta una presión excesiva.

La quinta es la temporalidad normativa.

La sucesión de decretos urgentes puede desbloquear proyectos, pero también genera dispersión, inseguridad y ausencia de una visión de largo plazo.

La sexta es la carencia de capacidad para gobernar la demanda exterior.

Canarias puede limitar usos turísticos o establecer determinadas condiciones urbanísticas, pero no puede prohibir unilateralmente la compra por ciudadanos europeos ni imponer un permiso general de residencia.

La séptima es la distancia entre competencia formal y financiación.

Una competencia exclusiva resulta insuficiente sin recursos, suelo, equipos técnicos y capacidad fiscal.

La octava es la inexistencia de una Vecindad Civil Canaria reconocida por el ordenamiento.

La condición política basada en el padrón no ofrece por sí sola un estatuto estable de pertenencia, conservación y retorno, ni permite articular con suficiente solidez los derechos residenciales que Liberación Canaria propone para la vivienda y el suelo sostenidos con recursos públicos.

La novena es la inexistencia de una gobernanza integrada de la capacidad de carga.

Canarias carece de un instrumento único y permanente que relacione decisiones sobre población, vivienda, turismo, actividad económica, infraestructuras, agua, energía, movilidad y servicios con los límites y necesidades de cada territorio.

---

16. RESTRICCIONES A LA COMPRA Y REGULACIÓN DE RESIDENCIA

16.1. Lo que puede hacerse actualmente

Dentro del marco vigente pueden aprobarse medidas neutrales respecto a la nacionalidad y basadas en el uso del inmueble:

- fiscalidad superior para viviendas no destinadas a residencia habitual;
- bonificaciones para primera vivienda habitual y alquiler asequible;
- limitaciones urbanísticas a segundas residencias en áreas concretas;
- topes al uso turístico y obligación de autorización;
- derechos públicos de tanteo y retracto;
- control de compras masivas por sociedades;
- reservas de vivienda protegida;
- obligación de mantener el uso residencial durante un plazo determinado cuando se reciban ayudas o ventajas fiscales.

Estas medidas deben estar justificadas por datos, aplicarse de forma proporcionada y respetar la propiedad privada.

16.2. Lo que Canarias no puede hacer unilateralmente

Canarias no puede establecer una prohibición general de compra para ciudadanos de otros Estados de la Unión.

No puede imponer libremente un permiso de residencia propio a la ciudadanía europea.

No puede regular por sí sola la inmigración de terceros países.

No puede modificar unilateralmente la libertad de circulación de capitales.

No puede alterar las bases estatales de los contratos de arrendamiento, el régimen hipotecario o el Registro de la Propiedad.

16.3. La vía jurídica posible

La jurisprudencia europea reconoce que combatir la especulación, proteger el territorio o mantener población estable puede constituir un objetivo legítimo.

Sin embargo, ha rechazado requisitos generales de residencia o autorizaciones desproporcionadas cuando existen medios menos restrictivos. [F8]

La estrategia inmediata debe fundamentarse en el destino de la vivienda, la intensidad de la presión, la concentración de propiedad y las medidas específicas que puedan negociarse dentro del artículo 349.

La estrategia estructural de mayor alcance debe orientarse a un nuevo marco de asociación especial con la Unión Europea como PTU, o a un estatuto equivalente, porque ese régimen no parte de la aplicación íntegra del Derecho comunitario y permite pactar un espacio superior de autonomía normativa.

Esa vía ofrecería una base más sólida para establecer un Estatuto Canario de Residencia, diferenciar movilidad temporal y asentamiento permanente y regular las adquisiciones inmobiliarias en función de la capacidad territorial.

---

17. CANARIAS ANTE LA UNIÓN EUROPEA: HACIA UN MARCO DE ASOCIACIÓN ESPECIAL COMO PTU

Canarias se encuentra actualmente integrada de forma plena en la Unión Europea y en el mercado interior como región ultraperiférica.

El artículo 349 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea reconoce condicionantes estructurales permanentes derivados de la lejanía, la insularidad, la reducida superficie, el relieve, el clima y la dependencia económica, y permite al Consejo aprobar medidas específicas para adaptar la aplicación de determinadas políticas comunes. [F9]

Ese reconocimiento posee valor político y jurídico, pero mantiene a Canarias dentro del ámbito general de aplicación del Derecho de la Unión, de las libertades del mercado interior y de la disciplina comunitaria.

Las adaptaciones amparadas por el artículo 349 deben justificarse materia por materia, superar un examen de necesidad y proporcionalidad y ser aprobadas por las instituciones europeas.

Por esa razón, el artículo 349 puede sostener excepciones o modulaciones concretas, pero no ofrece por sí solo un marco suficiente para establecer una capacidad canaria estable y completa sobre residencia permanente, asentamiento demográfico o adquisiciones inmobiliarias.

17.1. Alcance y límites del artículo 349

Liberación Canaria debe utilizar todas las posibilidades inmediatas del artículo 349 para obtener mayor flexibilidad fiscal, ayudas públicas reforzadas, financiación de vivienda asequible, protección del suelo, regulación territorial del uso turístico y salvaguardas temporales frente a presiones extraordinarias.

Renunciar a esta vía mientras continúe vigente el marco actual debilitaría la posición negociadora de Canarias.

Sin embargo, la propuesta de regular la residencia exige una arquitectura jurídica de mayor alcance.

El artículo 349 adapta la aplicación de políticas europeas a una región que continúa plenamente integrada.

No modifica la naturaleza de esa integración ni permite que Canarias determine unilateralmente qué partes del acervo comunitario o del mercado interior dejan de aplicarse.

Una política permanente de residencia, diferenciada de la mera circulación de personas, necesita un estatuto europeo distinto, negociado y expresamente reconocido.

17.2. Nuevo marco de asociación especial como País y Territorio de Ultramar

Liberación Canaria propone abrir una negociación política y jurídica con el Estado español y la Unión Europea para establecer un nuevo marco de relación de Canarias bajo una asociación especial como País y Territorio de Ultramar, PTU, o mediante un estatuto singular equivalente que reproduzca sus elementos esenciales.

La asociación de los PTU se regula en la cuarta parte del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, artículos 198 a 203, en el artículo 355.2 y en la Decisión (UE) 2021/1764 del Consejo. [F10]

La diferencia estructural respecto del artículo 349 es determinante.

El régimen PTU no supone la incorporación plena al territorio de la Unión ni la aplicación íntegra y automática de todo el Derecho comunitario y de las libertades del mercado interior.

La relación se articula mediante un marco de asociación que define de forma específica las materias aplicables, las condiciones de cooperación, el régimen comercial, la financiación, la movilidad y los espacios de autonomía normativa.

Esa configuración permitiría negociar reglas adaptadas a la condición archipielágica de Canarias y a sus límites territoriales, en lugar de depender únicamente de excepciones puntuales dentro de un sistema de integración plena.

La negociación de un marco de asociación especial como País y Territorio de Ultramar, PTU, o de un estatuto equivalente exige una modificación del encaje de Canarias en el Derecho de la Unión Europea.

Esa modificación deberá realizarse mediante el procedimiento europeo jurídicamente adecuado, que podrá adoptar la forma de modificación del Derecho primario, protocolo específico, incorporación al régimen de asociación o estatuto singular negociado. [F10] [F26]

El cambio de estatus europeo no implica por sí mismo una reforma de la Constitución española.

España puede prestar su consentimiento, autorizar y ratificar el acuerdo mediante los procedimientos constitucionales previstos para los tratados internacionales y la integración europea.

La revisión constitucional solo procedería si alguna cláusula concreta del acuerdo definitivo resultara incompatible con la Constitución, circunstancia que deberá determinarse sobre el texto finalmente negociado y no presumirse como obstáculo previo. [F17] [F24]

La posición conjunta de Canarias y España resultará determinante.

España no actuaría como un tercero ajeno, sino como el Estado miembro que promueve ante la Unión un nuevo encaje para una parte de su territorio.

Cuando exista respaldo democrático suficiente en Canarias, voluntad política estatal y una propuesta técnicamente solvente que preserve derechos y genere beneficios compartidos, la negociación europea dispondrá de una base política difícil de ignorar.

La Unión Europea deberá valorar una propuesta dirigida a mejorar la estabilidad económica, social, territorial y ambiental de Canarias, asegurar la aplicación efectiva del principio de subsidiariedad y construir una relación duradera con un territorio atlántico estratégico.

No existe un impedimento jurídico de principio para negociar un marco especial.

Una propuesta respaldada democráticamente por Canarias y promovida formalmente por España dispondría de la máxima legitimidad política y de una posición negociadora difícil de ignorar por la Unión Europea.

17.3. Estatuto canario de residencia y salvaguarda residencial

El objetivo central del nuevo marco de asociación será dotar a Canarias de capacidad para diferenciar el derecho a viajar o permanecer temporalmente del derecho a fijar residencia habitual y permanente.

La libre movilidad de visitantes, estudiantes, profesionales y personas con vínculos familiares puede preservarse al mismo tiempo que se somete el asentamiento permanente a reglas compatibles con la capacidad residencial, ambiental y de servicios de cada isla.

El acuerdo de asociación deberá habilitar un Estatuto Canario de Residencia basado en criterios objetivos, transparentes y revisables.

Su finalidad será ordenar el crecimiento, proteger el derecho de la población canaria a permanecer en su país y evitar que la vivienda, el suelo y los servicios públicos sean sometidos a una presión superior a la capacidad material del Archipiélago.

El Estatuto deberá contemplar un registro canario de residencia y títulos diferenciados para residencia permanente, residencia temporal por trabajo o estudios, retorno de personas canarias y sus descendientes, reagrupación familiar, profesionales esenciales, investigación, inversión productiva vinculada a empleo real y supuestos humanitarios.

La regulación deberá preservar los derechos adquiridos de quienes residan legalmente en Canarias en el momento de entrada en vigor y excluir cualquier aplicación retroactiva arbitraria.

La planificación podrá establecer objetivos y umbrales anuales por islas o ámbitos territoriales cuando existan diferencias acreditadas de capacidad de carga, disponibilidad de vivienda, agua, energía, movilidad, sanidad, educación y empleo.

Estos objetivos deberán fundamentarse en el Sistema Canario de Capacidad Territorial y Residencial y en su Balance Anual.

Las decisiones deberán motivarse con datos públicos, estar sujetas a control parlamentario y judicial y revisarse periódicamente para evitar restricciones innecesarias o desproporcionadas.

El nuevo marco deberá permitir también vincular determinadas adquisiciones inmobiliarias al uso como vivienda habitual, someter a autorización las compras no residenciales en zonas de presión severa, limitar la acumulación especulativa de viviendas y proteger el suelo residencial frente a su conversión masiva en segunda residencia o activo financiero.

Estas medidas deberán diferenciar al pequeño propietario de los grandes operadores y coordinarse con la fiscalidad, el planeamiento y la política de vivienda pública.

Las futuras condiciones sobre adquisición inmobiliaria tendrán carácter prospectivo, se establecerán mediante norma con rango y habilitación suficientes y no afectarán retroactivamente a derechos de propiedad legítimamente adquiridos. La regulación deberá diferenciar la adquisición legítima de vivienda y patrimonio familiar de las operaciones de concentración inmobiliaria o utilización especulativa que se pretenda ordenar. [F17]

El Estatuto Canario de Residencia y la Vecindad Civil Canaria formarán dos instrumentos coordinados.

La vecindad civil actuará como condición estable de pertenencia para quienes puedan adquirirla conforme al Derecho español reformado.

La residencia canaria de larga duración permitirá reconocer una protección equivalente a quienes, sin poseer nacionalidad española, acrediten arraigo suficiente.

Ambas figuras se vincularán a la escala progresiva de hasta veinticinco años, a la necesidad social, a la vinculación municipal e insular y al derecho preferente de acceso a viviendas sostenidas con recursos públicos.

El marco PTU deberá ofrecer la cobertura europea necesaria para que esta protección territorial y residencial sea efectiva. [F22] [F23]

17.4. Movilidad, ciudadanía y relación con Schengen

La negociación de un estatuto de asociación como PTU no implica automáticamente que Canarias deba quedar fuera de Schengen.

La pertenencia o el encaje territorial en el espacio Schengen, los controles aplicables y las condiciones de movilidad deberán fijarse expresamente en el acuerdo político-jurídico con España y la Unión Europea.

El objetivo de Liberación Canaria será preservar la libertad de viaje de los canarios y canarias y la conectividad con Europa, diferenciándola de la facultad de establecer residencia permanente en un territorio limitado.

La regulación de residencia tampoco debe confundirse con el cierre de Canarias ni con una prohibición general basada en la nacionalidad.

Se trata de construir una herramienta de planificación territorial y demográfica, con categorías claras, excepciones justificadas, protección de la unidad familiar, cumplimiento de las obligaciones internacionales y garantías administrativas y judiciales.

Las competencias estatales sobre fronteras exteriores, nacionalidad, asilo e inmigración de terceros países deberán coordinarse mediante el nuevo marco bilateral y europeo.

17.5. Transición desde el marco actual

Mientras se negocia el nuevo estatuto, Canarias deberá utilizar plenamente las competencias autonómicas, la legislación estatal de vivienda, el Régimen Económico y Fiscal y las medidas específicas que puedan obtenerse al amparo del artículo 349.

La propuesta PTU no puede convertirse en una excusa para aplazar las actuaciones urgentes sobre vivienda pública, zonas tensionadas, vivienda turística, rehabilitación, fiscalidad residencial o suelo.

Las iniciativas europeas sobre vivienda asequible, cohesión territorial e insularidad deberán aprovecharse para financiar la transición, ampliar el parque público y reforzar la capacidad técnica.

Su utilidad financiera no sustituye el objetivo político de alcanzar un marco de asociación que permita a Canarias decidir con mayor autonomía sobre residencia, vivienda, territorio e inversión inmobiliaria. [F19]

17.6. MANDATO DEMOCRÁTICO CANARIO Y NEGOCIACIÓN CONJUNTA CON ESPAÑA Y LA UNIÓN EUROPEA

La negociación del nuevo marco europeo deberá apoyarse en un mandato democrático canario claro.

Liberación Canaria propone promover un amplio acuerdo social, institucional y parlamentario que defina los objetivos, garantías y límites de la negociación.

Este acuerdo deberá incluir al Parlamento de Canarias, al Gobierno de Canarias, a los cabildos, a los municipios, a organizaciones sociales, sindicales, empresariales, profesionales, académicas y ciudadanas.

El proceso podrá culminar, cuando exista una propuesta suficientemente definida, en una consulta democrática a la población canaria.

La fortaleza negociadora no dependerá únicamente de argumentos jurídicos.

Dependerá también de que Canarias actúe con una posición común y de que España asuma formalmente la defensa del nuevo estatus ante las instituciones europeas.

Una propuesta respaldada por ambas partes deberá presentarse como un acuerdo beneficioso para todos: Canarias obtiene mayor capacidad de decisión; España alcanza una relación territorial más estable y responsable; y la Unión Europea dispone de un modelo de asociación eficaz con un territorio atlántico de especial relevancia.

18. NUEVO PACTO DE AUTOGOBIERNO REAL ENTRE CANARIAS Y EL ESTADO

La ampliación de la capacidad de decisión de Canarias no depende exclusivamente de una discusión abstracta sobre los límites constitucionales.

Depende, ante todo, de la existencia de mayorías políticas y sociales en Canarias que respalden los cambios y de la voluntad política de negociar acuerdos con el Estado.

El ordenamiento ofrece vías para avanzar: reforma del Estatuto, leyes orgánicas, atribución de facultades legislativas, transferencias o delegaciones, reforma del Código Civil, modificación del Régimen Económico y Fiscal, convenios bilaterales y participación de Canarias en la formación de la posición española ante la Unión Europea.

El objetivo debe ser utilizar todas esas herramientas de manera coordinada para construir un autogobierno real, dotado de capacidad normativa, financiera, fiscal, administrativa y negociadora. [F17] [F24] [F25]

18.1. MAYORÍA POLÍTICA Y SOCIAL CANARIA

La primera condición será construir un mandato democrático suficiente.

El Parlamento de Canarias deberá aprobar una propuesta de país que defina las competencias, derechos, instrumentos financieros y mecanismos de participación reclamados.

Este mandato deberá apoyarse en la sociedad canaria y no limitarse a un acuerdo coyuntural entre partidos.

La negociación con el Estado partirá de una posición canaria común.

Cuanto mayor sea el respaldo social, institucional y electoral, mayor será el coste político de ignorar la propuesta y mayor la capacidad para alcanzar un acuerdo estable.

18.2. INSTRUMENTOS JURÍDICOS PARA UN AUTOGOBIERNO REAL

El nuevo pacto utilizará, según cada materia:

- la reforma del Estatuto de Autonomía;

- una Ley Orgánica de Singularidad Demográfica, Territorial y Residencial de Canarias;
- las transferencias y delegaciones de facultades estatales susceptibles de ser asumidas por Canarias;
- la reforma del Régimen Económico y Fiscal;
- la modificación del Código Civil para reconocer la Vecindad Civil Canaria;
- la legislación estatal y canaria de vivienda, suelo, fiscalidad e inversión inmobiliaria;
- los convenios bilaterales de ejecución, financiación e intercambio de información;
- la participación determinante de Canarias en la posición española ante la Unión Europea cuando se negocien materias que afecten singularmente al Archipiélago.

La Ley Orgánica de Singularidad Demográfica, Territorial y Residencial deberá reconocer expresamente la necesidad de incorporar la capacidad de carga territorial a la planificación pública canaria y facilitar la coordinación de vivienda, población, actividad económica y territorio.

18.3. COMISIÓN BILATERAL CANARIAS-ESTADO

Se constituirá una Comisión Bilateral permanente, con representación paritaria y capacidad de adoptar acuerdos políticos y técnicos.

Sus funciones serán preparar las reformas legales, coordinar la negociación europea, resolver conflictos competenciales, acordar financiación y evaluar el cumplimiento de los compromisos.

Canarias deberá participar desde el inicio en cualquier negociación estatal con la Unión Europea que afecte a residencia, vivienda, fiscalidad, territorio, turismo, inversión, puertos, aeropuertos, comercio, agricultura, pesca o financiación europea aplicable al Archipiélago.

18.4. GARANTÍAS DEL NUEVO AUTOGOBIERNO

Las competencias asumidas deberán acompañarse de recursos financieros, personal, información y capacidad de ejecución.

No se aceptarán transferencias nominales sin medios suficientes.

El nuevo marco reconocerá capacidad canaria efectiva para planificar la evolución demográfica, regular la residencia en los términos acordados, proteger el suelo y la vivienda, intervenir sobre la inversión inmobiliaria, gestionar la fiscalidad territorial y representar los intereses canarios en las negociaciones europeas que afecten directamente al país.

La capacidad canaria de decisión deberá permitir que los resultados del Sistema Canario de Capacidad Territorial y Residencial tengan consecuencias reales sobre la planificación de vivienda, turismo, infraestructuras, residencia y grandes actividades económicas.

El objetivo no debe ser sustituir una dependencia administrativa por otra, sino reconocer a Canarias como sujeto político con capacidad efectiva para decidir sobre el uso de su territorio y la continuidad de su población.

---

19. PROPUESTA POLÍTICA DE LIBERACIÓN CANARIA

Eje 1. Declaración inmediata de zonas tensionadas

El Gobierno de Canarias elaborará estudios preliminares de todos los municipios y barrios con indicios de presión, prestará asistencia técnica y exigirá calendarios municipales.

En las declaraciones se propondrá reducir a cinco viviendas el umbral de gran tenedor cuando la Ley estatal lo permita y resulte justificado.

Eje 2. Misión Canaria de Vivienda Pública

Programa de quince años para alcanzar un parque público y asequible suficiente, con objetivos anuales por isla y municipio.

El suelo público y las nuevas viviendas públicas no se venderán.

Toda promoción sostenida con suelo, financiación o ventajas públicas quedará sometida a protección permanente y a una baremación de necesidad y arraigo con máxima valoración a partir de veinticinco años.

La Vecindad Civil Canaria otorgará, una vez reconocida legalmente, derecho preferente en condiciones equivalentes de necesidad, con reglas adaptadas para juventud, retorno, profesionales esenciales y emergencias.

Eje 3. Construir dentro de la ciudad existente

Inventario de solares, edificios inacabados, inmuebles públicos, oficinas y locales transformables.

Prioridad a rehabilitación, regeneración, densificación selectiva y vivienda industrializada.

Toda expansión sobre nuevo suelo deberá justificarse frente a las alternativas existentes y ser compatible con la capacidad territorial del ámbito.

Las nuevas promociones públicas, protegidas y asequibles incorporarán estándares de eficiencia energética e hídrica, adaptación climática, accesibilidad, infraestructura de recarga y dotación de aparcamiento ajustada a la realidad territorial y de movilidad de cada ámbito.

Se pondrá en marcha un Programa Canario de Reutilización y Reconversión de Edificaciones y Complejos Turísticos para incorporar al parque residencial o dotacional, cuando resulte jurídica, técnica y territorialmente adecuado, inmuebles que hayan perdido competitividad o funcionalidad turística, priorizando vivienda habitual y asequible, alojamiento para colectivos con necesidad acreditada y usos educativos, asistenciales o de formación.

Eje 4. Protección de la juventud canaria

Garantía de emancipación, reserva de vivienda asequible, alquiler vinculado a ingresos, cooperativas juveniles y vivienda para estudiantes y trabajadores desplazados entre islas.

El arraigo juvenil se valorará en proporción a la edad y computará residencia durante la minoría de edad, escolarización y ausencias temporales por formación o empleo.

Eje 5. Regulación del uso turístico

Crecimiento neto cero en zonas tensionadas, límites por barrio, revisión periódica, inspección efectiva y retirada rápida de la oferta ilegal.

La evolución de la capacidad turística alojativa deberá relacionarse con la capacidad residencial, territorial y de servicios.

Eje 6. Mercado libre con responsabilidad

Seguridad para pequeños propietarios que alquilen a precios asequibles y mayores obligaciones para grandes tenedores, fondos y sociedades.

Eje 7. Fiscalidad residencial

Bonificaciones para primera vivienda y alquiler estable.

Mayor tributación sobre operaciones especulativas, segundas viviendas, desocupación injustificada y compras masivas.

Eje 8. Sistema Canario de Capacidad Territorial y Residencial

Creación de un sistema permanente de información, planificación y evaluación que integre vivienda, población, hogares, turismo, empleo, suelo, agua, energía, saneamiento, movilidad, servicios públicos, infraestructuras y presión ambiental.

El Sistema elaborará un Balance Anual de Capacidad de Carga Territorial y Residencial, con información diferenciada por isla, municipio y áreas de especial presión.

El Balance se convertirá en referencia obligatoria para:

- planificación de vivienda;
- planeamiento territorial y urbanístico;
- crecimiento turístico;
- grandes proyectos económicos;
- infraestructuras;
- políticas demográficas;

- planificación del agua y la energía;
- evaluación de necesidades sanitarias y educativas;
- futura regulación de residencia.

Todo gran proyecto económico o turístico deberá incorporar una evaluación de impacto residencial y territorial.

Eje 9. Nuevo pacto de autogobierno real con España

Construcción de una mayoría política y social canaria que respalde un nuevo pacto con el Estado.

Reforma del Estatuto de Autonomía, Ley Orgánica de Singularidad Demográfica, Territorial y Residencial, modificación del Código Civil para reconocer la Vecindad Civil Canaria, reforma del REF, transferencias y delegaciones de facultades estatales y creación de una Comisión Bilateral permanente.

La finalidad será dotar a Canarias de herramientas jurídicas, fiscales, financieras y administrativas para ejercer verdadera capacidad de decisión.

Eje 10. Asociación especial con la Unión Europea

Apertura de una negociación conjunta entre Canarias, España y la Unión Europea para establecer un marco de asociación especial como País y Territorio de Ultramar, PTU, o un estatuto equivalente.

El nuevo encaje no exigirá por sí mismo una reforma de la Constitución española y deberá preservar ciudadanía, movilidad, derechos adquiridos, cooperación, programas europeos y suficiencia financiera.

A cambio, Canarias obtendrá capacidad pactada para regular residencia permanente, vivienda, territorio, inversión inmobiliaria y presión demográfica.

No existe un impedimento jurídico de principio para negociar un marco especial.

Una propuesta respaldada democráticamente por Canarias y promovida formalmente por España dispondría de la máxima legitimidad política y de una posición negociadora difícil de ignorar por la Unión Europea.

Eje 11. Adaptación climática, rehabilitación energética y confort de la vivienda

Aprobar el Estándar Canario de Vivienda Sostenible, Eficiente y Adaptada al Cambio Climático.

Establecer una zonificación climática y territorial que adapte las soluciones a cada isla, comarca, municipio y microclima.

Dar prioridad al diseño bioclimático, la protección solar, la ventilación y el aislamiento antes de incorporar climatización activa.

Generalizar la energía solar, el autoconsumo y, cuando sea eficiente, el almacenamiento en la vivienda pública, protegida y asequible.

Impulsar comunidades energéticas y autoconsumo colectivo en edificios y barrios.

Crear el Programa Canario de Rehabilitación Climática y Energética del Parque Residencial.

Priorizar hogares vulnerables y edificios más expuestos al calor, la humedad, la salinidad, la escasez de agua y la pobreza energética.

Favorecer materiales aislantes, duraderos, reparables, saludables y de baja huella ambiental.

Instalar sistemas de climatización eficientes cuando las medidas pasivas sean insuficientes para garantizar el confort saludable.

Evaluar conjuntamente energía, agua, adaptación climática, mantenimiento y coste durante el ciclo de vida.

Vincular las ayudas a mejoras verificables de consumo, factura, confort y emisiones.

Reforzar la formación profesional y técnica en rehabilitación, energía solar, aislamiento, ventilación y mantenimiento.

20. PLAN DE APLICACIÓN

Primeros cien días

1. Auditoría del parque público y de los proyectos en ejecución.

2. Mapa de alquiler, compraventa, vivienda vacacional, contratos temporales, segunda residencia y vivienda vacía.

3. Identificación de ámbitos que cumplen los requisitos de zona tensionada.

4. Inventario de suelo y edificios públicos.

5. Inicio del Inventario Canario Único de Suelo Residencial, incorporando suelo público y privado con aprovechamiento residencial y distinguiendo entre suelo clasificado y suelo realmente ejecutable.

6. Selección de los primeros ámbitos del Programa Canario de Desbloqueo de Suelo Residencial, con identificación de causas, responsables, actuaciones pendientes, costes y calendario.

7. Definición del protocolo de tramitación coordinada para vivienda pública y asequible, con expediente digital, responsables por actuación, hitos y sistema de alertas ante retrasos o bloqueos.

8. Creación de una unidad contra el fraude en alquiler temporal y vivienda turística.

9. Inicio de la negociación para un pacto canario de vivienda con cabildos y municipios.

10. Creación técnica y administrativa del Sistema Canario de Capacidad Territorial y Residencial, mediante una unidad multidisciplinar que integre vivienda, territorio, población, turismo, agua, energía, saneamiento, movilidad, medio ambiente, empleo, sanidad y educación.

11. Elaboración del primer Balance de Capacidad de Carga Territorial y Residencial de Canarias, con diagnóstico inicial por islas y delimitación de los ámbitos metropolitanos, turísticos y residenciales que requieran análisis específico.

12. Definición pública de la metodología del Balance, sus fuentes, indicadores, periodicidad, criterios de territorialización y mecanismos de revisión.

13. Diseño de una escala pública de arraigo residencial, con máxima valoración a partir de veinticinco años, y elaboración de una propuesta técnica de Vecindad Civil Canaria, evitando que el arraigo funcione como exclusión automática y garantizando cupos para situaciones de protección especial.

14. Inicio de un proceso canario de diálogo social e institucional sobre autogobierno, residencia, vivienda y relación con la Unión Europea.

15. Constitución de una comisión técnica multidisciplinar para diseñar el nuevo pacto con el Estado y el marco europeo de asociación especial.

16. Elaboración de una memoria jurídica que identifique las reformas realizables mediante Estatuto, ley orgánica, transferencia, delegación, modificación del Código Civil y reforma del REF, sin presumir la necesidad de reforma constitucional.

Auditoría climática y energética del parque público, con identificación de viviendas expuestas al sobrecalentamiento, la humedad y la pobreza energética.

Inicio de la zonificación climática residencial y redacción técnica del Estándar Canario de Vivienda Sostenible, Eficiente y Adaptada al Cambio Climático.

Primeros dos años

- Aprobación de una nueva Ley Canaria de Vivienda y Soberanía Residencial.

- Reconocimiento legal del Sistema Canario de Capacidad Territorial y Residencial y de la obligación de publicar anualmente su Balance.

- Incorporación del análisis de capacidad de carga a los instrumentos de planificación territorial, residencial y turística.

- Implantación plena del Inventario Canario Único de Suelo Residencial y publicación de fichas territoriales con edificabilidad, viviendas potenciales, servicios, costes y horizonte de ejecución.

- Ejecución del Programa Canario de Desbloqueo de Suelo Residencial mediante convenios, actuaciones de urbanización, coordinación interadministrativa y calendarios verificables.

- Puesta en funcionamiento de una plataforma de seguimiento administrativo y presupuestario de las promociones públicas y asequibles, con trazabilidad de expedientes y publicación periódica de resultados.

- Aprobación de una Ley Canaria de Arraigo Residencial aplicable a toda vivienda sostenida con suelo, fondos o ventajas públicas, como régimen transitorio hasta la plena entrada en vigor de la Vecindad Civil Canaria y del Estatuto Canario de Residencia.

- Declaración de las primeras zonas tensionadas.

- Creación del Fondo Canario de Suelo y Vivienda.

- Puesta en marcha de derechos de superficie y cooperativas.

- Adquisición de promociones y edificios terminados.

- Plan de rehabilitación y cambio de uso.

- Aprobación del Estándar Canario de Vivienda Nueva Sostenible y Preparada para el Futuro para promociones públicas, protegidas y asequibles, con criterios de energía renovable, agua, adaptación climática, accesibilidad, movilidad, recarga eléctrica y aparcamiento territorializado.

- Puesta en marcha del Programa Canario de Reutilización y Reconversión de Edificaciones y Complejos Turísticos, con inventario inicial de activos potencialmente transformables, criterios técnicos y urbanísticos, selección de proyectos piloto y mecanismos de adquisición, convenio o rehabilitación.

- Sistema de garantías para pequeños propietarios.

- Garantía Canaria de Emancipación Residencial.

- Implantación de la evaluación de impacto residencial y territorial para grandes proyectos económicos y turísticos.

- Aprobación por el Parlamento de Canarias de una propuesta de nuevo pacto de autogobierno real.

- Negociación con el Estado de la Ley Orgánica de Singularidad Demográfica, Territorial y Residencial.
- Creación de la Comisión Bilateral Canarias-Estado.
- Aprobación de la propuesta de reforma estatutaria y del Código Civil para reconocer la Vecindad Civil Canaria.
- Elaboración conjunta Canarias-Estado de la propuesta europea de asociación especial.

Aprobación y aplicación del Estándar Canario de Vivienda Sostenible, Eficiente y Adaptada al Cambio Climático.

Puesta en marcha del Programa Canario de Rehabilitación Climática y Energética del Parque Residencial.

Implantación prioritaria del autoconsumo colectivo en el parque público y creación de las primeras comunidades energéticas residenciales.

Programas de formación profesional y técnica en rehabilitación climática, aislamiento, energía solar, ventilación y mantenimiento.

Entre tres y ocho años

- Aumento sostenido del parque público.
- Regeneración de barrios y mejora de accesibilidad.
- Reducción del déficit de vivienda habitual en áreas turísticas.
- Vinculación de la expansión económica a la producción de alojamiento asequible.
- Consolidación del Balance de Capacidad de Carga como instrumento previo de planificación.
- Adaptación de infraestructuras y servicios a los desequilibrios identificados por el Sistema.
- Reforma fiscal del REF.

- Negociación formal con las instituciones europeas y los Estados miembros.
- Definición del acuerdo financiero, comercial, fiscal, social, territorial y de movilidad.
- Consulta democrática a la población canaria sobre el acuerdo definitivo cuando su alcance político lo aconseje.
- Aprobación y ratificación del nuevo marco mediante los procedimientos estatales y europeos correspondientes.
- Entrada en vigor coordinada de la Vecindad Civil Canaria y de la condición de residencia canaria de larga duración, conectadas con el derecho preferente de acceso a vivienda sostenida con recursos públicos.

Rehabilitación climática y energética progresiva del parque público y extensión de las ayudas a comunidades privadas según necesidad social y resultados previstos.

Generalización del autoconsumo colectivo y consolidación de comunidades energéticas residenciales.

Reducción verificada de la pobreza energética y adaptación prioritaria de los barrios y edificios más vulnerables al cambio climático.

Entre ocho y quince años

- Consolidación de un parque público y asequible no inferior al objetivo establecido.
- Reequilibrio territorial y reducción de la expulsión residencial.
- Entrada en vigor del nuevo marco jurídico bilateral con España y del estatuto europeo de asociación especial como PTU, con garantías financieras, comerciales, sociales, de ciudadanía, movilidad, cooperación y participación canaria determinante.
- Capacidad canaria efectiva para ordenar vivienda, territorio, residencia e inversión inmobiliaria.
- Utilización efectiva de la capacidad de carga territorial como referencia estructural para la planificación demográfica, residencial, económica y turística del país.

21. INDICADORES DE SEGUIMIENTO

La política deberá evaluarse mediante indicadores públicos, actualizados y territorializados.

Los indicadores residenciales básicos serán:

- porcentaje de hogares que destinan más del 30 % de sus ingresos a vivienda y suministros;
- precio mediano de alquiler y compra por metro cuadrado;
- número de hogares formados cada año;
- viviendas terminadas y destinadas efectivamente a residencia habitual;
- parque público y asequible disponible;
- tiempo medio de espera para una vivienda pública;
- distribución de adjudicaciones por tramos de arraigo, incluida la franja de veinticinco años o más;
- personas titulares de Vecindad Civil Canaria o residencia canaria de larga duración;
- número de excepciones sociales motivadas;
- número de jóvenes emancipados;
- viviendas vacacionales y temporales por barrio;
- segundas residencias;
- viviendas vacías movilizadas;
- grandes tenedores y concentración de propiedad;
- suelo público disponible;

- duración media de licencias y obras;
- viviendas iniciadas por año, isla, municipio y régimen de promoción;
- viviendas rehabilitadas y efectivamente reincorporadas al uso residencial habitual;
- superficie de suelo residencial desbloqueada y número de viviendas potenciales asociadas;
- porcentaje de inversión presupuestada efectivamente ejecutada en cada programa de vivienda;
- coste previsto, coste de adjudicación y coste final por vivienda entregada, con identificación de desviaciones;
- tiempo medio total desde la incorporación de una actuación al programa hasta la entrega o puesta a disposición de la vivienda;
- número de desahucios y soluciones habitacionales ofrecidas.

consumo final de energía por vivienda y metro cuadrado;

porcentaje de viviendas con autoconsumo individual o colectivo;

potencia fotovoltaica residencial instalada y porcentaje de energía autoconsumida;

número de comunidades energéticas residenciales activas;

viviendas rehabilitadas energética y climáticamente y reducción real del consumo tras la intervención;

hogares en situación de pobreza energética;

temperatura interior registrada durante episodios de calor en una muestra representativa y respetuosa con la protección de datos;

porcentaje de viviendas con aislamiento adecuado y protección solar exterior;

porcentaje de viviendas con sistemas eficientes de climatización cuando sean necesarios;

reducción media de la factura energética y del consumo de agua;

emisiones de gases de efecto invernadero evitadas;

porcentaje de materiales reciclados, reciclables, saludables o de baja huella ambiental empleados en promociones públicas;

coste de mantenimiento previsto y real durante el ciclo de vida de las promociones públicas.

21.1. CUADRO INTEGRAL DE CAPACIDAD DE CARGA TERRITORIAL Y RESIDENCIAL

El Sistema Canario de Capacidad Territorial y Residencial publicará un Cuadro Integral de Capacidad de Carga para cada isla y, cuando resulte necesario, para municipios, áreas urbanas, zonas turísticas y corredores de actividad.

El cuadro se organizará en diez dimensiones.

A. Dimensión demográfica

- población permanente;
- crecimiento anual;
- estructura por edades;
- formación anual de hogares;
- tamaño medio de los hogares;
- proyección de población y hogares a cinco, diez y quince años;
- saldo migratorio cuando resulte disponible y pertinente para la planificación.

B. Dimensión de población equivalente

- población turística equivalente;
- estacionalidad;

- población flotante identificable;
- relación entre población permanente y población equivalente total soportada por el territorio.

C. Dimensión residencial

- viviendas principales;
- viviendas disponibles para residencia habitual;
- parque público y asequible;
- vivienda turística;
- alquiler temporal;
- segunda residencia;
- vivienda vacía;
- esfuerzo económico de acceso a vivienda;
- personas que recurren al alquiler de habitación como residencia habitual;
- tasa de sobreocupación;
- hogares potenciales no constituidos por imposibilidad económica de acceder a una vivienda independiente;
- capacidad residencial efectiva por isla y municipio.

D. Dimensión territorial

- superficie urbanizada;
- suelo urbano disponible;
- suelo realmente urbanizable con servicios;

- consumo anual de nuevo suelo;
- suelo agrícola estratégico;
- espacios naturales y otras áreas de protección;
- grado de compactación o dispersión urbana.

E. Dimensión hídrica

- disponibilidad de agua;
- consumo total;
- consumo residencial;
- consumo turístico y económico cuando pueda determinarse;
- capacidad de producción y distribución;
- pérdidas de red;
- margen existente antes de alcanzar situaciones de insuficiencia.

F. Dimensión energética

- demanda energética;
- capacidad de generación;
- capacidad de transporte y distribución;
- consumo asociado a nuevos desarrollos;
- vulnerabilidad y margen del sistema.

G. Saneamiento, residuos e infraestructuras básicas

- capacidad de saneamiento;

- capacidad de depuración;
- población conectada;
- volumen tratado;
- capacidad de gestión de residuos;
- saturación de infraestructuras críticas.

H. Movilidad

- desplazamientos cotidianos;
- intensidad de tráfico;
- capacidad viaria;
- utilización y capacidad del transporte público;
- distancia entre vivienda y empleo;
- impacto de los nuevos desarrollos.

I. Servicios públicos

- capacidad sanitaria;
- presión asistencial;
- plazas educativas;
- ratios de alumnado;
- servicios sociales;
- dependencia;
- equipamientos públicos necesarios en relación con la población efectiva.

J. Actividad económica y empleo

- empleo creado por sectores;
- localización territorial del empleo;
- trabajadores necesarios para nuevas actividades;
- necesidad residencial asociada;
- plazas alojativas turísticas;
- relación entre crecimiento económico y capacidad material del territorio.

Todos estos datos deberán permitir elaborar una lectura integrada de la capacidad de carga, evitando utilizar aisladamente un único indicador.

El Balance Anual deberá explicar cuáles son los factores que generan presión en cada ámbito y qué medidas correctoras se proponen.

Cuando sea técnicamente posible, el Sistema desarrollará indicadores sintéticos para facilitar la comparación y la evolución temporal, pero ningún índice único sustituirá la publicación de los datos que lo integran.

La capacidad de carga será, por definición, multidimensional.

Los resultados deberán publicarse en un portal único, con metodología abierta, fuentes identificadas, series históricas y desagregación insular, municipal y, cuando sea posible, por barrio.

---

22. CONCLUSIONES

La crisis residencial de Canarias no puede comprenderse ni resolverse exclusivamente desde la vivienda.

La vivienda forma parte de un sistema territorial en el que interactúan población, hogares, turismo, actividad económica, empleo, suelo, agua, energía, saneamiento, movilidad, servicios públicos e infraestructuras.

Por ello, la capacidad de carga territorial debe convertirse en el principio rector de la política canaria de vivienda, territorio y evolución demográfica.

No se trata de establecer arbitrariamente cuántas personas pueden vivir en Canarias.

Se trata de disponer de información objetiva que permita conocer qué presión soporta cada territorio, qué recursos están generando límites, qué infraestructuras deben reforzarse, qué actividad puede desarrollarse y dónde el crecimiento está comenzando a deteriorar el acceso a la vivienda, los servicios, el territorio o la calidad de vida.

La declaración de una zona tensionada aporta protección, estabilidad y capacidad regulatoria.

En los ámbitos canarios que cumplen los requisitos debe aplicarse sin más dilaciones.

Sin embargo, su utilidad depende de lo que ocurra durante sus tres años de vigencia.

Si no se construye parque público, no se rehabilita, no se movilizan viviendas y no se regulan otros usos, la escasez continuará.

La construcción es necesaria, pero no puede perseguir ilimitadamente un crecimiento de la demanda que carece de planificación.

En un territorio finito, cada vivienda, plaza turística, infraestructura y nuevo proyecto económico consume suelo, agua, energía y servicios.

La solución exige actuar simultáneamente sobre la oferta y la demanda.

Hay que producir vivienda habitual, recuperar el parque existente, controlar los usos que lo detraen, reducir la especulación y planificar el crecimiento de población y hogares.

Para hacerlo con criterios verificables, Liberación Canaria propone crear el Sistema Canario de Capacidad Territorial y Residencial y publicar anualmente un Balance de Capacidad de Carga Territorial y Residencial de Canarias.

Este instrumento deberá convertirse en referencia estructural de la planificación pública.

Su función será anticipar desequilibrios antes de que se conviertan en crisis, detectar las diferencias entre islas y municipios y relacionar las decisiones económicas, turísticas, residenciales y de infraestructuras con la capacidad real del territorio.

Canarias dispone de competencias importantes, pero insuficientes para gobernar todos los factores.

La autonomía actual permite gestionar vivienda, urbanismo y turismo, pero no intervenir plenamente sobre residencia, capitales, inmigración, fiscalidad o inversión inmobiliaria.

El artículo 349 permite adaptaciones concretas, aunque mantiene la aplicación general del Derecho de la Unión y no ofrece por sí solo la capacidad estructural necesaria para ordenar el asentamiento permanente.

Liberación Canaria debe defender una política de vivienda ligada a una propuesta de país.

El derecho a habitar Canarias requiere parque público, protección territorial, planificación según capacidad de carga, regulación económica y mayores cotas de autogobierno real.

Por ello, la organización plantea negociar un marco de asociación especial con la Unión Europea como PTU, o un estatuto equivalente, que no implique la aplicación íntegra del Derecho comunitario y permita pactar capacidad canaria sobre residencia, vivienda, suelo e inversión, preservando la movilidad y los derechos mediante garantías expresas.

La utilización de suelo, financiación, avales, bonificaciones o cualquier otro recurso público exige un retorno social definido.

La vivienda sostenida por el esfuerzo colectivo debe atender la necesidad y proteger el arraigo de quienes mantienen su proyecto de vida en Canarias.

La escala progresiva hasta veinticinco años permite aplicar esa prioridad desde el marco vigente.

La reforma estructural consiste en crear la Vecindad Civil Canaria como condición jurídica de pertenencia, protección y derechos, con capacidad para conservar el vínculo durante la emigración, facilitar el retorno y otorgar preferencia en vivienda pública, suelo público y promociones sostenidas con fondos o ventajas públicas.

Su reconocimiento requerirá reformas estatutarias, civiles, estatales y, cuando proceda, constitucionales, coordinadas con el nuevo marco europeo de asociación como PTU. [F17] [F22] [F23]

La ampliación del autogobierno no debe presentarse como una aspiración jurídicamente bloqueada.

La Constitución y el ordenamiento estatal ofrecen instrumentos para reformar el Estatuto, aprobar leyes orgánicas, transferir o delegar facultades, modificar el Código Civil y establecer acuerdos financieros y competenciales específicos.

Su utilización dependerá de la fuerza democrática de la posición canaria y de la voluntad política de negociación.

El cambio de relación con la Unión Europea tampoco implica automáticamente una reforma de la Constitución española.

Requiere un acuerdo europeo promovido por España con la participación determinante de Canarias y autorizado y ratificado mediante los procedimientos correspondientes.

Cuando Canarias y España defiendan conjuntamente una propuesta técnicamente sólida, socialmente respaldada y beneficiosa para todas las partes, existirá una base política suficiente para negociar un encaje singular y duradero.

No existe un impedimento jurídico de principio para negociar un marco especial.

Una propuesta respaldada democráticamente por Canarias y promovida formalmente por España dispondría de la máxima legitimidad política y de una posición negociadora difícil de ignorar por la Unión Europea.

Liberación Canaria plantea construir las mayorías necesarias para abrir esa negociación.

El objetivo no es obtener una denominación diferente, sino alcanzar verdadera capacidad de decisión sobre las materias que determinan el futuro del pueblo canario: vivienda, residencia, territorio, fiscalidad, actividad económica, inversión, recursos, movilidad y relaciones con Europa.

La capacidad de carga aporta la base técnica que debe acompañar esa capacidad política de decisión.

Decidir más exige también medir mejor.

Canarias necesita saber qué puede soportar cada territorio, qué debe proteger, qué puede transformar y qué crecimiento puede asumir antes de autorizarlo.

La vivienda no puede seguir siendo el mecanismo por el que la población canaria es desplazada de sus barrios, municipios e islas.

Debe convertirse en la base material que permita a los canarios y canarias permanecer, emanciparse, formar familias, trabajar y desarrollar un proyecto de vida digno en su propio país, dentro de un modelo territorial capaz de garantizar esa continuidad a las generaciones futuras.

---

23. FUENTES Y REFERENCIAS

Criterio de citación. Las referencias [F1] a [F42] utilizadas en el cuerpo del informe remiten a esta relación.

Se identifica la denominación del documento, organismo, fecha, publicación oficial o repositorio, enlace de consulta y localización concreta.

Cuando una norma autonómica o estatal de 2025-2026 carece en esta versión de un identificador oficial comprobado directamente en el repositorio, se cita por su denominación, fecha e institución y deberá contrastarse su ficha consolidada antes de utilizar el informe en un procedimiento jurídico o parlamentario formal.

Fecha general de consulta del documento base: 20 de junio de 2026. Actualización específica de las referencias [F28] a [F32]: 19 de septiembre de 2026. Actualización jurídica y normativa de las referencias [F36] a [F38]: 1 de octubre de 2026. Actualización específica de las referencias [F39] a [F42]: 1 de octubre de 2026.

[F1] Instituto Nacional de Estadística. Proyección de hogares 2026-2041. Publicación: 17 de junio de 2026. Repositorio: INE, Demografía y población, Proyecciones de hogares. Enlace institucional: https://www.ine.es/. Localización utilizada: resultados de Canarias, número total de hogares, hogares unipersonales y tamaño medio, años 2026 y 2041.

[F2] Instituto Canario de Estadística. Censo anual de población de Canarias a 1 de enero de 2025. Organismo: ISTAC, Gobierno de Canarias. Enlace institucional:

https://www.gobiernodecanarias.org/istac/. Localización utilizada: población total de Canarias y distribución territorial por islas y municipios.

[F3] Instituto Canario de Estadística. Estadística de obras en edificación y visados de dirección de obra, año 2025. Organismo: ISTAC. Enlace institucional: https://www.gobiernodecanarias.org/istac/. Localización utilizada: viviendas de nueva planta visadas en Canarias y variación anual.

[F4] Instituto Canario de Estadística. Estadística del valor tasado de la vivienda, cuarto trimestre de 2025. Organismo: ISTAC, con datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Enlace institucional: https://www.gobiernodecanarias.org/istac/. Localización utilizada: valor medio por metro cuadrado de vivienda libre y variación interanual en Canarias.

[F5] Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. BOE n.º 124, de 25 de mayo de 2023. Identificador: BOE-A-2023-12203. Enlace: https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-12203. Localización: artículo 18 y disposiciones que modifican la Ley de Arrendamientos Urbanos y la Ley del IRPF. Complementaria: Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, BOE n.º 282, de 25 de noviembre de 1994, BOE-A-1994-26003, artículo 17 y prórrogas extraordinarias.

[F6] Decreto-ley de Canarias 3/2025, regulador del procedimiento autonómico para la declaración de zonas de mercado residencial tensionado. Organismo: Gobierno de Canarias. Repositorio: Boletín Oficial de Canarias, https://www.gobiernodecanarias.org/boc/. Localización utilizada: iniciativa municipal, instrucción del expediente, órgano autonómico competente, memoria y plan de medidas. Debe consultarse la ficha oficial consolidada para incorporar el número y fecha exactos del BOC en usos jurídicos formales.

[F7] Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Resoluciones trimestrales de publicación de zonas de mercado residencial tensionado, hasta el primer trimestre de 2026. Repositorio: Boletín Oficial del Estado, https://www.boe.es/. Localización utilizada: relación territorial de ámbitos declarados y ausencia de municipios canarios en el periodo analizado.

[F8] Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, artículo 63. Versión consolidada: DOUE C 202, de 7 de junio de 2016. Jurisprudencia: TJUE, asunto C-302/97, Konle, sentencia de 1 de junio de 1999; y asunto C-370/05, Festersen, sentencia de 25 de enero de 2007. Enlace institucional: https://eur-lex.europa.eu/ y https://curia.europa.eu/. Localización: libre circulación de capitales, objetivos de interés general, necesidad, proporcionalidad y prohibición de discriminación.

[F9] Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, artículo 349. DOUE C 202, de 7 de junio de 2016. Enlace: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/?uri=CELEX:12016E349. Localización: condiciones estructurales permanentes de las regiones ultraperiféricas y posibilidad de medidas específicas del Consejo.

[F10] Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, artículos 198 a 203 y 355.2. Decisión (UE) 2021/1764 del Consejo, de 5 de octubre de 2021, relativa a la asociación de los países y territorios de ultramar con la Unión Europea, incluida Groenlandia. DOUE L 355, de 7 de octubre de 2021. Enlace: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/?uri=CELEX:32021D1764. Localización utilizada: régimen especial de asociación; aplicación de los Tratados a los PTU conforme a las disposiciones específicas de la cuarta parte; cooperación y financiación; reglas diferenciadas sobre comercio, establecimiento, servicios y movilidad; y ausencia de integración plena y automática en el mercado interior.

[F11] Instituto Canario de Estadística. Estadística Experimental de Vivienda Vacacional, series de 2025. Organismo: ISTAC. Enlace institucional: https://www.gobiernodecanarias.org/istac/. Complementaria: Ley canaria 6/2025, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas, repositorio BOC: https://www.gobiernodecanarias.org/boc/. Localización utilizada: viviendas disponibles, plazas, distribución insular, reserva general de uso residencial y tratamiento diferenciado de las islas verdes. La ficha oficial consolidada debe utilizarse para completar número y fecha exactos del BOC en una presentación jurídica formal.

[F12] Gobierno de Canarias e Instituto Canario de la Vivienda. Observatorio Canario de la Vivienda, visor de promociones y comparecencia pública de junio de 2026. Datos comunicados: parque cercano a 20.000 viviendas gestionadas por ICAVI y Visocan; 248 viviendas finalizadas desde la declaración de emergencia, cerca de 2.000 en construcción y 1.819 planificadas. Enlace institucional de referencia: https://www.gobiernodecanarias.org/vivienda/. Localización utilizada: cifras de gestión, producción y necesidad de desagregación metodológica. Contraste periodístico: Cadena SER Canarias, 10 de junio de 2026.

[F13] Instituto Canario de la Vivienda. Consulta pública previa del Plan de Vivienda de Canarias 2026-2030, junio de 2026. Organismo: Gobierno de Canarias. Enlace institucional: https://www.gobiernodecanarias.org/vivienda/. Localización utilizada: apertura del procedimiento, objetivos y calendario de elaboración.

[F14] Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, aprobado por el Consejo de Ministros el 21 de abril de 2026, con dotación anunciada de 7.000 millones de euros y cofinanciación estatal-autonómica. Organismo: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Enlace

institucional: https://www.mivau.gob.es/. Localización utilizada: construcción y adquisición de vivienda protegida, rehabilitación, ayudas a colectivos y protección permanente. Debe consultarse la publicación normativa definitiva en el BOE para citar su número exacto en un expediente formal.

[F15] Decreto-ley 1/2024, de medidas urgentes en materia de vivienda en Canarias. Organismo: Gobierno de Canarias. Repositorio oficial: Boletín Oficial de Canarias, https://www.gobiernodecanarias.org/boc/. Localización utilizada: cambios de uso, terminación de edificaciones, vivienda protegida y asequible, y medidas de agilización. Consultar versión consolidada y ficha oficial para número y fecha exactos del BOC.

[F16] Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Canarias. BOE n.º 268, de 6 de noviembre de 2018. Identificador: BOE-A-2018-15138. Enlace: https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2018-15138. Localización: artículos 22, 143 y 146, vivienda, juventud, ordenación territorial y urbanismo.

[F17] Constitución española de 1978. BOE n.º 311, de 29 de diciembre de 1978. Identificador: BOE-A-1978-31229. Enlace: https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1978-31229. Localización: artículo 47 y relación con los artículos 33, 53.3 y 149.1.

[F18] Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias. Organismo: Comunidad Autónoma de Canarias. Repositorio: Boletín Oficial de Canarias y texto consolidado en el BOE, https://www.gobiernodecanarias.org/boc/ y https://www.boe.es/. Localización utilizada: distribución de competencias entre Gobierno, Instituto Canario de la Vivienda, cabildos, ayuntamientos y consorcios; promoción, protección e inspección. Consultar ficha consolidada para identificador y artículos aplicables.

[F19] Comisión Europea. Iniciativas europeas sobre vivienda asequible y territorios insulares, 2026. Organismo: Comisión Europea. Enlace institucional: https://commission.europa.eu/ y https://ec.europa.eu/regional_policy/. Localización utilizada: financiación, plataformas de inversión, ayudas de Estado, vivienda social y reconocimiento de condicionantes insulares. La denominación final, fecha y referencia COM de cada iniciativa deberán citarse desde su publicación oficial definitiva.

[F20] Instituto Nacional de Estadística. Medición de viviendas turísticas, finales de 2025; e Instituto Canario de Estadística, distribución insular y municipal de la vivienda vacacional. Enlaces institucionales: https://www.ine.es/ y https://www.gobiernodecanarias.org/istac/. Localización utilizada: 49.676 viviendas turísticas a finales de 2025; concentración aproximada de la oferta en Tenerife, Gran Canaria, Lanzarote y Fuerteventura; y municipios como La Oliva y Yaiza con porcentajes superiores

al 20 % del parque en las mediciones divulgadas. Contraste periodístico: Cadena SER Canarias, 10 de febrero de 2026.

[F21] Decreto 23/2026 del Gobierno de Canarias, regulador del acceso y adjudicación de vivienda protegida, vigente desde abril de 2026. Localización utilizada: requisito general de doce años de residencia continuada o quince discontinua en Canarias y cinco años de residencia o trabajo en el municipio de la promoción. Situación procesal: recurso contencioso-administrativo admitido a trámite por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias en junio de 2026, sin sentencia sobre el fondo a la fecha de consulta. Repositorio normativo: Boletín Oficial de Canarias, https://www.gobiernodecanarias.org/boc/. Contraste informativo: Cadena SER Canarias, 10 de marzo de 2026; y El País, 2 de junio de 2026. La ficha oficial del BOC y el estado procesal deberán actualizarse antes de un uso parlamentario o judicial.

[F22] Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. Gaceta de Madrid n.º 206, de 25 de julio de 1889. Identificador: BOE-A-1889-4763. Enlace: https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763. Localización utilizada: artículos 14 y 15. El artículo 14 determina que la vecindad civil define la sujeción al derecho civil común o especial o foral y prevé su adquisición por dos años de residencia con declaración de voluntad o diez años sin declaración en contrario. La referencia sirve para diferenciar vecindad civil, vecindad administrativa y arraigo residencial.

[F23] Liberación Canaria. “La necesidad de la regulación de la residencia en Canarias y el acceso al mercado laboral canario. El principio preferencial natural” y “Regulación de la Residencia en Canarias: un imperativo social”. Repositorios oficiales: https://liberacioncan.com/regular-la-residencia-en-canarias/ y https://liberacioncanaria.org/regulacion-de-la-residencia-en-canariasun-imperativo-social/. Localización utilizada: defensa del control de residencia, protección del territorio, prioridad de la población canaria, marco PTU, derecho a permanecer y necesidad de sustituir la vecindad meramente administrativa por una vinculación jurídica estable. Consulta: 20 de junio de 2026.

[F24] Constitución española de 1978, artículos 93 a 96, 147 y 150.1 y 150.2. BOE n.º 311, de 29 de diciembre de 1978. Identificador: BOE-A-1978-31229. Localización utilizada: autorización, celebración, control de constitucionalidad e incorporación al ordenamiento interno de tratados internacionales; contenido y reforma de los Estatutos de Autonomía; atribución de facultades legislativas y transferencia o delegación de facultades estatales a las comunidades autónomas.

[F25] Estatuto de Autonomía de Canarias. Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre. BOE n.º 268, de 6 de noviembre de 2018. Localización utilizada: procedimiento de reforma, competencias, relaciones con el Estado y participación de Canarias en asuntos europeos.

[F26] Tratado de la Unión Europea y Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea. Versiones consolidadas. Repositorio: EUR-Lex. Localización utilizada: procedimientos de modificación del Derecho primario, artículos 198 a 203 del TFUE sobre asociación de los países y territorios de ultramar y artículo 355 sobre ámbito territorial de aplicación.

[F27] Decisión (UE) 2021/1764 del Consejo, de 5 de octubre de 2021, relativa a la asociación de los países y territorios de ultramar con la Unión Europea, incluida Groenlandia. Repositorio: EUR-Lex. Localización utilizada: régimen de asociación, cooperación, financiación, participación en programas, comercio y marco institucional aplicable a los PTU.

[F28] Instituto Nacional de Estadística. Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES), año 2024, datos definitivos. Publicación: 28 de mayo de 2026. Localización utilizada: ganancia media anual por trabajador en Canarias y conjunto español, y comparación territorial. Repositorio: INE.

[F29] Instituto Nacional de Estadística. Decil de salarios del empleo principal, Encuesta de Población Activa, año 2024. Publicación: 14 de noviembre de 2025. Localización utilizada: salario medio bruto mensual del empleo principal en Canarias, distribución por tramos salariales y comparación territorial. Repositorio: INE.

[F30] Instituto Nacional de Estadística. Encuesta de Condiciones de Vida (ECV), año 2025, resultados definitivos. Publicación: 5 de febrero de 2026. Localización utilizada: tasa AROPE, riesgo de pobreza, carencia material y social severa, baja intensidad en el empleo y dificultad para llegar a fin de mes en Canarias. Repositorio: INE.

[F31] Instituto Canario de Estadística y Gobierno de Canarias. Encuesta de Población Activa, segundo trimestre de 2026. Publicación: 28 de julio de 2026. Localización utilizada: población ocupada, tasa de paro, tasa de temporalidad y diferencias por sexo. Repositorio: ISTAC/Gobierno de Canarias.

[F32] Comisión Europea. 2026 Country Report - Spain, SWD(2026) 209 final, 3 de junio de 2026. Localización utilizada: diagnóstico de fuerte especialización turística de Canarias y cuadro A18.2 de indicadores regionales: PIB por habitante en estándares de poder adquisitivo, crecimiento real por habitante, empleo de alta tecnología y servicios intensivos en conocimiento, desempleo juvenil, empleo industrial, gasto total y empresarial en I+D.

[F33] Decreto-ley 2/2025, de 17 de marzo, de medidas urgentes relativas al deber de atenerse al uso turístico y por el que se modifica la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, y su Reglamento. BOE-A-2025-9918. Localización

utilizada: artículo 3, edificaciones existentes y cambio de uso turístico a residencial. Enlace oficial: https://www.boe.es/eli/es-cn/dl/2025/03/17/2.

[F34] Real Decreto 450/2022, de 14 de junio, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006. BOE-A-2022-9848. Localización utilizada: exigencias básicas HE 5, generación mínima de energía eléctrica procedente de fuentes renovables, y HE 6, dotaciones mínimas para la infraestructura de recarga de vehículos eléctricos. Enlace oficial: https://www.boe.es/eli/es/rd/2022/06/14/450.

[F35] Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. BOE-A-2017-10295. Localización utilizada: artículo 62 y consideración de los usos docentes, científicos y asistenciales entre los usos dotacionales, de equipamiento y servicios, sin perjuicio del planeamiento y de la legislación sectorial aplicables. Enlace oficial: https://www.boe.es/eli/es-cn/l/2017/07/13/4/con.

[F36] Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas. BOE-A-2025-26358; BOC n.º 246, de 12 de diciembre de 2025. Localización utilizada: artículos 1 a 7, definición y separación entre uso residencial y uso de hospedaje, necesidad de habilitación expresa por el planeamiento, reserva general mínima del 90 % para uso residencial, límites de capacidad de carga y régimen de intervención administrativa. Enlace oficial: https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2025-26358.

[F37] Tribunal Constitucional, Sentencia 64/2025, de 13 de marzo de 2025, recurso de inconstitucionalidad 798-2024. BOE-A-2025-7430. Localización utilizada: compatibilidad urbanística entre vivienda y uso turístico, licencia previa, límites territoriales, numéricos y temporales, régimen transitorio y consideración de que la explotación turística no constituye una facultad esencial del derecho de propiedad sobre la vivienda. Enlace oficial: https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2025-7430.

[F38] Tribunal de Justicia de la Unión Europea, sentencia de 22 de septiembre de 2020, asuntos acumulados C-724/18 y C-727/18, Cali Apartments SCI y HX. Localización utilizada: la lucha contra la escasez de viviendas destinadas al alquiler de larga duración como razón imperiosa de interés general y requisitos de necesidad, proporcionalidad, transparencia y no discriminación aplicables a los regímenes de autorización del alquiler turístico. Repositorio oficial: https://curia.europa.eu/.

[F39] Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, texto consolidado y Documentos Básicos DB-HE, Ahorro de energía, y DB-HS, Salubridad. Organismo: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana / Boletín Oficial del Estado. Identificador: BOE-A-2006-5515. Enlaces: https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2006-5515 y

https://www.codigotecnico.org/DocumentosCTE/DocumentosCTE.html. Localización utilizada: exigencias de limitación del consumo y de la demanda energética, contribución de energías renovables, protección frente a la humedad, calidad del aire interior y suministro y evacuación de agua. Consulta: 1 de octubre de 2026.

[F40] Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, texto consolidado. Boletín Oficial del Estado. Identificador: BOE-A-2007-15820. Enlace: https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2007-15820. Localización utilizada: artículo 10 y exigencias de bienestar e higiene, eficiencia energética, seguridad y utilización de energías renovables y residuales. Consulta: 1 de octubre de 2026.

[F41] Directiva (UE) 2024/1275 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de abril de 2024, relativa a la eficiencia energética de los edificios (refundición). Diario Oficial de la Unión Europea, 8 de mayo de 2024. Identificador ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj. Localización utilizada: edificios de cero emisiones, energía solar, renovación del parque, calidad ambiental interior, pobreza energética, movilidad sostenible y potencial de calentamiento global durante el ciclo de vida. Consulta: 1 de octubre de 2026.

[F42] Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias, texto consolidado, incluidas las modificaciones posteriores introducidas, entre otras normas, por el Decreto-ley 5/2024 y el Decreto-ley 1/2026. Boletín Oficial de Canarias / Boletín Oficial del Estado. Identificador estatal: BOE-A-2023-2941. Enlace: https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-2941. Localización utilizada: integración del cambio climático en las políticas públicas, mitigación, adaptación, eficiencia energética, energías renovables y planificación territorial y sectorial. Consulta: 1 de octubre de 2026.

Fuentes complementarias

Parlamento de Canarias, diarios de sesiones, preguntas e iniciativas sobre vivienda pública, ejecución presupuestaria, vivienda vacía y planificación.

Banco Europeo de Inversiones, instrumentos de financiación de vivienda social y asequible.

Banco de España, estudios sobre accesibilidad, esfuerzo financiero y oferta residencial.

Estas referencias deberán incorporarse con código propio cuando se utilicen datos concretos en futuras actualizaciones.

ANEXO AL INFORME «VIVIENDA, TERRITORIO, CAPACIDAD DE CARGA Y CAPACIDAD DE DECISIÓN EN CANARIAS»

PROPUESTA EUROPEA DE VIVIENDA ASEQUIBLE Y LIMITACIONES A LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA EN CANARIAS

Alcance real del borrador europeo, restricciones a la adquisición por no residentes, libre circulación de capitales y capacidad canaria de decisión

INFORME JURÍDICO-POLÍTICO DE LIBERACIÓN CANARIA

Actualización: 12 de septiembre de 2026

RESUMEN EJECUTIVO

La Comisión Europea presentó el 9 de septiembre de 2026 la propuesta COM(2026) 599 final, destinada a establecer un marco europeo para las medidas que los Estados y sus autoridades nacionales, regionales o locales puedan adoptar para proteger la asequibilidad y disponibilidad de la vivienda.

Jurídicamente se trata de una propuesta de Reglamento del Parlamento Europeo y del Consejo, sometida al procedimiento legislativo ordinario 2026/0268(COD). A fecha de este informe se encuentra en tramitación y, por tanto, todavía no constituye Derecho vigente ni concede nuevas competencias a Canarias.

El contenido representa un cambio político y jurídico relevante dentro de la Unión Europea porque reconoce expresamente que, en determinadas ciudades, regiones metropolitanas, islas y destinos turísticos, los usos no principales de la vivienda pueden contribuir a agravar la crisis de acceso residencial y que, bajo condiciones estrictas, pueden justificarse restricciones que afecten a libertades del mercado interior.

Sin embargo, es imprescindible precisar su alcance.

El borrador europeo no autoriza una prohibición general de venta de viviendas a extranjeros no residentes. Tampoco establece que los ciudadanos extranjeros puedan ser excluidos del mercado inmobiliario de Canarias.

La propia propuesta establece expresamente que no crea en el Derecho de la Unión un nuevo derecho de las autoridades para restringir la propiedad o la adquisición inmobiliaria.

Lo que hace es definir las condiciones europeas que deberán respetar aquellas medidas restrictivas que ya puedan ser adoptadas por una autoridad competente conforme al Derecho interno de cada Estado.

La diferencia es esencial.

La propuesta europea permite actuar sobre el destino de la vivienda, particularmente cuando una vivienda se adquiere o utiliza para una finalidad distinta de residencia principal.

No permite actuar directamente sobre la nacionalidad del comprador.

El artículo 8 del borrador prohíbe expresamente la discriminación directa o indirecta entre ciudadanos de los Estados miembros por razón de nacionalidad y entre personas jurídicas por razón del Estado miembro en el que estén establecidas.

Por tanto, una futura medida formulada como:

«los extranjeros no residentes no podrán comprar vivienda en Canarias»

presentaría serios problemas de compatibilidad con el Derecho de la Unión.

Una regulación formulada, en cambio, como:

«en determinados ámbitos sometidos a una presión residencial acreditada podrá limitarse temporalmente la adquisición de viviendas que no vayan a destinarse a residencia principal»

encaja mucho mejor con el modelo que propone la Comisión Europea.

Esto explica la posición adoptada por el Gobierno de Canarias tras conocerse el borrador. El Ejecutivo autonómico reconoce que Bruselas no ha aceptado literalmente su propuesta inicial. El consejero de Vivienda, Pablo Rodríguez, ha señalado que Europa plantea

limitar las segundas residencias y que el Gobierno entiende que «el resultado puede ser similar».

Liberación Canaria considera que ambas cosas no deben confundirse.

Un resultado parcialmente similar no equivale jurídicamente a haber obtenido autorización para prohibir la compra de vivienda por extranjeros no residentes.

El cambio europeo resulta positivo porque abre una vía mucho más clara para proteger el uso residencial de la vivienda, pero conserva los principios de no discriminación, necesidad, proporcionalidad, temporalidad, control judicial y libre circulación de capitales.

Además, introduce condiciones exigentes.

Para establecer restricciones deberá demostrarse objetivamente que el territorio está sometido a estrés habitacional, que las adquisiciones o usos distintos de residencia principal han provocado durante al menos tres años un efecto negativo significativo sobre la disponibilidad o asequibilidad de la vivienda, que no existe una medida menos restrictiva igualmente eficaz y que la limitación se aplica únicamente al territorio y durante el tiempo estrictamente necesarios.

El Reglamento propuesto establece, con carácter general, un límite máximo inicial de cinco años, prorrogable únicamente después de una nueva evaluación que demuestre que continúan concurriendo las condiciones que justifican la restricción.

La propuesta europea encaja parcialmente con el planteamiento desarrollado por Liberación Canaria en el informe principal, que vincula vivienda, territorio, población y actividad económica a la capacidad de carga y plantea que Canarias necesita instrumentos propios para gobernar conjuntamente esos factores.

Sin embargo, el nuevo instrumento europeo no sustituye la necesidad de mayor capacidad canaria de decisión.

Permite adoptar determinadas medidas defensivas dentro del actual marco de integración europea.

No concede a Canarias una competencia propia sobre residencia permanente, no permite establecer unilateralmente un Estatuto Canario de Residencia y tampoco transforma la actual posición jurídica de Canarias dentro del mercado interior.

Por ello, para Liberación Canaria, la propuesta debe ser utilizada como instrumento inmediato de protección residencial, al mismo tiempo que se mantiene la estrategia estructural de alcanzar un marco de autogobierno y relación con Europa que permita decidir con mayor amplitud sobre residencia, vivienda, territorio e inversión inmobiliaria.

1. OBJETO DEL INFORME

El presente documento se incorpora como anexo al informe de Liberación Canaria «Vivienda, Territorio, Capacidad de Carga y Capacidad de Decisión en Canarias».

Su finalidad es analizar:

- el contenido real de la propuesta europea de Vivienda Asequible;
- qué tipo de restricciones inmobiliarias permitiría;
- si autoriza o garantiza limitar la compra de viviendas por extranjeros no residentes;
- las condiciones necesarias para aplicar esas restricciones;
- su compatibilidad con la libre circulación de capitales;
- su relación con la libertad de establecimiento;
- sus efectos sobre el derecho de propiedad;
- las competencias que seguirían correspondiendo al Estado Español y a Canarias;
- su relación con la capacidad de carga territorial;
- y las consecuencias políticas que Liberación Canaria debe extraer de este nuevo escenario.

La propuesta debe analizarse por lo que jurídicamente contiene y no por las expectativas políticas generadas alrededor de ella.

2. QUÉ HA APROBADO REALMENTE LA COMISIÓN EUROPEA

El 9 de septiembre de 2026 la Comisión Europea aprobó la propuesta COM(2026) 599 final, denominada Proposal for a Regulation establishing a framework for measures in

Member States to safeguard housing affordability and availability — Affordable Housing Act.

Su base jurídica es el artículo 114 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, relativo al funcionamiento del mercado interior.

Esta circunstancia es importante.

La Comisión no está creando una política europea uniforme de vivienda ni transfiriendo nuevas competencias materiales a las regiones.

Está definiendo un marco común para determinar cuándo determinadas restricciones nacionales, regionales o locales pueden resultar compatibles con las libertades europeas.

La propuesta reconoce que la política de vivienda continúa perteneciendo fundamentalmente a los Estados y sus autoridades nacionales, regionales y locales, pero recuerda que cuando una medida afecta a la prestación de servicios, al establecimiento empresarial o a la compra y utilización de inmuebles, entra también en el ámbito del Derecho europeo.

Por tanto, el Reglamento funcionaría como un marco de habilitación condicionada desde la perspectiva europea, pero no como una transferencia automática de competencia legislativa a Canarias.

La propia Comisión lo declara de manera inequívoca:

el Reglamento no establece ningún nuevo derecho europeo para restringir la adquisición o utilización de inmuebles y únicamente fija las condiciones que deberán cumplirse cuando una autoridad competente adopte una medida que ya tenga disponible conforme al Derecho nacional.

3. ¿GARANTIZA EL BORRADOR LIMITAR LA VENTA A EXTRANJEROS NO RESIDENTES?

3.1. Respuesta jurídica

No.

El borrador no contiene una autorización para prohibir la venta de vivienda a extranjeros no residentes.

Tampoco establece una preferencia general de los nacionales españoles o de la población canaria frente a ciudadanos de otros Estados miembros.

La regulación propuesta se construye sobre una categoría diferente:

el uso principal o no principal de la vivienda.

El artículo 5 permite que una autoridad competente establezca medidas restrictivas sobre:

la adquisición o utilización de terrenos y viviendas que no sean adquiridos o utilizados como residencia principal, tanto si la ocupa el propietario como si la ocupa otra persona.

Este último elemento resulta especialmente importante.

La propuesta no identifica necesariamente segunda residencia con propietario no residente.

Puede existir:

- un ciudadano canario que adquiera una segunda o tercera vivienda;
- un ciudadano de otro territorio del Estado que adquiera una segunda residencia;
- un ciudadano de otro Estado miembro que adquiera una vivienda para residencia habitual;
- un no residente que compre una vivienda para destinarla mediante arrendamiento estable a residencia principal de otra persona;
- una sociedad que adquiera viviendas para distintos usos.

El borrador diferencia fundamentalmente entre uso residencial principal y uso no principal, no entre nacional y extranjero.

4. LA POSICIÓN DEL GOBIERNO DE CANARIAS

El Gobierno de Canarias lleva tiempo defendiendo una limitación de las adquisiciones realizadas por no residentes cuando las viviendas no se destinan a residencia habitual.

En abril de 2026, el consejero Pablo Rodríguez afirmó en el Parlamento de Canarias que aproximadamente un tercio de las compraventas de vivienda de los últimos años se habían realizado por ciudadanos no residentes en ambas provincias y señaló que la intención del Ejecutivo no era impedir que una persona se estableciera en Canarias, sino actuar sobre adquisiciones destinadas a especulación, vivienda vacacional, explotación turística u otros usos distintos de residencia habitual.

Esta precisión aproxima considerablemente el planteamiento canario a la propuesta europea.

Después de conocerse el borrador, el Gobierno ha reconocido públicamente que Bruselas no reproduce literalmente la propuesta de limitar la compra a extranjeros no residentes.

El consejero ha explicado que la propuesta europea actúa sobre segundas residencias y ha sostenido que el resultado práctico puede aproximarse al objetivo defendido por Canarias.

La interpretación política puede comprenderse.

Si una parte significativa de las adquisiciones de no residentes se destina efectivamente a segunda residencia, uso vacacional o inversión no residencial, una restricción basada en el uso podría afectar a una parte importante de esas operaciones.

Pero desde el punto de vista jurídico existen diferencias sustanciales.

El borrador europeo no permite perseguir al comprador por ser extranjero. Permite intervenir sobre determinadas adquisiciones por el destino que vaya a darse a la vivienda.

5. PRINCIPIO DE NO DISCRIMINACIÓN

El artículo 8 de la propuesta establece:

las medidas no podrán ser directa ni indirectamente discriminatorias entre nacionales de Estados miembros por razón de nacionalidad, ni entre personas jurídicas por razón del Estado miembro en el que estén establecidas.

Esto impide diseñar una regulación aparentemente neutral que, en la práctica, utilice la residencia como simple sustituto de la nacionalidad sin una justificación objetiva.

La Comisión subraya en su evaluación de impacto que el Tribunal de Justicia mantiene un control especialmente estricto sobre:

- sistemas de autorización con una discrecionalidad administrativa muy amplia;
- criterios directamente discriminatorios;
- criterios aparentemente neutrales que produzcan discriminación indirecta contra no residentes.

Por ello, la vía jurídicamente más sólida para Canarias no consiste en formular la política como una prohibición de adquisición por extranjeros.

Debe centrarse en:

uso de la vivienda + presión residencial acreditada + protección de la residencia habitual + proporcionalidad territorial.

6. LA LIBRE CIRCULACIÓN DE CAPITALES

Este es el principal límite jurídico europeo.

El artículo 63 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea prohíbe, con carácter general, las restricciones a los movimientos de capitales entre Estados miembros y también entre Estados miembros y terceros países.

La jurisprudencia europea considera expresamente que la inversión inmobiliaria realizada por un no residente constituye movimiento de capital.

Por ello, una prohibición, autorización previa o limitación de adquisición de bienes inmuebles constituye, en principio, una restricción a esa libertad.

Esto no significa que todas las restricciones sean ilegales.

El Tribunal de Justicia ha reconocido que determinados objetivos de interés general pueden justificar limitaciones.

Entre ellos aparecen:

- evitar graves problemas de acceso a la vivienda;

- impedir determinadas formas de especulación;
- preservar vivienda para la población estable;
- proteger determinadas estructuras sociales o territoriales;
- ordenar racionalmente el territorio.

La cuestión jurídica decisiva no es únicamente si existe un objetivo legítimo.

La cuestión decisiva es si la medida concreta es necesaria y proporcionada.

7. LIBERTAD DE ESTABLECIMIENTO

La libertad de establecimiento está regulada fundamentalmente por el artículo 49 TFUE.

Protege el derecho de los ciudadanos y empresas de un Estado miembro a iniciar y desarrollar actividades económicas en otro Estado miembro en condiciones equivalentes a las de los nacionales.

En materia inmobiliaria, la libertad de establecimiento puede entrar en juego cuando la adquisición del inmueble se encuentra vinculada al ejercicio de una actividad empresarial o profesional.

Sin embargo, para una compra puramente inmobiliaria o patrimonial, el análisis principal se realiza generalmente desde la libre circulación de capitales.

El propio Tribunal de Justicia ha señalado que las operaciones inmobiliarias pueden entrar simultáneamente en ambos ámbitos dependiendo de su finalidad.

La propuesta europea distingue por ello:

- libertad de establecimiento y prestación de servicios, especialmente en relación con actividades de alojamiento y alquiler turístico;
- libre circulación de capitales, especialmente respecto de adquisición y utilización de viviendas.

8. LIBERTAD DE CIRCULACIÓN Y DERECHO DE RESIDENCIA

Debe diferenciarse otra cuestión.

Limitar determinadas adquisiciones inmobiliarias no equivale a limitar automáticamente el derecho de un ciudadano europeo a trasladarse y residir en Canarias.

Si un ciudadano europeo establece legalmente su residencia habitual en Canarias, la propia lógica del borrador europeo sitúa esa vivienda dentro de la categoría de residencia principal.

Por tanto, el futuro Reglamento de Vivienda Asequible no constituye un Estatuto Canario de Residencia.

No otorga capacidad para establecer cupos de población.

No permite decidir unilateralmente cuántas personas pueden fijar residencia permanente en Canarias.

No modifica las reglas generales de ciudadanía europea y libre circulación.

Esta diferencia resulta fundamental para el proyecto político de Liberación Canaria.

9. DERECHO DE PROPIEDAD

Las restricciones inmobiliarias afectan también al derecho de propiedad.

El Derecho europeo admite que la propiedad pueda estar sometida a regulaciones justificadas por el interés general, pero exige seguridad jurídica, proporcionalidad y protección de situaciones legítimamente adquiridas.

La propuesta incorpora expresamente esta cautela.

Las condiciones relativas a la adquisición únicamente podrán aplicarse a propiedades adquiridas después de la entrada en vigor de la medida restrictiva.

Las situaciones existentes deberán contar, cuando proceda, con disposiciones transitorias adecuadas. Esto excluye, como principio general dentro del marco propuesto, utilizar una nueva restricción de adquisición para invalidar retroactivamente compras ya realizadas.

10. CONDICIONES PARA PODER ESTABLECER LIMITACIONES

La propuesta europea establece un sistema exigente.

No basta con declarar políticamente que Canarias tiene una emergencia habitacional.

10.1. Existencia de estrés habitacional

El territorio debe cumplir determinados criterios objetivos.

El principal indicador será la relación entre precio de vivienda e ingresos.

La propuesta establece como umbral general que el precio representativo de una vivienda media equivalga como mínimo a ocho años de renta disponible per cápita.

Además:

- esa relación deberá haber aumentado durante los últimos diez años;
- deberá demostrarse que, sin intervención, la presión difícilmente disminuirá durante los tres años siguientes.

Cuando la relación alcance o supere diez años de renta, no será necesario cumplir el requisito de crecimiento durante los diez años anteriores.

El cálculo europeo utiliza precios medios de transacción a nivel NUTS 3 e ingresos disponibles por habitante a nivel NUTS 2, aunque permite utilizar datos más desagregados cuando sean metodológicamente consistentes.

10.2. Prueba de causalidad

Cumplir el umbral de precios no basta.

Para limitar la adquisición o utilización de viviendas no principales, deberá demostrarse además que esas adquisiciones o usos han provocado durante al menos los tres años anteriores un efecto adverso significativo sobre la disponibilidad o asequibilidad de la vivienda.

Este requisito es especialmente importante para Canarias.

No bastará con afirmar que existe una proporción elevada de compradores no residentes.

Será necesario demostrar:

1. cuántas viviendas son adquiridas para usos distintos de residencia principal;
2. dónde se concentran;
3. cómo ha evolucionado esa adquisición;
4. qué impacto tiene sobre precios y disponibilidad;
5. qué relación existe entre ese fenómeno y la dificultad de acceso de la población.

10.3. Territorialización

Las restricciones deberán aplicarse únicamente al territorio estrictamente necesario.

El artículo 7 permite delimitar:

- distritos;
- municipios;
- áreas metropolitanas;
- áreas urbanas funcionales;
- aglomeraciones;
- áreas rurales;
- partes concretas de cualquiera de ellas.

Por tanto, el hecho de que Canarias sea un territorio insular no permite automáticamente declarar tensionado todo el Archipiélago.

11. ¿PUEDE DECLARARSE TENSIONADA TODA CANARIAS?

El Gobierno de Canarias sostiene que probablemente los parámetros puedan cumplirse en todas las islas y prácticamente todos los municipios.

Jurídicamente esta afirmación deberá demostrarse.

La propuesta establece expresamente que el ámbito territorial no podrá exceder de lo necesario.

Eso significa que una delimitación equivalente al conjunto de Canarias solo sería sólida si los datos acreditaran que todas las áreas incorporadas cumplen los criterios exigidos o que existe una justificación territorial suficientemente integrada.

Si La Gomera, El Hierro, determinadas zonas rurales de La Palma o municipios interiores presentan una situación distinta a Adeje, Arona, Mogán, San Bartolomé de Tirajana, La Oliva, Yaiza o las áreas metropolitanas, la Comisión, los tribunales o los afectados podrían cuestionar una delimitación indiscriminada.

Liberación Canaria debe mantener, por tanto, el criterio territorial ya establecido en su informe:

capacidad de carga insular, municipal y, cuando sea necesario, por barrio o núcleo.

El Sistema Canario de Capacidad Territorial y Residencial previsto en el documento principal constituye precisamente una herramienta idónea para producir esta base probatoria.

12. NECESIDAD Y PROPORCIONALIDAD

Estas son probablemente las dos mayores barreras a una prohibición absoluta.

El artículo 10 obliga a demostrar que:

- la medida puede alcanzar realmente el objetivo;
- no va más allá de lo necesario;
- no existe otra medida menos restrictiva capaz de lograr un resultado equivalente en un plazo razonable;

- se protege la seguridad jurídica;
- se respetan las expectativas legítimas;
- la actuación se limita al área tensionada.

La propia Comisión señala expresamente que, antes de recurrir a una prohibición absoluta, las administraciones deberán considerar soluciones menos restrictivas, entre ellas:

- límites cuantitativos;
- sistemas de autorización;
- excepciones justificadas;
- protección de situaciones existentes;
- instrumentos fiscales;
- otras medidas de intensidad graduada.

Esto significa que una prohibición total de todas las adquisiciones para uso no principal sería jurídicamente la opción más difícil de defender.

13. LA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA

La jurisprudencia europea confirma esta lógica.

En Festersen, el Tribunal analizó una normativa danesa que obligaba al comprador de determinados terrenos a establecer allí su residencia habitual.

El Tribunal reconoció la legitimidad de determinados objetivos territoriales, pero sometió el requisito de residencia a un examen estricto de proporcionalidad.

En jurisprudencia más reciente, el Tribunal ha reiterado que imponer un requisito de residencia prolongada para adquirir determinados terrenos puede exceder de lo necesario cuando existen instrumentos menos restrictivos.

La evaluación de impacto elaborada por la Comisión para la nueva propuesta resume esta jurisprudencia señalando que los requisitos de adquisición, autorización previa,

preferencias locales o condiciones de residencia son restricciones a las libertades europeas y que deben justificarse rigurosamente.

La conclusión no es que Europa prohíba cualquier intervención.

La conclusión es que Europa permitirá intervenir cuando el problema esté demostrado y la respuesta esté cuidadosamente diseñada.

14. LOS CASOS DE MALTA, DINAMARCA Y ÅLAND NO SON DIRECTAMENTE TRASLADABLES

En el debate político se utilizan frecuentemente ejemplos de territorios europeos en los que existen limitaciones a adquisiciones realizadas por no residentes.

La comparación requiere cautela.

La evaluación de impacto de la Comisión recuerda, por ejemplo, que Malta dispone de un protocolo permanente negociado en el momento de su adhesión a la Unión que permite determinadas autorizaciones para la adquisición de segundas residencias por no residentes.

Otros regímenes territoriales europeos también derivan de protocolos, Actas de Adhesión o estatutos jurídicos específicos.

Esos precedentes demuestran que la Unión Europea admite regímenes inmobiliarios territoriales singulares.

Pero no significa que Canarias pueda copiar unilateralmente sus normas.

La diferencia fundamental es que esos territorios negociaron previamente una excepción jurídica dentro de su relación con la Unión.

Esta circunstancia refuerza precisamente uno de los argumentos estructurales de Liberación Canaria: cuando se pretende alcanzar capacidad permanente y profunda de regulación territorial, resulta necesario disponer de un encaje jurídico específico, no depender exclusivamente de excepciones coyunturales.

15. DURACIÓN MÁXIMA DE LAS MEDIDAS

Otro aspecto que relativiza el alcance del anuncio político es su temporalidad.

La propuesta establece que las medidas restrictivas tendrán una duración máxima inicial de cinco años.

Podrán prorrogarse únicamente cuando una revisión demuestre que continúan cumpliéndose:

- el estrés habitacional;
- la necesidad;
- la proporcionalidad;
- el vínculo causal;
- los restantes requisitos previstos por el Reglamento.

Si dejan de cumplirse, la medida deberá retirarse sin demora.

Por tanto, el instrumento europeo se configura fundamentalmente como una salvaguarda correctora ante situaciones de presión, no como una competencia territorial permanente para controlar la propiedad inmobiliaria.

16. CONTROL JUDICIAL

Las personas físicas y jurídicas afectadas deberán disponer de garantías procedimentales y acceso a revisión judicial efectiva.

Podrán cuestionar ante los tribunales incluso las evaluaciones utilizadas por la Administración para justificar:

- la existencia de estrés habitacional;
- el ámbito territorial;
- la necesidad de la medida;
- su proporcionalidad.

Esto obliga a construir expedientes técnicamente muy sólidos.

Una restricción aprobada sobre argumentos políticos genéricos tendría una elevada vulnerabilidad jurídica.

17. EL REGLAMENTO NO CONCEDE AUTOMÁTICAMENTE LA COMPETENCIA A CANARIAS

Este punto debe quedar especialmente claro.

La futura norma europea definirá lo que el Derecho europeo puede admitir.

No determina automáticamente qué administración española puede aprobar cada restricción.

La propia propuesta define como autoridad competente una autoridad nacional, regional o local que sea competente conforme al ordenamiento aplicable.

Por tanto, habrá dos niveles jurídicos diferentes:

Derecho de la Unión Europea

Determinará cuándo una restricción resulta compatible con el mercado interior.

Derecho interno español

Deberá determinar qué institución posee capacidad para aprobarla y mediante qué instrumento normativo.

La propuesta europea no transfiere por sí sola a Canarias la competencia estatal sobre libre circulación de capitales, legislación civil, determinados aspectos del derecho de propiedad, registros o régimen general de contratación.

El encaje interno deberá analizarse específicamente.

Dependiendo de la intensidad de la medida, podría ser necesaria legislación estatal, una habilitación normativa específica, modificaciones del marco estatal, transferencias o delegaciones competenciales o una combinación de instrumentos.

Liberación Canaria debe evitar presentar como competencia adquirida algo que el texto europeo no concede.

18. QUÉ MODELO SERÍA MÁS DEFENDIBLE PARA CANARIAS

Dentro del marco propuesto por la Comisión, una estrategia jurídicamente sólida podría estructurarse mediante una escala progresiva.

Primer nivel: declaración de uso

Toda adquisición de vivienda en los ámbitos afectados debería identificar previamente su destino:

- residencia principal del adquirente;
- residencia principal de otra persona mediante alquiler estable;
- segunda residencia;
- alquiler turístico;
- inversión;
- vivienda temporal;
- otros usos.

Segundo nivel: registro y trazabilidad

El destino declarado debería quedar sometido a:

- registro;
- comprobación;
- obligación de mantenimiento durante un periodo determinado;
- inspección;
- régimen sancionador en caso de declaración fraudulenta.

Tercer nivel: restricciones cuantitativas

En zonas sometidas a presión significativa podrían establecerse límites máximos a nuevas adquisiciones destinadas a uso no principal.

Cuarto nivel: autorización previa

En ámbitos de presión severa podría exigirse autorización para nuevas adquisiciones cuyo destino no fuera residencia principal.

Quinto nivel: moratoria temporal

En los territorios donde se acreditara una sobrecarga excepcional y donde las medidas anteriores resultaran insuficientes, podría plantearse una suspensión temporal de determinadas adquisiciones para uso no principal.

La intensidad de la medida debería aumentar de forma proporcional al grado de presión acreditado.

19. LA RESIDENCIA PRINCIPAL COMO CRITERIO Y SUS CONSECUENCIAS

La propuesta europea ofrece una oportunidad relevante porque permite proteger la vivienda por su función.

Pero también introduce un límite que debe reconocerse.

Un ciudadano extranjero que adquiera una vivienda en Canarias para establecer en ella efectivamente su residencia principal no estaría dentro de la categoría de adquisición para uso no principal sobre la que se construye el régimen restrictivo.

Igualmente, un inversor no residente que comprara una vivienda para destinarla a alquiler habitual y residencia principal efectiva de otra persona podría quedar fuera de determinadas restricciones basadas exclusivamente en el artículo 5.

Por tanto, esta futura normativa:

puede actuar sobre segunda residencia y otros usos no principales; no constituye un mecanismo general de control demográfico.

Esta distinción es fundamental.

20. CONSECUENCIAS PARA LA CAPACIDAD DE CARGA

El borrador europeo refuerza una idea central del informe de Liberación Canaria.

La vivienda no puede analizarse únicamente como un mercado.

Debe relacionarse con la capacidad territorial.

La propia propuesta exige analizar:

- dinámica poblacional;
- oferta de vivienda;
- demanda de vivienda;
- evolución de precios;
- usos no principales;
- presión territorial diferenciada.

El planteamiento europeo es más limitado que el Sistema Canario de Capacidad Territorial y Residencial propuesto por Liberación Canaria, porque este último incorpora además agua, energía, saneamiento, movilidad, servicios, infraestructuras, empleo y presión ambiental.

Pero existe una importante convergencia metodológica.

Liberación Canaria debe aprovecharla.

21. PROPUESTA DE LIBERACIÓN CANARIA: EXPEDIENTE CANARIO DE PRESIÓN RESIDENCIAL Y USO NO PRINCIPAL

Liberación Canaria propone preparar desde ahora un Expediente Canario de Presión Residencial y Uso No Principal, integrado en el Sistema Canario de Capacidad Territorial y Residencial.

No debe esperarse a la aprobación definitiva del Reglamento.

El expediente deberá contener por isla, municipio y, cuando resulte necesario, barrio o área urbana:

1. evolución de precios durante al menos diez años;
2. precio de vivienda respecto de renta disponible;
3. formación de hogares;
4. crecimiento poblacional;
5. oferta de vivienda habitual;
6. vivienda vacía;
7. vivienda turística;
8. segunda residencia;
9. alquiler temporal;
10. adquisiciones realizadas por no residentes;
11. finalidad declarada o estimada de esas adquisiciones;
12. peso de personas jurídicas y grandes tenedores;
13. evolución de las adquisiciones para uso no principal durante al menos tres años;
14. correlación entre esos usos, disponibilidad residencial y precios;
15. capacidad de producción de vivienda habitual;
16. capacidad de carga residencial y territorial;
17. medidas alternativas estudiadas;
18. justificación de por qué resultan suficientes o insuficientes.

La finalidad será disponer de la prueba técnica necesaria para aplicar inmediatamente las posibilidades que finalmente permita la normativa europea.

22. PROPUESTA LEGISLATIVA DE LIBERACIÓN CANARIA

Liberación Canaria considera que Canarias debería promover ante el Estado Español una Ley Orgánica o instrumento legislativo equivalente de Singularidad Demográfica, Territorial y Residencial, que proporcione la habilitación interna necesaria para utilizar plenamente las posibilidades que ofrezca el futuro Reglamento europeo.

La norma deberá:

- reconocer la singularidad territorial del Archipiélago;
- incorporar jurídicamente la capacidad de carga;
- habilitar la delimitación de ámbitos de presión residencial;
- permitir sistemas de declaración previa de uso;
- establecer registros de adquisición y destino;
- permitir límites temporales a adquisiciones para uso no principal;
- regular autorizaciones cuando exista presión severa;
- establecer mecanismos de inspección y sanción;
- garantizar control judicial;
- coordinar estas herramientas con vivienda pública, fiscalidad, planeamiento y regulación turística.

La medida deberá aplicarse por uso y situación territorial, evitando criterios directamente discriminatorios por nacionalidad.

23. DIFERENCIA ENTRE LA PROPUESTA EUROPEA Y EL ESTATUTO CANARIO DE RESIDENCIA

Liberación Canaria debe diferenciar dos niveles.

Instrumento europeo de Vivienda Asequible

Permitiría determinadas restricciones sobre:

- segundas residencias;
- vivienda turística;
- usos no principales;
- adquisiciones inmobiliarias en zonas tensionadas.

Su objetivo es la asequibilidad y disponibilidad de vivienda.

Su duración es limitada.

Debe superar un examen de proporcionalidad.

No regula directamente el asentamiento de población.

Estatuto Canario de Residencia

La propuesta política de Liberación Canaria tiene un alcance estructural superior.

Persigue disponer de capacidad para relacionar:

- residencia permanente;
- capacidad de carga;
- vivienda;
- territorio;
- población;
- empleo;
- infraestructuras;

- recursos.

El futuro Reglamento europeo no proporciona esa capacidad.

24. RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE PTU O ESTATUTO EUROPEO EQUIVALENTE

La nueva propuesta europea mejora significativamente las posibilidades existentes dentro del actual régimen de plena integración.

Por ello debe aprovecharse.

Pero no elimina las razones que llevan a Liberación Canaria a defender una relación de asociación especial como PTU o un estatuto equivalente.

El documento político de Liberación Canaria ya plantea una estrategia en tres niveles: utilización inmediata de las competencias existentes, ampliación del autogobierno mediante negociación con el Estado y construcción de un marco europeo específico que permita mayor capacidad sobre residencia, vivienda, territorio e inversión inmobiliaria.

La Affordable Housing Act reforzaría el primer nivel.

Podría facilitar parcialmente el segundo.

No resuelve el tercero.

El marco que propone la Comisión sigue siendo una regulación dentro del mercado interior.

Canarias continúa sometida al principio general de libre circulación de capitales y cada restricción deberá justificarse individualmente.

Un marco de asociación especial permitiría negociar de forma estructural qué reglas del mercado interior se aplican, cuáles se adaptan y qué capacidad normativa propia corresponde a Canarias.

25. POSICIÓN DE LIBERACIÓN CANARIA

Liberación Canaria valora positivamente que la Comisión Europea reconozca por primera vez mediante una propuesta normativa específica que determinadas presiones inmobiliarias pueden justificar restricciones sobre la adquisición y utilización de vivienda.

El reconocimiento de la situación particular de islas, ciudades y destinos turísticos constituye un avance importante.

También valoramos positivamente que se reconozca que la utilización no principal de la vivienda puede reducir la disponibilidad de alojamiento para la población que vive y trabaja en un territorio.

Sin embargo, consideramos imprescindible explicar con rigor el verdadero alcance de la propuesta.

Bruselas no ha autorizado a Canarias a prohibir la venta de viviendas a extranjeros no residentes.

La propuesta permite construir restricciones basadas en:

- uso no principal;
- tensión habitacional demostrada;
- impacto acreditado;
- territorialización;
- necesidad;
- proporcionalidad;
- temporalidad;
- ausencia de discriminación.

No existe todavía una norma aprobada.

No se ha transferido ninguna nueva competencia a Canarias.

No se ha autorizado un control general de residencia.

No se ha creado una excepción permanente a la libre circulación de capitales.

Por ello, Liberación Canaria considera que Canarias debe aprovechar esta oportunidad sin generar expectativas jurídicas que el texto todavía no respalda.

26. CONCLUSIONES

Primera. La propuesta COM(2026) 599 representa un cambio relevante en la política europea de vivienda, pero a 12 de septiembre de 2026 continúa siendo una propuesta legislativa y puede sufrir modificaciones durante su tramitación.

Segunda. No garantiza ni autoriza una prohibición general de venta de vivienda a extranjeros no residentes.

Tercera. La futura normativa permitiría restricciones a la adquisición o utilización de viviendas que no vayan a destinarse a residencia principal en territorios sometidos a estrés habitacional.

Cuarta. Las restricciones deben ser neutrales respecto de la nacionalidad.

Quinta. Un ciudadano europeo que se establezca efectivamente en Canarias y destine la vivienda adquirida a residencia principal no encaja, por ese solo hecho, en la categoría de adquisición no principal que pretende regular la propuesta.

Sexta. La principal libertad europea afectada por una limitación inmobiliaria es la libre circulación de capitales del artículo 63 TFUE. La libertad de establecimiento adquiere relevancia adicional cuando la adquisición se vincula al ejercicio de actividades económicas.

Séptima. La Unión Europea admite que la protección de la vivienda y determinados objetivos territoriales puedan justificar restricciones, pero somete esas restricciones a un examen estricto de necesidad y proporcionalidad.

Octava. Canarias deberá demostrar objetivamente la existencia de estrés habitacional y el efecto negativo producido durante al menos tres años por las adquisiciones o usos no principales.

Novena. El umbral europeo de referencia se sitúa en una relación precio/renta equivalente a ocho años de renta disponible por habitante, junto con otros requisitos de evolución y previsión. A partir de diez años se flexibiliza uno de los criterios históricos.

Décima. Las restricciones deberán territorializarse. La declaración de toda Canarias como zona sometida a estrés solo será defendible si los datos justifican esa extensión.

Undécima. La vigencia máxima inicial será de cinco años, prorrogable únicamente previa nueva evaluación.

Duodécima. El Reglamento europeo no resuelve qué administración española posee competencia para aprobar cada restricción. Esa cuestión seguirá dependiendo del ordenamiento interno.

Decimotercera. Canarias debe comenzar inmediatamente a elaborar el expediente estadístico, económico y territorial que permita demostrar el cumplimiento de los criterios europeos.

Decimocuarta. Liberación Canaria propone integrar ese expediente en el Sistema Canario de Capacidad Territorial y Residencial contemplado en el documento principal.

Decimoquinta. Debe promoverse ante el Estado Español la habilitación legislativa necesaria para que Canarias pueda aplicar las posibilidades que finalmente reconozca el Reglamento europeo.

Decimosexta. La nueva propuesta constituye una herramienta útil de protección residencial dentro del actual marco europeo, pero no sustituye un Estatuto Canario de Residencia ni proporciona capacidad general para gobernar el crecimiento poblacional.

Decimoséptima. Tampoco elimina la justificación política de negociar un nuevo marco de relación con la Unión Europea que otorgue a Canarias capacidad estructural sobre residencia, vivienda, territorio e inversión inmobiliaria.

La cuestión fundamental continúa siendo la misma:

Canarias necesita disponer de instrumentos efectivos para garantizar que la vivienda cumpla prioritariamente su función residencial y para relacionar el derecho a habitar el país con los límites materiales de un territorio insular.

La propuesta europea abre una puerta importante.

Liberación Canaria debe defender que Canarias la utilice hasta sus máximas posibilidades, pero también debe explicar con claridad que esa puerta todavía no equivale a disponer de las llaves para decidir plenamente sobre nuestro territorio, nuestra vivienda y nuestra capacidad residencial.

FUENTES JURÍDICAS PRINCIPALES

Comisión Europea. Propuesta COM(2026) 599 final, de 9 de septiembre de 2026, para un Reglamento del Parlamento Europeo y del Consejo por el que se establece un marco para las medidas de los Estados miembros destinadas a proteger la asequibilidad y disponibilidad de la vivienda. Procedimiento 2026/0268(COD).

Comisión Europea. Evaluación de impacto SWD(2026) 606 final y documentación complementaria de la Affordable Housing Act.

Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea. Artículo 49, libertad de establecimiento, y artículo 63, libre circulación de capitales.

Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Jurisprudencia sobre adquisición de inmuebles, requisitos de residencia y proporcionalidad, especialmente Konle, Festersen y jurisprudencia posterior.

Parlamento de Canarias. Diario de Sesiones de 28 de abril de 2026. Intervención del consejero de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad sobre adquisiciones por no residentes y vías jurídicas europeas.

Gobierno de Canarias y declaraciones posteriores a la propuesta europea. Posición favorable a utilizar el nuevo marco para limitar las segundas residencias y consideración de que sus efectos pueden aproximarse a la propuesta formulada por el Ejecutivo canario.