

LA VIVIENDA EN LOS INFORMES ANUALES DEL CONSEJO 2002-2005

- **Informe Anual del Consejo 2002-2003:**
 - 4.2.4. La vivienda: fiscalidad, política de suelo y planes de actuación en la materia..... 2

- **Informe Anual del Consejo 2003-2004:**
 - 4.3.4. La vivienda..... 17
 - 4.3.4.1. Evolución de la situación de la vivienda en Canarias 17
 - 4.3.4.2. Evolución de los precios y accesibilidad de la vivienda..... 20
 - 4.3.4.3. El problema social de la vivienda en Canarias 22

- **Informe Anual del Consejo 2004-2005:**
 - 4.2.4. La vivienda..... 25
 - 4.2.4.1. Evolución de la situación de la vivienda en Canarias 26
 - 4.2.4.2. Evolución de los precios y accesibilidad de la vivienda..... 32
 - 4.2.4.3. El problema social de la vivienda en Canarias 35

INFORME ANUAL DEL CONSEJO 2003 SOBRE LA SITUACIÓN ECONÓMICA, SOCIAL Y LABORAL DE CANARIAS EN 2002

4.2.4. La vivienda: fiscalidad, política de suelo y planes de actuación en la materia

La recientemente aprobada *Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias*, define el *Plan de Vivienda* como el instrumento que ordena y coordina todas las acciones públicas en materia de fomento del suelo protegido y la vivienda, estableciendo que en las leyes de presupuestos de la Comunidad Autónoma se habiliten los créditos suficientes para dar cobertura a su contenido y objetivos. La obligación de dotar presupuestadamente el Plan, a través del Fondo Canario de la Vivienda, es el contrapeso obligado de la imposición de un estándar urbanístico que obliga tanto a los municipios, como a los propietarios y promotores privados. Con ello se pretende, además, dotar de recurso a la política autonómica de vivienda, tradicionalmente limitada.

La normativa jurídica relativa a la vivienda tiene un doble carácter, estatal y autonómico. A nivel estatal, la normativa respecto a la materia está integrada por:

- La *Constitución Española*, que en su artículo 47 establece que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, exigiendo a los poderes públicos la promoción de las condiciones necesarias y el establecimiento de las normas pertinentes para hacer efectivo ese derecho. Asimismo, en su artículo 148.1.33ª faculta a las Comunidades Autónomas para asumir competencias en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.
- La *Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valorizaciones*.
- El *Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, de medidas de financiación de actuaciones protegidas del Plan de Vivienda 1998-2001*.
- El *Real Decreto 115/2001, de 9 de febrero*, modificador del anterior, efectúa un replanteamiento de la instrumentación financiera del plan, a fin de incrementar su grado de eficacia con vista a la consecución de sus objetivos.
- *Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005*. En este Real Decreto se introducen importantes novedades con relación a las previstas en el *Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio*, que van encaminadas, sobre todo, a potenciar la promoción de viviendas de alquiler, a intensificar y concentrar las ayudas a la compra de vivienda para quienes accedan por primera vez a la propiedad de una vivienda y a reforzar el sistema de ayudas y estímulos a la urbanización de suelo destinado preferentemente a la promoción de viviendas protegidas.

En cuanto a la normativa autonómica, el *Estatuto de Autonomía de Canarias*, en su artículo 30.15, otorga a la Comunidad Autónoma competencias exclusivas en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. Adicionalmente a la reciente aprobada *Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias*, desde la perspectiva autonómica destacan las siguientes normas:

- La *Ley 11/1989, de 13 de julio, de Viviendas de Canarias*, establece todos los regímenes jurídicos de la vivienda, así como la actuación de las Administraciones Públicas Canarias en relación a cada uno de ellos.
- El *Decreto 194/1994, de 30 de septiembre, por el que se regula el procedimiento de adjudicación de viviendas promovidas por la Comunidad Autónoma de Canarias en régimen de alquiler*.
- El *Decreto 221/2000, de 4 de diciembre*, que corrige los problemas originados por el Decreto anterior en lo que respecta a los criterios para la concesión de ayuda a los alquileres.
- El *Decreto 242/1998, de 18 de diciembre, por el que se regula la gestión de las medidas de financiación protegidas en materia de vivienda y suelo correspondientes al III Plan de Viviendas de Canarias (1998-2001)*.
- El *Decreto 103/2001, de 17 de abril*, que modifica determinados aspectos del anterior.

- El *Decreto 249/1998*, con el que se persigue sintetizar y refundir la normativa vigente, incorporando nuevos criterios como la autoconstrucción de viviendas rurales.
- El *Decreto 115/1999, de 25 de mayo*, que trata fundamentalmente de modificar los aspectos más problemáticos del anterior Decreto, con el fin de subsanar determinadas deficiencias que dificultaban su puesta en práctica.
- El *Real Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias*.
- La *Ley 2/2000, de 17 de julio, de medidas económicas, en materia de organización administrativa y gestión relativas al personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y de establecimiento de normas tributarias*, que contiene disposiciones, con carácter excepcional, para promover en suelos no residenciales, con el objeto de facilitar la promoción de viviendas para alquiler en municipios turísticos.

Según el *IVº Plan de Vivienda de Canarias (2002-2005)*, los planes de vivienda han jugado un papel equilibrador de la situación de la vivienda, consistente en un marco de financiación convenida a largo plazo entre el Estado, las Comunidades Autónomas y las entidades financieras, y cuyo objetivo ha sido favorecer el acceso a la vivienda a aquellos que no pueden hacerlo a través del mercado, y que, por tanto, requieren financiación pública. Según este *IVº Plan*, las actuaciones que deben financiar los planes de vivienda se pueden clasificar en dos:

- Actuaciones sobre la propia vivienda, como pueden ser la promoción y rehabilitación de viviendas para su uso propio o para su posterior arrendamiento o venta en condiciones favorables.
- Actuaciones sobre el suelo, consistentes fundamentalmente en la obtención del mismo para su posterior edificación. Asimismo, se incluye el aumento de la oferta de suelo entre otras medidas que permitan la bajada de los precios y la agilización de los trámites de clasificación.

Evolución de la situación de la vivienda en Canarias

El *IVº Plan de Vivienda* alude a la construcción como elemento clave en la reactivación de la economía regional. La Tabla 4.2.4.1 muestra la evolución del consumo de cemento en el período 2001-2002, tanto a nivel estatal como autonómico. Estos datos señalan una reducción del consumo de cemento en Canarias respecto al año 2001, mientras que se incrementó casi un 5% en el conjunto del Estado.

TABLA 4.2.4.1. CONSUMO DE CEMENTO EN CANARIAS Y ESPAÑA. 2001-2001 (en miles de Tm.).

	Canarias	Variación anual (%)	España	Variación anual (%)
2001	2.658,2	N.P.	42.056	N.P.
2002	2.556,2	-3,84	44.120	4,91%

N.P.: No procedente.

Fuentes: Ministerio de Fomento; Instituto Canario de Estadística (ISTAC).

En cuanto a la licitación oficial en el sector de la construcción, la Tabla 4.2.4.2 permite observar que en el año 1999 tanto Canarias como el conjunto del Estado experimentaron sendas reducciones en este indicador, siendo mayor este descenso en la Comunidad Autónoma de Canarias. No obstante, a partir del 2001 se observa una tendencia de importante crecimiento en las cifras de la licitación oficial en Canarias, mientras que a nivel estatal los datos muestran una importante desaceleración en el crecimiento de este indicador en el año 2002.

TABLA 4.2.4.2. LICITACIÓN OFICIAL EN CANARIAS Y ESPAÑA. PERÍODO 1998-2002
(en miles de euros).

	1998	1999	2000	2001	2002
Total Canarias	1.067.022	545.986	479.926	572.811	969.804
Var. anual (%)	N.P.	-48,83%	-12,09%	19,35%	69,31%
Total España	17.485.269	15.958.630	16.315.864	23.728.402	26.780.564
Var. Anual (%)	N.P.	-8,73	2,24%	45,43%	12,86

N.P.: No procedente.

Fuente: Ministerio de Fomento.

En cuanto a las características de la vivienda en Canarias, el IVº Plan señala que, junto a la disponibilidad de vivienda, *"... son indicadores destacados de la calidad de vida de una comunidad. Conviene analizar las condiciones de la vivienda no sólo como lugar de residencia, sino también como punto de encuentro con el entorno social más próximo, puesto que las características de la zona donde está ubicada son un factor relevante que debe considerarse."*

Las cifras del último *Censo de Viviendas* elaborado por el Instituto Nacional de Estadística en 2001 recoge un parque de 827.787 viviendas en Canarias, lo que supone casi el 4% del total de viviendas en España. Según las cifras oficiales, sólo el 67, 5% del total de viviendas se está utilizando como vivienda principal de los hogares canarios, siguiendo la misma tónica que en el contexto nacional. Asimismo, destaca el hecho de que tanto en Canarias como en el conjunto del Estado, la proporción de viviendas desocupadas respecto del parque total es bastante similar (en torno al 14%). Esta proporción se incrementa cuando se calcula respecto del número de viviendas principales, aunque los porcentajes siguen siendo bastante cercanos a nivel estatal y autonómico.

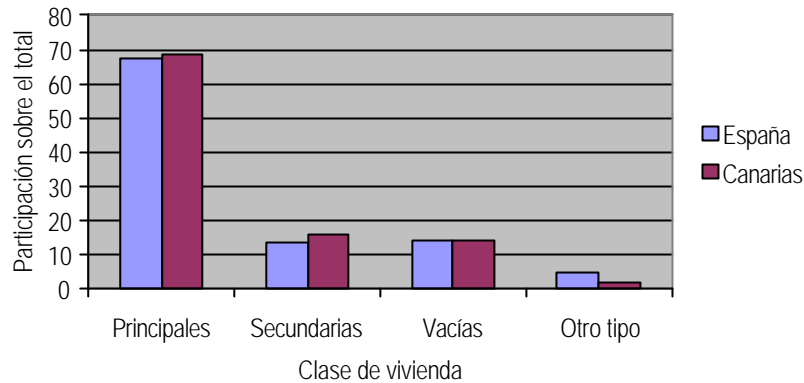
En la última década se ha incrementado el número de viviendas secundarias (más del 13,6% desde 1991 para el conjunto del Estado). (Fuente: INE). En este sentido, las cifras de la Tabla 4.2.4.3 muestran que este tipo de viviendas constituye en torno a la cuarta parte de las viviendas principales, proporción que se observa tanto a nivel autonómico como estatal. No obstante, cuando la proporción de viviendas secundarias se hace respecto del total del parque de viviendas, el porcentaje es inferior, colocándose en el 13,5% para el caso de Canarias y en el 16% para el conjunto del Estado, tal y como refleja el Gráfico 4.2.4.1.

TABLA 4.2.4.3. CLASES DE VIVIENDAS EN CANARIAS Y ESPAÑA. CENSO VIVIENDAS 2001.

	Total Viviendas	Principales	Secundarias	Vacías	Otro tipo	Secundarias/ principales	Vacías/ principales
Canarias	827.787	558.362	111.596	117.627	40.202	20,0%	21,1%
España	20.823.369	14.270.656	3.323.127	2.894.986	334.600	23,3%	20,3%

Fuente: INE, Censo de Viviendas 2001.

GRÁFICO 4.2.4.1. CLASES DE VIVIENDAS EN PORCENTAJE DEL TOTAL. CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS 2001.



Fuente: INE, Censo de Población y Vivienda 2001.

Los datos de la Tabla 4.2.4.4 muestran que la mayoría de las viviendas principales tiene una superficie útil que oscila entre los 61 y 90 metros cuadrados, tanto en Canarias (44,2% del total) como en el conjunto del Estado (48%). Por el contrario, son muy poco frecuentes las viviendas muy pequeñas y las muy grandes. Esto permite señalar que el tamaño medio de la vivienda en Canarias es reducido, acentuándose este fenómeno en las Islas menores occidentales y en Fuerteventura, mientras que Lanzarote es la isla donde mayor proporción representan las viviendas de mayores dimensiones. Según el Gabinete Técnico Confederado de Comisiones Obreras (2003)¹, la superficie media de la vivienda en España es de 85,3 metros cuadrados, algo inferior a la media comunitaria (87,1 metros cuadrados) y bastante alejada de la cifra más elevada (Dinamarca, con 107 metros cuadrados).

La dimensión media de los hogares españoles es de tres personas, frente a las cuatro que representaba en 1950. Canarias reproduce esta media, teniendo en cuenta que la población de esta Comunidad Autónoma en el año 2001 era de 1.694.477 habitantes. A pesar de la disminución en el tamaño de los hogares, la dimensión del núcleo familiar español sigue siendo superior a la existente en los países de la Unión Europea (2,5 personas)².

TABLA 4.2.4.4. VIVIENDAS PRINCIPALES EN ESPAÑA Y CANARIAS SEGÚN SUPERFICIE ÚTIL (EN %). CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS 2001.

	Superficie útil (m ²)										
	Total	Hasta 30	31-45	46-60	61-75	76-90	91-105	106-120	121-150	151-180	Más 180
España	14.270.656	0,8	2,7	10,8	18,7	29,3	16,0	9,3	6,5	2,6	3,4
Canarias	558.362	1,6	4,0	9,9	16,9	27,3	17,1	10,2	6,4	2,7	3,8
Lanzarote	33.458	1,2	3,8	11,6	13,4	20,8	14,6	12,3	9,5	5,5	7,4
Fuertevent.	22.907	7,5	10,2	14,7	14,4	18,4	12,2	7,6	7,3	2,7	4,9
G. Canaria	232.778	1,2	4,1	9,3	20,2	26,5	15,6	10,3	6,2	2,8	3,8
Tenerife	233.457	1,5	3,4	9,5	14,3	29,6	19,5	10,1	6,3	2,5	3,4
La Gomera	6.789	3,2	6,3	18,8	14,2	29,4	15,5	6,3	3,3	1,1	1,8
La Palma	25.614	1,6	3,4	10,0	17,5	28,0	17,7	10,3	5,9	2,4	3,1
El Hierro	3.359	2,0	3,1	10,2	14,3	32,9	18,1	9,8	4,5	2,1	3,0

Fuentes: Instituto Canario de Estadística (ISTAC).

¹ Cuadernos de Información Sindical nº 37, abril 2003: “Los problemas de acceso a la vivienda en España”.

² Fuente: Comisión Europea. *Estadísticas de Viviendas de la UE*.

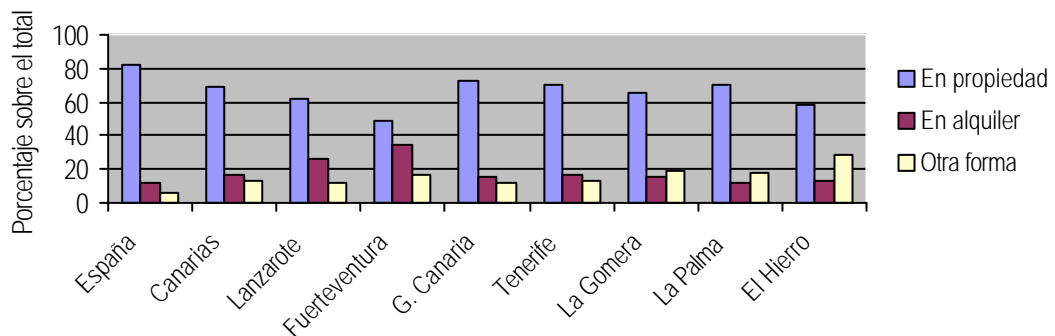
En lo que se refiere al régimen de tenencia y las formas de acceso a la vivienda, predomina la propiedad, tanto a nivel nacional como en la Comunidad Autónoma de Canarias. Las cifras recogidas en el *Censo de Viviendas 2001* publicadas recientemente por el Instituto Nacional de Estadística muestran que el 69,5% de los hogares canarios tiene vivienda en propiedad, porcentaje algo menor al del conjunto del Estado (82%). El Gráfico 4.2.4.2 muestra que este elevado porcentaje de viviendas en propiedad contrasta con el correspondiente a la modalidad de alquiler, que sólo representa el 17% en Canarias. Estas cifras permiten señalar igualmente que, en términos relativos, en esta Comunidad Autónoma se recurre más que en el conjunto del Estado al alquiler para acceder a la vivienda. El resto de los hogares canarios, que representan el 13,5% del total, acceden de forma gratuita a la vivienda, mientras que este porcentaje apenas alcanza el 6,5% a nivel nacional.

La comparación entre islas permite destacar que aunque el régimen de propiedad es el que predomina respecto de otras formas de acceso a la vivienda en todo el Archipiélago, Gran Canaria, Tenerife y La Palma son las islas con mayor proporción de viviendas bajo esta forma de tenencia. Por el contrario, son las Islas menores orientales las que presentan los mayores porcentajes de viviendas alquiladas.

En las últimas décadas ha cambiado drásticamente la forma de acceso a la vivienda reflejando la pérdida de protagonismo del régimen de alquiler, tanto en número absoluto como relativo. En este sentido, esta modalidad ha decaído un 50% en la estructura de la tenencia y disfrute de los hogares españoles, resultado de una disminución en el total de viviendas bajo este régimen, cuando el número de viviendas principales totales ha aumentado en 7,2 millones, tal y como señala el mencionado informe del Gabinete Técnico Confederal de Comisiones Obreras. Según este informe, esta preferencia por la propiedad de los ciudadanos españoles se justifica por la existencia de políticas públicas no neutrales: ventajas fiscales derivadas de la compra de la vivienda; escasas ayudas a la vivienda en alquiler en el sector privado; y ausencia de actuaciones públicas para desarrollar la vivienda social en alquiler.

Esta evolución de la tenencia en favor de la propiedad que se observa a nivel nacional se reproduce en la Comunidad Autónoma de Canarias. Por su parte, los países de la Unión Europea también han mostrado una tendencia a la reducción del protagonismo del alquiler a favor de la propiedad, aunque aquélla mantiene un porcentaje del 39% del parque total en el año 2001.

GRÁFICO 4.2.4.2. HOGARES SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA PRINCIPAL EN ESPAÑA Y CANARIAS (EN %). CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS 2001.



Fuente: Instituto Canario de Estadística, ISTAC.

Evolución de los precios y accesibilidad a la vivienda

En cuanto al precio de la vivienda, destaca el importante crecimiento que ha experimentado esta variable en España. Así, según el informe del Gabinete Técnico Confederal de CC.OO. el precio medio de la vivienda en nuestro país se ha multiplicado por cuatro en términos nominales en los últimos 15 años, lo que representa un incremento del 111,5% una vez deducida la inflación. Mientras tanto, en este mismo período los salarios sólo se han duplicado en euros nominales (+8,83% sin inflación). Esto permite señalar que el precio de la vivienda en términos reales ha crecido dos veces más que los salarios de las personas que quieren acceder a una vivienda. Este crecimiento se ha concentrado en los períodos 1987-1991 y 1998-2002.

Las causas del importante incremento de los precios de la vivienda en España son múltiples. Así, destaca la coincidencia de este hecho con etapas de importante crecimiento de la economía española, aunque el ritmo de crecimiento de los precios ha superado con creces el correspondiente a la actividad económica y, fundamentalmente, el de los salarios. Por otra parte, el afloramiento de dinero negro a raíz de la puesta en circulación de la moneda única ha influido en este proceso de elevación de precios. En la misma dirección ha podido influir la significativa reducción en el precio del dinero desde 1995, lo que ha permitido acceder a préstamos hipotecarios con tipos de interés más asequibles³.

Las causas anteriores han influido en la evolución de los precios de la vivienda, aunque para gran parte de los especialistas en el tema el factor fundamental tiene su origen en el precio del suelo, en un contexto de utilización poco eficiente del parque disponible de viviendas desocupadas. En este sentido, el fuerte incremento en el precio del suelo ha disparado el precio final de las viviendas nuevas, aunque este efecto también ha repercutido en el precio de las usadas y del alquiler.

El análisis de la evolución del precio de la vivienda permite señalar importantes diferencias a nivel autonómico. En este sentido, como comentario general puede señalarse que los precios inmobiliarios se han incrementado más en las Comunidades Autónomas que presentan un mayor nivel de riqueza y que ya contaban con los precios más altos en 1987. Por el contrario, las regiones autonómicas con niveles de riqueza inferiores a la media nacional, y que ya contaban con unos precios de la vivienda por debajo del promedio del Estado, son las que han experimentado el menor encarecimiento en la adquisición de la vivienda. Este proceso ha agrandado la brecha en estos años entre las Comunidades Autónomas en función del coste de adquisición de la vivienda. Así, si bien en 1987 el precio en la Comunidad de Madrid (en la que más costaba acceder a una vivienda) era un 98% superior al de la Comunidad Autónoma con la vivienda más barata (Comunidad Valenciana), en 2002 el coste de adquisición en aquella comunidad supera un 354% el de Extremadura, comunidad con el precio de la vivienda más asequible. En otras palabras, una vivienda de idéntica superficie construida cuesta 3,5 veces más en la Comunidad de Madrid que en Extremadura.

Respecto a Canarias, puede señalarse que si bien en 1987 el precio de la vivienda en esta Comunidad Autónoma estaba por encima del promedio estatal, en 2002 se encuentra ligeramente por debajo, lo que se traduce en que el aumento del precio en el período 1987-2002 es un 10,7% menor que la media nacional, existiendo una brecha entre ambos valores de 30,5 puntos porcentuales. La Tabla 4.2.4.5 muestra información relativa a esta evolución de precios por Comunidades Autónomas.

³ En este mismo capítulo, en la sección que hace referencia a la capacidad de ahorro y endeudamiento de las familias se presenta información relativa a la evolución de viviendas hipotecadas.

TABLA 4.2.4.5. EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS. PERÍODO 1987-2002.

Comunidad Autónoma	Precio de la vivienda (euros/m ²)		Subida acumulada del precio de la vivienda (%) 1987-2002
	1987	2002	
Madrid	443,10	1.973,78	345,4
País Vasco	589,20 (*)	1.900,44	222,5 (*)
Cataluña	315,60	1.553,95	392,4
Baleares	321,90	1.525,95	374,1
Navarra	302,90	1.290,22	325,9
Canarias	343,70	1.218,04	254,3
TOTAL NACIONAL	317,30	1.220,93	284,8
Cantabria	290,00	1.183,22	308,0
La Rioja	259,40	1.061,41	309,2
Castilla y León	318,70	1.012,56	217,7
Aragón	277,70	1.013,62	265,1
Asturias	328,40	985,89	200,2
Andalucía	276,30	914,97	231,2
Comunidad Valenciana	223,80	877,26	292,0
Galicia	328,90	800,08	143,3
Murcia	226,90	747,40	229,4
Castilla-La Mancha	244,50	681,00	178,6
Extremadura	232,90	557,25	139,3

(*) El dato disponible corresponde a 1988 y el acumulado a 1988-2002.

Fuente: Elaboración del Gabinete Técnico Confederal de CC.OO (2003) a partir de la información del Ministerio de Fomento.

Las cifras de la Tabla 4.2.4.6 indican que en el año 2002 el precio básico de la vivienda protegida en España se ha fijado en 623,77 euros/m². Sin embargo, según estimaciones del Ministerio de Fomento, el precio medio ponderado, que recoge más fielmente el precio real que pagan los compradores de una vivienda protegida, se sitúa en 987,85 euros/m², lo que representa un aumento medio del 12% respecto al año anterior y cuatro veces superior a la actualización registrada por el precio básico nacional (3,27%) (Fuente: Gabinete Técnico Confederal de CC.OO., 2003). Estos datos reflejan el encarecimiento de la vivienda protegida siendo, por lo tanto, cada vez menos asequible para las personas que legalmente pueden optar a ellas. Eso a pesar de que este tipo de vivienda sigue siendo más barata que las de precio libre (1.220,89 euros/m²).

TABLA 4.2.4.6. PRECIOS MÁXIMOS DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN EN CANARIAS Y ESPAÑA. PERÍODO 2001-2002⁽¹⁾.

Ámbito territorial	Precios máximos 2001 (euros/m ² útil) ⁽²⁾	Precios máximos 2002 (euros/m ² útil)	Variación interanual (%) (euros/m ² útil)
Nacional (Precio Básico)	604,02	623,77	3,27
Canarias	755,02⁽³⁾	973,08	28,88
Media Ponderada	882,45	987,85	11,94

(1): Precio máximos ponderados según la distribución territorial de actividad 1998-2001; (2): En aquellas CC.AA. que financiaron tipología A y B, se toman los precios de la tipología B; (3): No tuvieron grupo B.

Fuente: Dirección General de Vivienda, la Arquitectural y el Urbanismo.

La entrada en vigor del nuevo Plan de Vivienda en el año 2002 ha generado que los precios de la vivienda protegida experimentaran aumentos considerables, destacando los alcanzados por las Comunidades Autónomas de Castilla-La Mancha, Baleares y Canarias. En términos generales, las Autonomías con mayores precios de la vivienda protegida son las que, además, presentan los precios más elevados de las viviendas de precio libre. El mayor precio de aquellas viviendas viene determinado por parámetros autonómicos y municipales, que persiguen ajustarse al mayor coste de esas viviendas, fundamentalmente por el coste del suelo que, teóricamente, no puede superar el 15% del módulo.

Los trabajadores españoles han visto incrementado el esfuerzo sobre su salario para acceder a una vivienda en los últimos años. Así, mientras en 1987 el precio medio para el conjunto del Estado de una vivienda de 70 metros cuadrados era de 2,6 veces el salario anual, en 2002 se convierte en 5,1 indicando, por tanto, que el esfuerzo se ha duplicado. Estas cifras son aun mayores si se considera una vivienda de 90 metros cuadrados, pasando de 3,4 a 6,6 en este mismo período. La tabla 4.2.4.7 muestra que este esfuerzo en la Comunidad Autónoma de Canarias (6,1) supera en un punto la media nacional, para una vivienda de 70 metros cuadrados. Las Comunidades Autónomas de Baleares, País Vasco y Madrid son las únicas que superan a Canarias en el esfuerzo para acceder a una vivienda.

TABLA 4.2.4.7. ESFUERZO DE ACCESO A LA VIVIENDA EN CANARIAS Y EN ESPAÑA. AÑO 2002.

Ámbito territorial	Salario bruto anual ⁽¹⁾	Precio de la vivienda	Esfuerzo salarial compra de vivienda ⁽²⁾	
	(en euros)	(euros/m ²)	70m ²	90m ²
Canarias	14.057,10	1.218,00	6,1	7,9
España	16.612	1.220,90	5,1	6,6

(1): Datos hasta el tercer trimestre de 2002.

(2): Número de salarios anuales brutos necesarios para adquirir una vivienda de ese tamaño al precio del m².

Fuente: Elaboración del Gabinete Técnico Confederal de CC.OO. a partir de los datos del Ministerio de Fomento y de los Índices de Costes Laborales del INE.

Según el Gabinete Técnico de CC.OO., la capacidad de acceso a la vivienda de los trabajadores españoles puede medirse calculando la proporción de su salario mensual destinado a tal fin. Para ello, en su informe realizan una serie de simulaciones, teniendo en cuenta las siguientes variables: salario neto, entendido como el dinero líquido disponible por el trabajador para asumir sus decisiones de consumo e inversión, dentro de la cual, la compra o el alquiler de vivienda es la parte más importante; precio de la vivienda, utilizando los datos facilitados tanto por el Ministerio de Fomento como por la Sociedad de Tasación (TINSA), que proporciona datos más cercanos a la realidad; e información sobre préstamos hipotecarios a los que, por lo general, necesitan acudir los trabajadores de forma obligada para financiar la operación de compra de una vivienda.

Los resultados de las simulaciones realizadas por el Gabinete Técnico Confederal de CC.OO. señalan que la compra de una vivienda con el precio medio para el conjunto del Estado exige destinar un mínimo del 66% de su salario neto si concierta un préstamo hipotecario a 20 años con un tipo de interés del 5% anual. Este esfuerzo aumenta hasta el 92% si el préstamo tiene una duración de 12 años, endureciéndose mucho más las condiciones si la compra se realiza en una gran ciudad, llegando a alcanzar el 128% del salario neto. Estas cifras permiten señalar que en el 2002 es imprescindible disponer de dos salarios para poder comprar una vivienda de precio medio para el conjunto del Estado, teniendo en cuenta que las entidades financieras no conceden préstamos hipotecarios cuya amortización supere el 30% del salario bruto.

Entre los resultados del mencionado informe, destaca también que el esfuerzo es igual de elevado en el caso del alquiler de la vivienda, tanto usada como nueva, oscilando este esfuerzo entre el 55% y el 79% en media nacional y entre el 81% y el 116% en las grandes ciudades, dependiendo de la duración del préstamo hipotecario y el tipo de la vivienda.

En el *IVº Plan de Vivienda* se calcula un indicador de la accesibilidad de la vivienda en Canarias. No obstante, la medida del esfuerzo, calculada sobre la renta familiar, no tiene en cuenta la información referida a los préstamos hipotecarios, por lo que las conclusiones alcanzadas no reflejan totalmente la realidad. Esta información se presenta en la tabla 4.2.4.8 y muestra que, si bien a partir del año 1997 se produce un aumento en la relación precio/ingresos familiares lo que significa una pérdida de accesibilidad- el esfuerzo en porcentaje sobre la renta familiar ha ido disminuyendo a lo largo de los últimos años. También se observa que a pesar de que los precios de la vivienda han mostrado una tendencia alcista, los tipos de interés han experimentado considerables descensos. Según el Plan esto ha supuesto "... que las clases medias puedan resolver su necesidad de vivienda en el mercado

libre sin recurrir a las viviendas de protección oficial." Sin embargo, habría que tener en cuenta que, según indica el Gabinete Técnico Confederal de CC.OO., la subida en el precio de la vivienda ha absorbido con creces el potencial ahorro generado por la rebaja de los tipos de interés.

TABLA 4.2.4.8. ACCESIBILIDAD DE LA VIVIENDA EXISTENTE EN CANARIAS.

Año	Precio medio de la vivienda ⁽¹⁾ [1]	Renta familiar bruta disponible ⁽²⁾ [2]	Tipo medio préstamo hipotecario ⁽³⁾ [3]	Relación precio vivienda/ingresos familiares [4]= [1]/[2]	Esfuerzo en % sobre renta familiar [5]= [2]x100/[1]
1995	8.538.390	2.076.624	11,010	4,11	24,32
1996	8.926.740	2.202.970	8,174	4,05	24,67
1997	9.574.740	2.334.830	6,255	4,1	24,38
1998	10.708.110	2.515.507	5,150	4,25	23,49
1999	12.348.810	2.726.393	4,940	4,52	22,07

(1) Datos suponiendo una casa de 90 m² con 75 m² útiles.

(2) En millones de pesetas corrientes.

(3) Préstamos a más de tres años. Adquisición de vivienda libre (Resolución DGTPF, de 4.2.1991).

Fuentes: IV Plan de Vivienda de Canarias, Ministerio de Fomento, ISTAC y Banco de España.

La intervención pública en el mercado de la vivienda

La relativa rigidez de la oferta de viviendas a corto plazo, dada la escasez de suelo urbano y las características tecnológicas en la construcción de viviendas, conduce a que la cantidad disponible de este bien no responda inmediatamente a las variaciones de la demanda, por lo que el ajuste en el corto plazo se produce vía precios. Además, dadas las características especiales del bien vivienda, el proceso de ajuste entre oferta y demanda ignora algunos aspectos importantes, de ahí que se considere justificada la intervención pública, tanto en términos de eficacia como de equidad.

Entre las principales medidas con las que la Administración Pública interviene en el mercado de la vivienda y en la producción de vivienda protegida, el IVº Plan señala las siguientes: las inversiones, la fiscalidad y las políticas del suelo (aparte de aquellas medidas tendentes a mejorar el nivel de renta de los trabajadores así como las mejoras en la regulación del mercado de trabajo).

En lo que se refiere a las inversiones destinadas a vivienda en Canarias el IVº Plan señala que "... han sido importantes, como podemos ver en el III Plan Canario de Vivienda del orden de 300.000 millones de pesetas. En Canarias es fundamental, dentro de esta política de inversiones, fomentar la rehabilitación de viviendas y la vivienda de alquiler. Las inversiones destinadas a ello han sido del orden de 50.000 millones de pesetas."

Respecto a los préstamos hipotecarios, el IVº Plan señala la creciente importancia de este medio de financiación de la vivienda, "... permitiendo el acceso de los ciudadanos a su propiedad. De hecho, con estas condiciones el porcentaje de acceso es uno de los mayores de la Unión Europea." En concreto, sobre los tipos de interés, el Plan señala que afectan a la financiación de las viviendas de dos maneras, dependiendo de que sean o no viviendas de protección oficial. Así, el Plan comenta ambos casos:

- "Financiación libre de la vivienda: El crédito libre se otorga tanto al promotor, con subrogación posterior a los adquirentes, como directamente a estos últimos. Su cuantía no supera el 80% del valor de tasación, siendo el plazo medio de amortización de veinte años. El tipo de interés en España y en Canarias ha sufrido una reducción paulatina durante los últimos años, que se espera que continúe en el futuro, en especial con la Unión Monetaria."
- "Financiación protegida de la vivienda: La financiación cualificada a la vivienda, que se desarrolla en el contexto de las actuaciones de vivienda dirigidas a las familias de más baja renta, es fijada libremente con una periodicidad anual por las entidades financieras en acuerdo con el Estado, a un tipo de interés anual, denominado tipo de convenio o tipo de interés V.P.O. En este tipo de

financiación intervienen entidades públicas y privadas. Sin embargo, para los usuarios finales y, en su caso, los promotores, los tipos resultantes normalmente son inferiores a los convenidos debido a la subvención personal que se aplica a los beneficiarios, dependiendo de la cuantía de la subvención, tipo de actuación protegida e ingresos de aquéllos ..."

El IVº Plan también manifiesta en relación al mercado hipotecario la necesidad de una mayor flexibilidad en el sistema de créditos así como la mejora de su adaptabilidad a un mercado competitivo en continuo cambio. Se plantea la necesidad de medidas tendentes a incrementar las cuantías totales del préstamo así como el desarrollo de fórmulas de colaboración con los Ayuntamientos y otros agentes para la promoción pública de viviendas.

Finalmente, el Plan resalta los instrumentos de ahorro como *"... otros elementos valiosos de las políticas de inversión."* Así señala los Fondos de Inversión Inmobiliaria, con el objetivo de captar fondos del público para invertirlos en la compra de inmuebles y posterior explotación a través del alquiler, y la Reserva de Inversiones en Canarias, instrumentada con el propósito de estimular el esfuerzo inversor con cargo a recursos propios.

La fiscalidad constituye el segundo elemento de la política de vivienda que recoge el *IVº Plan de Vivienda de Canarias*. En este sentido, se señala que *"... la fiscalidad de la vivienda debe ser incentivadora, de tal manera que fomente la promoción, la adquisición de suelo o inmuebles, el arrendamiento, y la tramitación de vivienda."*

Los impuestos que gravan la vivienda son el I.G.I.C., el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, el I.R.P.F. y el Impuesto de Bienes Inmuebles.

Desde la perspectiva de la tributación municipal, el Plan manifiesta la necesidad de modificar la *Ley de Haciendas Locales* de 1988 ya que no contempla los beneficios fiscales para la Vivienda de Protección Oficial (V.P.O.) en ninguno de los tributos que regula. Esta modificación debe incluir, en opinión de los redactores del Plan, la posibilidad de *"... la bonificación de tasas y licencias municipales en la construcción de viviendas protegidas y rehabilitaciones, y estableciendo exenciones y bonificaciones en los impuestos municipales. Todo ello podría complementarse incluso con ayudas directas, y compartirse los esfuerzos con otras Administraciones."*

Entre las ventajas fiscales de la compra de vivienda el Plan destaca las deducciones del I.R.P.F. por adquisición y rehabilitación de la vivienda habitual y las cuentas vivienda. Respecto al I.R.P.F., se considera necesario, para favorecer a las viviendas protegidas oficialmente, modificar algunos aspectos que permitan, o reduzcan considerablemente, la capitalización de las ayudas en el precio de la vivienda de nueva construcción, así como la compra y rehabilitación de viviendas usadas. Asimismo, se pretende que los presupuestos de las ayudas sean más realistas así como conseguir una mejor tramitación de las ayudas.

El Plan señala también que *"a partir de la aprobación de la Ley 14/1996, de 30 de diciembre, de cesión de tributos del Estado a las Comunidades Autónomas y de medidas fiscales complementarias, se han ampliado las posibilidades de intervenciones públicas, permitiendo incorporar deducciones en el tramo autonómico del I.R.P.F., y, por tanto, adaptadas a las peculiaridades de la Comunidad Autónoma."*

Para el Plan las aportaciones a cuentas vivienda constituyen un instrumento de ahorro y acceso efectivo a la vivienda que podría mejorarse estableciendo cambios en su aplicación, de cara a su adaptación a los cambios en la actual configuración de la sociedad. En este sentido se recomienda:

- La ampliación de la limitación temporal establecida, permitiendo aportaciones hasta una edad determinada (30-35 años) y, a partir de entonces, limitar el plazo de aplicación a cinco años.

- Posibilitar las aportaciones a la cuenta vivienda de los ascendientes del titular de la cuenta, sin que este hecho genere desgravaciones para los sujetos pasivos que realizan esta aportación.

Según el Plan deben tenerse en cuenta dos aspectos fundamentales que están afectando de manera directa al mercado de la vivienda: por un lado, la discriminación negativa de la vivienda en alquiler respecto a la compraventa y, por otro, la desgravación indiscriminada de la vivienda libre y la protegida, ya que *"esta no discriminación positiva se traduce en que, cuantitativamente, el gran apoyo a la vivienda se concreta en la vivienda libre."*

En cuanto a la discriminación de la vivienda de alquiler respecto a la de propiedad, en el *Dictamen del CES 1/2002 sobre el IVº Plan de Vivienda de Canarias* se hace referencia a la posibilidad de materializar la Reserva de Inversiones de Canarias (RIC) a través de la construcción de viviendas para alquiler, ya que la destinada a la venta no admite ser utilizada como materialización de la RIC por parte de promotores-constructores, puesto que las viviendas son meras existencias. Desde esta misma perspectiva, el CES recomendaba en el mencionado Dictamen el estudio de la posibilidad de la materialización de la RIC a través de la intermediación institucionalizada en forma de Sociedades o Fondos de Inversión Inmobiliaria y, con ello, permitir la intervención de las Cajas de Ahorros Canarias como instituciones posibilitadoras del funcionamiento del sistema.

Finalmente, el IVº Plan concluye señalando la necesidad de conseguir una política eficaz de vivienda que requiere la reducción y ordenación de la fiscalidad de la vivienda y el suelo, encaminando las ayudas a la vivienda protegida y a la rehabilitación, de cara a favorecer a las familias con menos ingresos, *"... configurando una política tributaria al servicio de la política de vivienda y no orientada a la captación de ingresos."*

En cuanto a la política del suelo, el Plan destaca su importancia, en la medida en que en muchas ocasiones el coste de la vivienda puede estar compuesto hasta en un 50% por el valor del terreno. En este sentido, y basándose en las peculiares características orográficas y de la estructura de propiedad de la Comunidad Autónoma de Canarias, se plantea la necesidad de una política de actuación coordinada entre las distintas Administraciones Públicas, esto es, Ayuntamientos, Cabildos y Comunidad Autónoma.

El Plan destaca el efecto contrario al perseguido que se genera a raíz de la política actual de suelo, ya que, al garantizar una mayor disponibilidad del suelo urbanizable al sector privado, se reduce la propiedad del suelo público con destino obligatorio a la vivienda protegida, con lo que lejos de permitir un mayor acceso por parte de todos al mercado de la vivienda, se merma la capacidad de la Administración para impedir la especulación y fomentar la participación en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos. De ahí que se proclame como objetivo de la política del suelo, la configuración de los instrumentos necesarios para proveer suelo en condiciones económicas que posibiliten el acceso a la vivienda.

Para finalizar esta cuestión el Plan termina señalando que *"el funcionamiento del mercado del suelo nos dice que no es el precio de éste el que determina el precio de la vivienda; muy al contrario, es la expectativa del precio de la vivienda o del inmueble que se vaya a construir sobre ese suelo y su margen de beneficios lo que determine el precio del mismo, que siempre es residual. En otro caso no se explicaría el incremento paralelo del precio de la vivienda usada."*

Un aspecto igualmente destacable dentro de lo que fue la intervención pública en cuestiones de vivienda durante el año 2002 es el relacionado con la segunda residencia. El 24 de junio de 2002, el Consejo de Gobierno aprobó el decreto de aprobación inicial de las *Directrices de Ordenación General* y de las *Directrices de Ordenación del Turismo en Canarias*⁴. Los ejes se centran en *"la consideración*

⁴ El BOC nº 73 recoge la aprobación de estas Directrices en la *Ley 19/2003, de 14 de abril*.

de la segunda vivienda como un derroche de recursos territoriales y económicos, la adopción de medidas disuasorias y el fomento de la satisfacción del deseo social de ocio mediante la implantación de sistemas de alquiler de las edificaciones existentes". En concreto, en el texto final provisional la directriz 79 señalaba que los criterios y objetivos a tener en consideración en las Directrices de Ordenación de la Vivienda respecto de la segunda vivienda serían:

- Coordinar las políticas de vivienda y suelo, impulsando los patrimonios públicos de suelo para conseguir el derecho social a la vivienda.
- Regular y disuadir la segunda residencia como problema de ocupación ineficiente y dispersión en el suelo rural. Abordar el tema la segunda vivienda extranjera como problema de grandes dimensiones en el futuro.

En esta misma directriz 79, se incluía la posibilidad de que los Cabildos, a través de sus Planes Insulares, puedan establecer "límites y exclusiones a la segunda residencia" en determinadas áreas del territorio, especialmente en los núcleos interiores, en los asentamientos rurales y en las zonas del litoral turístico.

En lo que se refiere al número de viviendas financiadas así como el total de actuaciones financiadas por las Comunidades Autónomas durante el *Plan de Vivienda 1998-2001*, la tabla 4.2.4.9 exhibe las correspondientes cifras para Canarias y el conjunto del Estado.

TABLA 4.2.4.9. PLAN DE VIVIENDA 1998-2001.

Programa 2001: viviendas financiadas								
	Viviendas protegidas de nueva construcción			Adquisición protegida de viviendas existentes	Rehabilitación	Total viviendas	Suelo Número viviendas	Total viviendas+ suelo
	Venta	Alquiler	Total					
Canarias	11.904	2.805	14.709	502	3.238	18.449	4.986	23.435
España	43.724	6.064	49.788	6.756	63.311	119.855	16.50	136.605
Total actuaciones financiadas								
Canarias	7.650	1.654	9.304	142	282	9.728	494	10.222
España	173.708	11.940	185.948	28.103	148.133	361.884	58.094	419.978

Fuente: Ministerio de Fomento.

Las líneas fundamentales de actuación que regirán la política de vivienda de Canarias durante el período 2002-2005 vienen establecidas por el *IVº Plan de Viviendas* de esta Comunidad Autónoma. Todas las actuaciones en esta materia, tanto las contempladas en el Convenio Marco firmado entre Canarias y el Estado y en el Convenio para la rehabilitación y reposición de las viviendas de los Patronatos, como las establecidas por la Comunidad Autónoma, se muestran en el Cuadro 4.2.4.1.

CUADRO 4.2.4.1. PLAN DE VIVIENDA DE CANARIAS (2002-2005).

Convenio Marco (Canarias-Estado)	Convenios Específicos	Otros Programas
<input type="checkbox"/> Urbanización del suelo. <input type="checkbox"/> Promoción pública en alquiler. <input type="checkbox"/> Régimen especial: alquiler y venta. <input type="checkbox"/> Régimen general: alquiler y venta. <input type="checkbox"/> Autoconstrucción. <input type="checkbox"/> Adquisición viviendas existentes. <input type="checkbox"/> Rehabilitación de áreas, edificios y viviendas.	<input type="checkbox"/> Patronatos provinciales.	<input type="checkbox"/> Adquisición y urbanización del suelo. <input type="checkbox"/> Promoción pública en venta. <input type="checkbox"/> Régimen especial canario en alquiler. <input type="checkbox"/> Rehabilitación de vivienda rural. <input type="checkbox"/> Rehabilitación parque público. <input type="checkbox"/> Equipamiento social.

Fuente: IV Plan de Vivienda de Canarias.

Estas líneas de actuación se agruparían, en función del carácter de la promoción, de acuerdo con el Cuadro 4.2.4.2.

CUADRO 4.2.4.2. PLAN DE VIVIENDA DE CANARIAS (2002-2005).

Promoción pública	Promoción privada
<input type="checkbox"/> Adquisición y urbanización del suelo. <input type="checkbox"/> Nueva construcción: - Alquiler. - Venta-cofinanciada con ayuntamientos. <input type="checkbox"/> Rehabilitación: - Parque público. - Áreas de rehabilitación integral. - Patronatos provinciales. <input type="checkbox"/> Equipamiento social.	<input type="checkbox"/> Urbanización del suelo. <input type="checkbox"/> Nueva construcción: - Régimen especial. - Régimen especial canario en alquiler. - Régimen General: tipos A y B. - Autoconstrucción. <input type="checkbox"/> Adquisiciones de viviendas existentes. <input type="checkbox"/> Rehabilitación: - Edificios y viviendas. - Vivienda rural. - Viviendas desocupadas.

Fuente: IV Plan de Vivienda de Canarias.

Atendiendo a lo anterior, puede señalarse que los principales objetivos que se persiguen en el Plan son los siguientes:

1. **Desde el punto de vista social:** Incrementar la oferta de viviendas para reducir el déficit actual, enfatizando tanto la construcción como la rehabilitación del patrimonio de viviendas existentes, dando un destino prioritario a los presupuestos disponibles de cara a solucionar el acceso a la vivienda a la población con menores recursos económicos.
2. **Desde la perspectiva económica:** Adaptación al nuevo contexto económico para impulsar la actividad del sector de la construcción dada su repercusión en el conjunto de la economía, creando empleo, mejorando la calidad de la vivienda y las vías de su financiación.
3. **De tipo territorial:** Respetar la ordenación del territorio así como lograr una adecuada implantación de la población en la construcción de viviendas.
4. **De gestión:** Conseguir una mejor gestión a través de una mayor colaboración entre las Administraciones y los agentes involucrados en la promoción de viviendas, incluyendo a los Cabildos y los Ayuntamientos como órganos de decisión del Consorcio Canario de la Vivienda. En este sentido, la *Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias* establece en su título II, capítulo I, artículo 3 que las competencias en materia de vivienda serán ejercidas por: la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias; los Cabildos Insulares; los Ayuntamientos; el Instituto Canario de la Vivienda y los Consorcios Insulares de Vivienda.

En las Tablas 4.2.4.10 a 4.2.4.12 se muestra información sobre la distribución de las actuaciones por islas del IVº Plan, un resumen con el número de actuaciones de Convenio Marco y Otros Programas y sus costes para la Comunidad Autónoma del Plan, así como del escenario presupuestario del mismo.

TABLA 4.2.4.10. PLAN DE VIVIENDA DE CANARIAS 2002-2005. DISTRIBUCIÓN DE ACTUACIONES POR ISLAS.

Islas	Viviendas Protegidas			Auto-construcción	Promoción Pública		Reposición viviendas de patronatos	Adquisición viviendas construidas	Régimen Especial Canario	Total
	Régimen Especial		Régimen General		Venta	Alquiler				
	Venta	Alquiler								
Tenerife	900	800	3.750	1.100	800	400	300	400	500	8.950
Gran Canaria	750	840	3.650	1.250	820	400	500	410	500	9.120
La Palma	100	200	450	150	100	50		50	50	1.150
Lanzarote	100	50	450	230	100	50		50	400	1.430
Fuerteventura	100	50	350	200	100	50		50	500	1.400
La Gomera	30	30	200	40	40	30		20	30	420
El Hierro	20	30	150	30	40	20		20	20	330
Total Canarias	2.000	2.000	9.000	3.000	2.000	1.000	800	1.000	2.000	22.800

Fuente: Dictamen 1/2002 CES de Canarias.

En el *Dictamen 1/2002 del CES de Canarias* se consideraba, dentro de sus observaciones de carácter particular al Plan, que el número de actuaciones de Promoción Pública en régimen de alquiler estaba muy por debajo de lo que se demanda, por lo que se proponía un incremento de actuaciones (1.000 viviendas más).

TABLA 4.2.4.11. PLAN DE VIVIENDA DE CANARIAS 2002-2005. RESUMEN CONVENIO MARCO Y OTROS PROGRAMAS. NÚMERO DE ACTUACIONES Y COSTES PARA LA COMUNIDAD AUTÓNOMA (en miles de euros).

Tipos de actuación	Total nº actuac.	Total coste 2002-05	Años y Objetivos (Nº de actuaciones a financiar de cada clase)											
			2002			2003			2004			2005		
			Actu.	Coste	Total	Actu.	Coste	Total	Actu.	Coste	Total	Actu.	Coste	Total
Actuaciones Convenio Marco														
Total vivienda	17.200	130.200	3.950	0	32.700	4.050	0	32.700	4.600	0	32.400	4.600	0	32.400
Total suelo	3.000	0	500	0	0	800	0	0	1.000	0	0	700	0	0
Total V. + Total S.	20.200	130.200	4.450	0	32.700	4.850	0	32.700	5.600	0	32.400	5.300	0	32.400
Otros programas IV Plan Canario														
Total vivienda (otros objetivos)	18.000	119.400	5.250	0	33.800	5.050	0	31.600	3.850	0	27.000	3.850	0	27.000
Total otros programas	22.400	66.180	5.150	0	17.250	5.850	0	18.630	5.750	0	15.270	5.650	0	15.030
Total vivienda+ otros programas	40.400	185.580	10.400	0	51.050	10.900	0	50.230	9.600	0	42.270	9.500	0	42.030
Convenio Marco y Otros programas														
Total vivienda	35.200	249.600	9.200		66.500	9.100		64.300	8.450		59.400	8.450		59.400
Total suelo y otros programas	25.400	66.180	5.650		17.250	6.650		18.630	6.750		15.270	6.350		15.030
Total sobre todos los programas	60.600	315.780	14.850		83.750	15.750		82.930	15.200		74.670	14.800		74.430

Fuente: Dictamen 1/2002 CES de Canarias.

TABLA 4.2.4.12. ESCENARIO PRESUPUESTARIO PLAN CANARIO DE VIVIENDA.

	Total III Plan	Total IV Plan	2002	2003	2004	2005	2006	2007
PRESUPUESTOS	85.410.482		12.556.000	13.184.824	13.844.066	14.536.270	15.263.084	16.026.238
PAGO CALIFICACIÓN III PLAN	5.950.600							
Autoconstrucción	2.709.600		1.955.600	754.000				
Adquirentes	1.346.800		700.000	646.800				
Promotores (viviendas calificadas)	1.894.200		1.000.000	894.200				
Promotores (viviendas nuevo Decreto)	2.170.000		500.000	1.000.000	670.000			
PROMOCIÓN PRIVADA IV PLAN		25.680.000						
Autoconstrucción		5.100.000	490.000	710.000	1.700.000	1.700.000	500.000	
Adquirentes		6.380.000	500.000	1.000.000	1.300.000	1.700.000	1.880.000	
Promotores		14.200.000	683.400	2.761.824	3.150.066	4.206.270	3.398.440	
PROMOCIÓN PÚBLICA III PLAN	6.119.000							
Obras en ejecución	1.186.000		1.186.000					
Obras en licitación	4.933.000		2.629.000	1.324.000	980.000			
PROMOCIÓN PÚBLICA IV PLAN		16.500.000						
Nuevos proyectos		5.500.000	500.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.400.000	
Viviendas cofinanciadas		9.000.000	600.000	1.000.000	2.500.000	2.400.000	2.500.000	
Rehabilitación parque público		2.000.000	500.000	500.000	500.000	500.000		
OTRAS ACTUACIONES IV PLAN		9.550.000						
		9.550.000	1.812.000	2.394.000	2.514.000	2.830.000		
TOTAL ABONO III PLAN	12.069.600		7.470.600	3.619.000	980.000	0	0	0
SALDO (PRESUPUESTOS III PLAN)	73.340.882		5.085.400	9.565.824	12.864.066	14.536.270	15.263.084	16.026.238
IV PLAN CANARIO DE VIVIENDA		51.730.000	5.085.400	9.565.824	12.864.066	14.536.270	9.678.440	0
V PLAN CANARIO DE VIVIENDA							5.584.644	16.026.238

Fuente: Dictamen 1/2002 CES de Canarias.

INFORME ANUAL DEL CONSEJO 2004 SOBRE LA SITUACIÓN ECONÓMICA, SOCIAL Y LABORAL DE CANARIAS EN 2003

4.3.4. La vivienda

La situación del mercado de la vivienda en España puede calificarse, al menos, de preocupante. Los hechos más destacables que justifican tal preocupación vienen conformados por el escaso peso de la vivienda en alquiler frente a la propiedad, las elevadas cifras de viviendas desocupadas, el desorbitado crecimiento de los precios por encima del promedio de la Unión Europea y el gran volumen de endeudamiento familiar necesario en nuestro país para el acceso a la vivienda.

El marco institucional que regula el mercado de la vivienda resulta decisivo para generar escenarios que favorezcan la escalada de precios o, por el contrario, la dificulten. En este sentido, las políticas de vivienda favorecedoras de la actuación de los agentes privados (promotores, empresas inmobiliarias, etc.) y encaminadas a atenuar los controles y reducir la iniciativa pública en todos los ámbitos (suelo, financiación, etc.) parecen contribuir a lo primero, mientras que las intervenciones activas del sector público mediante ofertas de vivienda a precios asequibles, o favoreciendo los alquileres, empujan a lo segundo. En este sentido, los países europeos pueden servirnos como referencia y base de constatación de estas políticas: en aquellos en los que la política de vivienda se ha basado en el segundo enfoque (Francia o Austria), presentan moderados crecimientos de los precios, mientras que los que han optado por el primero (España, Bélgica o Irlanda) han experimentado elevaciones considerables de precios y situaciones de exclusión social importante.

La dificultad de acceso a la vivienda afecta especialmente a los jóvenes, retrasando su edad de emancipación y consecuentemente la tasa de natalidad, perjudicando al sistema público de pensiones y la cohesión social. Así mismo, el colectivo de los inmigrantes resulta también particularmente afectado.

En el caso de Canarias, y como se verá posteriormente, los precios de la vivienda han pasado de estar situados por debajo de la media española a situarse a un nivel superior, evolucionando el esfuerzo hipotecario en las islas desde un 30 a, como mínimo, un 35 % de los ingresos familiares. El incremento de la población por razones inmigratorias, el crecimiento del número de hogares uniparentales y la caída de los tipos de interés han empujado al alza el precio y la demanda de viviendas en Canarias. La otra cara de esta evolución del mercado es el empeoramiento radical del acceso a la vivienda por parte de las rentas más bajas, con más de 30.000 solicitudes de viviendas en régimen de alquiler en los ayuntamientos canarios.

En este orden de ideas, en el primer apartado se estudia la evolución de la situación de la vivienda en Canarias, analizándose a continuación la evolución de los precios en las islas y la accesibilidad de la vivienda. Por último se describen de forma sucinta los elementos claves definidores del problema social de la vivienda en Canarias.

4.3.4.1. Evolución de la situación de la vivienda en Canarias

Hacer efectivo el acceso a la vivienda es uno de los problemas más complejos a los que se viene enfrentando la Comunidad Autónoma de Canarias desde sus inicios. En efecto, a pesar de los esfuerzos realizados (en especial la promulgación de la Ley 11/1989 de Viviendas para Canarias y los tres planes de vivienda aprobados a su amparo, 1988-91, 1992-95 y 1996-99) persiste todavía un serio déficit de viviendas accesibles, afectando éste fundamentalmente a las familias de rentas bajas y medias.

El año 2003 fue pródigo en cuanto a normativa relacionada con la vivienda en Canarias se refiere. En primer lugar, la ley 19/2003, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, estableció en su título cuarto, referente a ordenación territorial, criterios sobre planeamiento, contención del consumo de suelo urbanizable y uso eficiente del suelo urbano. De forma adicional, fijó criterios sobre política de vivienda, decretando como objetivo esencial de ésta la cualificación del parque de viviendas y la satisfacción de la demanda de primera vivienda de los residentes en las Islas. Así mismo, las Directrices consideraron a la política de vivienda como instrumento económico para el mantenimiento de la actividad y el empleo y para la canalización de la capacidad de inversión.

Las Directrices establecieron también recomendaciones como la necesidad de coordinar las actuaciones de las Administraciones públicas en todo lo relacionado con la política de suelo y vivienda y dotación del patrimonio público de suelo destinado a la construcción de vivienda sometida a algún régimen de protección. Así mismo, fijaron criterios sobre la actividad del sector de la construcción, actividad fuertemente vinculada a la política de vivienda, propugnando como uno de los objetivos de la intervención pública, orientados hacia este sector, la cualificación del parque de viviendas, la satisfacción de la demanda de primera vivienda, la sustitución de la infravivienda y la renovación del parque degradado. La política de vivienda, como se señaló en la memoria de las Directrices, puede constituir una adecuada herramienta económica compensadora de la disminución de la actividad constructora en el segmento del crecimiento alojativo turístico.

Por último, en la memoria que acompañó a las Directrices, se manifestaba la preocupación por la progresiva extensión del ámbito urbano de las Islas a costa del entorno rural, señalándose el hecho de que el crecimiento de las rentas de las familias canarias en las últimas décadas haya conducido a la intensificación del consumo del suelo y al aumento de la demanda de segundas residencias y de tipologías residenciales extensivas, como las viviendas unifamiliares aisladas, adosadas o en hilera.

En segundo lugar, la Ley 2/2003, de Vivienda de Canarias tuvo como finalidad la reordenación de la intervención de las Administraciones públicas canarias en materia de vivienda; en especial, en la promoción, financiación y reglamentación de las viviendas sujetas a un régimen de protección público, mediante el cambio de las formas tradicionales de actuación pública en esta materia. La ley apuntó como escollos principales que dificultan la solución del problema de la vivienda en Canarias, los siguientes:

- 1º) la limitación de los recursos públicos destinados a vivienda, debido a los ajustes de gasto público practicados,
- 2º) la escasez de suelo público apto para la edificación; y,
- 3º) la complejidad y la lentitud en la tramitación de proyectos y promociones de viviendas sujetas a régimen de protección pública.

Esta ley pretende dar un nuevo impulso a la política autonómica de vivienda, abordando soluciones para cada uno de los problemas indicados. Así mismo, encomienda la gestión de las competencias ejecutivas en materia de vivienda a una nueva entidad, el Instituto Canario de la Vivienda, organismo autónomo del Gobierno en cuyo consejo de administración participan los cabildos insulares, lo cual implica el reconocimiento del papel fundamental que en política de vivienda corresponde a estas entidades.

Por último, el IV Plan Canario de Vivienda 2002-2005, aunque tuvo sus inicios en el año 2002, sus efectos se hicieron sentir también en el 2003. Los planes de vivienda representan el instrumento de ordenación y coordinación de todas las acciones públicas en materia de fomento del suelo protegido y de política de vivienda, estableciéndose que en los presupuestos de la Comunidad Autónoma se habiliten los créditos suficientes para dar cobertura a su contenido y objetivos.

El Plan 2002-2005 incorpora las líneas básicas de actuación que regirán la política de vivienda de la Comunidad Autónoma Canaria en dicho período, recogiendo en un mismo documento todas las actuaciones de vivienda, tanto las contempladas en el Convenio Marco firmado entre Canarias y el Estado y en el Convenio para la rehabilitación y reposición de las viviendas de los Patronatos, como las establecidas exclusivamente por la Comunidad Autónoma. (ver tabla 4.3.4.1.1)

En relación con el programa 2003 del Plan de Vivienda 2002-2005, según el Ministerio de Fomento, tan sólo fue ejecutado el 50,45 % de los objetivos convenidos entre el Ministerio y la C.A.C., siendo Canarias, junto con Murcia (50,70%) y Cantabria (47,82%), las comunidades autónomas con menor nivel de cumplimiento⁵ (Tabla 4.3.4.1.2).

TABLA 4.3.4.1.1: PLAN DE VIVIENDA DE CANARIAS

PLAN DE VIVIENDA DE CANARIAS	CONVENIO MARCO (Financiación C.A.-Mº de Fomento)	Urbanización del suelo Régimen especial y general (alquiler y venta) Adquisición de viviendas existentes Rehabilitación de áreas, edificios y viviendas
	CONVENIOS ESPECÍFICOS (Financiación C.A.-MºF-CC.LL.)	Patronatos provinciales
	OTROS PROGRAMAS (Financiación C.A.)	Adquisición y urbanización de suelo Promoción pública en venta y alquiler Autoconstrucción Régimen especial canario en alquiler Rehabilitación Equipamiento

Fuente: Gobierno de Canarias. Elaboración propia.

En la Tabla 4.3.4.1.2 puede observarse como las viviendas protegidas de nueva construcción para venta alcanzan un nivel de financiación autorizada por el Ministerio de Fomento de 1.263 viviendas, lo cual significó un 61,61% de cumplimiento, uno de los mayores cumplimientos dentro del programa 2003 del IV Plan de Vivienda de Canarias 2002-2005. Sin embargo, en viviendas protegidas de nueva construcción para alquiler, que son las que se dirigen al segmento de población con menos recursos, sólo se financiaron quince, lo que significa un cumplimiento del 4,76 % (315 actuaciones). En el propio IV Plan se señalaba precisamente que el bajo nivel de viviendas en alquiler existente en Canarias no se corresponde ni con su bajo nivel de rentas ni con el alto porcentaje de población joven, lo cual limita la accesibilidad y dificulta la movilidad por motivos laborales.

TABLA 4.3.4.1.2: ACTUACIONES CONVENIDAS ENTRE LA C.A.C. Y EL MINISTERIO DE FOMENTO. PROGRAMA 2003.

Actuaciones convenidas	Objetivos convenidos	Nº de viviendas	% de cumplimiento de objetivos
1. Viviendas protegidas de nueva construcción	2.365		
1.1. Para venta	2.050	1.263	61,61
1.2. Para alquiler	315	15	4,76
2. Cofinanciación de VPO de promoción pública (en alquiler)	0		
3. Adquisición de otras viviendas existentes	100	47	47,00
4. Rehabilitación	380	222	58,42
5. Suelo	600	191	31,83
TOTAL	3.445	1.738	50,45

Fuente: Ministerio de Fomento. Elaboración propia.

⁵ Véase Ministerio de Fomento (2003): *El Gobierno informa*, <http://www.mfom.es>

Por último, y en lo que respecta a la adquisición protegida de viviendas existentes, un programa que se aplica como novedad en el IV Plan, se han ofrecido recursos a 47 de un total de 100 acordadas para 2003 (Tabla 4.3.4.1.2). Así mismo, en rehabilitación de viviendas, las 222 financiadas suponen un cumplimiento del 58,42 % sobre los objetivos convenidos.

4.3.4.2. Evolución de los precios y accesibilidad de la vivienda

La evolución del precio de la vivienda en España se ha convertido en uno de los objetos centrales del debate político y social de nuestro país. Según la sociedad de tasación Tinsa, los precios de la vivienda nueva subieron el 18,5% en el año 2003, el mayor incremento de los últimos 13 años, aunque los precios de la vivienda libre usada se moderaron hasta crecer un 16,7%, un punto menos que en el año 2002⁶. Organismos como el Fondo Monetario Internacional (FMI) o la OCDE han alertado sobre el peligro que supone esta expansión constante del precio de los activos inmobiliarios, especialmente en lo que se refiere a la repercusión que una eventual subida de los tipos de interés tendría sobre la capacidad de las familias españolas para hacer frente a sus hipotecas; y, también, sobre la conmoción que podría ocasionar el hecho de la pérdida de riqueza, ocasionada por una posible disminución del valor de los inmuebles, para el 80% de las familias que hoy son propietarias.

A finales de los años noventa el auge del turismo y el crecimiento de la demanda interna espolearon el aumento de la demanda de vivienda libre en propiedad, sobre todo en zonas del litoral español, donde la demanda de población extranjera muy solvente impulsó con fuerza el crecimiento de los precios. De los casi dos millones de viviendas iniciadas entre los años 1997 y 2000, más de la mitad estuvieron situadas en zonas costeras, experimentando estas zonas crecimientos de precios superiores a la media nacional. El caso de Baleares, con una tasa de crecimiento de los precios del 138% en ese período, sobresale del resto, pero le siguen en crecimiento el País Vasco (104%), Canarias (90%), Cataluña (88%) y Madrid (83%)⁷.

Uno de los factores más citados a la hora de tratar de explicar el tenaz encarecimiento de la vivienda que padece nuestro país es la escasez de suelo y su alto precio. Éste representa hasta un 50% del valor del inmueble, habiendo sido nulos los efectos que sobre su pretendida reducción ejerció la liberalización del mismo, instrumentada mediante la ley del suelo de 1998⁸. El procedimiento que contemplaba dicha ley de calificar todo suelo antiguamente no urbanizable como urbanizable, salvo que, por otros motivos, se justificara el mantenimiento de la anterior calificación no tuvo el efecto que se preconizaba sobre los precios. Por el contrario, éstos siguieron creciendo alentados por las nuevas oportunidades abiertas a la compra del mismo por las agencias inmobiliarias e inversores especulativos a la espera de la recalificación oportuna⁹.

A lo anterior se añade, como ha sido señalado anteriormente, la fuerte reducción de los tipos de interés hipotecarios que se genera a partir del año 1995, rebajando considerablemente el coste del endeudamiento y ampliando la accesibilidad y la demanda con cargo al crédito. A partir del año 2000 el progresivo desplome de los mercados financieros incentivó el que parte importante de las inversiones dedicadas al mercado de capitales acudieran a la compra de inmuebles, que con rentabilidades superiores al 10% impulsaron al alza al ciclo inmobiliario cuando comenzaba su decaimiento.

Respecto a Canarias, los datos de la tabla 4.3.4.2.1 indican que el precio medio del metro cuadrado de la vivienda se incrementó en Canarias un 8,3% respecto al ejercicio anterior, situándose el Archipiélago entre el grupo de comunidades autónomas españolas en las que la evolución del

⁶ Véase el Informe de Tinsa sobre valores de tasación de la vivienda a 31 de diciembre de 2003.

<http://www.tinsa.es>

⁷ Ministerio de Fomento. Boletín Estadístico.

⁸ Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

⁹ Véase Carpintero, O. (2003): “Boom inmobiliario y especulación urbanística”, en *Libre Pensamiento*, nº 43, pp. 14-22.

precio medio del metro cuadrado creció por debajo de la media estatal. Sin embargo, ésta evolución más contenida del precio de la vivienda en Canarias no evita que esta comunidad aún esté en el grupo de cabeza de comunidades autónomas con los precios más altos.

TABLA 4.3.4.2.1: EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DEL M² DE LAS VIVIENDAS 2000-2003 (En euros)

	2000	2001	%	2002	%	2003	%
Canarias	962,83	1.093,01	13,5	1.218,04	11,4	1.319,89	8,3
CC.AA con menos de 2 millones de habitantes	754,61	860,29	14,0	980,57	13,9	1.100,36	12,2

Fuente: Ministerio de Fomento. Elaboración propia.

Según el informe de la sociedad Tinsa correspondiente a diciembre del año 2003, el valor medio del metro cuadrado de la vivienda de segunda mano en Canarias ronda los 1.327 euros, un registro muy próximo a la media estatal situada en 1.330,5 euros. Sólo cuatro comunidades autónomas son más caras que Canarias a la hora de adquirir una vivienda usada: la comunidad balear, con un valor por metro cuadrado de 1.572 euros, Cataluña, donde se pagan unos 1.686 euros por metro cuadrado, Navarra, que registra una media de 1.330 euros por metro cuadrado, y Madrid, con 2.366 euros por metro cuadrado.

Por provincias, Las Palmas continúa registrando una media superior a Sta. Cruz de Tenerife en el precio de la vivienda usada, 1.384 euros por metro cuadrado, mientras que en Tenerife el precio es de 1.265 euros por metro cuadrado. En la ciudad de Las Palmas el precio medio del metro cuadrado de vivienda de segunda mano asciende a 1.369 euros, un valor que es de 1.295 euros en la capital tinerfeña.

El precio de la vivienda viene creciendo de forma muy intensa en todo el territorio español, con una variación porcentual del 45,8% en el período 2000-03 para las comunidades autónomas con menos de dos millones de habitantes y del 37% en Canarias en el mismo período; y a juzgar por los datos de la tabla 4.3.4.2.1, al fuerte crecimiento del año 2001 respecto al anterior le está sucediendo una etapa de crecimiento más lento, lo que podría indicar la aparición de un período de ralentización tal como ya se mencionó. Los principales factores que empujan al alza los precios de la vivienda son, por el lado de la oferta, el precio del suelo; y, por el de la demanda, los bajos tipos de interés del crédito hipotecario, el incremento de las rentas y el asentamiento en España de ciudadanos comunitarios con alto poder adquisitivo. A pesar del intenso crecimiento de los precios, la demanda de viviendas se ha incrementado, lo que ha empeorado las condiciones de acceso a la vivienda para las rentas medias y bajas.

En cuanto a accesibilidad, y siguiendo los datos de la tabla 4.3.4.2.2, los asalariados canarios deben destinar a la compra de una vivienda de 70 M² el total de sus salarios brutos anuales durante seis años, mientras que para los asalariados del resto de España este período se reduce a algo más de cinco. Si la vivienda es de 90 M², el esfuerzo de los asalariados canarios se eleva a casi ocho años, siendo de seis años y medio para los restantes trabajadores españoles.

TABLA 4.3.4.2.2: ESFUERZO DE ACCESO A LA VIVIENDA EN CANARIAS Y EN ESPAÑA. AÑO 2003

	Salario bruto anual (euros)	Precio de la vivienda (euros/ M ²)	Esfuerzo salarial compra de vivienda	
			70 M ²	90 M ²
CANARIAS	15.361	1.319,89	6,0	7,7
ESPAÑA	19.190	1.428,16	5,2	6,6

Fuente: Índice de Costes Laborales del INE y Ministerio de Fomento. Elaboración propia.

En relación con la evolución del precio de la vivienda en Canarias se hace también necesario afirmar que dicha evolución se asienta en bases reales derivadas del intenso crecimiento económico

experimentado por nuestra economía en los últimos años. Elementos tales como la mejora de la renta disponible, la positiva evolución del empleo, el aumento del número de familias (tanto por razones de inmigración como por el cada vez mayor porcentaje de familias unipersonales) y la caída de los tipos de interés, conforman la base real que ha empujado los precios de la vivienda al alza, siendo, por tanto, las fuerzas del mercado las que han conducido a la situación actual.

4.3.4.3. El problema social de la vivienda en Canarias

El Anuario Social de España 2004, elaborado por el Servicio de Estudios de La Caixa nos permite describir de forma sucinta la situación social de la vivienda en Canarias en el año 2003. Como puede observarse en la Tabla nº 4.3.4.3.1, el porcentaje que representa la vivienda principal sobre el número total de viviendas existentes es similar al del resto de España, aunque el de viviendas vacías es superior y el de secundarias inferior. Según estos datos, en Canarias existían 117.546 viviendas vacías en el año 2003 y 111.751 segundas residencias.

El número de hogares con vivienda en propiedad es notablemente inferior en Canarias en relación al conjunto español, lo que hace que el de vivienda en alquiler supere al estatal. El porcentaje de hogares con disponibilidad de segunda vivienda, por su lado, es en Canarias inferior al del resto de España. Como es sabido, el grueso de las segundas viviendas fueron adquiridas en Canarias en épocas en las que su coste no era tan elevado como en la actualidad, lo que así mismo explica que el perfil de los propietarios de estas viviendas se corresponda, por lo general, con personas mayores de 45 años y de nivel económico medio¹⁰. En las zonas de costa del Archipiélago la mayoría de éstas segundas residencias se encuentran en régimen de alquiler durante la práctica totalidad del año a tour operadores o particulares.

TABLA 4.3.4.3.1: SITUACIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA EN CANARIAS. 2003

	Núm. de viviendas	Viviendas principales (%)	Viviendas secundarias (%)	Viviendas vacías (%)	Hogares con vivienda en propiedad (%)	Hogares con vivienda en alquiler (%)	Hogares con vivienda en otro régimen (%)	Hogares con disponibilidad de segunda vivienda (%)
Prov. Las Palmas	424.363	68,1	11,4	13,4	69,2	18	12,7	1,9
Prov. Tenerife	403.424	66,7	15,7	15	69,7	15,9	14,4	1,7
C.A. CANARIAS	827.787	67,5	13,5	14,2	69,5	17	13,5	1,8
ESPAÑA	20.823.369	68,5	16	13,9	82	11,5	6,5	2,3

Fuente: Anuario Social de España 2004. Elaboración propia.

En lo que se refiere a la vivienda protegida en Canarias, en el año 2003 el total de viviendas de este tipo iniciadas experimenta un fuerte avance, compensando así la reducida reducción de los años anteriores, (ver tabla 4.3.4.3.2). De las 2.427 viviendas protegidas iniciadas en el 2003, 764 están sometidas al régimen especial de adquisición, siendo nula las promocionadas públicamente. Las viviendas protegidas terminadas experimentaron también un fuerte incremento en el año 2003.

TABLA 4.3.4.3.2: EVOLUCIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL EN CANARIAS (2000- 2003)

	VIVIENDAS INICIADAS				VIVIENDAS TERMINADAS		
	Total Viviendas Protegidas	Viviendas Protegidas Resto	Promoción pública	Protegidas de régimen especial	Total Viviendas Protegidas	Viviendas Protegidas Resto	Protegidas de régimen especial
2000	1.068	795		273	1.625	446	1.179
2001	913	311	517	85	1.116	613	503
2002	116	116			237	35	202
2003	2.472	1.708		764	1.225	940	285

Fuente: Ministerio de Fomento. Elaboración propia.

¹⁰ Ver Reja, R. (2004): "Las inmobiliarias aseguran que la compra de segundas residencias se ha estancado en el Archipiélago", en *La Provincia*, 14 de marzo del 2004.

En la tabla 4.3.4.3.3 se exponen los precios máximos de las viviendas protegidas de nueva construcción. Como puede observarse en dicha tabla, el precio del metro cuadrado útil de este tipo de viviendas se incrementó en un 2% en el año 2003 en comparación con el anterior, al igual que en la casi totalidad de las comunidades autónomas españolas. En cifras absolutas, el precio máximo de la vivienda protegida en Canarias supera en el año 2003 en 356,29 euros/ m² al precio básico nacional, 636,25 euros/m², fijado por Real Decreto 1/2002.

Si se compara el precio máximo en Canarias con el precio medio ponderado, que es el resultado de ponderar el precio básico nacional por la distribución territorial de la actividad en cada comunidad autónoma por zonas, medida ésta por el número de viviendas protegidas de nueva construcción financiadas durante el Plan de Viviendas 1998-2001, Canarias se sitúa entre las comunidades autónomas que están por debajo de dicha media, aunque próximas a la misma. En esta misma situación se encuentran Aragón, las dos Castillas y Galicia.

TABLA 4.3.4.3.3: PRECIOS MÁXIMOS DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN. 2002-2003

	PRECIOS* MAXIMOS 2002 (€/ m ² útil)	PRECIOS* MAXIMOS 2003 (€/m ² útil)	VARIACIÓN INTERANUAL (%) (€/m ² útil)
Ámbito territorial	623,77	636,25	2,00
Andalucía	856,09	873,21	2,00
Aragón	973,08	992,54	2,00
Asturias	1.029,94	1.050,54	2,00
Baleares	1.291,28	1.317,11	2,00
Canarias	973,08	992,54	2,00
Cantabria	961,37	980,60	2,00
Castilla y León	978,57	998,14	2,00
Castilla-La Mancha	927,06	927,06	0,00
Cataluña	1.089,85	1.118,19	2,60
Extremadura	683,31	696,98	2,00
Galicia	971,78	991,22	2,00
Madrid	1.243,91	1.268,79	2,00
Murcia	803,07	815,92	1,60
La Rioja	981,06	1.000,68	2,00
C.Valenciana	851,14	868,16	2,00
Ceuta	1.070,39	1.091,80	2,00
Melilla	781,58	797,21	2,00
Media Ponderada	987,85	1.008,11	2,05

(*) Precio básico nacional

Fuente: Ministerio de Fomento. Elaboración propia.

En lo que atañe al bienestar social relacionado con la vivienda en Canarias, el Índice de Vivienda y Equipamiento de los hogares del Anuario Social de España 2004 arroja un valor de cuatro para Canarias, siendo cinco el correspondiente a la media española, (ver Tabla 4.3.4.3.4). Para la elaboración de este índice se han seleccionado 22 indicadores provinciales, cuatro de ellos relacionados con los equipamientos indispensables de la vivienda, además de quince indicadores que recogen aquellos equipamientos que aumentan la calidad de vida en el hogar y tres variables que miden el grado de accesibilidad a la vivienda. Las variables que miden los equipamientos indispensables de la vivienda son los siguientes: la tasa de edificios destinados a viviendas en estado malo o ruinoso y las tasas de edificios destinados a viviendas con agua corriente, sistema de evacuación de aguas residuales y sistema de alcantarillado. Las quince variables relacionadas con los equipamientos que aumentan la calidad de vida en el hogar son las tasas de edificios destinados a viviendas con agua caliente central, con portería y con garaje, y las tasas de hogares con aspirador,

microondas, lavavajillas, frigorífico combinado, antena parabólica, ordenador personal, conexión a Internet, vídeo conectado al televisor, dos o más aparatos de televisor, teléfono fijo, teléfono móvil y automóvil.

Las tres variables que miden el grado de accesibilidad (física y económica) a la vivienda son la tasa de edificios destinados a viviendas con malas comunicaciones, la renta disponible de los hogares deflactada por el precio de la vivienda y la tasa de viviendas terminadas de protección oficial.

Las comunidades con mejores condiciones para la vivienda y equipamiento del hogar, con niveles 9 y 10 (superior al 30% de la media española) se localizan en Navarra, Cataluña, Madrid y el País Vasco, mientras que, con nivel 2 (menos del 30% inferior a la media), se encuentran la comunidad gallega. Canarias, con un nivel de 4 presenta un nivel inferior a la media aunque próximo a ésta.

TABLA 4.3.4.3.4: ÍNDICES DE BIENESTAR SOCIAL: VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO DEL HOGAR. 2003

	Índice vivienda y equipamiento del hogar
Prov. Las Palmas	5
Prov. Santa Cruz de Tenerife	4
C.A. CANARIAS	4
ESPAÑA	5

Fuente: Anuario Social de España 2004. Elaboración propia.

INFORME ANUAL DEL CONSEJO 2004 SOBRE LA SITUACIÓN ECONÓMICA, SOCIAL Y LABORAL DE CANARIAS EN 2003

4.2.4. La vivienda

En la actualidad, y al igual que en los últimos años, la situación del mercado de la vivienda en España puede calificarse, al menos, de preocupante. Los hechos más destacables que justifican tal preocupación vienen conformados por el escaso peso de la vivienda en alquiler frente a la propiedad, las elevadas cifras de viviendas desocupadas, el crecimiento de los precios por encima del promedio de la Unión Europea y el gran volumen de endeudamiento familiar necesario en nuestro país para el acceso a la vivienda. Organismos internacionales, tales como la OCDE y el Fondo Monetario Internacional, vienen advirtiendo a nuestro país en los últimos años acerca del problema de la vivienda y de la necesidad de emprender medidas para corregir o modificar su presente situación.

El cambio de Gobierno experimentado en España en el año 2004 trajo consigo cambios relevantes en la política estatal de vivienda mediante la puesta en marcha de un Plan de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Suelo (Plan de Choque). El Plan consta de once medidas, figurando entre las adoptadas en primer lugar la aprobación del *Real Decreto 1721/2004*, de 23 de julio, por el que se modificó el *Real Decreto 1/2002*, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005, creándose nuevas líneas de actuaciones protegidas para fomentar el arrendamiento de viviendas. Mediante dicho Decreto se pretende estimular la promoción de nuevas viviendas protegidas y la adquisición de otras existentes, fomentar el incremento de la oferta de viviendas en alquiler con rentas en condiciones ventajosas y mejorar la gestión, la transparencia y el control de la política de vivienda.

Entre las medidas del Plan de Choque figuraban también, además de las relativas al suelo, la puesta en marcha de una Agencia Pública de Alquiler, con la finalidad de intermediar en el mercado español del alquiler y otorgar seguridad jurídica al propietario. La aprobación de dicha Agencia ha supuesto un paso de gran calado en la puesta en práctica de las reformas que el mercado español de la vivienda necesita de forma urgente.

La finalidad de la Agencia Pública de Alquiler es arrendar directamente inmuebles privados, haciéndose con un mínimo de 25.000 viviendas en cuatro años para ponerlas en el mercado de alquiler a un precio más bajo de lo que se alquilen en ese momento, con objeto de atraer a jóvenes o familias que opten por esta vía frente a la compra.

La dificultad de acceso a la vivienda afecta especialmente a los jóvenes, retrasando su edad de emancipación y consecuentemente la tasa de natalidad, perjudicando al sistema público de pensiones y la cohesión social. Así mismo, el colectivo de los inmigrantes resulta también particularmente afectado.

En el caso de Canarias, y como se verá posteriormente, los precios de la vivienda han continuado en al año 2004 su tendencia alcista, obligando a las familias canarias a destinar, según estudios recientes, un 34,5% de su renta a alquiler y un 47,1% de la misma a compra de vivienda. Del mismo modo, continúa en Canarias el crecimiento de la construcción de viviendas desocupadas y el empeoramiento radical del acceso a la vivienda por parte de los sectores de población con las rentas más bajas.

En este orden de ideas, en el primer apartado se estudia la evolución de la situación de la vivienda en Canarias, analizándose a continuación la evolución de los precios en las islas y la accesibilidad de la vivienda. Por último se describen de forma sucinta los elementos claves definidores del problema social de la vivienda en Canarias.

4.2.4.1. Evolución de la política de vivienda en Canarias

La Ley 2/2003, de Vivienda de Canarias tuvo como finalidad la reordenación de la intervención de las Administraciones públicas canarias en materia de vivienda; en especial, en la promoción, financiación y reglamentación de las viviendas sujetas a un régimen de protección público, mediante el cambio de las formas tradicionales de actuación pública en esta materia. La ley apuntó como escollos principales que dificultan la solución del problema de la vivienda en Canarias, los siguientes:

- 1º) la limitación de los recursos públicos destinados a vivienda, debido a los ajustes de gasto público practicados,
- 2º) la escasez de suelo público apto para la edificación; y,
- 3º) la complejidad y la lentitud en la tramitación de proyectos y promociones de viviendas sujetas a régimen de protección pública.

En el año 2004, ésta importante ley, que obliga a los ayuntamientos a reservar suelo para la construcción de viviendas protegidas, experimentó una modificación puntual que tuvo como objeto posibilitar la habilitación de más suelo para la construcción de viviendas protegidas. Esta modificación se materializó en la adición de un segundo apartado a la disposición transitoria quinta de la ley, estando orientado dicho apartado a permitir la reclasificación de suelo destinado a la construcción de vivienda protegida, hasta la adaptación plena de todos los municipios de Canarias al texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias y a las Directrices de Ordenación General y a las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

El Consejo Económico y Social de Canarias realizó en el año 2004 un dictamen preceptivo sobre la modificación mencionada, la misma se plasmó en un anteproyecto de ley por el que se modificaba la ley 2/2003, de 30 de enero, de vivienda de canarias. Las conclusiones y recomendaciones más relevantes emitidas por dicho Dictamen son las siguientes:

1. La disponibilidad y caracterización de la vivienda constituyen indicadores destacados del nivel de calidad de vida de una comunidad. Por ello las condiciones de la vivienda, no sólo como lugar de residencia sino como punto de encuentro y conexión con el entorno social próximo, determinan que las familias estén dispuestas a dedicar un porcentaje elevado de sus ingresos a la adquisición o alquiler. Por todo ello **los esfuerzos públicos en relación a la vivienda, y su eventual expresión normativa, tienen un amplio impacto social.**

Facilitar la edificación, promoción y venta de viviendas protegidas, viene constituyéndose en un instrumento tradicional de la política de vivienda. **Entre los factores principales que influyen en el aumento del precio de la vivienda está el valor del suelo edificable, ante su escasez.**

2. En los últimos años el acceso a la vivienda en Canarias ha venido experimentando **un incremento continuado del precio**. Los principales elementos que influyen en esta cuestión tienen que ver con los factores que han determinado el incremento de la demanda: crecimiento económico, bajos tipos de interés, estabilidad de la moneda, facilidades en la financiación hipotecaria, etc...

También la demanda de compra de vivienda se intensifica por la **falta de alternativas**, como por ejemplo la **ausencia de un mercado de viviendas en alquiler eficiente**, debido básicamente al riesgo que conlleva su inseguridad jurídica y de la cobertura necesaria de viviendas de VPO, para las economías familiares de bajo nivel de renta. Serían estos dos segmentos de mercado los que, en vez de aligerar la presión de la demanda de compra de vivienda nueva, favorecerían el crecimiento de los precios.

3. Un factor importante que, desde el punto de vista de la oferta, influye en el aumento del precio de la vivienda es, sin lugar a dudas, el **valor del suelo edificable**. Desde este punto de vista es imprescindible disponer de **instrumentos que faciliten la disponibilidad de suelo** acudiendo, en primer lugar, a los actuales instrumentos que permite la legislación que sobre el territorio tiene la Comunidad Autónoma. En este sentido deberá evitarse en lo posible, y en un escenario de cooperación con las Administraciones Locales, intervenir sobre el suelo rústico.

4. Quizás un **nuevo marco legal** para la **financiación de las Corporaciones Locales** y la mejora, por parte de éstas, de los medios adecuados para desarrollar una gestión y tramitación urbanística más ágil y eficiente, evitarían la **controversia** que parece deducirse del contenido del *anteproyecto de Ley* entre garantizar el acceso a una vivienda y preservar las dotaciones de suelo rústico de la Comunidad Autónoma. En ocasiones quizás sean los propios ayuntamientos los principales agentes especuladores y los que provocan el encarecimiento del suelo, en la medida en que parte de sus ingresos dependen de su gestión y ante la ausencia de otros mecanismos de financiación.

5. La escasez de suelo constituye un problema social que se evidencia de forma manifiesta en los municipios más poblados de las Islas, lo que requiere una actuación rápida y contundente por parte del Gobierno de Canarias, siendo ésta modificación legislativa una medida que es fruto de la experiencia y búsqueda de alternativas frente a la realidad existente por parte de la Consejería de Vivienda. Específicamente se pretende dar respuesta a corto plazo y hasta que finalice el arduo proceso de adaptación antes citado, a la disponibilidad de suelo para viviendas protegidas, de tal forma que las medidas de fomento público para la construcción de dichas viviendas puedan realizarse, debido a que la carencia y prácticamente inexistencia del mismo deviene en que la mayor parte de las medidas de fomento previstas en la precitada Ley, sean del todo inertes.

Por otra parte, el IV Plan Canario de Vivienda 2002-2005, iniciado en el año 2002, continuó su aplicación en el 2004 aunque con sustanciales variaciones originadas por el Plan de Choque. Como es sabido, los planes de vivienda representan el instrumento de ordenación y coordinación de todas las acciones públicas en materia de fomento del suelo protegido y de política de vivienda, estableciéndose que en los presupuestos de la Comunidad Autónoma se habiliten los créditos suficientes para dar cobertura a su contenido y objetivos.

En este sentido, los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma Canaria para el ejercicio 2004 dotaron a la política de gastos en vivienda con unos créditos de 91.039.124 euros, disminuyendo un 5,2 % respecto al ejercicio anterior. Este descenso se produjo, en el momento de elaboración de los presupuestos, por la disminución de los recursos estatales que son gestionados a través de las Comunidades Autónomas, los cuales afectaron también a Canarias por la modificación en su momento de la normativa estatal de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005, en la que se estableció el pago de la mayor parte de las ayudas a través de las entidades financieras. Así mismo, el comienzo del funcionamiento en el año 2004 del Instituto Canario de la Vivienda, creado en la Ley 2/2003 de Viviendas de Canarias, implicó la dotación de un presupuesto de 94.314.136 euros, recogiendo como recursos propios del Instituto los ingresos derivados de la gestión del parque público de viviendas. La consideración de los dos aspectos indicados produjo en realidad un incremento del gasto público real autonómico en vivienda, el cual creció un 3,18% .

La política autonómica de gasto en vivienda recoge dotaciones para la realización de las actuaciones contempladas en los Planes Canarios de Vivienda, especialmente las referidas a sus dos programas más importantes: el de fomento a la construcción, adquisición de viviendas protegidas y el de promoción y rehabilitación del parque público de viviendas en alquiler. En el área de la promoción pública, los presupuestos autonómicos del 2004 contemplaron la continuidad de las obras en

construcción y la iniciación de proyectos para la construcción de nuevas viviendas, además de la adquisición y urbanización de suelo público donde las necesidades de vivienda fueran mayores, todo ello directamente o a través de la empresa pública VISOCAN. En rehabilitación de viviendas se destinaron créditos a la rehabilitación o reposición de las viviendas de los patronatos provinciales, en virtud de los convenios suscritos con lo que antes era competencia del Ministerio de Fomento y los ayuntamientos correspondientes.

Así mismo, los presupuestos contemplaron recursos para el mantenimiento y conservación del parque público de viviendas propiedad de la Comunidad Autónoma y para el fomento de la vivienda protegida, recogiendo actuaciones de incentivo a la construcción de viviendas en régimen general y especial, mediante subvenciones a los promotores y mediante ayudas complementarias para la adquisición de viviendas por parte de los jóvenes. También, y dentro de las actuaciones previstas en el nuevo Plan de Vivienda para el 2004, se incorporaron líneas de actuación destinadas al fomento de la construcción de viviendas de promoción pública en régimen de venta cofinanciadas con los Ayuntamientos, para atender de este modo a los segmentos de población que cuentan con menos ingresos y mantener los incentivos para la rehabilitación de viviendas en el medio rural, a través de los ayuntamientos, con objeto de disminuir el número de potenciales demandantes de viviendas de protección oficial en régimen especial de alquiler.

En relación con el programa 2004 del Plan de Vivienda 2002-2005, es necesario señalar la suscripción en noviembre de 2004 del Acuerdo de Modificación del Convenio de Colaboración entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Autónoma de Canarias sobre actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan de Vivienda 2002-2005, fruto de la nueva política de vivienda y de la ampliación de los objetivos a lograr en materia de vivienda por la nueva administración estatal. Esta modificación del Convenio de Colaboración se planteó asumiendo el hecho de que las cifras de objetivos que se propusieron para el Plan de Vivienda 2002-2005, planificadas por el gobierno anterior, eran insuficientes si se toman en consideración las necesidades de vivienda existentes en los segmentos sociales de ingresos medios y bajos, necesidades que se han ido acumulando al no encontrar posibilidades de satisfacción debido al proceso de encarecimiento de las viviendas libres. Así mismo, la reducida dimensión del parque de viviendas en alquiler en España, especialmente aquellas con rentas moderadas, aconsejaba reforzar las oportunidades en esta materia. En consecuencia, el Gobierno canario amplió las cifras de objetivos a financiar en el marco del programa 2004 del Plan de Vivienda 2002-2005, reforzando las vías de acceso a viviendas dignas en régimen de arrendamiento, tanto por el lado de la oferta como de la demanda.

Para la consecución de las nuevas cifras de objetivos, se contó con recursos adicionales a los en su día autorizados para el programa 2004 del Plan de Vivienda 2002-2005, destinándose los mismos a reforzar las líneas vigentes de promoción de nuevas viviendas protegidas para venta y arrendamiento, así como a la adquisición protegida de otras viviendas existentes para uso propio. Los recursos adicionales contemplaban, además, objetivos a financiar correspondientes a tres líneas de actuación nuevas o que ampliaban y reforzaban otras que ya existían: la adquisición de viviendas existentes, bajo ciertas condiciones, para cederlas en arrendamiento; la rehabilitación de viviendas libres (incluyendo obras menores de reparación) para cesión en arrendamiento; y las subvenciones a los inquilinos, también bajo ciertas condiciones y límites, para facilitarles el pago de sus rentas.

Por lo que respecta a los nuevos objetivos adicionales a los convenidos inicialmente para el programa 2004, hay que destacar la novedad y especiales características de dos de las líneas de actuaciones protegidas: se trata de las ayudas a los inquilinos para el pago de sus rentas y de las nuevas ayudas para rehabilitación de viviendas a ceder en régimen de arrendamiento.

En cuanto al cumplimiento del programa 2004 en relación con los objetivos iniciales convenidos, Canarias sólo destaca por su cumplimiento, a noviembre del 2004, en la actuación de viviendas de nueva construcción para alquiler, con 771 viviendas construidas, lo que supone un grado de cumplimiento del 244,47% según datos del Ministerio de la Vivienda. En la actuación de viviendas

protegidas de nueva construcción la cifra de viviendas construidas en la Comunidad Autónoma Canaria ascendió a 1.005, y el número de viviendas sujetas a la actuación de adquisición protegida de viviendas existentes fue de 100. En lo que respecta a rehabilitación protegida el número de viviendas fue de 15 y el número de actuaciones sobre suelo para viviendas protegidas fue de 716¹¹. Conforme a lo anterior, el balance de ejecución del programa 2004 del Plan de Viviendas 2002-2005 por parte del Gobierno canario, dentro de las actuaciones convenidas con el Estado, sólo destaca en la actuación de viviendas de nueva construcción para alquiler, lo que supone unos bajos niveles de ejecución en la Comunidad Autónoma Canaria para las restantes actuaciones en comparación con las demás comunidades autónomas. La escasa disposición de suelo y una insuficiente gestión pueden ser los motivos que hayan dado origen a una ejecución reducida.

Por último, y según datos de la Consejería de Infraestructuras, Transportes y Vivienda de la CAC, el porcentaje de ejecución del Plan de Vivienda 2002-2005 alcanzaba la cifra del 95%, habiéndose ejecutado en el 2004 un 116% de las actuaciones propias y un 106% de las sujetas a convenio (ver tabla 4.2.4.1.). Por lo que se refiere al número de actuaciones, la tabla 4.2.4.2, al final del año 2004 se habían realizado un total de 28.277 actuaciones propias y 12.385 de las convenidas.

TABLA 4.2.4.1: PORCENTAJE DE EJECUCIÓN DEL PLAN DE VIVIENDA 2002-2005

	2002	2003	2004	TOTAL
Actuaciones propias	72	99	116	95
Actuaciones del convenio	101	80	106	95

Fuente: Consejería de Infraestructuras, Transportes y Vivienda de la CAC. Elaboración propia.

TABLA 4.2.4.2: ACTUACIONES DEL PLAN DE VIVIENDA 2002-2005

	2002	2003	2004	TOTAL
Actuaciones propias	7.287	10.417	10.573	28.277
Actuaciones del convenio	4.065	3.442	4.878	12.385

Fuente: Consejería de Infraestructuras, Transportes y Vivienda de la CAC. Elaboración propia.

Las tablas 4.2.4.3 y 4.2.4.4, recogen tanto las actuaciones convenidas como las propias ejecutadas en las dos principales islas del Archipiélago. Como puede observarse en dichas tablas, las viviendas protegidas de nueva construcción representan la cifra mayor de las actuaciones convenidas tanto en la isla de Gran Canaria como de Tenerife, mientras que en actuaciones propias son las viviendas de promoción pública en alquiler las que alcanzan una mayor cifra en ambas islas.

¹¹ Véase “Plan de Vivienda 2002-2005: datos a 30 de noviembre 2004”, en nota de prensa del Ministerio de la Vivienda, www.mviv.es

TABLA 4.2.4.3: EJECUCIÓN DEL PLAN DE VIVIENDA 2002-2005 POR ISLAS. TENERIFE

ACTUACIONES CONVENIO	EJERCICIO	EJERCICIO	EJERCICIO	TOTAL
	2002	2003	2003	2002-2004
	nº act.	nº act.	nº act.	nº act.
1.- Vivienda protegida nueva const.	2.451	1.085	1.849	5.385
1.1. Venta	2.430	882	1.451	4.763
1.1.1. Régimen general	2.204	867	1.199	4.270
1.1.1.1. tipo i	1.247	167	198	1.612
1.1.1.2. tipo ii	957	700	1001	2.658
1.1.2. Régimen especial	226	15	252	493
1.2. Alquiler	21	203	398	622
1.2.1. Régimen especial	21	203	179	403
1.2.2. Régimen general	0	0	219	219
2.- Adquisición de otras viviendas	37	69	16	122
2.2. Vivienda usada convenio ministerio	37	69	16	122
3.- Rehabilitación	3	139	22	164
3.1. áreas	0	110	0	110
3.2. edificios (nº viviendas)	3	29	22	54
3.2.1. con solo subvención	3	29	0	32
3.2.2. con préstamo cualificado	0	0	22	22
4.- Suelo	0	0	493	493
4.1. áreas de urbanización prioritaria	0	0	493	493
4.1.1. con solo subvención	0	0	493	493
4.1.2. préstamo	0	0	0	0
4.2. otras actuaciones de urbanización	0	0	0	0
Total vivienda	2.491	1.293	1.887	5.671
Total suelo	0	0	493	493
Total vivienda + suelo	2.491	1.293	2.380	6.164

Fuente: Consejería de Infraestructuras, Transportes y Vivienda de la CAC. Elaboración propia.

TABLA 4.2.4.3: EJECUCIÓN DEL PLAN DE VIVIENDA 2002-2005 POR ISLAS. TENERIFE (CONT.)

ACTUACIONES PROPIAS CAC	EJERCICIO	EJERCICIO	EJERCICIO	TOTAL
	2002	2003	2004	2002-2004
	nº act.	nº act.	nº act.	nº act.
1.- Viviendas de promoción pública	0	21	477	498
1.1. En alquiler	0	21	477	498
2.- Viviendas en alquiler	0	0	0	0
3.- Viviendas para jóvenes		47	385	432
3.1 Viviendas para jóvenes *		47	385	432
4.- Autoconstrucción	71	61	100	232
4.1. autoconstrucción individual	71	61	40	172
4.2. autoconstrucción colectiva	0	0	60	60
5. Vivienda rural	376	438	438	1.252
5.1. vivienda rural	376	438	438	1.252
6. Rehabilitación parque público	829	1.020	1.012	2.861
6.1. rehabilitación parque público	829	1.020	1.012	2.861
7.- Otros programas	1.934	2.626	2.579	7.139
7.1. otros programas	1.934	2.626	2.579	7.139
Total vivienda	1.276	1.587	2.412	5.275
Total otros programas	1.934	2.626	2.579	7.139
Total vivienda + otros prog. + suelo	3.210	4.213	4.991	12.414
Total convenio + actuaciones cac	5.701	5.506	7.371	18.578

Fuente: Consejería de Infraestructuras, Transportes y Vivienda de la CAC. Elaboración propia.

TABLA 4.2.4.4: EJECUCIÓN DEL PLAN DE VIVIENDA 2002-2005 POR ISLAS. GRAN CANARIA

ACTUACIONES CONVENIO	EJERCICIO	EJERCICIO	EJERCICIO	TOTAL
	2002	2003	2004	2002-2004
	nº act.	nº act.	nº act.	nº act.
1.- Vivienda protegida nueva const.	838	1.400	1.314	3.552
1.1. venta	838	900	919	2.657
1.1.1. régimen general	697	889	914	2.500
1.1.1.1. tipo i	311	480	447	1.238
1.1.1.2. tipo ii	386	409	467	1.262
1.1.2. régimen especial	141	11	5	157
1.2. alquiler	0	500	395	895
1.2.1. régimen especial	0	500	395	895
2.- Adquisición de otras viviendas	17	127	358	502
2.2. vivienda usada convenio ministerio	17	127	358	502
3.- Rehabilitación	72	134	522	728
3.2. edificios (nº viviendas)	72	134	522	728
3.2.1. con solo subvención	72	134	522	728
4.- Suelo	277	412	223	912
4.2. otras actuaciones de urbanización	277	412	223	912
4.2.1. con solo subvención	277	412	223	912
Total vivienda	927	1.661	2.194	4.782
Total suelo	277	412	223	912
Total vivienda + total suelo	1.204	2.073	2.417	5.694

Fuente: Consejería de Infraestructuras, Transportes y Vivienda de la CAC. Elaboración propia.

TABLA 4.2.4.4: EJECUCIÓN DEL PLAN DE VIVIENDA 2002-2005 POR ISLAS. GRAN CANARIA (CONT.)

ACTUACIONES PROPIAS CAC	EJERCICIO	EJERCICIO	EJERCICIO	TOTAL
	2002	2003	2004	2002-2004
	nº act.	nº act.	nº act.	nº act.
1.- Viviendas de promoción pública	0	36	279	315
1.1. en alquiler	0	36	279	315
2.- Viviendas en alquiler	0	0	0	0
3. Viviendas para jóvenes		117	40	157
3.1. viviendas para jóvenes *		117	40	157
4.- Autoconstrucción	472	179	243	894
4.1. autoconstrucción individual	47	71	126	244
4.2. autoconstrucción colectiva	425	108	117	650
5. Vivienda rural	288	313	313	914
5.1. vivienda rural	288	313	313	914
6. Rehabilitación parque público	896	984	409	2.289
6.1. rehabilitación parque público	896	984	409	2.289
7.- Otros programas	512	2.873	2.911	6.296
7.1. otros programas	512	2.873	2.911	6.296
Total vivienda	1.656	1.629	1.284	4.569
Total otros programas	512	2.873	2.911	6.296
Total vivienda + otros prog. + suelo	2.168	4.502	4.195	10.865
Total convenio + actuaciones cac	3.372	6.575	6.612	16.559

Fuente: Consejería de Infraestructuras, Transportes y Vivienda de la CAC. Elaboración propia.

4.2.4.2. Evolución de los precios y accesibilidad de la vivienda

Según los **datos de la Sociedad de Tasación, a 31 de diciembre de 2004**, el precio de la vivienda nueva en el mercado libre¹² en las capitales de provincia españolas se incrementó en el año 2004 en un 12,5%, lo que situó el precio del m² en 2.286 euros, siendo la primera vez desde el año 2001 en que el crecimiento se modera respecto al ejercicio anterior¹³. En el año 2003 el precio de la vivienda se incrementó un 15,8%, siendo la mayor subida en catorce años y alcanzando el punto máximo en la evolución alcista de los precios comenzada en el año 1997, lo que ha supuesto la duplicación del precio de los pisos.

Por comunidades autónomas, y según los **datos de la Sociedad de Tasación**, las comunidades que más vieron incrementados sus **precios medios de viviendas nuevas en capitales de provincia** respecto al año 2003 en relación a la media nacional del 12,5% fueron: Andalucía (16,3%), Aragón (15,5%), Valencia (14,6%), La Rioja (14,3%), Extremadura (14,3%), Baleares (13,9%), Castilla-La Mancha (13,9%) y Madrid (12,6%), mientras que las comunidades de Cataluña (12,3%), Euskadi (12,1%), Murcia (11%), Castilla-León (10,8%), Cantabria (8,2%) y Galicia (6%) experimentaron crecimientos de sus precios medios por debajo de la media nacional. Canarias, con un incremento de precios medios de la vivienda nueva en el mercado libre del 3,2% se situó incluso por debajo de Galicia ocupando el penúltimo lugar por delante de Asturias.

Por otra parte, nuestra Comunidad Autónoma, según precios medios de viviendas nuevas en capitales de provincia, se sitúa entre las Comunidades Autónomas españolas con menor precio medio, 1.537 euros/m², justo en quinto lugar después de Extremadura (1.213 euros/ m²), Galicia (1.337 euros/ m²), Murcia (1.343 m²) y Castilla-La Mancha (1.528 euros/ m²)¹⁴.

Según estos mismos datos, la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, con un precio de 1.572 euros por m², continúa registrando en el año 2004 una media en el precio de la vivienda nueva, en el mercado libre, superior a la ciudad de Sta. Cruz de Tenerife¹⁵, con un precio de 1.478 euros por m². En la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria el precio del m² de vivienda de segunda mano ascendía en junio del 2004 a 1.477,1 euros, un valor que era de 1.298,6 euros en la capital tinerfeña¹⁶.

Los índices de precios por m² de la vivienda libre, tanto nueva como usada, elaborados por el Ministerio de la Vivienda correspondientes al año 2004 superan a los de la Sociedad de Tasación, alcanzando la media nacional la cifra del 17,45%¹⁷. Entre las comunidades con una evolución de precios por debajo de esta media, destacan Asturias, en donde los precios en el año 2004 crecieron un 7,84%; Navarra, con un 10,65%; y Galicia, con un 11,74%, mientras que los mayores incrementos se ubican en Andalucía (21,38%), el arco mediterráneo: Cataluña (19,82%), la Comunidad Valenciana (20,47%), Murcia (27,17%), Madrid (15,36%) y el País Vasco (14,62%).

El incremento de precios de la vivienda que según el Ministerio de la Vivienda le correspondió a la Comunidad Autónoma Canaria en el año 2004 fue del 12,47%, porcentaje considerablemente superior al registrado por la Sociedad de Tasación, aunque se sitúe por debajo de la media nacional. En la Tabla 4.2.4.2.1 se recoge la evolución del precio medio del m² de las viviendas en los últimos años, comparándose los mismos con la evolución de la media nacional. Como puede comprobarse, la evolución de los precios tomando como base el año 2001 ha sido inferior en Canarias a la experimentada por la media nacional.

¹² Excluye, por tanto, la vivienda protegida y usada.

¹³ Véase Sociedad de Tasación (2004): *Informe sobre el mercado inmobiliario*, www.st-tasacion.es

¹⁴ Ver nota anterior.

¹⁵ Ver Sociedad de Tasación (2004): *Informe sobre el mercado inmobiliario*, www.st-tasacion.es

¹⁶ Véase Sociedad de Tasación (2004): *Valores de Tasación de la vivienda a 30 de junio de 2004*, www.tinsa.es

¹⁷ Ver Ministerio de la Vivienda, www.mviv.es.

TABLA 4.2.4.2.1: EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DEL M² DE LAS VIVIENDAS LIBRES (En euros). Base 2001.

	2001	2002	%	2003	%	2004	%
Canarias	1.152,31	1.276,52	10,7%	1.387,58	20,4%	1.560,60	35,43%
Media Nacional	1.065,70	1.258,93	18,13%	1.480,99	38,9%	1.739,44	63,2%

Fuente: Ministerio de la Vivienda. Elaboración propia.

El precio de la vivienda viene creciendo de forma muy intensa en todo el territorio español, con una variación porcentual del 63,2% en el período 2001-04 y del 35,43% en Canarias en el mismo período a juzgar por los datos de la tabla 4.2.4.2.1. Los principales factores que empujan al alza los precios de la vivienda son, por el lado de la oferta, el precio del suelo; y, por el de la demanda, los bajos tipos de interés del crédito hipotecario, el incremento de las rentas y el asentamiento en España de ciudadanos comunitarios con alto poder adquisitivo. A pesar del intenso crecimiento de los precios, la demanda de viviendas se ha incrementado, lo que ha empeorado las condiciones de acceso a la vivienda para las rentas medias y bajas. Entre las posibles causas que explican la menor evolución del precio de la vivienda en Canarias en relación a la media estatal pueden estar el elevado esfuerzo financiero que actualmente representa la adquisición de vivienda en Canarias (55% del salario medio en el tercer trimestre del año 2004, según el Banco de España); o el hecho de que Canarias represente en la actualidad la segunda autonomía española con mayor número de hipotecas constituidas por cada 100.000 habitantes, según la Encuesta de Constitución de Hipotecas del INE.¹⁸

TABLA 4.2.4.2.2: EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS MÁXIMOS DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN EN CANARIAS Y ESPAÑA Y PRECIO DE LA VIVIENDA PROTEGIDA EN EL 2004 (En euros/m²).

	2001(**)	2002(**)	Variación interanual (%)	2003	Variación interanual (%)	2004
Nacional (Precio Básico)	604,02	623,77	3,27	636,25	2	866,3
Canarias (***)	755,02	973,08	28,88	992,54	2	848,9
Media Ponderada de las CC.AA.(*)	882,45	987,85	11,94	1008,11	2,05	

(*) Precios máximos ponderados según la distribución territorial de actividad.

(**) En aquellas CC.AA. que financiaron tipología A y B, se toman los precios de la tipología B.

(***) No tuvieron grupo B.

Fuente: CES (2003), CES (2004b) y Ministerio de la Vivienda. Elaboración propia.

En lo referente a los precios máximos de las viviendas protegidas de nueva construcción, en la tabla 4.2.4.2.2, puede observarse que el precio del m² útil de este tipo de vivienda se incrementó en un 2% en el año 2003 en comparación con el anterior, al igual que en la casi totalidad de las comunidades autónomas españolas. En el 2004, los datos ofrecidos por el recién creado Ministerio de la Vivienda muestran un incremento sustancial del precio de la vivienda protegida para España, aunque un descenso notable para Canarias.

La construcción de viviendas alcanzó en España en el año 2004 la cifra de 675.000 nuevas viviendas iniciadas (unos 100.000 destinados al negocio turístico), lo que según SEOPAN¹⁹, representa la mayor cifra de Europa; habiéndose construido en nuestro país en el 2004 tanto como lo construido en el mismo año por Francia, Italia y Alemania juntas. La demanda sigue fuertemente alentada por los bajos tipos de interés a pesar del fuerte incremento de los precios.

Organismos como el Fondo Monetario Internacional (FMI) o la OCDE han continuado alertando en el año 2004 sobre el peligro que supone esta expansión constante del precio de los activos inmobiliarios, especialmente en lo que se refiere a la repercusión que una eventual subida de los tipos de interés tendría sobre la capacidad de las familias españolas para hacer frente a sus

¹⁸ Véase www.ine.es, datos a diciembre del 2004.

¹⁹ Ver www.seopan.es.

hipotecas. Sin embargo, las previsiones para el año 2005 vaticinan una cierta desaceleración en el mercado inmobiliario español, con una ralentización del incremento de los precios como consecuencia de los altos niveles alcanzados, tal como se mencionó anteriormente.

En relación con la evolución del precio de la vivienda en Canarias se hace también necesario afirmar que dicha evolución se asienta en bases reales derivadas del intenso crecimiento económico experimentado por nuestra economía en los últimos años. Elementos tales como la mejora de la renta disponible, la positiva evolución del empleo, el aumento del número de familias (tanto por razones de inmigración como por el cada vez mayor porcentaje de familias unipersonales) y la caída de los tipos de interés, conforman la base real que ha impulsado los precios de la vivienda al alza.

Con respecto a los precios del alquiler, estos subieron en España un 4,1% en el año 2004, conforme a los datos del Instituto Nacional de Estadística. La tendencia alcista continuó en los dos primeros meses del año 2005, experimentando un incremento del 4,2% en relación a los mismos meses del ejercicio anterior. Por comunidades autónomas, Murcia y Extremadura fueron las que registraron mayores encarecimientos en las rentas de alquiler, mientras que las comunidades con subidas de alquiler más moderadas fueron Castilla y León (2,8%) y Canarias (2,7%).

En cuanto a accesibilidad, los datos extraídos del informe estadístico del Colegio de Registradores de España para el tercer trimestre de 2004 (último periodo analizado)²⁰ sitúan la hipoteca tipo en las Islas en un importe de 99.379 euros, con un plazo de amortización de 23,4 años, un tipo de interés del 3,18%, una cuota mensual de 501,61 euros y un porcentaje financiado sobre el valor escriturado del 87%. Según los datos de este informe, el Archipiélago sólo está por debajo de tres comunidades autónomas en cuanto al esfuerzo presupuestario mensual para hacer frente al pago de la hipoteca (Baleares, Cataluña y Madrid), aunque en las restantes características de las hipotecas mencionadas, Canarias se sitúa por debajo de la media nacional, lo que pone de manifiesto un endeudamiento de la población canaria por debajo del promedio estatal para la adquisición de vivienda, es decir: menor desembolso por metro cuadrado durante menos tiempo y con tipos de interés inferiores a la media. Sin embargo, según datos del Banco de España correspondientes al tercer trimestre del año 2004, los asalariados canarios destinan el 55% de su sueldo medio a financiar la compra de su vivienda, frente al porcentaje del 33% que se considera adecuado. Así mismo, la Encuesta de Constitución de Hipotecas del INE referente a diciembre del año 2004 coloca al Archipiélago canario como la segunda autonomía española con mayor número de hipotecas constituidas por 100.000 habitantes (524), solamente por detrás de Baleares con 554.

Conforme al informe mencionado, el coste salarial mensual medio en Canarias de los solicitantes de hipotecas en el periodo analizado fue de 1.248,85 euros, frente a los 1.461,46 euros que representó la media nacional, lo que supone 212,61 euros menos que la media de las comunidades autónomas y hasta 532.45 euros mensuales menos que el País Vasco, área de nuestro país en donde se registran los salarios más elevados.

Otra de las características de la adquisición de viviendas en Canarias señalada en el informe es la preeminencia de las construcciones nuevas sobre las usadas, situándose las primeras en el 54% en el segundo trimestre de 2004 y en el 50,25% en el tercero. Esta característica diferencia claramente a las adquisiciones de vivienda realizadas en Canarias de las realizadas el resto del país, cuyo porcentaje se limita al 42,14%, sólo superado por Baleares, Canarias y Cataluña.

Dentro de la vivienda de nueva construcción, el índice de residencias de Protección Oficial sólo alcanza el 2,67% del total de ventas en Canarias, medio punto por debajo de la media nacional. Sólo cinco comunidades autónomas venden menos viviendas de protección oficial que el Archipiélago: Baleares, Castilla-León, Castilla-La Mancha, Madrid y Navarra.

²⁰Véase Colegio de Registradores de España (2004): Informe trimestral de coyuntura, <http://www.registradores.org/>

Comparando las características de las operaciones registradas en Canarias con respecto al territorio nacional, el informe señala que el importe medio de crédito solicitado por metro cuadrado de vivienda es de 1.192 euros (220 euros menos), y que el porcentaje financiado en relación al valor declarado es del 87%, también por debajo del 92,6% estatal. En cuanto al importe medio total solicitado para adquirir la vivienda, Canarias se sitúa en el sexto lugar a partir del último lugar, con 99.379 euros por operación frente a los 117.766 euros de media nacional, lo que indica que en las Islas se solicitan 18.387 euros menos de media por hipoteca para adquirir una vivienda de un promedio de 70 metros cuadrados.

En cuanto a la duración del compromiso de pago adquirido, las Islas rebajan en casi un año el plazo de amortización en relación a la media nacional, alcanzando los 24,3 años frente a los 25,3 de media. Sólo dos comunidades autónomas, Valencia y Murcia, realizan operaciones de este tipo a plazos inferiores. El tipo de interés medio de los créditos hipotecarios en el Archipiélago está en el 3,18%, también por debajo del medio del país, que se sitúa en el 3,24%. Esto ofrece una cuota media mensual de 501,61 euros, aproximadamente 100 euros menos que el promedio de todas las comunidades autónomas y sólo por encima de siete de ellas.

4.2.4.3. El problema social de la vivienda en Canarias

En cuanto a accesibilidad, y siguiendo los datos de la tabla 4.2.4.3.1, los asalariados canarios destinaban en el año 2003 a la compra de una vivienda de 70 m² el total de sus salarios brutos anuales durante más de seis años, mientras que para los asalariados del resto de España este período se reduce a algo más de cinco. En el año 2004, y debido al fuerte ascenso de los precios de las viviendas libres, este ratio ha empeorado tanto en España como en Canarias, aunque el esfuerzo de los asalariados canarios siempre es superior al de la media nacional. Si la vivienda es de 90 m², el esfuerzo de acceso de los asalariados canarios se elevó en el 2004 a casi nueve años, siendo de 7,9 para los asalariados españoles.

TABLA 4.2.4.3.1: ESFUERZO DE ACCESO A LA VIVIENDA EN CANARIAS Y EN ESPAÑA. AÑOS 2003 y 2004.

AÑO 2003				
	Coste salarial anual (euros)(*)	Precio de la vivienda libre (euros/ M ²)	Esfuerzo salarial compra de vivienda	
			70 M ²	90 M ²
CANARIAS	15.361	1.387,58	6,3	8,1
ESPAÑA	19.190	1.480,99	5,4	6,9
AÑO 2004				
CANARIAS	15.912	1.560,60	6,8	8,8
ESPAÑA	19.693	1.739,44	6,1	7,9

(*) Coste salarial por trabajador y mes del 4º trimestre de cada año por doce mensualidades.

Fuente: Encuesta Trimestral de Coste Laboral del INE y Ministerio de Fomento. Elaboración propia.

El encarecimiento de la vivienda afecta fundamentalmente a la juventud. El esfuerzo financiero que tienen que realizar los jóvenes españoles para acceder a la compra de una vivienda supone el 50,8% de su salario medio anual, que se sitúa en 14.926,93 euros, lo que supone el nivel máximo alcanzado en los últimos cinco años, según un estudio realizado por el Consejo de la Juventud de España (CJE) sobre el acceso de los jóvenes a la vivienda libre y protegida en el segundo trimestre de 2004²¹. El informe indica que los jóvenes con edades comprendidas entre 18 y 24 años tienen que dedicar el 64,2% de su salario, mientras que entre 25 y 29 años esa cifra desciende al 51,7%, y entre 30 y 34 años se sitúa en el 44,4% de sus ingresos.

²¹ Véase Observatorio Joven de la Vivienda en España (2004): *Boletín nº 7*, <http://www.cje.org/actividades.nsf/docs/5LVHAZISAZ>

Por comunidades autónomas, Madrid es la región en la que los jóvenes destinan mayor parte de sus ingresos a la compra de una vivienda, con el 77%, seguido de Baleares, con el 66%, el País Vasco, con el 64,7%, mientras que en Cataluña y Canarias ese porcentaje es del 58,9 y 55%, respectivamente. Por contra, Extremadura, Castilla-La Mancha y Galicia son las regiones donde este colectivo dedica menos ingresos a la compra de vivienda, con un 27, 35 y 37,5%, respectivamente.

Por otro lado, las solicitudes de vivienda de protección oficial se incrementa notablemente en el Archipiélago en los últimos años como consecuencia del fuerte encarecimiento experimentado por la vivienda. En la ciudad de Las Palmas, las solicitudes de vivienda social alcanzan en el primer trimestre del año 2005 la cifra de 8.000, según el Instituto Municipal de la Vivienda, de las cuales la mitad podrían ser derivadas hacia algún tipo de solución distinta de la vivienda de protección oficial y el resto, de menor nivel de renta, a la adjudicación²².

²² Véase Canarias7, 6-3-2005, p.2.