

Canarias 2000–2024: el PIB crece, la renta por habitante no, y la vivienda vuelve a superar el nivel de 2000

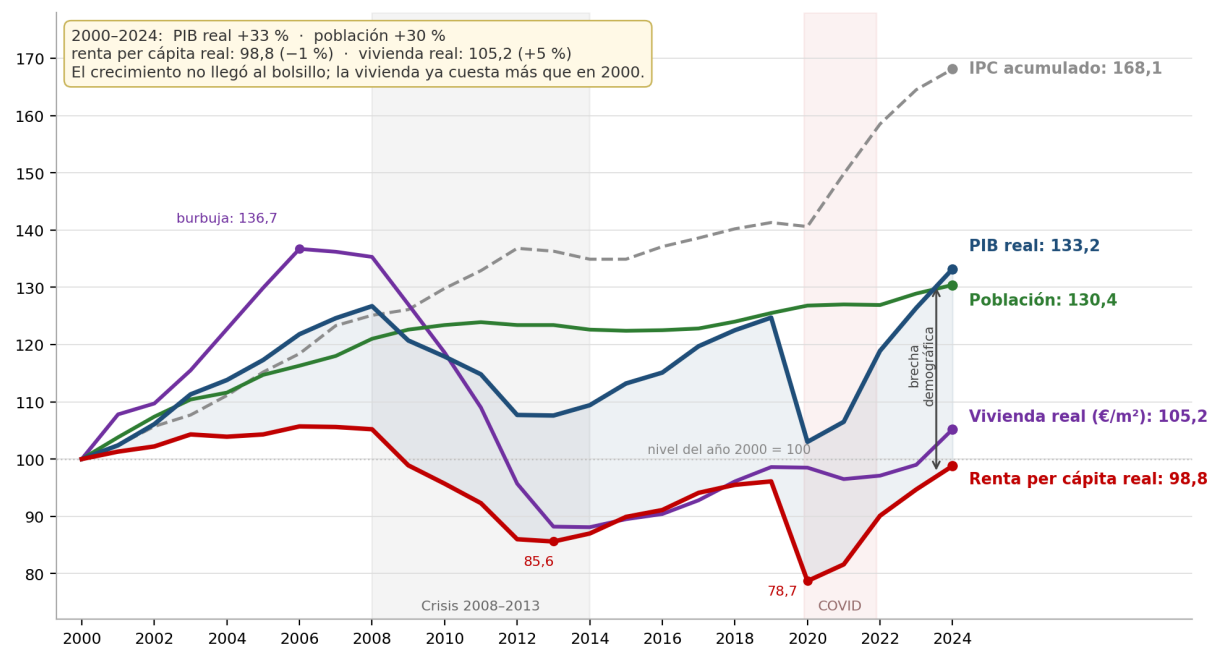
PIB, renta per cápita, población, inflación y precio de la vivienda en términos reales · Índices base año 2000 = 100

Resumen

- El **PIB real** de Canarias creció alrededor de un **+33 %** entre 2000 y 2024, pero la **renta (PIB) per cápita real** ha vuelto casi exactamente al punto de partida del año 2000 (índice ≈ 99): todo el crecimiento agregado se lo ha “comido” el aumento de la **población (+30 %)**.
- En términos nominales el PIB pasó de 25.962 M€ (2000) a 58.145 M€ (2024) y la renta per cápita de 15.570 € a 25.861 €, pero descontada la **inflación acumulada (≈ 68 %)** el avance por habitante desaparece.
- El **precio de la vivienda libre** (valor tasado, 4º trimestre) pasó de ≈ 1.069 €/m² en 2000 a **1.891 €/m² en 2024** (+77 % nominal). En términos reales dibuja la burbuja (+37 % hasta 2006), el desplome (–12 % en 2013-2014) y una recuperación que en 2024 **ya supera el nivel real de 2000 (+5 %)** mientras la renta per cápita real sigue en –1 %: comprar vivienda exige hoy más esfuerzo que hace 25 años, y la escalada continúa (2.234 €/m² en el 1T de 2026, fuera de la serie).
- Canarias cayó del **93,8 % de la media española** de PIB per cápita en 2000 al **79,25 % en 2024**, y se sitúa en el **72,2 % de la media de la UE** (Eurostat, en paridad de poder adquisitivo), por debajo del umbral del 75 %.
- Tres shocks marcan la serie: la **crisis 2008–2013** (renta per cápita real en 85,6 en 2013), la **COVID 2020** (PIB real –18,1 %, segundo peor de España; renta per cápita real en 78,7) y la **recuperación 2022–2024**, que en términos reales por habitante solo devuelve a Canarias al nivel del año 2000.

Canarias 2000–2024: el PIB crece, la renta por habitante no y la vivienda vuelve a superar el nivel de 2000

Índices en términos reales (deflactados con el IPC), base año 2000 = 100



Cómo leer el gráfico: las cinco series parten de 100 en el año 2000. El PIB real (azul, 133,2) y la población (verde, 130,4) crecen casi en paralelo; su distancia con la renta per cápita real (roja, 98,8) es la “brecha demográfica” (zona sombreada). La vivienda real (morada, €/m² deflactados) dibuja la burbuja (136,7 en 2006), el desplome hasta ≈ 88 (2013-2014) y la vuelta por encima del nivel de 2000 (105,2 en 2024) sin que la renta la acompañe. La línea gris discontinua es la inflación acumulada (IPC).

Tabla 1. Datos observados (valores nominales), 2000–2024

PIB a precios corrientes de mercado (Contabilidad Regional de España, INE, revisión de diciembre de 2024/2025); población oficial a 1 de enero (Padrón hasta 2020, Censo anual/Estadística Continua desde 2021); inflación: variación del IPC de Canarias en diciembre sobre diciembre; renta per cápita en euros corrientes por habitante; vivienda: valor tasado medio de la vivienda libre en Canarias, dato del 4º trimestre de cada año (Estadística de Valor Tasado de Vivienda, Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana / ISTAC).

Año	PIB (miles de M€)	Población (miles de hab.)	Inflación canaria (%)	Renta per cápita (€/habitante)	Vivienda libre (€/m², 4T)
2000	25,96	1.716,3	— (base)	15.570	1.069
2001	27,24	1.781,4	2,4	16.143	1.180
2002	29,10	1.843,8	3,2	16.815	1.240*
2003	31,11	1.894,9	1,9	17.480	1.330
2004	32,85	1.915,5	3,2*	17.980	1.458
2005	35,10	1.968,3	3,7*	18.708	1.599
2006	37,45	1.995,8	2,7*	19.484	1.730*
2007	39,90	2.026,0	4,2	20.276	1.795*
2008	41,16	2.076,0	1,4*	20.476	1.810*
2009	39,51	2.104,0	0,8*	19.421	1.712*
2010	39,74	2.118,5	3,0*	19.355	1.646*
2011	39,61	2.126,8	2,4*	19.099	1.548*
2012	38,24	2.118,3	2,9*	18.317	1.400*
2013	38,07	2.118,7	-0,4	18.160	1.285*
2014	38,31	2.104,8	-1,0*	18.268	1.270*
2015	39,64	2.100,3	0,0*	18.881	1.290*
2016	40,98	2.101,9	1,6*	19.450	1.325*
2017	43,04	2.108,1	1,1*	20.296	1.375*
2018	44,61	2.127,7	1,2*	20.853	1.440*
2019	45,77	2.153,4	0,8*	21.159	1.490*
2020	37,59	2.176,0	-0,5*	17.239	1.480*
2021	41,41	2.178,9	6,5*	19.021	1.545*
2022	48,91	2.177,7	5,8	22.238	1.645*
2023	53,99	2.213,0	3,8	24.256	1.741
2024	58,15	2.238,8	2,2	25.861	1.891

(*) Dato aproximado, pendiente de sustituir por la cifra oficial. En inflación, están confirmados con dato canario oficial los años 2001, 2002, 2003, 2007, 2013, 2022, 2023 y 2024; el resto usa el IPC nacional de diciembre como aproximación. En vivienda, están confirmados en fuente oficial (Ministerio/ISTAC/BOC) los años 2000, 2001, 2003, 2004 y 2005 (réplica del Excel ministerial), 2023 (1.741 €, BOC) y 2024 (1.891,1 €, ISTAC); los años con asterisco se estiman por interpolación coherente con los hitos oficiales publicados (máximo 1.841 €/m² en el 2T de 2008; mínimo 1.257 €/m² en el 1T de 2014; 1.733,4 €/m² en el 2T de 2023). Filas sombreadas en ocre: años clave (2008, 2013, 2020, 2024). Fuentes: INE-CRE (PIB y renta per cápita), INE/ISTAC (población e IPC), Mº de Vivienda/ISTAC (vivienda).

Tabla 2. Índices en términos reales, base año 2000 = 100 (datos del gráfico)

Los índices reales se obtienen dividiendo el índice nominal de cada serie (base 2000 = 100) por el IPC acumulado. La población no se deflacta. Estas cinco columnas son exactamente las series representadas en el gráfico de la página 1.

Año	IPC acumulado	PIB real	Renta per cápita real	Población	Vivienda real
2000	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2001	102,4	102,4	101,3	103,8	107,8
2002	105,7	106,1	102,2	107,4	109,7
2003	107,7	111,3	104,3	110,4	115,5
2004	111,1	113,8	103,9	111,6	122,7
2005	115,2	117,3	104,3	114,7	129,9
2006	118,4	121,8	105,7	116,3	136,7
2007	123,3	124,6	105,6	118,0	136,2
2008	125,1	126,7	105,2	121,0	135,3
2009	126,1	120,7	98,9	122,6	127,0
2010	129,8	117,9	95,7	123,4	118,6
2011	132,9	114,8	92,3	123,9	109,0
2012	136,8	107,7	86,0	123,4	95,7
2013	136,3	107,6	85,6	123,4	88,2
2014	134,9	109,4	87,0	122,6	88,1
2015	134,9	113,2	89,9	122,4	89,5
2016	137,1	115,1	91,1	122,5	90,4
2017	138,6	119,7	94,1	122,8	92,8
2018	140,2	122,5	95,5	124,0	96,1
2019	141,3	124,7	96,1	125,5	98,6
2020	140,6	103,0	78,7	126,8	98,5
2021	149,8	106,5	81,6	127,0	96,5
2022	158,5	118,9	90,1	126,9	97,1
2023	164,5	126,4	94,7	128,9	99,0
2024	168,1	133,2	98,8	130,4	105,2

Nota de cálculo: los años cuyo IPC o precio de vivienda están aproximados en la Tabla 1 (marcados con *) arrastran esa aproximación a estos índices; el recálculo con las cifras oficiales exactas variará los valores en pocas décimas sin alterar las conclusiones. La renta per cápita real de la CRE usa la población media anual del propio marco contable, ligeramente distinta de la población a 1 de enero; por eso el cociente PIB real/población no coincide al 100 % con la columna de renta per cápita real (diferencia de 2-3 puntos).

Metodología y fuentes

PIB nominal y renta per cápita: Contabilidad Regional de España (CRE) del INE, en su actualización de diciembre de 2024/2025, que incorporó la nueva regionalización de los impuestos sobre los productos propuesta por el ISTAC (esta revisión redujo el PIB de Canarias en unos 1.436 M€ en 2021). El dato de renta per cápita de 2024 (25.861 €) coincide con la nota de prensa de la CRE del INE (serie 2022-2024, publicada el 16 de diciembre de 2025), donde la media nacional fue de 32.633 €; de ahí el 79,25 % (25.861/32.633).

Población: cifras oficiales a 1 de enero (INE/ISTAC). Hasta 2020, Padrón Municipal; desde 2021, Censo anual/Estadística Continua de Población. Existe **ruptura de serie en 2021** por el cambio de metodología, y para 2021-2025 conviven cifras padronales y censales ligeramente distintas (a 1-1-2024: censo 2.238.754 frente a padrón 2.228.862; a 1-1-2025: 2.258.866).

Inflación: variación del IPC en diciembre sobre diciembre. Están confirmados con dato canario oficial (INE/ISTAC) los años 2001 (2,4 %), 2002 (3,2 %), 2003 (1,9 %), 2007 (4,2 %), 2013 (-0,4 %), 2022 (5,8 %), 2023 (3,8 %) y 2024 (2,2 %). Para el resto se usa como aproximación el IPC nacional de diciembre (en Canarias difiere típicamente en pocas décimas). Debe verificarse en la tabla del INE del IPC por comunidades autónomas antes de la publicación final.

Vivienda: Estadística de Valor Tasado de Vivienda (Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, difundida en Canarias por el ISTAC, operación E20007A): valor medio del metro cuadrado de la **vivienda libre** tasada, dato del **4º trimestre** de cada año, coherente con la convención del Boletín anual del Ministerio ("precios del 4T") y con el IPC de diciembre usado para deflactar. Anclas oficiales de la serie canaria: 4T 2000: 1.069,0; 4T 2001: 1.179,9; 4T 2003: 1.329,6; 4T 2004: 1.457,8; 4T 2005: 1.599,1 (réplica del Excel ministerial); máximo histórico pre-crisis 2T 2008: 1.841; mínimo 1T 2014: 1.257; 2T 2023: 1.733,4; 4T 2023: 1.741 (BOC nº 126/2025); 4T 2024: 1.891,1 (ISTAC). Los años intermedios marcados con * se interpolan de forma coherente con esas anclas y deben verificarse en el visualizador del ISTAC antes de publicar. Para referencia nacional: España pasó de 2.085,5 €/m² (4T 2007) a 1.463,1 (2014) y 1.972,1 (4T 2024).

Deflatación y cierre: las series nominales se dividen por un índice de precios acumulado (base 2000 = 100) construido encadenando la inflación de diciembre. 2024 es el último año con CRE anual cerrada (primera estimación); 2025 no tiene cifra anual cerrada de PIB y queda fuera de la serie.

La brecha entre PIB y renta per cápita: la clave del empobrecimiento relativo

La lectura del gráfico es directa: la línea del **PIB real** sube hasta ≈133 y la de **población** hasta ≈130, mientras que la de **renta per cápita real** se queda pegada a 100 (termina en 98,8). La distancia vertical entre el PIB real y la renta per cápita real es, casi exactamente, el crecimiento de la población: entre 2000 y 2024 la economía canaria produjo un tercio más en términos reales, pero repartido entre un 30 % más de habitantes, de forma que el "trozo" real por persona no ha crecido.

Este fenómeno —crecimiento **extensivo** (más gente y más empleo de baja productividad, sobre todo en servicios turísticos) frente a crecimiento **intensivo** (más productividad y renta por persona)— es la base empírica de la tesis del empobrecimiento relativo. CaixaBank Research lo resume en su ficha de la comunidad: el PIB per cápita canario es el tercero más bajo del país y la región se ha ido alejando del promedio debido al fuerte crecimiento demográfico, junto con un menor dinamismo de su economía.

La vivienda: burbuja, desplome y una nueva escalada sin renta que la acompañe

La quinta serie completa el diagnóstico social. En términos reales, la vivienda canaria subió un **+37 %** entre 2000 y 2006 (índice 136,7), mientras la renta per cápita real apenas ganaba un 6 %: fue la burbuja del esfuerzo, que expulsó del mercado a una generación. El estallido devolvió el precio real a un -12 % respecto a 2000 (índice ≈88 en 2013-2014, con el mínimo nominal de 1.257 €/m² en marzo de 2014).

Desde 2014 el precio real ha vuelto a crecer más deprisa que la renta: en 2024 la vivienda real (105,2) supera de nuevo el nivel de 2000, con la renta per cápita real todavía por debajo (98,8). En euros corrientes, el 4T de 2024 (1.891,1 €/m²) batió por fin el récord de la burbuja (1.841 en junio de 2008), y la escalada posterior queda fuera de la serie pero agrava el problema: 2.067,6 €/m² en el 3T de 2025 (primera vez por encima de 2.000), 2.146,1 en el 4T de 2025 y 2.233,7 en el 1T de 2026 (+13,6 % interanual).

El resultado es una crisis de acceso documentada por el Banco de España: en 2024 los hogares canarios necesitaban en torno a **6,7 años de renta neta** para adquirir su primera vivienda y destinaban el 26,4 % de su renta al alquiler. La presión de demanda externa es determinante: los extranjeros realizaron el **27,2 %** de las compras de vivienda en Canarias en 2024 (tercera comunidad tras Baleares y la Comunidad Valenciana, según el Ministerio), y en 2025 las adquisiciones de **no residentes** supusieron el 20,3 % de las compraventas en la provincia de Santa Cruz de Tenerife y casi el 15 % en Las Palmas, muy por encima de la media española (7,4 %). Este bloque conecta directamente con el documento de vivienda del proyecto (Canarias_Vivienda_2026) y sus propuestas V1–V12.

Divergencia con España y con la Unión Europea

Frente a España: según CCOO Canarias (Contabilidad Regional. Canarias 2024), de representar en 2000 un 93,8 % de la media nacional, en 2024 el PIB per cápita de las islas equivale a un 79,4 % del promedio español (79,25 % con las cifras exactas de la CRE del INE: 25.861 € frente a 32.633 €). El máximo relativo se alcanzó en 2002, con el 96,7 % de la media española (CaixaBank Research).

Frente a la UE: Canarias llegó a rozar el 95 % de la media comunitaria antes de la crisis financiera y ha caído al **72,2 % en 2024** según Eurostat (PIB por habitante en paridad de poder adquisitivo), por debajo del umbral del 75 % de la media de la UE que da acceso a mayor intensidad de ayudas regionales.

Años clave: en la crisis 2008-2013 el PIB real cae de ≈127 a ≈108 y la renta per cápita real de ≈105 a 85,6. En 2020, por el peso del turismo, Canarias sufre el segundo mayor desplome de España (PIB real -18,1 %, solo por detrás de Baleares, -21,7 %, frente al -10,8 % nacional) y la renta per cápita real cae a 78,7, mínimo de toda la serie. La recuperación 2022-2024 devuelve el PIB real a ≈133, pero la renta per cápita real solo regresa a ≈99: el nivel del año 2000.

Advertencias antes de publicar

- Sustituir los valores de inflación marcados con (*) por el dato específico del IPC de Canarias (INE: IPC por comunidades autónomas → Canarias → índice general → variación anual → diciembre) y recalcular el IPC acumulado y las series reales. El cambio será de pocas décimas y no altera las conclusiones.
- Sustituir los valores de vivienda marcados con (*) por la serie oficial del 4º trimestre del visualizador del ISTAC (Estadística de Valor Tasado de Vivienda, E20007A, serie 1995-2026) o del Ministerio de Vivienda, y recalcular el índice de vivienda real. Las anclas oficiales ya incorporadas acotan el error a pocas décimas.
- Citar un único *vintage* de la CRE (revisión de diciembre de 2024/2025 del INE) y una única definición de población (recomendado: Padrón para 2000-2020 y Censo/ECP para 2021 en adelante, señalando expresamente la ruptura de serie de 2021).
- Umbral de robustez: si al usar las cifras exactas la renta per cápita real de 2024 superase claramente 105, o la vivienda real quedase claramente por debajo de 100, habría que matizar el mensaje; con los datos y anclas actuales ambas conclusiones son sólidas.
- Las diferencias entre el 79,25 % (INE) y el 79,4 % (CCOO) frente a España, o entre el 93,8 % (2000, CCOO) y el 96,7 % (máximo de 2002, CaixaBank), reflejan distintos *vintages* y bases contables; deben citarse con su fuente y no combinarse indistintamente.
- 2024 es primera estimación de la CRE; 2025 queda excluido por no estar cerrado. Los récords de vivienda de 2025-2026 se citan como contexto, no forman parte de la serie del gráfico.