

OBVIA

OBSERVATORIO CANARIO DE LA VIVIENDA



Suelo urbano consolidado en Canarias

Índice.

01.	Contexto y objetivo del proyecto	3
02.	Suelo urbano finalista	3
01.1.	Análisis del suelo urbano vacante residencial en las Islas Canarias	3
02.	Conclusiones	18

01. Contexto y objetivo del proyecto

El presente informe tiene por objeto analizar la disponibilidad de suelo residencial en las Islas Canarias y comprender la situación del suelo urbano residencial en el archipiélago. Utiliza información urbanística oficial, de cara a conocer mejor el impacto de esta variable sobre la situación actual del mercado de la vivienda.

Para ello en este informe emplearemos diferentes metodologías de tratamiento de datos urbanísticos y catastrales mediante herramientas de Sistemas de Información Geográfica.

02. Suelo urbano finalista

Esta fase se centrará en el suelo urbano que sería apto para poder ser edificado (solar o con la urbanización pendiente de remate menor).

Estudio	Descripción
0.1. Identificación de Suelo Urbano Residencial Vacante	Determinación del volumen de suelos urbanos con uso pormenorizado residencial disponibles. Comprobación del uso mediante cruce con la información de calificación urbanística. Estimación de edificabilidad y número de viviendas.

02.1 Análisis del suelo urbano vacante residencial en las Islas Canarias

02.1.1 Objetivo:

Analizar la situación actual de las bolsas de suelo urbano vacante con destino residencial en las islas, estimando el número potencial de viviendas que podrían construirse en dichos suelos a partir de una edificabilidad estimada. Este análisis permitirá evaluar la capacidad de crecimiento residencial futura y la disponibilidad real de suelo para atender la demanda habitacional.

02.1.2 Metodología:

La identificación y análisis del suelo urbano vacante destinado a uso residencial se realiza mediante la integración de tres grupos de datos principales: suelo sin edificar que permite localizar las superficies disponibles en las parcelas, planeamiento urbanístico municipal y viviendas existentes, para contrastar la situación actual del parque edificado con la **capacidad potencial de desarrollo**.

Para llevar a cabo este análisis se tratará de calcular el número de viviendas potenciales para los suelos vacantes de uso residencial disponibles. El **resultado** final parte de definir una **edificabilidad media/estimada** para áreas hexagonales en todo el territorio a partir de las construcciones residenciales existentes.

El proceso consiste en establecer una grilla hexagonal base de 500 metros de espaciado horizontal y vertical y un área unitaria de 17.4 ha. Sobre esta cuadrícula disponemos las propiedades residenciales ya construidas y agregamos por cada hexágono el número/conteo de activos que caen en cada una, el sumatorio de superficie construida sobre rasante y el sumatorio de la

superficie de parcela. Se calcula un coeficiente de edificabilidad media para cada hexágono en base a los datos de las propiedades, a partir del sumatorio de superficie construida sobre rasante y el sumatorio de la superficie de parcelas.

Para cada parcela vacante residencial se calcula la superficie edificable a partir de la superficie de suelo por el coeficiente de edificabilidad estimado del hexágono al que corresponde. Esto permite estimar un número de viviendas potenciales de construcción en estos suelos, dividiendo la superficie edificable obtenida entre 120 m² (superficie media construida de vivienda).

Se asigna el detalle de la calificación residencial entre plurifamiliar y unifamiliar mediante la agrupación de las normas zonales de un tipo y de otro. En unifamiliar se incluyen aquellas destinadas explícitamente a esta tipología además de 'en hilera' y 'adosada'. En plurifamiliar el resto que incluye tanto aquellas en las que se especifica esta tipología como en las que no.

A partir de la calificación detallada se categorizan los suelos por tipologías: u = unifamiliar, a = adosada/hilera, c = colectiva y cu = colectiva/unifamiliar.

Se indica a cada suelo la tipología correspondiente para definir qué tipos de viviendas se van a proyectar. A los que cuenten con tipología unifamiliar y adosada/hilera se les asigna una única vivienda (superficie menor a 2.000 m²), mientras que el resto al tratarse de tipos colectivos con superficies mayores a 2.000 m², se les asigna una vivienda por cada 300 m².

De esta forma se pueden estimar las viviendas que se vayan a proyectar en cada bolsa de suelo.

Por último, para darle contexto al volumen obtenido de viviendas que se estiman que pueden construirse en los suelos vacantes residenciales, se categorizan por la clasificación del suelo según el dato del Sistema de Información Urbana en Suelo Urbano Consolidado, distinguiendo suelos con superficie menor a 2.000 m² y mayores de 2.000 m².

02.1.3 Fuentes:

Datos de parcelas obtenidas de la Sede Electrónica del Catastro (referencias catastrales).

Dato de planeamiento urbanístico municipal: Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias, recopilados desde el SITCAN.

Datos de propiedades de uso residencial obtenidas de la Sede Electrónica del Catastro (referencias catastrales).

Recintos Municipales Administrativos y Cartografía de Secciones y Distritos Censales obtenidos del INE (Instituto Nacional de Estadística).

02.1.4 Datos:

02.1.4.1 Volumen de viviendas potenciales por isla y superficies de SUCU

Tipología Plurifamiliar

Isla	Nº Suelos	Superficie de Parcela (m2)	Nº Viviendas Estimadas
El Hierro	379	121.702	694
Fuerteventura	1.291	1.500.976	6.723
Gran Canaria	12.226	3.481.641	41.246
La Gomera	753	164.440	1.606
La Palma	1.519	776.732	5.472
Lanzarote	2.699	1.347.659	9.482
Tenerife	14.285	5.507.985	48.933
Total general	33.152	12.901.135	114.156

Tipología Unifamiliar/Adosado/Hilera

Isla	Nº Suelos	Superficie de Parcela (m2)	Nº Viviendas Estimadas
El Hierro	612	256.440	612
Fuerteventura	1.422	554.246	2.260
Gran Canaria	2.440	864.434	3.776
La Gomera	16	5.216	16
La Palma	35	20.115	65
Lanzarote	1.421	1.351.557	1.421
Tenerife	2.716	1.351.511	2.718
Total general	8.662	4.403.519	10.868

Totales

Isla	Nº Suelos	Superficie de Parcela (m2)	Nº Viviendas Estimadas
El Hierro	991	378.142	1.306
Fuerteventura	2.713	2.055.222	8.983
Gran Canaria	14.666	4.346.075	45.022
La Gomera	769	169.656	1.622
La Palma	1.554	796.847	5.537
Lanzarote	4.120	2.699.216	10.903
Tenerife	17.001	6.859.496	51.651
Total general	41.814	17.304.654	125.024

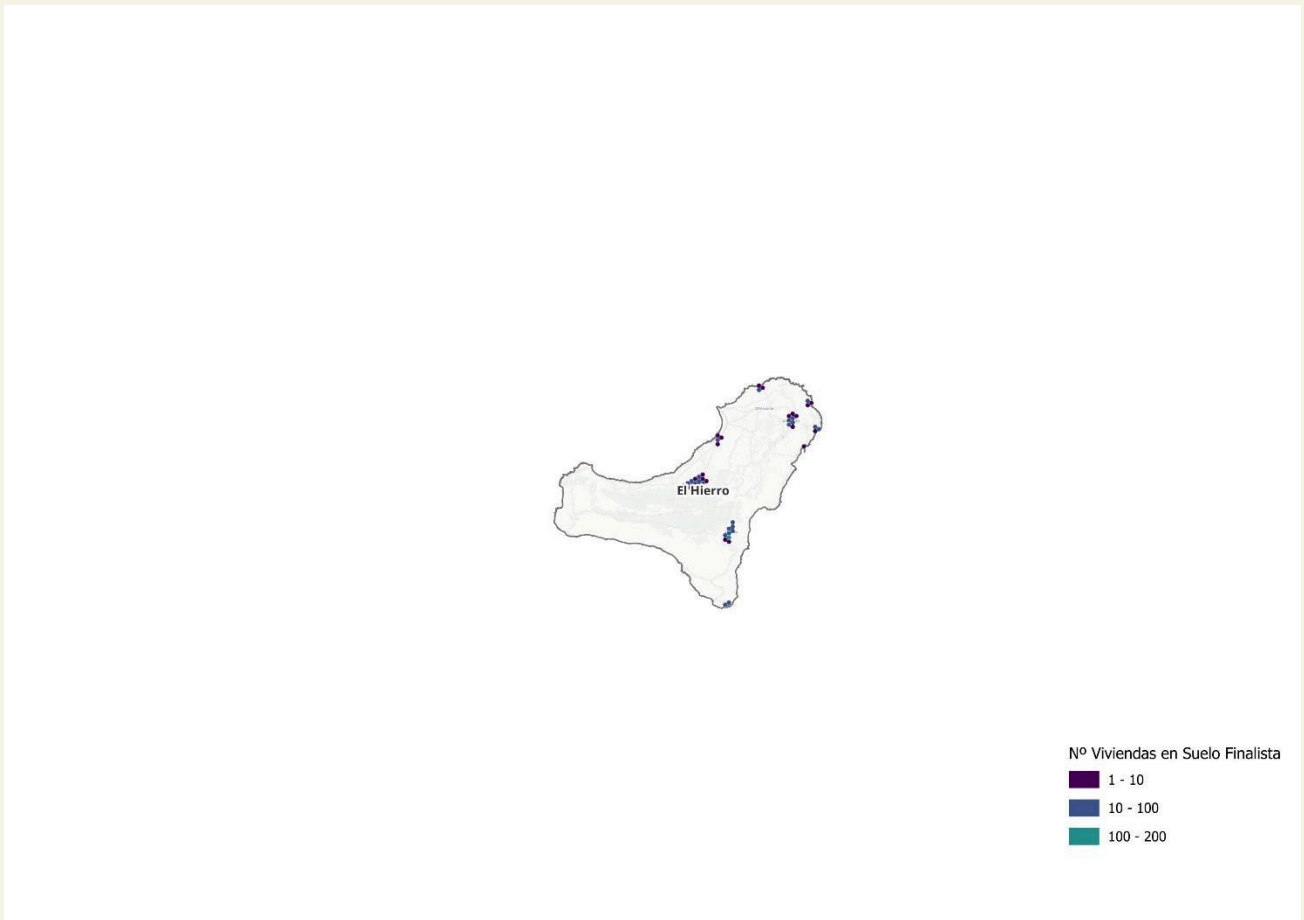
Del volumen total de suelo identificado, se realiza una categorización por superficie entre parcelas de menos de 2.000 m² y parcelas de más de 2.000 m². De ello se desprende que a pesar de contar con un total de 55.848 parcelas vacantes residenciales, 41.814 corresponden a parcelas que se encuentran sobre Suelo Urbano. De estas parcelas finalistas, solo un 2,18% (913 parcelas) cuentan con superficies superiores a 2.000 m². Así mismo, el resto (97,82% que corresponden a 40.961 parcelas) son suelos con superficies menores a 2.000 m².

Mapa de Suelos Residenciales de más de 2.000 m²

02.1.5 **Análisis y conclusiones:**

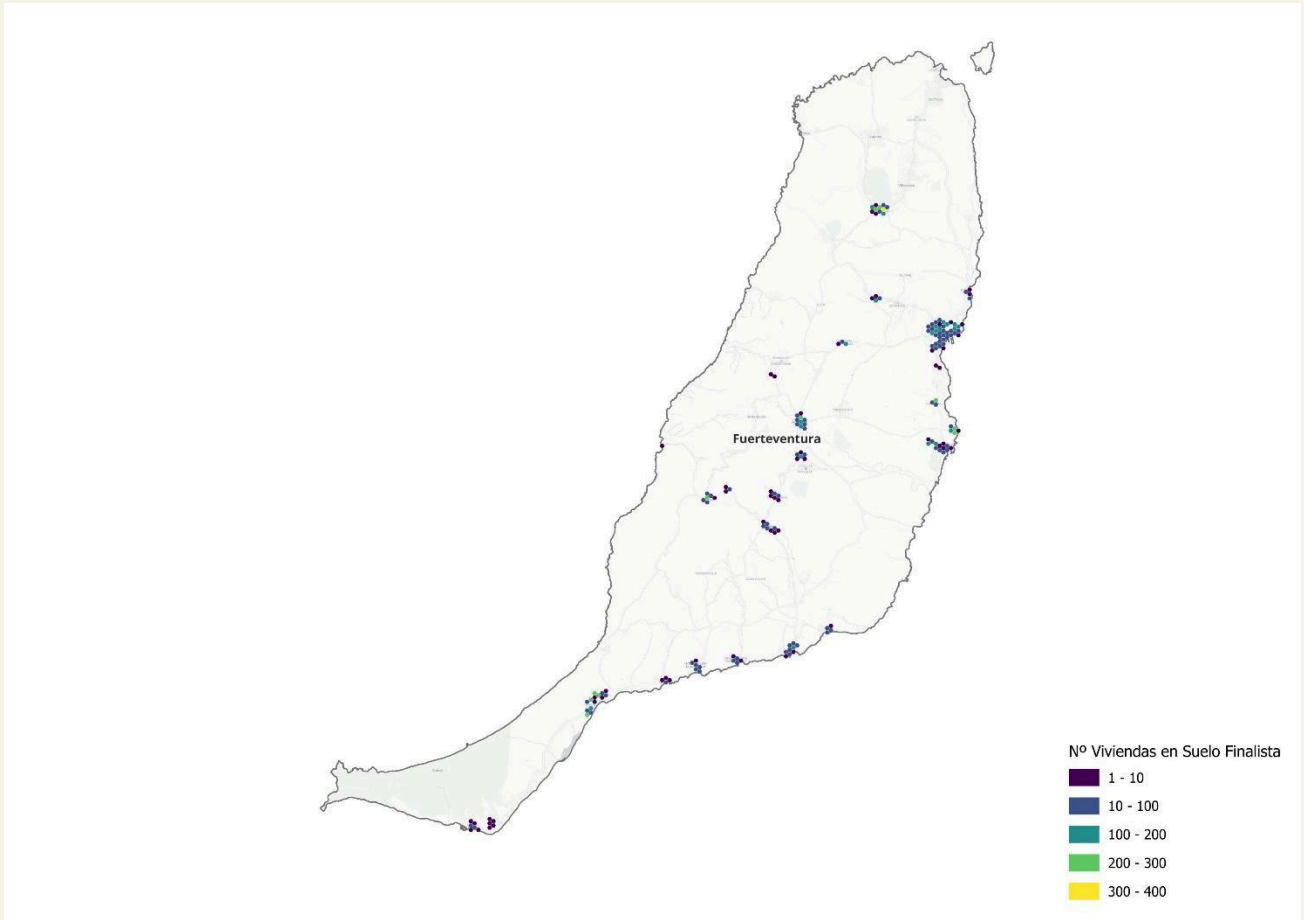
02.1.5.1 **Volumen de suelo residencial finalista y viviendas potenciales por isla**

El Hierro



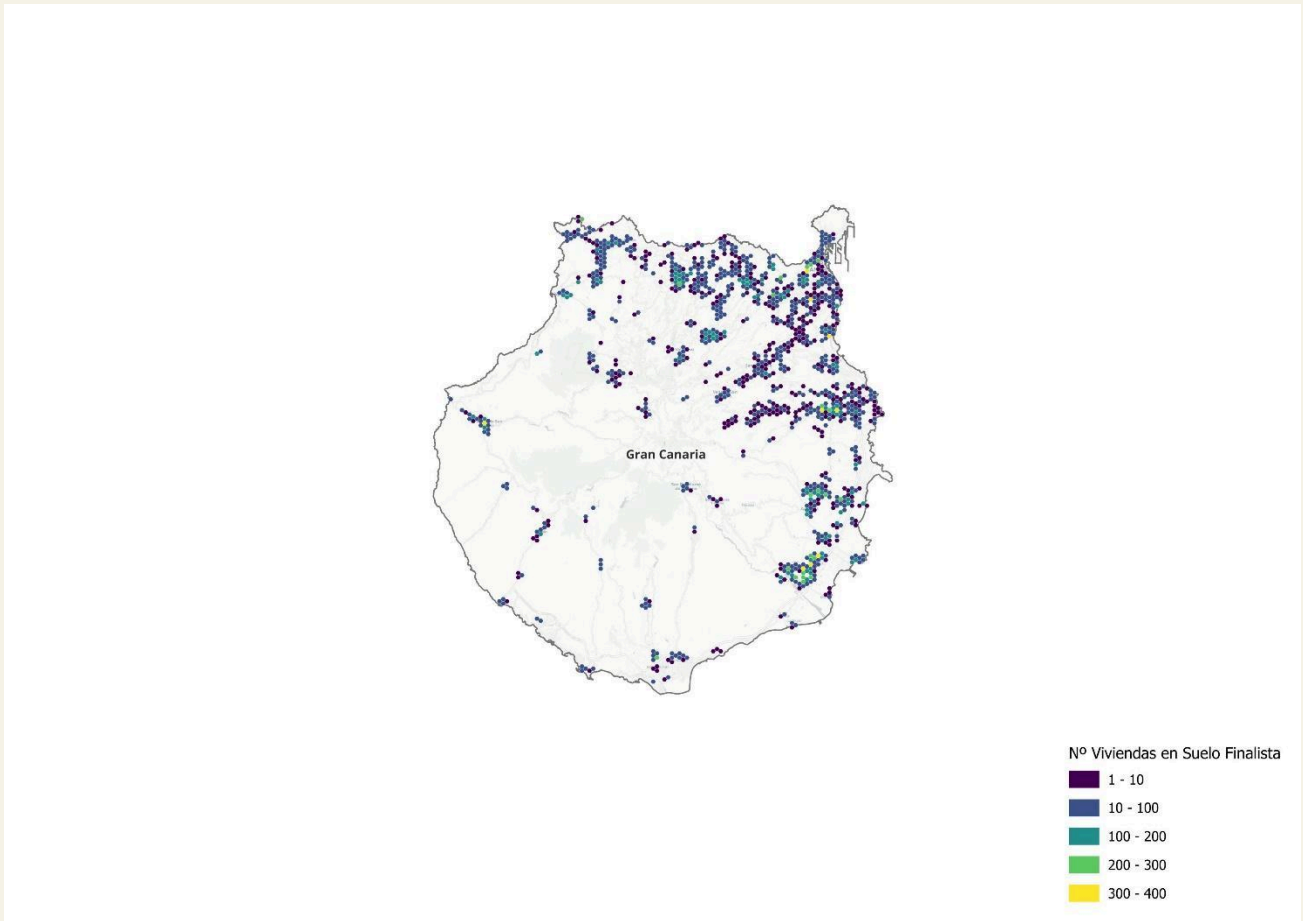
Isla	Nº Suelos	Superficie de Parcela (m2)	Nº Viviendas Estimadas
El Hierro	991	378.142	1.306

Fuerteventura



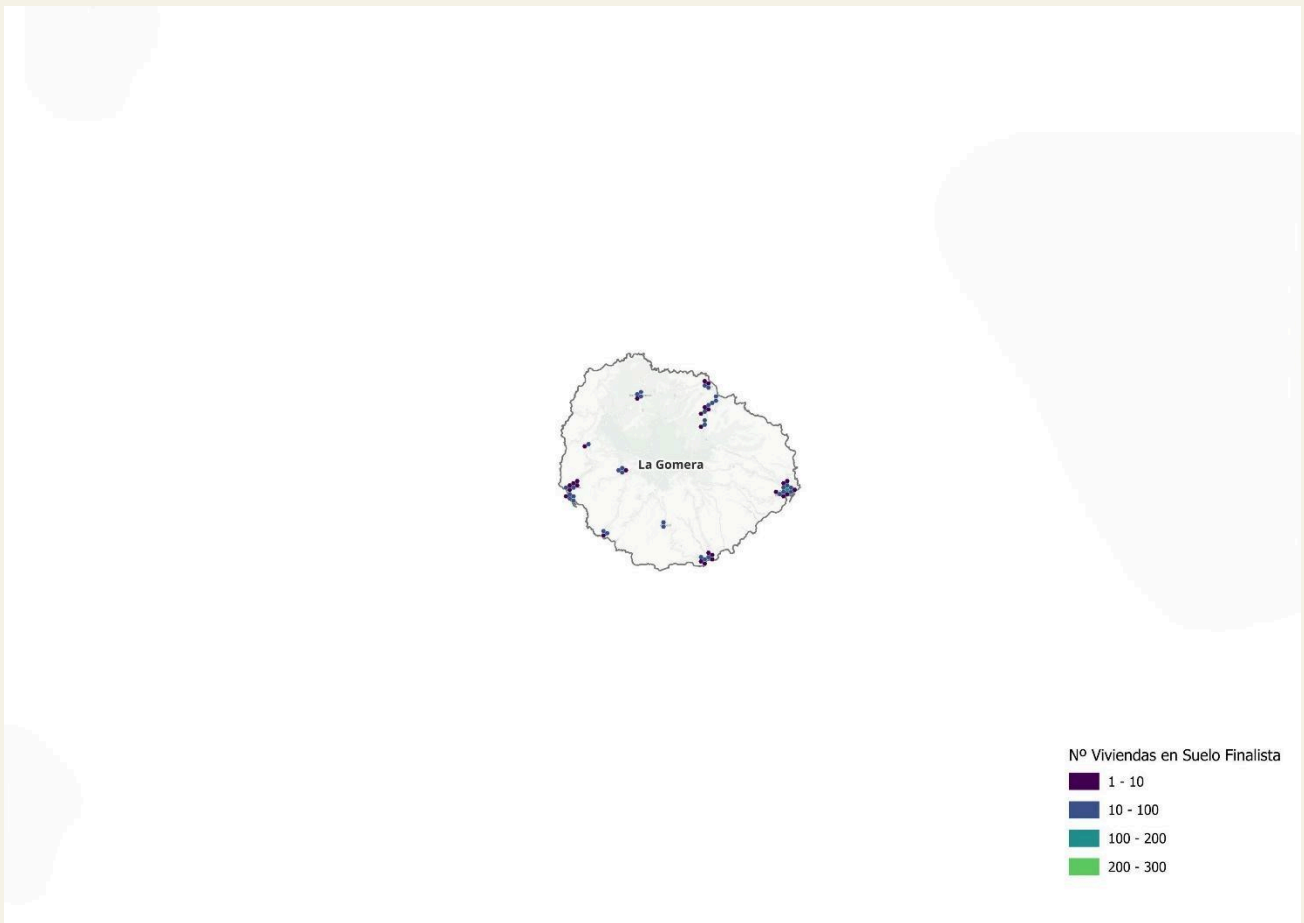
Isla	Nº Suelos	Superficie de Parcela (m2)	Nº Viviendas Estimadas
Fuerteventura	2.713	2.055.222	8.983

Gran Canaria



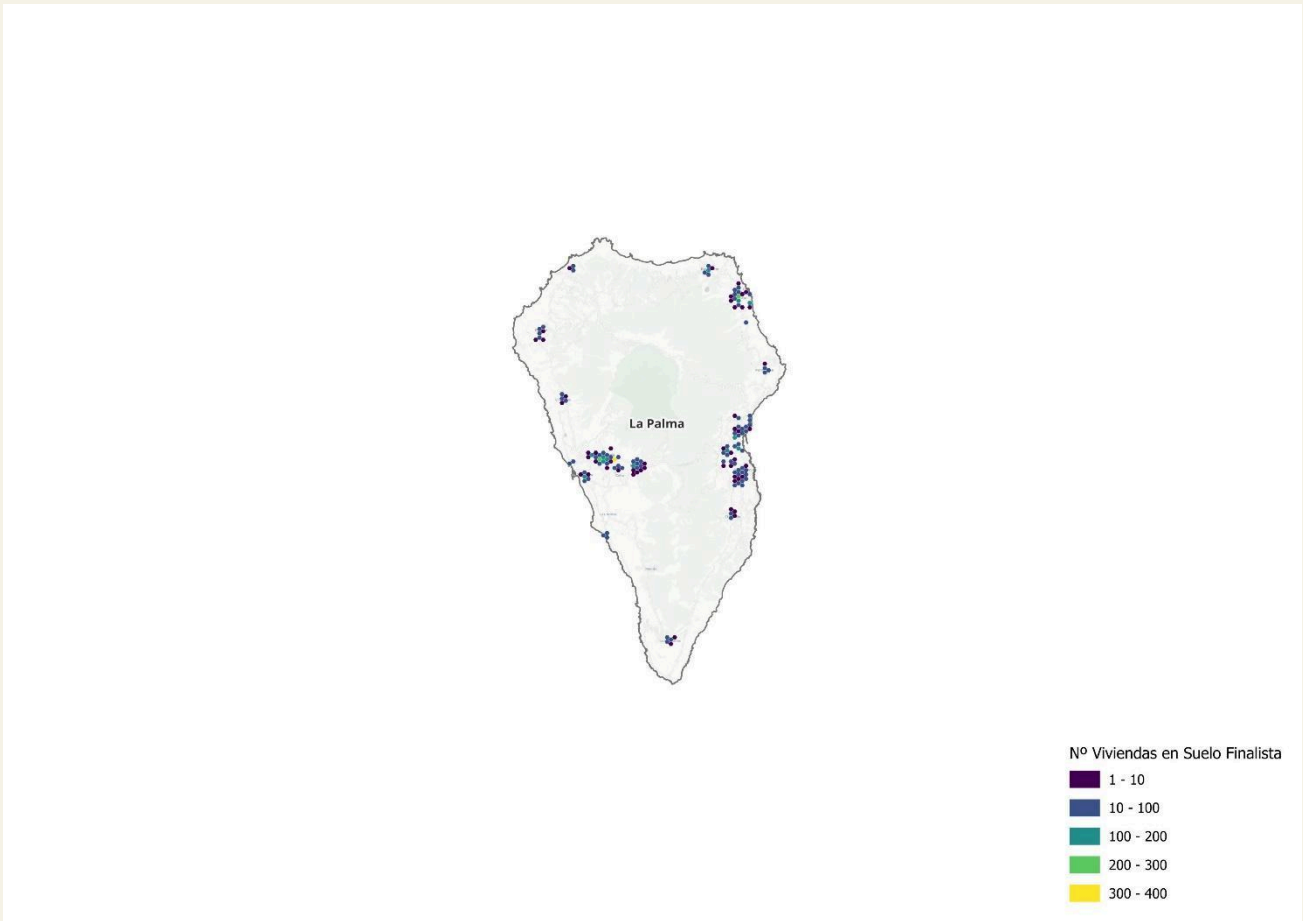
Isla	Nº Suelos	Superficie de Parcela (m2)	Nº Viviendas Estimadas
Gran Canaria	14.666	4.346.075	45.022

La Gomera



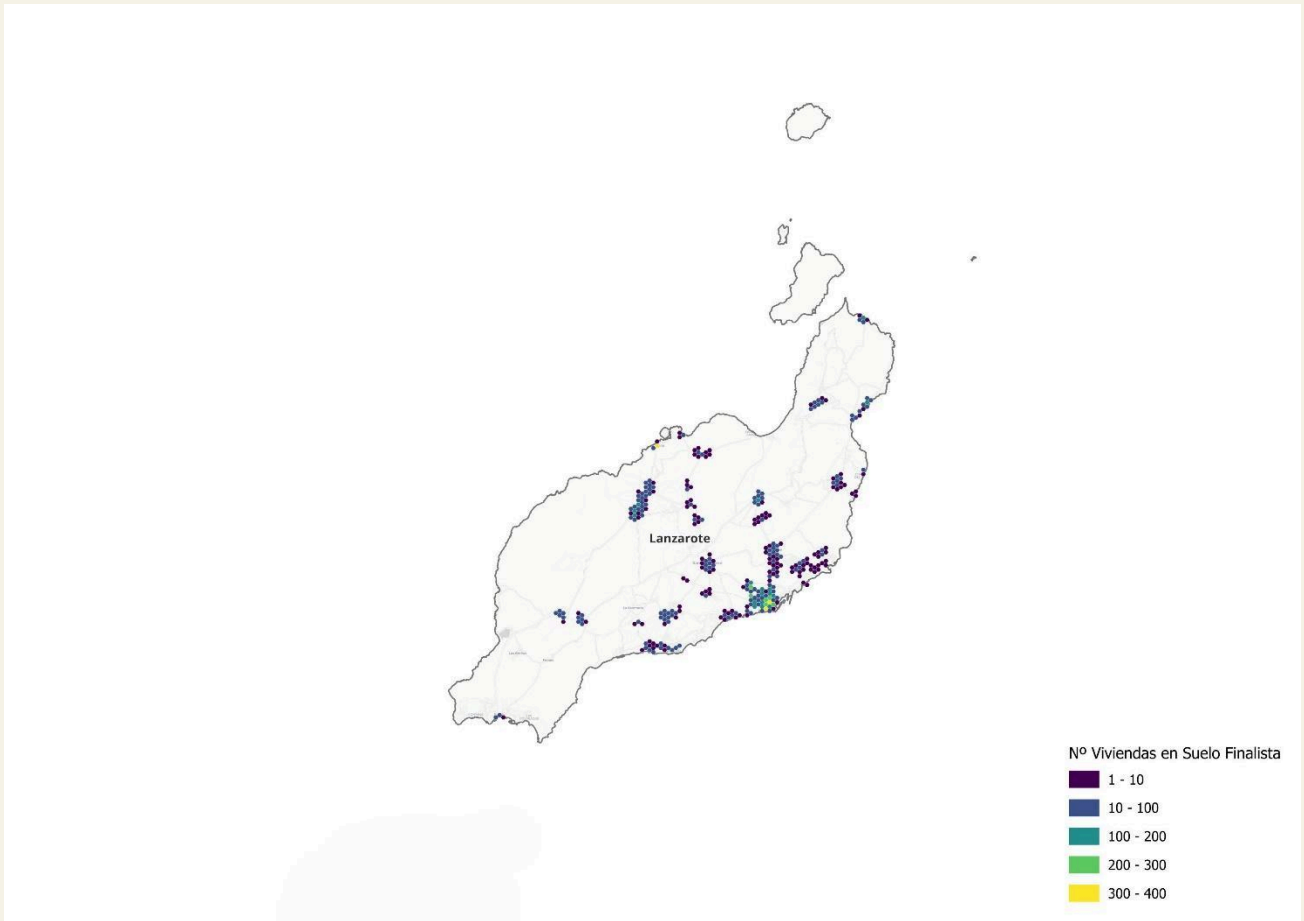
Isla	Nº Suelos	Superficie de Parcela (m2)	Nº Viviendas Estimadas
La Gomera	769	169.656	1.622

La Palma



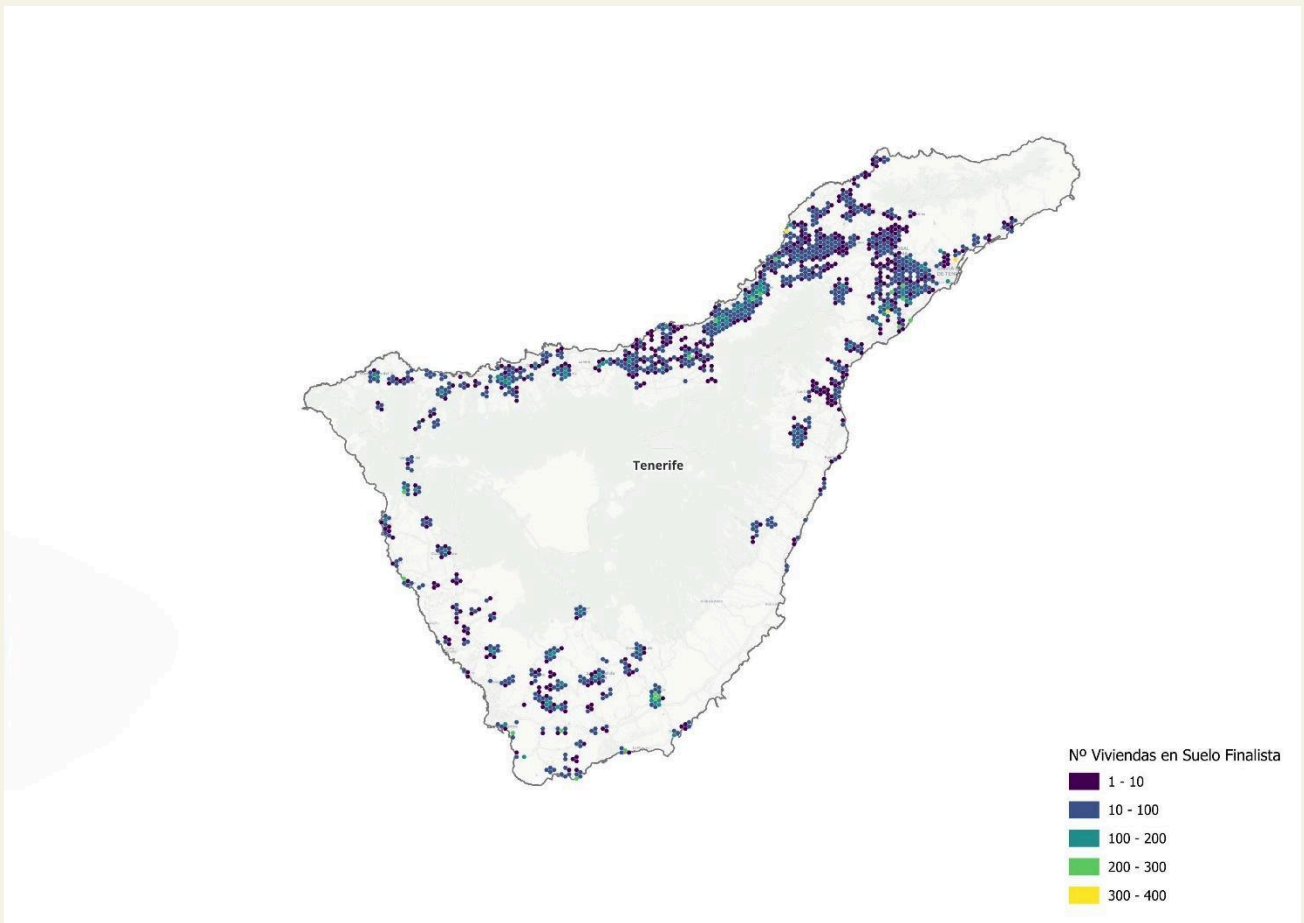
Isla	Nº Suelos	Superficie de Parcela (m2)	Nº Viviendas Estimadas
La Palma	1.554	796.847	5.537

Lanzarote



Isla	Nº Suelos	Superficie de Parcela (m2)	Nº Viviendas Estimadas
Lanzarote	4.120	2.699.216	10.903

Tenerife

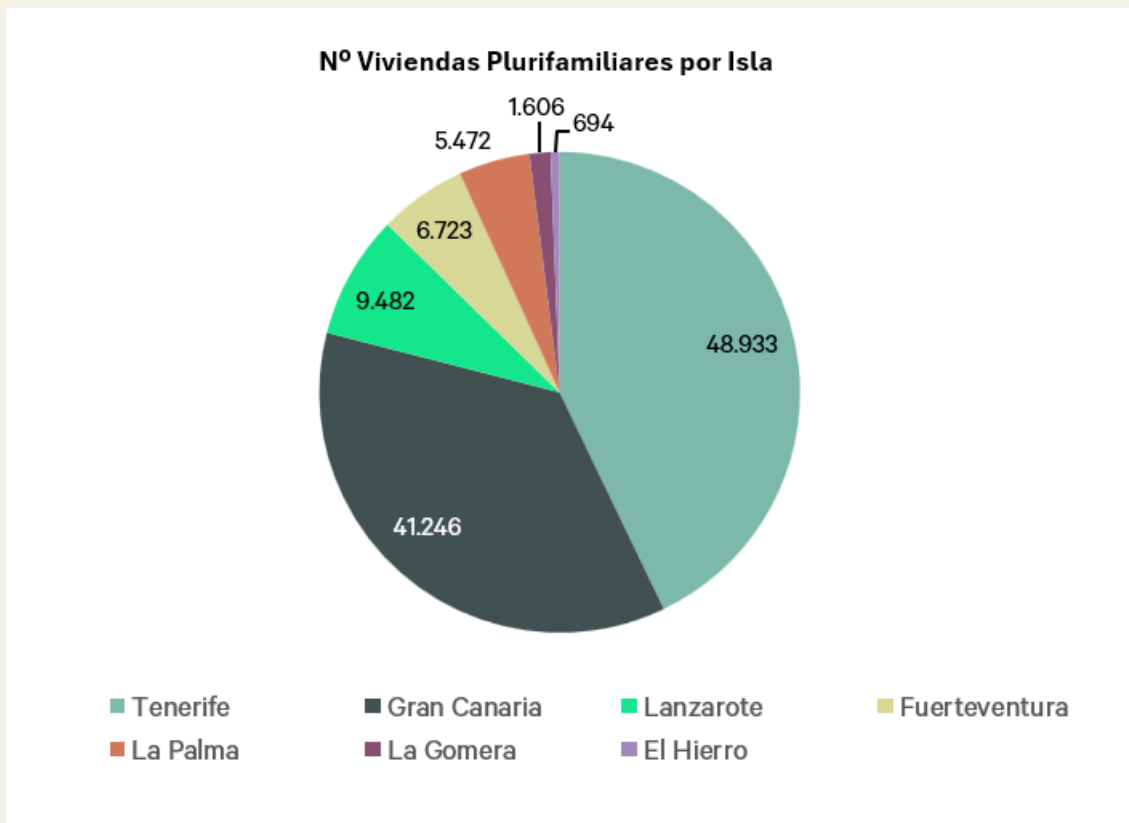


Isla	Nº Suelos	Superficie de Parcela (m2)	Nº Viviendas Estimadas
Tenerife	17.001	6.859.496	51.651

02.1.5.2 Volumen de suelo residencial finalista por destino de tipología de vivienda

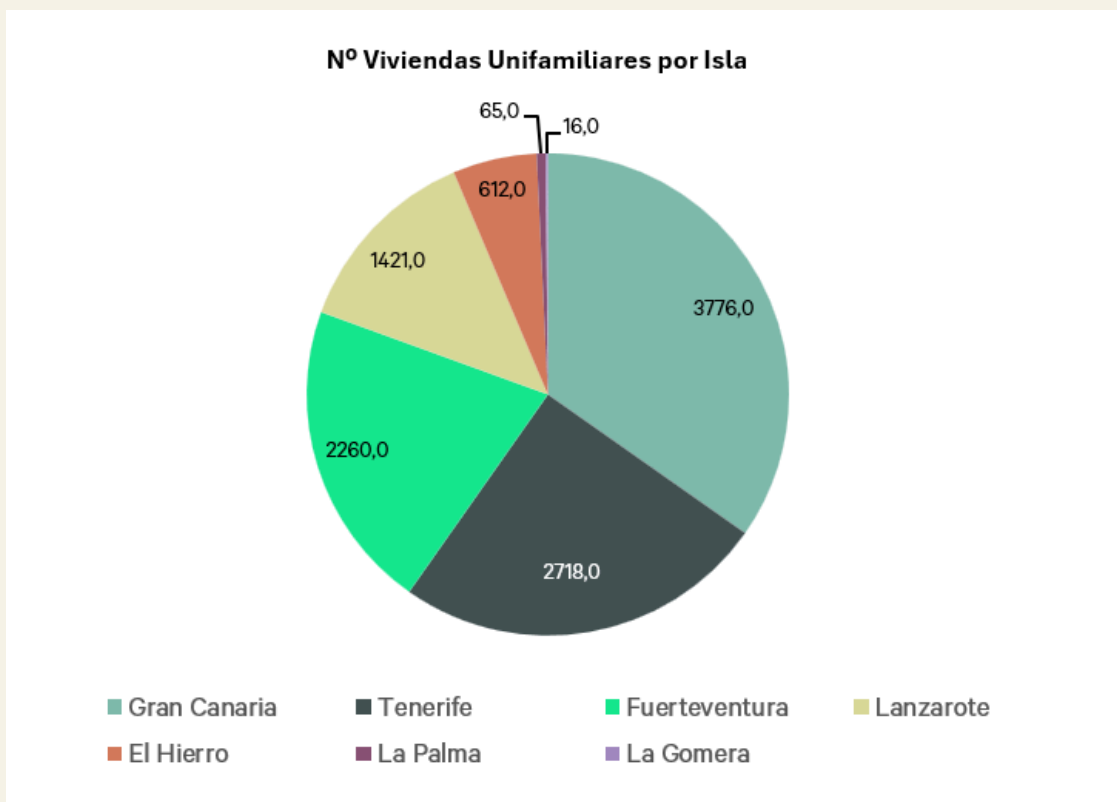
Tipología plurifamiliar

Plurifamiliar	
Isla	Nº Viviendas Estimadas
Tenerife	48.933
Gran Canaria	41.246
Lanzarote	9.482
Fuerteventura	6.723
La Palma	5.472
La Gomera	1.606
El Hierro	694
Total general	114.156



Tipología unifamiliar

Unifamiliar	
Isla	Nº Viviendas Estimadas
Gran Canaria	3.776
Tenerife	2.718
Fuerteventura	2.260
Lanzarote	1.421
El Hierro	612
La Palma	65
La Gomera	16
Total general	10.868



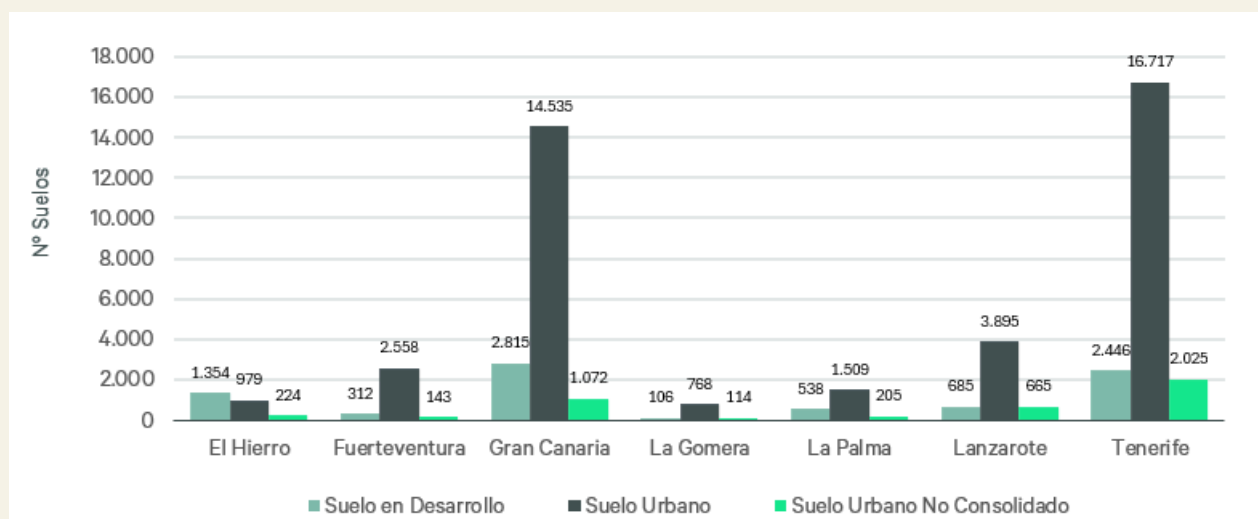
02.1.5.3 Volumen de suelo residencial según clasificación del suelo (SIU)

Se aplica la correspondencia de la clasificación de suelo del Sistema de Información Urbana (SIU) a la clasificación del suelo establecido por la administración Islas Canarias.

Clase o Categoría Urbanística - {{territorio}}	
SUCU	Suelo Urbano Consolidado
SUNCU	Suelo Urbano No Consolidado
SUSO	Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado
SUSNO	Suelo Urbanizable No Sectorizado Ordenado
SUNS	Suelo Urbanizable No Sectorizado
SR	Suelo Rústico
SRAR	Suelo Rústico de Asentamiento Rural

Suelos < 2000 m² por Isla

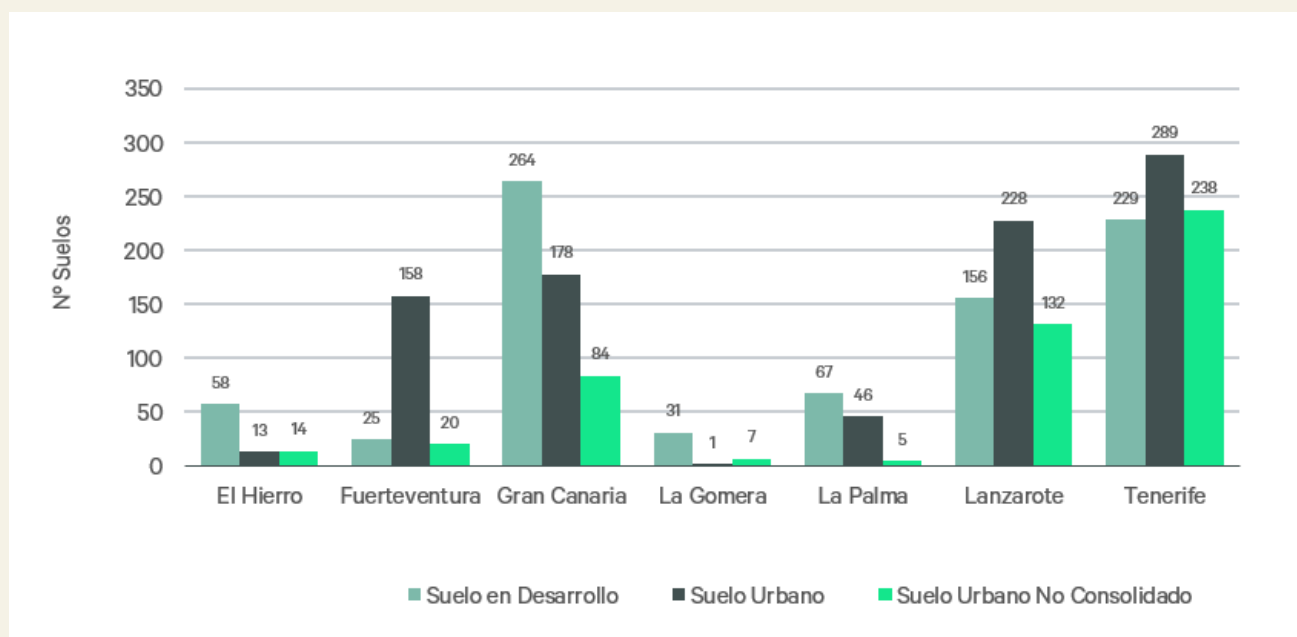
Isla	SR	SUSO	SUSNO	SUCU	SUNCU	Total general
El Hierro	1.250	102	2	979	223	2.556
Fuerteventura	272	40		2.558	140	3.010
Gran Canaria	1.424	1.386	5	14.535	1.025	18.375
La Gomera	70	36		768	114	988
La Palma	530	7	1	1.509	204	2.251
Lanzarote	676	9		3.895	662	5.242
Tenerife	1.481	952	13	16.717	2.020	21.183
Total general	5.703	2.532	21	40.961	4.388	53.605



*Se agrupan las categorías de SR, SUNS y SUSO/SUSNO en Suelo en Desarrollo

Suelos > 2000 m2 por Isla

Isla	SR	SUSO	SUSNO	SUCU	SUNCU	Total general
El Hierro	32	25	1	13	14	85
Fuerteventura	16	9		158	20	203
Gran Canaria	90	173	1	178	84	526
La Gomera		31		1	7	39
La Palma	65	2		46	5	118
Lanzarote	128	28		228	132	516
Tenerife	20	208	1	289	238	756
Total general	351	476	3	913	500	2.243



*Se agrupan las categorías de SR, SUNS y SUSO/SUSNO en Suelo en Desarrollo

En la actualidad, hay en Canarias un total de **41.814 parcelas disponibles** categorizadas como **SUCU**, que suman unos 17 millones de metros cuadrados en los que estimamos que se podrían construir cerca de **125.000 viviendas**, lo que permitiría cubrir en más de tres veces el déficit de vivienda acumulado en Canarias en la última década.

03. Conclusiones

El análisis del suelo urbano consolidado disponible en Canarias pone de relieve la existencia de **capacidad edificatoria suficiente para aproximadamente 125.000 viviendas**, lo que confirma que el planeamiento vigente ofrece un margen relevante para poder incrementar la oferta residencial sin necesidad de incorporar nuevo suelo.

No obstante, este estudio constata que desde la crisis financiera el ritmo de construcción de vivienda se ha visto **estructuralmente reducido**, incluso en contextos de recuperación económica y aumento de la demanda residencial. Esta circunstancia pone de manifiesto que el principal desafío no reside en la disponibilidad física de suelo, sino en su **activación efectiva y capacidad para convertirlo en vivienda final**, condicionada por limitaciones administrativas, excesiva complejidad de la legislación urbanística, capacidad operativa de las administraciones competentes y por el incremento exponencial de los costes de construcción.

En este contexto, el **Decreto-ley 3/2025, para la agilización de la tramitación de licencias urbanísticas y el impulso de la construcción de viviendas**, supone un **avance significativo para desbloquear gran parte de estos factores**, al actuar directamente sobre algunos de los principales cuellos de botella identificados en el análisis.

En particular, el Decreto-ley tiene como **objetivo prioritario dotar a las corporaciones locales de mayores medios personales y materiales**, reforzando su capacidad para tramitar con mayor agilidad los procedimientos de intervención urbanística.

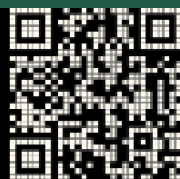
Asimismo, como **medida innovadora**, introduce la figura de las **entidades urbanísticas de colaboración**, orientadas a agilizar el ejercicio de las funciones de control e intervención urbanística. Esta herramienta permite ampliar la capacidad operativa del sistema, incorporando mecanismos de apoyo técnico que contribuyen a reducir plazos sin menoscabo de las garantías jurídicas, facilitando así la transformación del suelo disponible en proyectos residenciales. La norma contempla el **apoyo de los colegios profesionales y de medios propios**, instituciones ya existentes en el ordenamiento jurídico, a cuya regulación se remite expresamente el Decreto-ley. Esta medida permite aprovechar recursos técnicos ya implantados, reforzando la colaboración institucional y aportando mayor capacidad técnica a los procedimientos vinculados a la edificación de vivienda.

De forma complementaria, debe destacarse el papel del **Decreto-ley 1/2024**, que, entre otras medidas, introdujo un **ajuste al alza del precio del módulo de la vivienda protegida**, contribuyendo a mejorar la viabilidad económica de este tipo de promociones, parte importante del mercado de vivienda. Los primeros efectos de esta actualización resultan **alentadores**, a la vista del incremento en el número de **viviendas calificadas provisionalmente durante la primera mitad de 2025**, lo que sugiere una reactivación progresiva de la iniciativa promotora en este ámbito. Ello no obsta para que, en un contexto de costes de construcción elevados y crecientes, sean necesarias **nuevas actualizaciones del módulo** que permitan mantener su adecuación a la realidad económica y reforzar la efectividad de las políticas públicas de vivienda.

Desde esta perspectiva, podemos afirmar que el **Archipiélago cuenta con suelo urbano consolidado suficiente para poder construir vivienda suficiente que permita satisfacer la creciente demanda, y que el marco normativo reciente introduce instrumentos concretos para mejorar su movilización**. El reto actual se centra, por tanto, en consolidar la aplicación efectiva de estas medidas, de modo que el potencial edificatorio pueda traducirse progresivamente en nuevas viviendas, contribuyendo a aliviar las tensiones existentes en el mercado residencial.

OBVIA

OBSERVATORIO CANARIO DE LA VIVIENDA



observatoriocanariodevivienda.com

