



Gobierno de Canarias

Consejería de Obras Públicas,
Transportes y Vivienda

Plan de vivienda de Canarias 2020 - 2025

En la dirección https://sede.gobcan.es/apjs/verifica_doc puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente:
0xpUfWDn-AbeDR1GAXSM4H1Lsm--sTHc6



En la dirección https://sede.gobcan.es/apjs/verifica_doc puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente:
0xpUfWDn-AbeDR1GAXSM4H1Lsm--sTHc6





1. INTRODUCCIÓN	3
2. ANÁLISIS PREVIO	10
2.1. Estado del Parque de viviendas en Canarias, necesidades de equipamiento y servicios complementarios y su relación con la capacidad adquisitiva de los hogares	11
2.1.1. Necesidades de rehabilitación	
2.2. El sector de la construcción en Canarias: estado y principales elementos	16
2.3. Precios de la vivienda en España y Canarias	22
2.3.1. Ciclo expansivo: del empleo y renta de los hogares	
2.3.2. Situación préstamos hipotecarios	
2.3.3. Tendencia "cultural" al alquiler	
2.3.4. Precios de venta y de renta según el régimen de tenencia	
2.3.5. Cambio en las entidades financieras	
2.3.6. Fondos buitres o fondos oportunistas	
2.4 Demanda de vivienda	46
2.4.1. La demanda de vivienda de la población extranjera	
2.4.2. El alquiler de la vivienda vacacional	
2.4.3. Perfil del demandante	
2.4.4. Volúmen y detalle de demanda en Canarias	
2.5. Oferta de la vivienda	58
2.5.1. Suelo finalista	
2.5.2. Obra nueva en construcción y stock de vivienda nueva vacía	
2.6. Estudio demográfico: especial atención a Canarias	65
2.6.1. Integración y necesidades sociales en Canarias	
2.6.2. Sectores de población con necesidades de protección de vivienda	
2.6.3. Relación entre el desempleo y la exclusión social	
2.6.4. Movilidad de la estructura poblacional	
2.7. Efectos del Covid-19 en la economía canaria	85
3. Evaluación Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012	121
4. Plan de Vivienda Estatal 2018-2021	156
5. Directrices para el Plan Canario de Vivienda y participación ciudadana	159
6. Los objetivos del Plan de Viviendas de Canarias 2020-2025	165
7. Los Ejes del Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025	169
8. Programas Plan Canario de Vivienda 2020-2025	183
9. Objetivos cuantitativos	191
10. Indicadores de seguimiento	195
11. Ficha Financiera	201
12. Conclusiones	205



1. Introducción

La legislación internacional, europea, española y canaria consagran el Derecho a la Vivienda como un derecho básico para las personas. Así, el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, de 10 de diciembre de 1948; el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, de 1966; y en el Convenio Europeo para la Protección de los Derechos Humanos y de las Libertades Fundamentales, de 1950 lo recogen entre sus postulados.

En nuestro país, la Constitución Española de 1978 incorporó, en su artículo 47, el derecho de todos los ciudadanos y ciudadanas a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Además, encomienda a los poderes públicos a promover las condiciones necesarias y a establecer las políticas adecuadas para hacer efectivo este derecho. También el artículo 148 dispone que las Comunidades Autónomas podrán asumir las competencias en materia de vivienda. La Constitución igualmente otorga al Estado la competencia exclusiva en el establecimiento de las bases de la ordenación del crédito y la banca, así como de la planificación general de la actividad económica (artículo 149). Este último título competencial es el que habilita al Estado para elaborar un Plan Estatal de Vivienda.

En lo referente a nuestra Comunidad Autónoma, el Estatuto de Autonomía de Canarias dedica el artículo 22 al derecho de acceso a la vivienda y ordena a los poderes públicos a garantizar el derecho de todas las personas a una vivienda digna y regular su función social, así como al uso racional del suelo. Igualmente, recoge las competencias de la Comunidad Autónoma en materia de vivienda. En concreto el artículo 143 dicta que le corresponde a la comunidad autónoma canaria la competencia exclusiva en materia de vivienda y la adopción de las medidas necesarias para su alcance; la ordenación, planificación, gestión, fomento, protección, control de calidad, inspección y sanción en materia de vivienda; la promoción pública de vivienda; la regulación de la función social y habitacional de la vivienda; y la condiciones de accesibilidad de los edificios, así como las condiciones para la instalación de infraestructuras comunes y para la incorporación de innovaciones tecnológicas y de ahorro energético, en condiciones de sostenibilidad.

La Ley de Vivienda de Canarias distribuyó las funciones que comprende la citada competencia entre las diferentes Administraciones Públicas al tiempo que creó, en su artículo 7, el Instituto Canario de la Vivienda como organismo autónomo encargado de la gestión de las competencias ejecutivas que en la materia corresponden a la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Asimismo, el artículo 73 de la citada Ley de Vivienda, configura el Plan de Vivienda como instrumento de ordenación, programación y coordinación de la actividad de fomento de vivienda y suelo que realicen las





Administraciones Públicas competentes con el fin de atender las necesidades de vivienda existente en Canarias y hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada.

Uno de los instrumentos utilizados por todas las Administraciones Públicas para hacer efectivo este derecho fundamental a una vivienda digna y adecuada es la planificación sectorial en materia de vivienda. Nuestra Comunidad Autónoma cuenta ya con una tradición de planes de vivienda. Desde el año 1998 se han sucedido seis planes autonómicos, constituyendo la planificación integrada de las actuaciones previstas por la administración autonómica en esta materia. El último de dichos planes fue el Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012.

Con un nivel de cumplimiento que ha alcanzado el 71,32%, con un total de 75.543 actuaciones realizadas en materia de vivienda protegida, rehabilitación del parque residencial existente, fomento del alquiler y operaciones de suelo para la promoción de vivienda protegida.

Tras la situación generada a partir de 2008, con una crisis económica y financiera sin antecedentes a nivel mundial, pero con la especificidad de la crisis inmobiliaria española que ese mismo año provocó una escasez de financiación bancaria que afectó al desarrollo de programas de viviendas protegidas.

La recesión económica ha dejado tras de sí un rastro de situaciones de desigualdad y dificultades de integración social para numerosas personas, familias y colectivos, que han sufrido especialmente sus consecuencias.

En este sentido, el primero de los problemas que se plantean en esta Comunidad Autónoma es el actual y elevado número de demandantes de vivienda frente a la oferta disponible.

De acuerdo, con el Registro Público de Demandantes de Canarias un total de 17.023 personas son demandantes de vivienda, desglosándose en las diferentes tipologías y regímenes.

En el 2008 se produjo el pinchazo de la burbuja inmobiliaria algo que redujo la demanda de nuevas viviendas. De esta manera, el mayor número de viviendas vacías se ha construido en la última década. Así se demuestra que en torno al 20% de las casas deshabitadas en Canarias se construyeron durante el periodo 2002-2011.

La Comunidad Autónoma de Canarias tiene una tasa de 1.326 hogares deshabitados por cada 10.000 viviendas. La provincia de Las Palmas, con 1.516 por cada 10.000, es la que más viviendas vacías tiene, mientras que la provincia de Santa Cruz de Tenerife tiene una tasa de 1.203 hogares vacíos por cada 10.000.

Estos datos evidencian la imperiosa necesidad de movilizar y poner viviendas en el mercado.

Otro de los grandes retos que necesita acometer Canarias es la adecuada gestión y optimización del uso del suelo, que resulta crucial para una adecuada planificación del territorio que permita, entre otros objetivos, construir vivienda protegida.

Otro de los graves problemas que sufre Canarias es el drama que viven muchas familias que se ven desalojadas de sus viviendas o padecen el riesgo de perderlas ya sea por un procedimiento judicial o extrajudicial ante la falta de capacidad económica para afrontar el pago de cuotas hipotecarias o de alquiler, procedimientos que, cada vez con más frecuencia, acaban en desahucio.

Debemos responder a la situación de determinados colectivos particularmente sensibles que, por sus circunstancias, requerirán de especial atención. Hablamos, por ejemplo, de las mujeres víctimas de violencia de género. Canarias, que cuenta con 436 mujeres demandantes de viviendas en estas circunstancias, es la cuarta Comunidad Autónoma con la ratio más elevada de mujeres víctimas de violencia de género por cada 10.000 mujeres, con 22,6 una cifra que se encuentra por encima de la media nacional, que se sitúa





en 16,2 según los datos del Observatorio de Violencia Doméstica y de Género del Consejo General del Poder Judicial.

A su vez, el envejecimiento progresivo de la población requiere también de medidas concretas para acceder a la vivienda y fomentar la eliminación de barreras arquitectónicas.

Por otra parte, y en aras a reequilibrar el mercado inmobiliario resulta imprescindible, además, fomentar también la rehabilitación en todas sus vertientes, siendo necesario para ello impulsar y fomentar la inversión tanto pública como privada además de otros factores como la sostenibilidad dado que la rehabilitación de viviendas no solo debe velar por el mantenimiento de las mismas, sino que también debe adaptar las viviendas a nuevas exigencias energéticas de forma que el resultado total contribuya a conseguir un Archipiélago más sostenible.

Otro de los aspectos positivos que conlleva la rehabilitación es que esta actividad queda vinculada a la recuperación de barrios deteriorados por el paso del tiempo y ocupados por familias en una situación económica y social desfavorable y, a su vez, con el desarrollo local mediante la oferta de planes formativos y de empleo para toda la población.

No obstante, las acciones de rehabilitación no pueden dar la espalda a las zonas rurales, necesitadas igualmente de obras de mejora y reposición, actuaciones que, además, contribuyen notablemente a paliar la despoblación en estas áreas.

Igualmente, la rehabilitación del parque actual de viviendas optimiza el uso del suelo y el consumo de recursos a la par que mejora el aprovechamiento del parque actual de viviendas antiguas. Con todo ello, esta actividad repercute en la mejora de la calidad de vida de la población en general, tanto en el entorno urbano como en el rural, en especial en aquellas zonas que se encuentran deterioradas.

Asimismo, las acciones concretas de rehabilitación estarán basadas en indicadores de sostenibilidad y eficiencia energética, y con especial atención a la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, cada vez más demandadas ante el envejecimiento creciente de la población en Canarias.

En base a esta situación, se propone un plan que surge de un diagnóstico realista, adaptado y coherente con las circunstancias económicas, financieras y sociales de hoy.

El objetivo principal del Plan es incrementar las posibilidades de acceso a una vivienda de las personas con mayores dificultades, incluyendo a las personas jóvenes, a las personas mayores de 65 años, a las encuadradas en colectivos desfavorecidos, las afectadas por situaciones de desahucio, de pobreza energética, mujeres víctimas de violencia de género, personas sin hogar, etc.

Hay que destacar que la recesión económica ha dejado tras de sí un rastro de situaciones de desigualdad y dificultades de integración social (problemática de vivienda incluida) para numerosas personas, familias y colectivos, que han sufrido especialmente sus consecuencias.

Por este motivo, el Plan de Vivienda pretende ofrecer soluciones adaptadas a las necesidades de vivienda de estos colectivos.

Consciente que no existen recetas mágicas, ni soluciones únicas, sino que es preciso implementar iniciativas diversificadas y ajustadas que traten de responder a la especificidad de los diferentes tipos de situaciones de necesidad de vivienda.





Para ello, en combinación con la promoción del alquiler protegido, el Plan propone explorar fórmulas alternativas y flexibles de acceso a la vivienda, mediante operaciones piloto de cohousing, cooperativas en cesión de uso, pisos compartidos y otras modalidades intermedias entre la propiedad y el alquiler.

Al mismo tiempo, la antigüedad del parque residencial hace necesario que el Plan de Vivienda persista en la actuación sobre la ciudad ya construida, continuando con el impulso a las actividades de rehabilitación y renovación urbana.

Y por supuesto en el ámbito de la recuperación y puesta en el mercado de las viviendas vacías, lo cual pasa a menudo por su rehabilitación, por lo que el Plan propone revisar los programas existentes de manera que se pueda dar un mayor impulso a los programas que tratan de poner en el mercado de alquiler viviendas usadas.

Todo ello, coordinando la acción con los Ayuntamientos y las sociedades municipales de vivienda y rehabilitación.

La sociedad canaria demanda un uso eficaz y eficiente de los recursos públicos, así como dosis crecientes de transparencia y participación en la gestión pública.

Por lo tanto, el Plan propone un exhaustivo sistema de indicadores de evaluación y rendición de cuentas, de cara a conocer los resultados alcanzados, analizar si las medidas adoptadas son adecuadas para alcanzar los objetivos establecidos, y en caso contrario introducir las oportunas medidas correctoras.

En relación con esto, hay que destacar que el Plan de Vivienda ha sido elaborado a través de un amplio proceso participativo, en el que tanto los agentes y partes interesadas de la política de vivienda como la ciudadanía en general han tenido la oportunidad de plantear sus aportaciones y propuestas.

Este Plan se ha diseñado desde el convencimiento de que la acción conjunta y coordinada, orientada hacia objetivos compartidos y estratégicos, de todas las Administraciones Públicas, multiplica la efectividad de los esfuerzos que cada una pueda hacer de forma aislada. Especialmente significativo será el papel de las entidades locales que, de acuerdo con las determinaciones del Plan autonómico, impulsarán y desarrollarán los Planes Municipales de Vivienda y Suelo para satisfacer las necesidades reales de vivienda de las personas residentes en cada municipio.

Por todo ello, el nuevo Plan se orienta a priorizar tres fines fundamentales:

1. Facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía en condiciones asequibles y evitar la exclusión social, impidiendo la pérdida de la vivienda por motivos económicos y fomentando el mercado de alquiler de viviendas, fundamentalmente las desocupadas.
2. Incentivar la rehabilitación y la promoción de viviendas como medio de impulso económico del sector, y de la creación y mantenimiento de empleo estable.
3. Facilitar el cambio hacia un modelo de ciudad o núcleo urbano sostenible y accesible, promoviendo actuaciones de rehabilitación de áreas determinadas, de adecuación del espacio público y de rehabilitación de inmuebles de destacado interés urbano, social y patrimonial.

En este sentido, el presente Plan de Vivienda elaborado en base a las competencias exclusivas que, en materia de vivienda, ostenta la Comunidad Autónoma de Canarias, de acuerdo con el artículo 143 de la Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Canarias, nace del Anteproyecto Plan de Vivienda de Canarias 2019-2022, aprobado por el Consejo de Gobierno de Canarias, el 29 de abril de 2019, para su posterior elevación al Consejo Económico y Social de Canarias.



El Anteproyecto del Plan de Vivienda contemplaba una inversión para los próximos cuatro años de 169.865.100 euros, distribuidos en las siguientes anualidades: 40.892.700 euros en 2019; 42.877.600 euros en 2020; 43.004.800 euros en 2021 y 43.090.000 euros en 2022.

El día 22 de mayo de 2019, el Pleno del Consejo Económico y Social de Canarias aprobó por unanimidad, el dictamen sobre el Anteproyecto de Plan de Viviendas de Canarias 2019-2022, con las siguientes conclusiones y recomendaciones:

1. El texto del Anteproyecto de Plan de Vivienda de Canarias 2019-2022 que se dictamina es un documento poco preciso y un tanto superficial, es carente de un análisis de situación que permita conocer las necesidades, la demanda y la oferta; no fija metas ni objetivos y por ello no es posible el análisis de las propuestas programáticas.
2. El documento presentado no contempla el análisis territorial de la necesidad de vivienda, tampoco de la oferta.
3. Los territorios insulares obligan a estudiar los diferentes asuntos a nivel insular, no se tienen las mismas necesidades en cada uno de los territorios fragmentados.
4. Este Consejo ya ha manifestado en otras ocasiones, que los planes tienen que contener objetivos determinados y medibles, el Plan que nos ocupa, en la versión remitida, no plantea objetivo alguno.
5. Es oportuno recordar que tanto la Ley de Vivienda de Canarias como las propias Directrices para el Plan de Viviendas de Canarias 2019-2022, contemplan como requisito de contenido de los planes, los objetivos que se determinen.
6. El seguimiento del Plan parece oportuno que se realice con periodicidad semestral, pues, en el caso de detectar alguna disfuncionalidad, permite actuar sobre ella en momento y forma, cuestión a la que obliga la legislación estatal.
7. Por último, desde el Consejo se hace un llamamiento expreso al estudio y consideración, en su caso, del conjunto de observaciones que incluye el presente Dictamen.

En consecuencia, el Gobierno de Canarias, tras deliberar, a iniciativa del Instituto Canario de la Vivienda y a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Transportes y Vivienda, adoptó en sesión celebrada el día 8 de agosto de 2019, el siguiente acuerdo:

1. Tomar conocimiento del informe del Presidente del Instituto Canario de la Vivienda acerca del Dictamen 4/2019, de 22 de mayo, del Consejo Económico y Social de Canarias, sobre el anteproyecto del Plan de Vivienda 2019-2022.
2. Tomar en consideración las observaciones del Consejo Económico y Social de Canarias sobre el anteproyecto del Plan de Vivienda 2019-2022, formuladas en el Dictamen 4/2019, de 22 de mayo.
3. El Instituto Canario de la Vivienda, en orden a culminar la elaboración del Plan de Vivienda de Canarias 2019-2022, procederá a realizar las siguientes actuaciones con carácter prioritario:
 - Identificar, coordinadamente con la Federación Canaria de Islas y la Federación Canaria de Municipios, las necesidades y demandas reales de vivienda aportando información actualizada del parque de viviendas y del suelo disponible.
 - Elaborar un calendario actualizado de implantación de las actuaciones de cada uno de los programas, territorializadas y con cuantificación económica por anualidades de cada programa y en cada isla.





- Revisar los indicadores de cumplimiento del Plan de Vivienda de Canarias, para una evaluación objetiva y medible.
- Realizar un seguimiento semestral y una evaluación anual del Plan de Vivienda de Canarias.

Consecuencia de estas consideraciones, en la Comisión de Obras Públicas, Transportes y Vivienda del Parlamento de Canarias, en su sesión del día 22 de septiembre de 2019, en la comparecencia del consejero de Obras Públicas, Transportes y Vivienda, se plantea la necesidad de promover un Pacto Autonómico por el Derecho al Acceso de una Vivienda Digna en Canarias que impulse la función social de la vivienda y abarcar y consensuar aquellas medidas que garanticen el derecho efectivo a una vivienda digna. Un pacto que busque un espacio de consenso vinculando a todos los partidos políticos, las Administraciones Públicas Canarias y a la sociedad civil, en un compromiso firme en pro de una política sostenida que garantice el acceso de los sectores más vulnerables a una vivienda digna.

Un documento que contempla los objetivos de la política de la vivienda para esta legislatura así como las propuestas que han suscitado el mayor consenso posible para su consecución. En los ejes se recogen los compromisos específicos que se incorporará al Plan de Viviendas de Canarias 2020-2025.

El Pacto que se presentó el pasado mes de diciembre, fue firmado el 12 de marzo de 2020 en el Parlamento de Canarias.

En definitiva, este nuevo Plan de Vivienda nace con la vocación de dar respuesta a las necesidades y prioridades de la población canaria en materia de vivienda, atendiendo a las particularidades propias de nuestra Comunidad Autónoma. Para ello se ha llevado a cabo un estudio previo para el diagnóstico de la situación actual, que ha determinado cuáles han de ser los ejes y acciones, que ha de contener este nuevo Plan, con el objetivo de impulsar el crecimiento del parque público de viviendas en alquiler, para que sea capaz de garantizar el derecho subjetivo a la vivienda y poder atender las necesidades de los colectivos con mayores dificultades, promoviendo la cohesión social y prestando especial atención a la emancipación de la población joven y a la mejora de la calidad de vida de las personas mayores de 65 años en una sociedad altamente envejecida a través de la mejora de la accesibilidad y la eficiencia energética, y todo ello con la necesaria colaboración entre agentes e instituciones, tanto públicas como privadas.

Y todo ello, en el contexto sobrevenido de la pandemia internacional por el Covid-19, que determina la necesidad de adoptar medidas y soluciones eficaces para los ciudadanas y ciudadanos, en particular, en el ámbito de la vivienda, donde se plasman especialmente sus consecuencias y efectos.

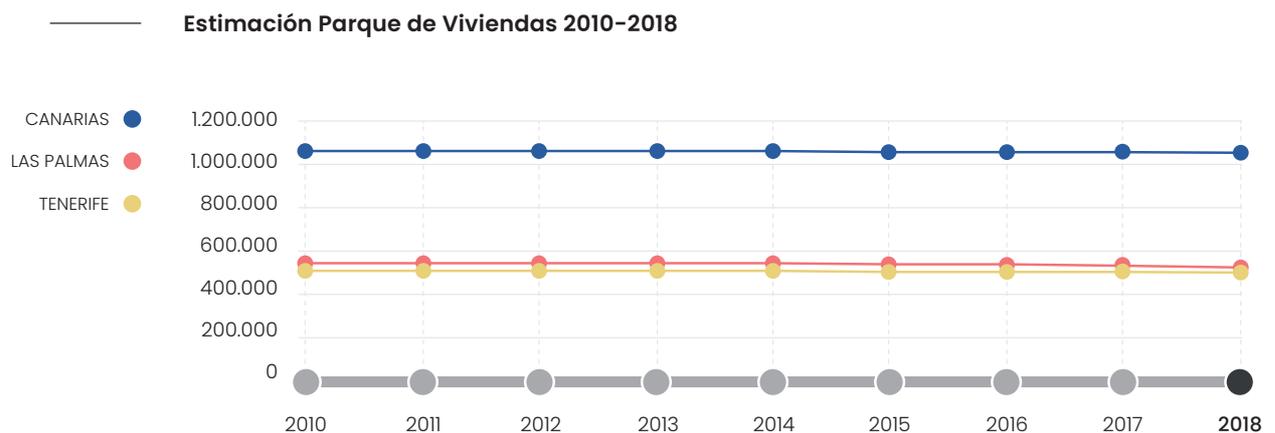


2. Análisis previo



2.1. Estado del parque de viviendas en Canarias, necesidades de equipamiento y servicios complementarios

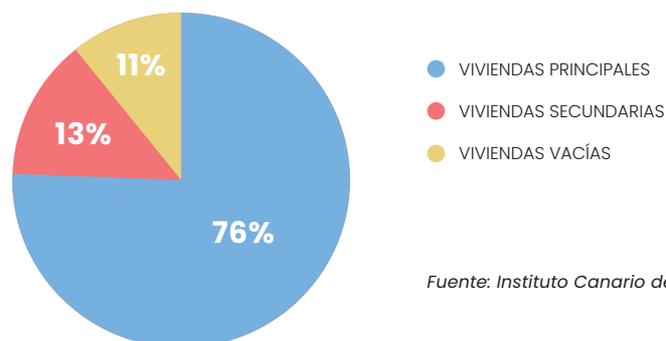
En 2018 España contaba con 25,5 millones de viviendas, de las cuales aproximadamente 1,05 millones pertenecían a Canarias, correspondiendo 864.929 a viviendas principales, 188.312 a viviendas no principales. Como podemos observar en el siguiente gráfico, existen más viviendas vacías en Las Palmas, siendo 537.000 en el año 2018, a diferencia de Santa Cruz de Tenerife cuyo parque de viviendas está conformado por 516.241 viviendas. Las variaciones han sido insignificantes, manteniéndose lineal a lo largo de los diez últimos años.



El estado del parque de viviendas de España es bueno y ha ido mejorando en los últimos diez años. Según datos del último Censo de Población y Viviendas publicado de 2011 (el siguiente se publicará en el año 2021, ya que se lleva a cabo cada diez años), sólo un 5,6% del total de viviendas principales no se encuentran en buen estado frente al 8,7% en 2010. Lo mismo ocurre con las viviendas secundarias, presentando mal estado un 6,8% del total. Si hablamos en términos de vivienda vacía, el 21,4% de las viviendas se encuentran en edificios construidos en los últimos diez años, el 40,4% tiene menos de 30 años y el 70,3% menos de 50 años.

En el caso de Canarias, el parque de viviendas requiere, igualmente, de renovación para mejorar su estado y, en consecuencia, mejorar la calidad de vida de los vecinos.

Porcentajes sobre el total de viviendas en Canarias 2011



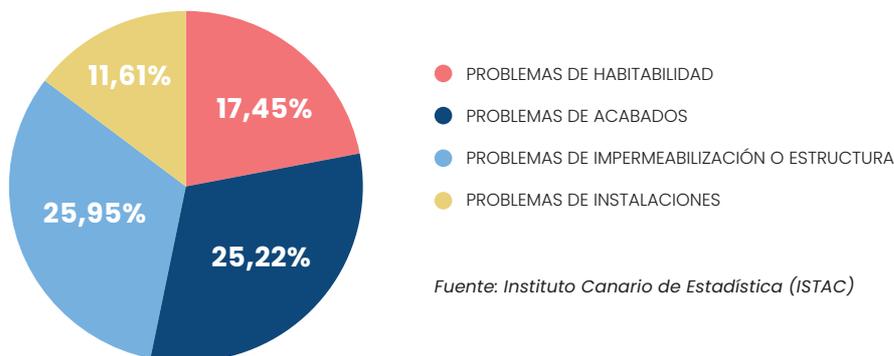
Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC)



En cuanto a la calidad de las viviendas, existen pocas fuentes de información oficiales que proporcionen estadísticas continuadas en el tiempo, de manera que se complica la tarea de obtención de datos al tratar de conocer la evolución de los mismos.

El Instituto Canario de Estadística proporciona datos sobre las deficiencias en la vivienda según el último Censo de Población y Vivienda de 2011. Según las estadísticas, los principales problemas detectados en las viviendas de Canarias son los relacionados con la habitabilidad de la vivienda, los acabados, la impermeabilización o estructura y con las propias instalaciones, como se indica en la siguiente gráfica:

Problemas de los hogares en Canarias 2011

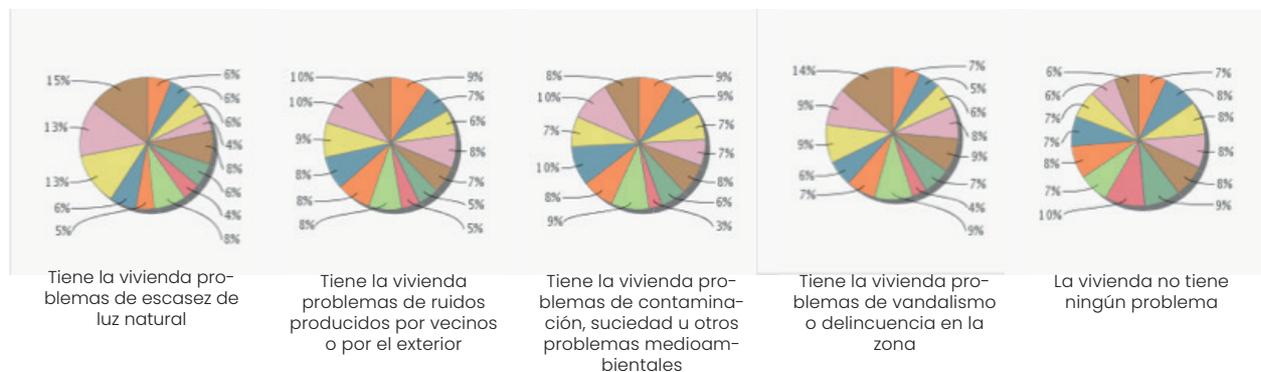


Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC)

En concreto, los problemas que cobran mayor importancia son, en primer lugar, los problemas de impermeabilización con un 22,24%, seguido de los desperfectos en el exterior con un peso de 16,74% y finalmente, la falta de espacio representando un 12,20% sobre el total.

Asimismo, el ISTAC identifica los problemas concretos de las viviendas y su entorno, como se pone de manifiesto en las siguientes gráficas y en las siguientes específicas:

Gráfica



Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC) a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística (INE)

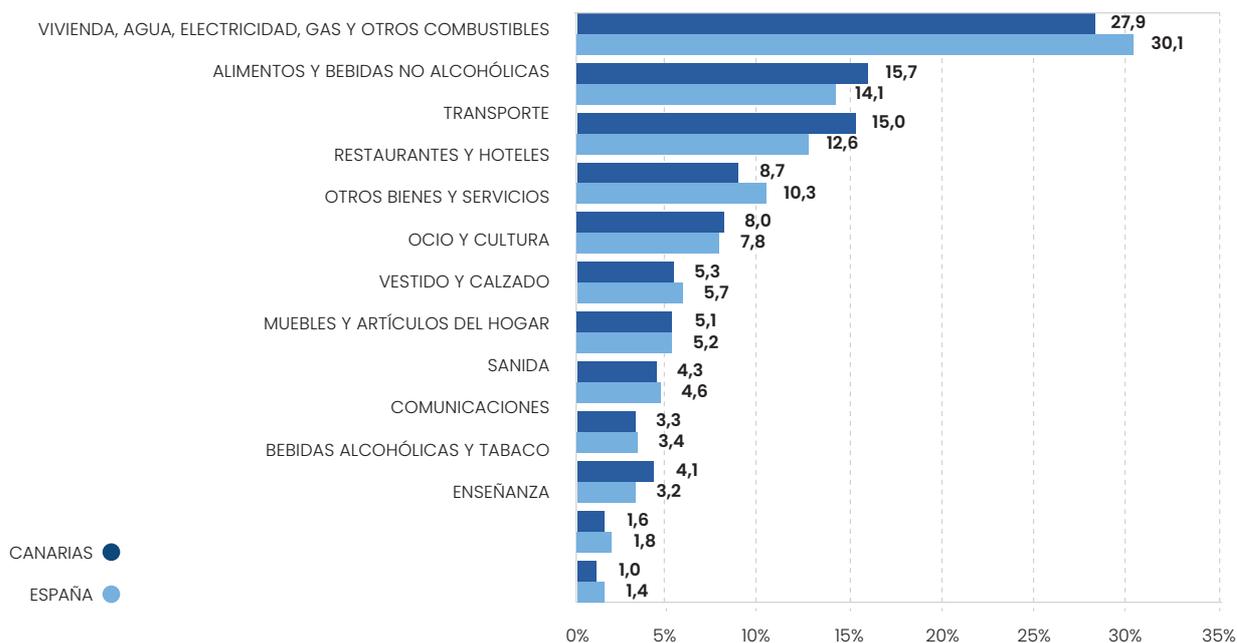


Otros problemas detectados en los hogares canarios a través de las encuestas realizadas por el Instituto Canario de Estadística son los siguientes:

- Falta de espacio
- Luz o ventilación insuficiente
- Desperfectos en el exterior
- Suelos con desperfectos
- Ventanas sin aislamiento
- Problemas de impermeabilización
- Grietas en paredes o techos
- Problemas de fontanería
- Problemas eléctricos

Afrontar los diferentes problemas o necesidades que requiere una vivienda, está directamente relacionado con la capacidad adquisitiva y los patrones de gasto de los hogares en Canarias. De acuerdo con la Encuesta de Presupuestos Familiares del INE, el gasto medio por persona es en Canarias (con 9.304 euros anuales en 2017) sustancialmente más bajo que en el conjunto del país (11.726 euros por persona). Cuando se consideran distintas partidas, la estructura de gastos de los hogares en Canarias y España resulta similar, destacando solo la menor proporción de gasto de la población canaria en vivienda y suministros para el hogar (el 27,9% frente al 30,1%) y restaurantes y hoteles (el 8,7% frente al 10,3%). En cambio, se observa en nuestra Comunidad Autónoma un mayor gasto en alimentos y bebidas no alcohólicas (el 15,7% frente al 14,1%) así como en transporte (el 15% frente al 12,6%).

Estructura del gasto de los hogares en Canarias y España. 2017

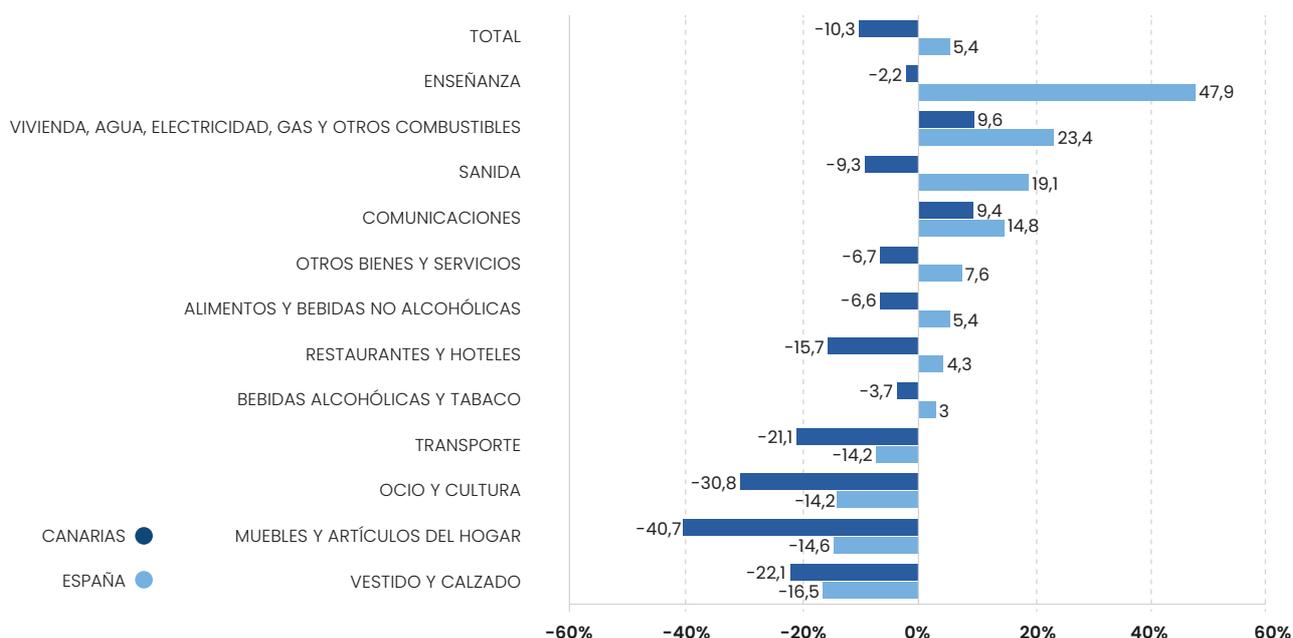


Fuente: INE. Encuesta de Presupuestos Familiares



Si prestamos atención a la evolución del gasto medio por hogar en términos de euros constantes, en el periodo 2007-2017 vemos una diferencia clara, habiendo crecido en España (5,4%) y decrecido en Canarias (-10,3%). El mayor aumento del gasto de los hogares en las islas se localiza en la partida de vivienda y suministros para el hogar y en la de comunicaciones, aunque ese crecimiento, en cualquier caso, ha sido menor que el experimentado en España. Aún así, debido a esto, el gasto en vivienda en Canarias ha pasado de suponer el 22,8% del gasto total al 27,9%.

Evolución de la variación del gasto medio por hogar (en euros constantes) en Canarias y España por grupo de gasto. 2007- 2017



Se detecta una caída del gasto medio por hogar importante (mucho mayor que la experimentada en España) en las partidas para transporte, ocio y cultura, muebles y artículos del hogar y vestido y calzado. Asimismo, mientras que en España ha aumentado de forma notable el gasto en educación (47,9%), en Canarias se ha reducido (- 2,2%). Sin embargo, esta no es la única partida para la que se ha incrementado el gasto en España y se ha reducido en Canarias, pasando lo mismo con los alimentos y las bebidas no alcohólicas, los restaurantes y hoteles, la sanidad, las bebidas alcohólicas y el tabaco y otros bienes y servicios.

En ese sentido, los datos que se ofrecen a continuación ponen de manifiesto la relativa extensión, entre el conjunto de la población canaria, de determinadas situaciones problemáticas en el ámbito de la vivienda. Así, algo más de un 23% de la población canaria se ha visto obligada a reducir los gastos de suministros de la vivienda (electricidad, agua, gas) y los gastos de teléfono, televisión o internet, el 20,1% se ha visto sin dinero suficiente para el pago de gastos relacionados con la vivienda y el 19,4% ha tenido que hacer frente a avisos de corte en el suministro de luz, agua o teléfono. En prácticamente todos los casos, los porcentajes de personas afectadas resultan en Canarias superiores a los registrados en el conjunto de España.



2.1.1. Necesidades de rehabilitación

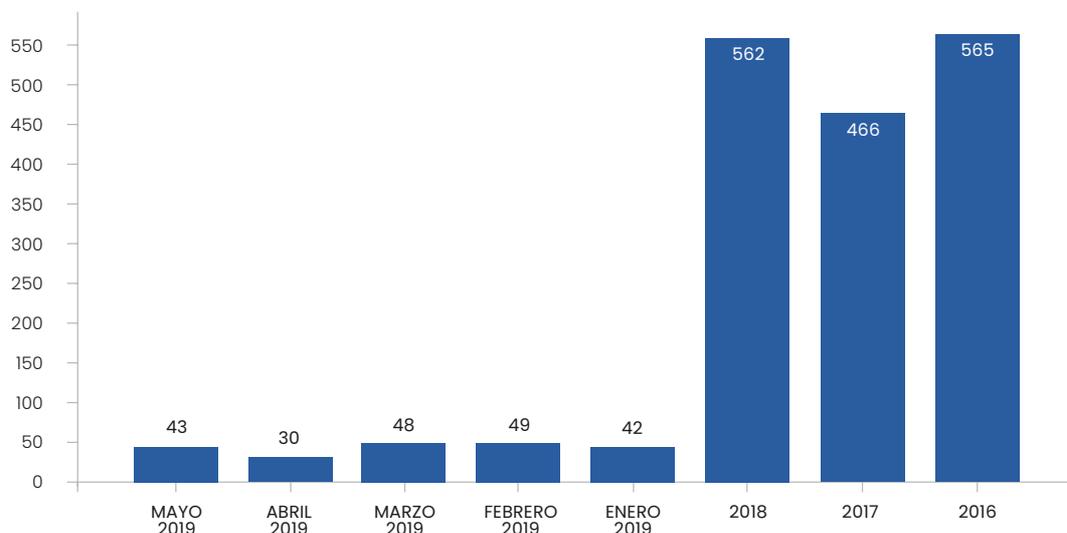
La recuperación hoy en día del sector inmobiliario es un hecho que viene reflejándose en cifras que se mostrarán más adelante. Sin embargo, esta recuperación lleva implícitos algunos desequilibrios que vienen asociados a la asimetría entre la oferta y la demanda. Poca oferta y, a menudo, obsoleta en las zonas con mayor demanda y demasiado abundante donde no se precisa. Los precios mantienen una carrera alcista desde que se inició ese proceso y lo hacen a un ritmo más acelerado que las rentas, principalmente las de los jóvenes, que se ven reducida la posibilidad de adquirir una vivienda.

Ante la situación en la que nos encontramos, es imprescindible reequilibrar el mercado inmobiliario a través de la rehabilitación y del alquiler, siendo necesario para ello impulsar y fomentar la inversión tanto pública como privada, además de otros factores como la sostenibilidad dado que la rehabilitación de viviendas no solo debe velar por el mantenimiento de las mismas, sino que también debe adaptar las viviendas a nuevas exigencias energéticas de forma que el resultado total contribuya a conseguir un archipiélago sostenible.

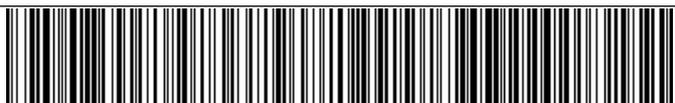
Otro de los aspectos positivos que conlleva la rehabilitación es que esta actividad queda vinculada con la recuperación de barrios deteriorados por el paso del tiempo y ocupados por familias en una situación económica y social desfavorable y, a su vez, con el desarrollo local mediante la oferta de planes formativos y de empleo para toda la población.

Además, la rehabilitación del parque actual de viviendas optimiza el uso del suelo y el consumo de recursos a la par que mejora el aprovechamiento del parque actual de viviendas antiguas. Con todo ello, esta actividad repercute en la mejora de la calidad de vida de la población en general en el entorno urbano, en especial en aquellas zonas que se encuentran deterioradas.

Número de edificios a rehabilitar:



Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISCTAC) partir de datos del Ministerio de Fomento.



2.2. El sector de la construcción en Canarias: estado y principales elementos

La acción pública en materia de vivienda en España ha estado orientada desde sus inicios al sector de la construcción; entre 1998 y 2007, el sector de la construcción, principalmente impulsado por el segmento de la edificación residencial, se convirtió en la locomotora de la actividad productiva en España, con un crecimiento medio anual de cerca del 6%. Sobre el año 2000, el sector de la vivienda comenzó a crecer desaforadamente. Los precios subían un 17% anual y el crédito hipotecario era cada vez más barato y de fácil acceso. Cada año se iniciaban una media de 600.000 casas, llegando al récord de 762.540 en 2006, más que las iniciadas por Alemania, Italia, Francia y Reino Unido juntas, según datos del Ministerio de de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana. Finalmente, estalló la crisis financiera que comenzó en 2007, poniendo fin al auge inmobiliario.

Históricamente, la actividad de la construcción en Canarias ha venido muy ligada al sector turístico presentando ciertas particularidades. Por un lado, con la llegada del turismo a partir de la segunda mitad del siglo pasado, la evolución de la economía canaria no siguió los mismos parámetros de los países occidentales de modo que el mercado laboral pasó del sector primario al sector servicios, sin haber desarrollado un sector industrial. Por otro lado, el sector turístico y de la construcción, lo que muchos denominan duopolio turismo- construcción, junto con el comercio, crecieron rápidamente absorbiendo la mayor parte de la población activa y, a su vez, generando empleos que no requerían formación y tampoco titulación académica, de ahí que muchos jóvenes abandonaran los estudios. Posteriormente, en los inicios de la crisis financiera toda la población, incluyendo esta población joven, se vio afectada laboralmente ya que la actividad de la construcción se paralizó completamente.

En Canarias, al igual que en la mayoría de Comunidades Autónomas, el sector de la construcción ha sido uno de los sectores más golpeados por la crisis. Desde 2007 comenzaron a aparecer los primeros datos negativos en el sector, que se mantuvieron hasta enero de 2014, siendo el primer ejercicio, desde el inicio de la crisis, en el que la construcción dejó de destruir empleo. Las principales señales de recuperación se reflejan en el aumento de la obra civil, la venta de cemento y en un incipiente avance en la creación de empleo.

En términos de actividad, la construcción canaria cerró el ejercicio de 2017 con cifras positivas, con lo que compensa, al menos de forma parcial, el gran impacto que ha tenido la crisis en el sector.

Los sectores inmobiliarios y de la construcción muestran signos de recuperación en Canarias a la luz de los resultados que aflora el último boletín de coyuntura elaborado por La Cámara de Comercio de Santa Cruz de Tenerife. Entre otros indicadores de la construcción, se produjeron avances anuales en la licitación oficial, con un crecimiento medio del 7,3%; en la venta de cemento (2%); en los visados de dirección de obra (57%), y en la compraventa de viviendas (13%).

En paralelo a la existencia de mayor actividad pública y privada, también se ha ido recuperando el empleo en el sector, tal y como muestra la evolución del número de ocupados declarados (datos de la EPA) de 2016 a 2017, pasando de 43.600 ocupados a 64.300 ocupados. Así pues, los datos del pasado año y las previsiones de futuro muestran una recuperación del sector de la construcción a un ritmo acelerado.

A nivel nacional, todos los sectores han realizado una aportación positiva al crecimiento económico en casi todas las Comunidades Autónomas, obedeciendo al mayor impulso del sector industrial, al que en algunas regiones se añadieron la construcción o los servicios. En el caso de la construcción, aún son pocas las regiones en las que la obra residencial crece de forma clara, como Cantabria, Aragón, Cataluña, Comunitat Valenciana y Madrid, que representan el 50% del número total de visados de nueva obra.



En España, los datos positivos que se obtienen son, por un lado, un crecimiento del 3% en la actividad de construcción residencial para clientes privados, y por otro, en términos sectoriales, la creación de aproximadamente 71.000 empleos derivados de la reactivación de la edificación residencial en 2015 tras siete años consecutivos de recesión. Desde 2015 hasta el 2018 el crecimiento ha sido positivo, cifrándose entorno al + 9,3%.

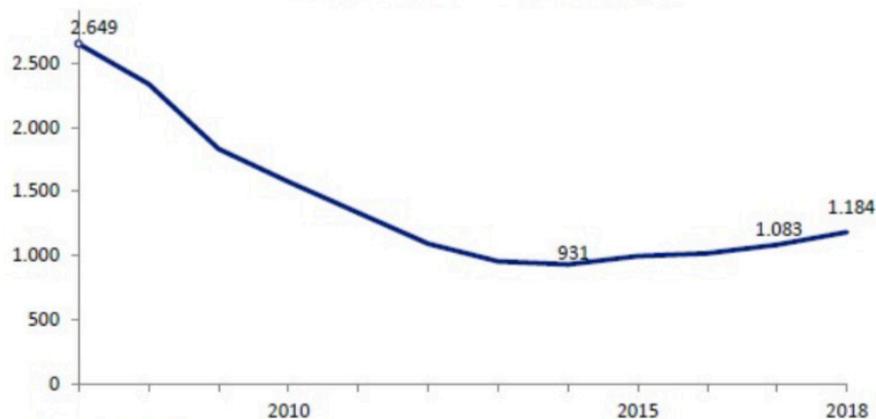
Total empleo Sector

2018/2017: +9,3%

Incremento desde mínimos (2014): +27%

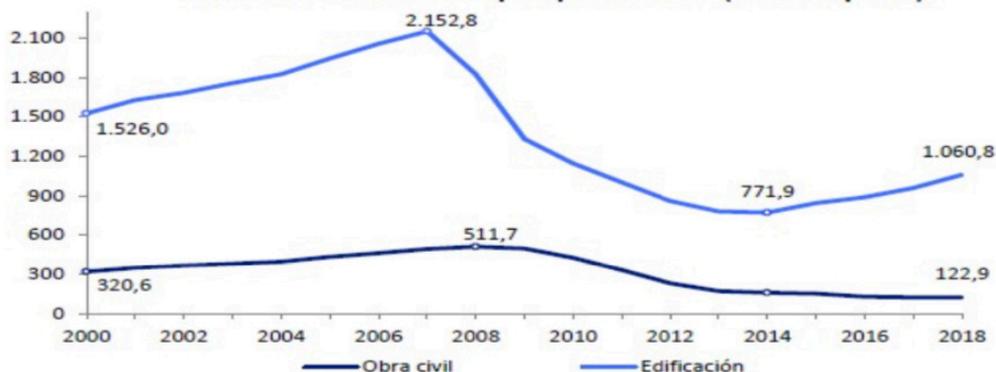
Reducción desde máximos (2007): -55%

Ocupados construcción (miles, izda.)



Fuente: CNTR (INE)

Estimación SEOPAN de empleo por sectores (miles ocupados)



Empleo en Obra Civil

2000/2008: +192.500 empleados

2008/2018: -388.800 empleados



A continuación, se llevará a cabo un análisis de la situación actual de los principales elementos del sector de la construcción, los materiales y la mano de obra.

Se comenzará en primer lugar con el estudio de los costes de materiales básicos empleados en la construcción durante el pasado año 2017, a la vista de la Base de Datos de Costes de la Construcción de la Fundación Centro de Información y Economía de Canarias (CIEC), la cual proporciona datos actualizados del sector en el archipiélago. Los materiales básicos objeto de análisis son los siguientes:

Aceros para estructuras

Dentro de esta clasificación se encuentran los aceros corrugados. Se trata de una clase de acero laminado diseñado especialmente para construir elementos estructurales de hormigón armado. Son barras de acero que presentan resaltes o corrugas que mejoran la adherencia con el hormigón, y poseen una gran ductilidad, la cual permite que las barras se puedan cortar y doblar con mayor facilidad. El precio medio de este material es de 0,74€/kg.

Otro tipo de acero utilizado en estructuras son las mallas electrosoldadas, siendo una combinación de barras corrugadas de varios diámetros y longitudes que se cruzan entre sí perpendicularmente manteniendo una separación equidistante. Los puntos de contacto están unidos mediante soldadura eléctrica. Este tipo de estructuras es utilizado comúnmente como elementos prefabricados sustituyentes de la ferralla montada en obra ya que el rendimiento de colocación es de tres veces superior. De este modo, se disminuyen los plazos de ejecución requiriendo de menos personal para dicha función. El precio de este material varía en función de su longitud y diámetro, no obstante, el precio medio oscila entre los 3 y 4 euros el metro cuadrado.

Por último, se encuentran los perfiles laminados y huecos para estructuras, un sistema constructivo muy difundido dada su fuerte capacidad de resistencia. El precio medio de los perfiles laminados se sitúa aproximadamente en 1,30€/kg, mientras que el de perfiles huecos oscila entre los 0,90€/kg y 1€/kg.

Aglomerantes y conglomerantes

Los aglomerantes son materiales capaces de unir fragmentos de una o varias sustancias y dar cohesión al conjunto por métodos exclusivamente físicos; en los conglomerantes es mediante procesos químicos. Los conglomerantes más utilizados son el yeso, la cal y el cemento.

Así pues, el precio medio del yeso en la actualidad se sitúa en 0,30/kg, el de la cal en 0,26€/kg y finalmente el del cemento en 129,75€/t. Asimismo, el precio medio del cemento expansivo es de 4,95 €/kg mientras que el del cemento fijador es de 6,07€/kg.

Áridos

Es el material granulado que se utiliza como materia prima en la construcción, principalmente. Por tanto, se trata de elementos que sirven de base a la fabricación de otros componentes como el cemento, hormigón, prefabricados, asfaltos, morteros, acero, vidrio, pinturas, medicamentos, papel, piensos... Los áridos más utilizados en la construcción, así como sus precios vienen reflejados en el cuadro que se muestra a continuación.



ARENAS			
Código	Ud	Denominación	Precio Medio
L0ICA0020	T	Arena Seca	17,80 €
L0ICA0010	m ³	Arena Seca	26,70 €
L0ICA0030	m ³	Arena fina de picón	21,00 €

PIEDRAS			
Código	Ud	Denominación	Precio Medio
L0ICC0010	m ³	Piedra en rama tamaño máximo 30 cm	14,19 €

PICÓN			
Código	Ud	Denominación	Precio Medio
L0ICD0010	m ³	Picón fino avitolado/cribado (p/atezados...)	16,50 €
L0ICD0020	m ³	Picón de compactar, todo en uno (para subbases...)	12,30 €
L0ICD0030	m ³	Picón grueso de relleno, garbancillo grueso	14,19 €

GRAVAS			
Código	Ud	Denominación	Precio Medio
L0ICB0015	T	Árido machaqueo 0-4 mm	13,00 €
L0ICB0010	m ³	Árido machaqueo 0-4 mm	19,50 €
L0ICB0060	m ³	Árido machaqueo 32-63 mm	20,25 €

Hormigones preparados

El hormigón es un material compuesto empleado en construcción, formado esencialmente por un aglomerante al que se añade partículas o fragmentos de un agregado, agua y aditivos específicos. El precio medio del hormigón preparado oscila entre 90 y 100 euros el metro cúbico.

Maderas

La madera es un recurso forestal disponible que se ha utilizado durante mucho tiempo como material de construcción. Se trata de un material duro y resistente que se produce mediante la transformación del árbol. Dentro de esta clasificación distinguimos entre maderas naturales, tablas, tableros y otros, cuyos precios se muestran a continuación.

MADERAS TABLAS			
Código	Ud	Denominación	Precio Medio
L01HA0010	m ³	Madera pino gallego en tablas 25 mm	323,05 €
L01HA0020	m ³	Madera escuadra de 50+150 mm	386,24 €
L01HA0030	m ³	Tablero tricapa, 10 puestas	2,09 €

TABLEROS			
Código	Ud	Denominación	Precio Medio
L01HB0070	m ²	Tablero aglomerado corriente 10 mm	3,76 €
L01HB0030	m ²	Tablero tipo DM e = 19 mm	7,70 €
L01HB0060	m ²	Tablero tipo DMF hidrófuto e = 19 mm	10,00 €
L01HB0100	m ²	Tablero aglomerado plastif blanco 10 mm	5,20 €
L01HB0130	m ²	Tablero chapa marina e = 10 mm	7,05 €



Derivados del petróleo

Los derivados del petróleo son productos procesados en una refinería, usando como materia prima el petróleo. Según su composición y la demanda, las refinerías pueden producir diferentes productos, muchos de ellos de gran utilidad para la construcción. Entre ellos destacan el combustible (butano) y los ligantes. Los precios medios de ambos en el ejercicio de 2017 se reflejan en la siguiente tabla:

COMBUSTIBLE (2017)			
Código	Ud	Denominación	Precio Medio
L01L0010	Kg	Butano	0,96 €

LIGANTES (2016)			
Código	Ud	Denominación	Precio Medio
E01KA 0010	t	Betún asfáltico B750/70/b 160/220	352,93 €
E01KA 0020	t	Emulsión bituminosa catiónica C60B3 ADH (ECR-1) a granel	747,00 €
E01KA 0030	Kg	Emulsión bituminosa catiónica C60B3 ADH (ECR-1) a granel	0,75 €
E01KA 0060	t	Emulsión bituminosa catiónica C60B3 ADH (ECR-1) envasada	917,00 €
E01KA 0070	t	Emulsión bituminosa catiónica C50BF4 IMP (ECI) a granel	755,00 €
E01KA 0075	Kg	Emulsión bituminosa catiónica C50BF4 IMP (ECI) a granel	0,76 €
E01KA 0080	t	Emulsión bituminosa catiónica C67BF3 MBA (ECM) a granel	782,00 €
E01KA 0090	t		93,00 €

En último lugar, se llevará a cabo un análisis de los costes de mano de obra en el sector de la construcción en Canarias durante el pasado año 2017. Según datos extraídos de la Fundación CIEC relativos a la mano de obra salarial, la diferencia salarial entre un oficial de primera con respecto a un peón es de 0,35€/h.

Mano de obra salarial en Canarias en 2017

Puesto	€/h
Oficial primera	14,49 €
Oficial segunda	14,14 €
Peón especializado	13,76 €
Peón	13,64 €

Fuente: Fundación CIEC 2017

Mano de obra por oficio en Canarias en 2017

Puesto	€/h
Oficial cerrajero	14,49 €
Oficial soldador (2016)	13,76 €
Oficial gruista (2016)	14,31 €
Oficial gruista (2016)	14,31 €
Oficial fontanero	14,49 €
Oficial electricista	13,76 €
Oficial pintor	14,49 €
Ayudante pintor	13,76 €
Oficial instalador (2016)	14,49 €
Ayudante instalador (2016)	13,76 €
Encargado señalización (2016)	14,31 €
Oficial carpintero	14,49 €
Ayudante carpintero	13,76 €
Oficial instalador telecomunicaciones	14,49 €
Ayudante instalador telecomunicaciones	13,76 €





Asimismo, teniendo en cuenta los distintos oficios, las diferencias salariales continúan siendo poco significativas, tal y como se observa en la tabla de datos expuesta. En cuanto a la mano de obra especializada, cabe destacar que en 2016 el salario medio de un técnico especializado en programación fue 21,69€/h mayor al de un oficial especializado, cuyo salario en 2017 se sitúa en 14,31€/h.

Por otro lado, de acuerdo con la Encuesta Industrial de Empresas del INE, la cifra de negocios del conjunto de ramas dedicadas a la producción de materiales de construcción en España fue de 15.755 millones de euros en 2013. Desde 2008, la caída de la actividad constructora afectó al conjunto de estas ramas, de modo que sus ventas cayeron un 62%. Según esta misma encuesta, el empleo se redujo en más de 150.000 ocupados, casi el 20% de los empleos industriales destruidos durante dicho periodo. En 2013, las industrias de materiales de construcción en su conjunto ocupaban a 142.307 personas.

En 2013 el número de empresas dedicadas a la producción de materiales de construcción era de 24.805 y el 95,6% contaba con menos de 20 trabajadores. Entre 2008 y 2012 el número de empresas se redujo en 7.174, dos tercios del descenso se concentraría en la industria de elementos metálicos para la construcción. Además, la crisis afectó más a las empresas medianas y grandes, ya que un 25% de esa caída total pertenecía al segmento de empresas de 20 trabajadores o más. En 2013, se observa un punto de inflexión en esta tendencia a la baja en el número de empresas; todas las ramas salvo la de productos cerámicos y la de hormigón, cemento y yeso, aumentaron el número de empresas, destacando el avance de las dedicadas a la producción de elementos metálicos.

Por tanto, podemos concluir que el sector de la construcción ha sido la industria más castigada en estos años de crisis, tanto si observamos la evolución del tejido empresarial, donde han desaparecido miles de empresas; como a nivel social, dado el aumento vertiginoso del paro, cuyas repercusiones han sido negativas no solo desde un punto de vista económico, sino principalmente vivencial y familiar.

A pesar de ello, la industria de la construcción en Canarias se encuentra en un proceso de lenta recuperación. Desde 2015, los datos han mejorado de forma moderada, lo que significa que hay un crecimiento moderado, aunque estable en el tiempo que ofrece cifras positivas.



2.3. Precios de la vivienda en España y Canarias

La dicotomía del mercado de la vivienda en España muestra una gran diferencia. El año 2015, fue el año de la reactivación del mercado inmobiliario y 2016 marcó el inicio del proceso de normalización del mismo después de siete años de crisis en el sector, que se ha mantenido, en términos generales, hasta el año 2019.

Índice General de Precios de Vivienda en Canarias

	2º T 2019	4º T 2018	4º T 2017	4º T 2016	4º T 2015
CANARIAS	981,5	969,1	974,2	993,4	970,9
LAS PALMAS	990,5	974,1	968,4	998,5	982,0
SANTA CRUZ DE TENERIFE	972,8	965,0	979,9	988,6	959,6

Fuente: ISTAC 2018

Según datos que recoge la estadística de Tinsa, el precio medio de la vivienda terminada en España fue de 1.264 euros el metro cuadrado en el cuarto trimestre 2017, lo que supone un 4,2% más que en el año 2016. Es el ritmo de crecimiento más alto del año por encima del 3,8% del tercer trimestre, del 2,7% del segundo y el 1,8% del primer trimestre de año.

En el caso de Canarias, tras alcanzar su máximo valor registrado en 2007, los precios han ido descendiendo hasta el 2015, año a partir del cual comienzan a subir nuevamente experimentando incrementos graduales, a un ritmo considerable. En 2017, Canarias fue la Comunidad autónoma donde más creció el precio de la vivienda de segunda mano en enero al incrementarse un 8,9%, con respecto al mismo mes del año anterior, hasta 1.504 euros por metro cuadrado, según el informe mensual del portal de vivienda pisos.com.

En particular, y en un análisis detallado del archipiélago, la situación en 2018 ha sido la siguiente:

● TENERIFE

Se mantiene la tendencia de estancamiento, sobre todo en la isla baja. La zona de mayor recuperación es la zona centro del Puerto de la Cruz.

La previsión es de mantenimiento de los precios. El mercado del Puerto de la Cruz es más estable, ya que suele ser la segunda residencia de extranjeros para temporadas largas (3-6 meses) por lo que no existen grandes oscilaciones de precios.

Vivienda plurifamiliar: 1.700/m² – 1.850€/m². En la zona costera del Puerto de la Cruz, en los núcleos de Martínez y Playa Jardín. Viviendas de menos de 2 dormitorios y con antigüedades que rondan los 15-20 años.

Vivienda unifamiliar: 1.860€/m². Zona del Casino Toros y La Paz del Puerto de la Cruz. Unifamiliares de entre 300 y 400 m² con parcelas que oscilan entre los 500-700 m² y una antigüedad que oscila entre los 15 y 30 años. Suele ser propiedad de extranjeros que pasan largas temporadas en la isla.

No se detecta un incremento de las compraventas ni el inicio de nuevas promociones.



Existe poco suelo en el entorno del Puerto de la Cruz, por lo que las operaciones son escasas.

En el Sur de la isla de Tenerife se está experimentando una clara mejoría que se va consolidando en los últimos dos años. La demanda de clientes extranjeros está favoreciendo las transacciones tanto de segundas transmisiones como en vivienda nueva.

Los precios muestran indicios de mejora, en la línea con la tendencia del año anterior. Son los municipios de Adeje y Arona los que mejores expectativas presentan.

Vivienda plurifamiliar: 2.870 m². En el sur de la isla entre los municipios de San Miguel y Santiago del Teide. Viviendas de entre 70-90 m² y un programa funcional de uno o dos dormitorios y dos baños con antigüedad aproximada de entre 12-18 años.

Vivienda unifamiliar: 3.550€/m². En los municipios de Arona, Adeje y zona Costera de Guía de Isora. Viviendas unifamiliares de entre 230-250 m² con parcelas que oscilan entre los 500-1.000 m².

Los nuevos desarrollos de obra nueva corresponden principalmente a promotores y fondos extranjeros asociados a promotores locales.

Se comienza a recuperar una actividad regular. En Arona se ha desbloqueado el Plan Parcial El Mojón, que tiene prácticamente concluida su urbanización, y en el que empiezan a concederse licencias de construcción simultáneas a la urbanización, lo que facilitará el desbloqueo de los suelos que están en manos de entidades financieras.

Se detectan incrementos en el precio del suelo en Arona y Adeje.

Se nota mayor actividad de compraventas, siendo los compradores mayoritariamente extranjeros: belgas, rusos y países nórdicos.

Precio Islas Canarias	Valor €/m ² 1 trim. 2017	Valor €/m ² 1 trim. 2018	% variación 1 trim 2017- 2018	% variación desde máximos
Tenerife Isla (costa e interior)	1.209	1.241	2,6%	-29,4%
Adeje	1.789	1.811	1,2%	-14,6%
Arona	1.285	1.298	1,0%	-30,6%
Candelaria	1.284	1.335	4,0%	-28,1%
Puerto de la Cruz	1.459	1.454	-0,3%	-33,3%
San Cristóbal de La Laguna	1.093	1.132	3,6%	-31,6%
Santa Cruz de Tenerife	1.173	1.178	0,5%	-32,2%
Tacoronte	1.135	1.149	1,2%	-32,2%

Fuente: Subdirección General de Estadísticas del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana. *Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes



Compraventa Islas Canarias	TOTAL			NUEVA			USADA		
	2016	2017	%	2016	2017	%	2016	2017	%
Tenerife Isla (costa e interior)	10.305	12.370	20,0	743	650	-12,5	9.562	11.720	22,6
Adeje	1.699	1.918	12,9	106	86	-18,9	1.593	1.832	15,0
Arona	2.125	2.391	12,5	81	59	-27,2	2.044	2.332	14,1
Candelaria	178	281	57,9	14	14	0,0	164	267	62,8
Puerto de la Cruz	635	756	19,1	26	22	-15,4	609	734	20,5
San Cristóbal de La Laguna	816	918	12,5	104	100	-3,8	712	818	14,9
Santa Cruz de Tenerife	1.157	1.547	33,7	97	56	-42,3	1.060	1.491	40,7
Tacoronte	124	152	22,6	7	20	185,7	117	132	12,8

Visados Obra Nueva Islas Canarias	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	2016	2017	%	2016	2017	%	2016	2017	%
Tenerife Isla (costa e interior)									
Adeje	136	137	1	61	84	38	75	53	--29
Arona	27	174	544	6	6	0	21	168	700
Candelaria	13	24	85	13	6	-54	0	18	ND
Puerto de la Cruz	44	8	-82	3	5	67	41	3	-93
San Cristóbal de La Laguna	23	41	78	11	18	64	12	23	92
Santa Cruz de Tenerife	29	211	628	17	15	-12	12	196	1.533
Tacoronte	50	13	-74	50	8	-84	0	5	ND

Fuente: Subdirección General de Estadísticas del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana. *Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes

● GRAN CANARIA

Se aprecia una clara recuperación en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria, donde la oferta ha aumentado considerablemente, y en menor medida también en Telde. Hacia el sur, Mogán continúa con la reactivación iniciada hace ya varios años, impulsada por el mercado extranjero, al igual que en San Bartolomé de Tirajana.

En ascenso en Las Palmas, Mogán y San Bartolomé de Tirajana. La previsión es que continúe el crecimiento en la capital, ya que la afluencia de turistas está en auge y se nota la dinámica inmobiliaria destinada a este sector. En Mogán y San Bartolomé, se espera una evolución positiva en la línea de los años anteriores.

Vivienda plurifamiliar: 6.000€/m². Primera línea de Playa de Las Canteras. Pisos de 45 m², con un dormitorio, antigüedad 10-15 años o antigua reformada. En el sur de la isla, el producto más valorado está en la primera línea de costa de Maspalomas, Pasito Blanco. Apartamentos de uno o dos dormitorios con un precio medio de 4.000€/m².

Vivienda unifamiliar: 2.500€/m². Se sitúan en el municipio de San Bartolomé de Tirajana, concretamente en Pasito Blanco, Meloneras y Maspalomas, El Salobre. Bungalows de dos o tres dormitorios y villas de amplia superficie. Pueden ser viviendas antiguas reformadas o nuevas promociones de calidades altas.



En el municipio de Las Palmas, existe un nivel de stock medio. El stock existente es obsoleto, sin reformar en muchos años, mayoritariamente apartamentos de un dormitorio. La rehabilitación mantiene el tipo edificatorio, pero mejora calidades de acabados y zonas comunes.

En el Noroeste de la isla no se registra por el momento actividad promotora.

Se detecta movimiento en el mercado de suelo en Las Palmas, centrado en inmuebles antiguos que se derriban para ejecutar la obra nueva en el entorno de la Playa de las Canteras. El aumento de la demanda está derivando en incrementos de precio del suelo.

Tanto en Mogán como en San Bartolomé de Tirajana, donde escasea el suelo finalista, se están realizando estudios de viabilidad y tanteo de precios, aunque no se están traduciendo en transacciones.

En el noroeste de la isla, se observa alguna compra de parcela finalista, principalmente para uso residencial unifamiliar de 1 ó 2 viviendas. No se espera una demanda significativa en el mercado de suelo hasta que no termine de liquidarse el stock de obra existente.

La demanda es mayoritariamente nacional, procedente de la propia Comunidad Autónoma Canaria. Tan solo en Mogán, el comprador extranjero tiene un mayor protagonismo que el nacional, con presencia de alemanes, suecos, noruegos y, más recientemente, rusos.

Precio Islas Canarias	Valor €/m ² 1 trim. 2017	Valor €/m ² 1 trim. 2018	% variación 1 trim 2017- 2018	% variación desde máximos
Gran Canaria Isla (costa e interior)	1.217	1.237	1,6	-36,1
Arucas	990	986	-0,4	-38,5
Las Palmas de Gran Canaria	1.373	1.409	2,7	-31,6
Mogán	1.795	1.983	10,5	-25,2
San Bartolomé de tirajana	1.715	1.858	8,3	-32,9
Telde	1.008	1.039	3,1	-42,6

Compraventa Islas Canarias	TOTAL			NUEVA			USADA		
	2016	2017	%	2016	2017	%	2016	2017	%
Gran Canaria isla (costa e interior)	11.978	13.436	12,2	805	1.004	24,7	11.173	12.432	11,3
Arucas	181	296	63,5	13	18	38,5	168	278	65,5
Las Palmas de Gran Canaria	2.611	3.247	24,4	158	215	36,1	2.453	3.032	23,6
Mogán	1.121	1.002	-10,6	42	38	-9,5	1.079	964	-10,7
San Bartolomé de Tirajana	1.435	1.501	4,6	15	22	46,7	1.420	1.479	4,2
Telde	522	573	9,8	52	43	-17,3	470	530	12,8

Visados Obra Nueva Islas Canarias	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	2016	2017	%	2016	2017	%	2016	2017	%
Gran Canaria isla (costa e interior)									
Arucas	14	58	314	3	56	1.767	11	2	-82
Las Palmas de Gran Canaria	287	282	-2	24	18	-25	263	264	0
Mogán	289	45	-84	1	2	100	288	43	-85
San Bartolomé de Tirajana	18	88	389	16	79	394	2	9	350
Telde	66	113	71	32	33	3	34	80	135

Fuente: Subdirección General de Estadísticas del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana. *Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes



● FUERTEVENTURA

Se observa un a clara recuperación. Los enclaves eminentemente turísticos como Corralejo (La Oliva) registran un mejor comportamiento y valores más elevados. La previsión es que se mantenga la tendencia al alza de los precios, ya que se está produciendo una reducción del stock inmobiliario.

Vivienda plurifamiliar: 1.900€/m². Viviendas en bloque abierto con terraza, dos dormitorios y un baño, de unos 65 m² con una antigüedad media de 12 años y calidades medias.

Vivienda unifamiliar: 2.250€/m². Viviendas tres dormitorios y dos baños, de unos 12, m², con una antigüedad media de 12 años y calidades medias.

No hay stock. La tipología que mejor se vende es la vivienda plurifamiliar en bloque de dos dormitorios y un baño y superficie entre 65 y 75 m², de calidad media.

No hay actividad promotora destacable en la isla.

Se detecta una buena actividad de compraventas, concentrada en poblaciones concretas en distintos municipios, destacando Corralejo (La Oliva), Caleta de Fuste (Antigua) y Morro Jable (Pájara).

El comprador es fundamentalmente extranjero: ingleses, belgas pero también canarios.

Precio Islas Canarias	Valor €/m ² 1 trim. 2017	Valor €/m ² 1 trim. 2018	% variación 1 trim 2017- 2018	% variación desde máximos
Fuerteventura isla (costa e interior)	1.126	1.254	11,4	-42,1
Antigua	1.188	1.342	13,0	-43,6
Pájara	1.320	1.394	5,6	-40,6
Puerto del Rosario	905	948	4,8	-50,3
Tuineje	1.155	1.193	3,3	-37,5

Compraventa Islas Canarias	TOTAL			NUEVA			USADA		
	2016	2017	%	2016	2017	%	2016	2017	%
Fuerteventura isla (costa e interior)									
Antigua	826	663	-19,7	74	46	-37,8	752	617	-18,0
Pájara	427	284	-33,5	29	17	-41,4	398	267	-32,9
Puerto del Rosario	402	583	45,0	28	89	217,9	374	494	32,1
Tuineje	99	134	35,4	10	17	70,0	89	117	31,5

Visados Obra Nueva Islas Canarias	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	2016	2017	%	2016	2017	%	2016	2017	%
Fuerteventura isla (costa e interior)									
Antigua	11	8	-27	5	8	60	6	0	-100
Pájara	58	105	81	1	2	100	57	103	81
Puerto del Rosario	18	14	-22	14	8	43	4	6	50
Tuineje	4	15	275	4	13	225	0	2	ND

Fuente: Subdirección General de Estadísticas del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana. *Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes



● LANZAROTE

La situación comenzó a mejorar el año pasado y mantiene la tendencia positiva en todos los municipios de la isla, destacando en las zonas de costa como Puerto del Carmen, Playa Blanca y Costa Teguise.

Vivienda plurifamiliar: 4.500 €/m². Primera línea de cualquier localidad turística de la isla. Con superficies medias en torno a los 50-60 m², de 1 o 2 dormitorios renovadas, con buenas cualidades.

Vivienda unifamiliar: 4.000 €/m². Primera línea de costa de cualquier localidad turística de la isla. Villas de 2 o 3 dormitorios, parcela independiente con piscina, y una superficie en torno a los 80-100 m².

La oferta es principalmente de segunda mano, rehabilitada o no.

Están equilibrados el mercado de alquiler y la compra. Los precios del alquiler experimentan crecimientos superiores al 5% en las principales localidades turísticas.

En cuanto al mercado de suelo se detecta un incremento de precios en los núcleos de Playa Blanca y Costa Teguise, dado el incremento de la demanda.

La demanda se reparte de manera equitativa entre nacional y extranjera. Destaca el mayor protagonismo del comprador italiano en los últimos años. La demanda nacional tiene variadas procedencias, principalmente del norte de España.

Precio Islas Canarias	Valor €/m ² 1 trim. 2017	Valor €/m ² 1 trim. 2018	% variación 1 trim 2017- 2018	% variación desde máximos
Lanzarote isla (costa e interior)	1.378	1.536	11,5	-37,3
Arrecife	942	1.110	17,8	-44,3
Teguise	1.651	1.687	2,2	-27,1
Tías	1.961	2.201	12,2	-24,9

Compraventa Islas Canarias	TOTAL			NUEVA			USADA		
	2016	2017	%	2016	2017	%	2016	2017	%
Lanzarote isla (costa e interior)									
Arrecife	522	624	19,5	40	29	-27,5	482	595	23,4
Teguise	345	419	21,4	9	10	11,1	336	409	21,7
Tías	558	888	59,1	20	149	645,0	538	739	37,4

Visados Obra Nueva Islas Canarias	TOTAL			UNIFAMILIAR			PLURIFAMILIAR		
	2016	2017	%	2016	2017	%	2016	2017	%
Lanzarote isla (costa e interior)									
Arrecife	3	19	533	3	4	33	0	15	ND
Teguise	17	64	276	12	27	125	5	37	640
Tías	18	7	-61	16	5	-69	2	2	0

Fuente: Subdirección General de Estadísticas del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana. *Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes



● LA PALMA

La oferta es fundamentalmente de segunda mano y el alquiler es más relevante que la compra. La vivienda tipo en alquiler es plurifamiliar, de más de 10 años de antigüedad, menos de 100 m², calidades medias y 2-3 dormitorios.

En cuanto al suelo, el desarrollo está paralizado. Solo se producen transacciones de parcelas para viviendas unifamiliares. La demanda se reparte entre españoles y extranjeros, principalmente: alemanes, ingleses y escandinavos.

Precio Islas Canarias	Valor €/m ² 1 trim. 2017	Valor €/m ² 1 trim. 2018	% variación 1 trim 2017- 2018	% variación desde máximos
La Palma isla (costa e interior)	1.041	1.060	1,8	-27,1

Fuente: Subdirección General de Estadísticas del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana. *Datos disponibles para municipios de más de 10.000 habitantes

● LA GOMERA

Se aprecian indicios de recuperación. La situación es similar a la del año pasado.

Vivienda plurifamiliar: 1.425-1.500€/m². Viviendas en el entorno de Valle Gran Rey. Viviendas de uno o dos dormitorios con baño en complejos con piscina comunitaria y antigüedades que oscilan entre los 15-20 años.

Vivienda unifamiliar: No existe oferta significativa de esta tipología en la zona.

Predomina la segunda mano, con mayor relevancia del mercado del alquiler que el de compra. No hay actividad de obra nueva; únicamente algo de autopromoción.

El mercado de suelo sigue paralizado, si bien, la situación podría cambiar a medida que se absorba el stock. La demanda se reparte entre españoles y extranjeros: alemanes y residentes en las islas.

● EL HIERRO

La previsión es que la situación mejore, ya que parece que hay más interés por parte de posibles inversores.

Vivienda plurifamiliar: Menos de 2.000€/m². En La Restinga. Viviendas de unos 60m², de uno o dos dormitorios y 15 años de antigüedad. En la Caleta los valores están en torno a 2.000 y 2.500€/m², pero con poco movimiento de mercado.

Vivienda unifamiliar: No existe oferta relevante de esta tipología en la zona.

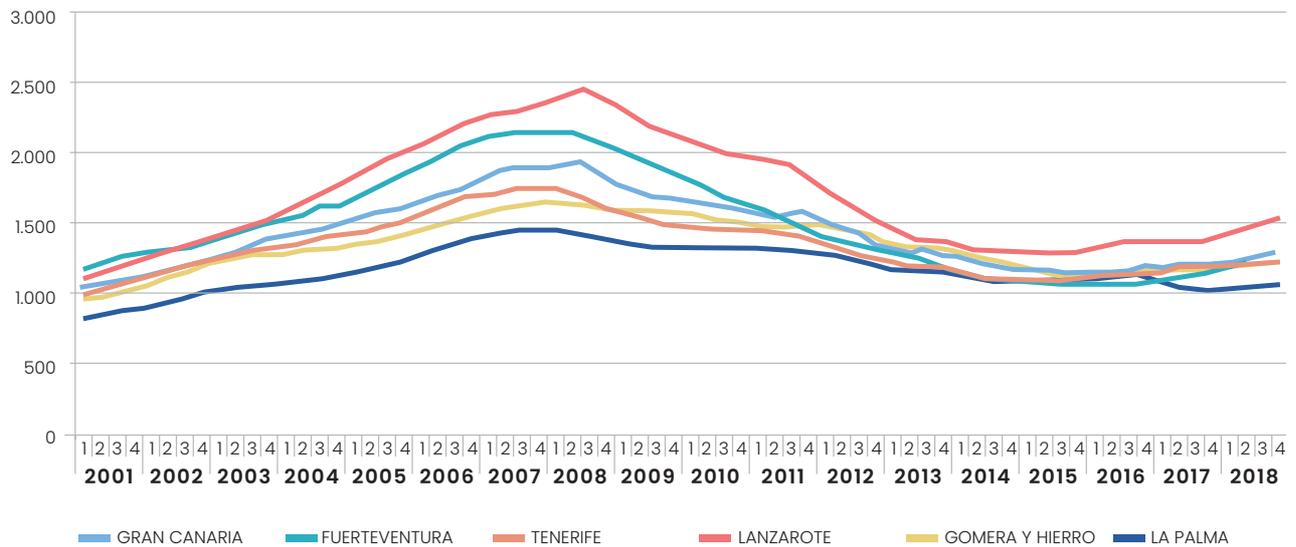
Nivel de stock bajo, asumible a largo plazo. El producto que mejor se vende son las unifamiliares aisladas y pareadas.

No hay actividad promotora destacable ni movimiento en el mercado de suelo. La demanda es, principalmente nacional.



Precios islas Canarias.

Precio islas Canarias	Valor €/m ² 1 ^{er} trim. 2017	Valor €/m ² 1 ^{er} trim. 2018	% variación 1 ^{er} trim. 2017 - 1 ^{er} trim. 2018	2016
Gomera y Hierro islas (costa e interior)	1.154	1.156	0,2%	-30,2%



Fuente: TINSA.

El mercado residencial mantuvo el tono de crecimiento progresivo de los precios en el mes de agosto. El índice Tinsa IMIE General, que refleja la evolución del valor medio de la vivienda terminada (nueva y usada) en España, registró un incremento interanual del 5,6% en el octavo mes del año, impulsado por el dinamismo de las capitales y el mercado de las islas. La vivienda sigue sin mostrar una reactivación clara en los municipios secundarios de menor tamaño.

El índice IMIE General y Grandes Mercados se calcula mensualmente a partir de las tasaciones de vivienda terminada (nueva y usada) realizadas por Tinsa y recoge la variación del valor del m² de un inmueble y su nivel respecto al año 2001 (base 1.000) en cinco áreas representativas de los estratos que componen el mercado de la vivienda: "Capitales y grandes ciudades"; "Áreas metropolitanas"; "Costa mediterránea", "Baleares y Canarias", y "Resto de municipios".

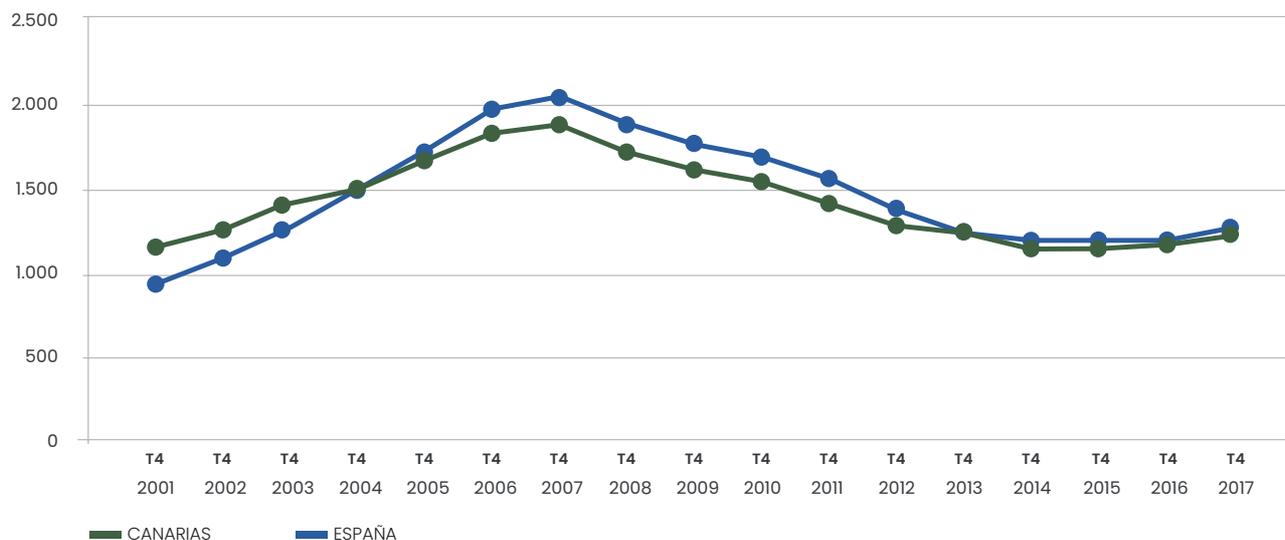
Los números absolutos reflejados en la tabla (puntos) corresponden al valor del índice, no representan el precio por metro cuadrado de las viviendas.

La vivienda terminada en las "Capitales y grandes ciudades" se encareció en agosto un 9,8% interanual y acumula casi un 20% de incremento desde que este subíndice tocó su mínimo tras la crisis. La segunda mayor subida corresponde al grupo que analiza conjuntamente "Baleares y Canarias", con un 9,2% en los últimos 12 meses.

En la "Costa mediterránea", la vivienda registró una subida interanual del 4,8% en agosto, mientras que en las "Áreas metropolitanas" el precio se incrementó un 2,4% en los últimos 12 meses. La vivienda sigue estabilizada y sin signos evidentes de recuperación en las localidades más pequeñas, agrupadas en "Resto de Municipios". El valor medio reflejado en este subíndice fue un 0,4% inferior al de agosto de 2017.



Evolución €/m² vivienda en España y Canarias (4Q 2001-2017)



Fuente: Tinsa 2018. Elaboración propia.

El precio de venta de la vivienda de segunda mano también ha registrado un aumento en Canarias, así como en otras seis comunidades autónomas como es el caso de Extremadura, Castilla-La Mancha, Navarra, Castilla y León, País Vasco y Cataluña, mientras que, a nivel estatal, existe una bajada en la actualidad, situándose en 1.574 euros el metro cuadrado en enero de 2018.

En términos interanuales, los repuntes más llamativos se dan en Canarias (+10,6%), Baleares (+7,2%) y Cataluña (+4,05%).

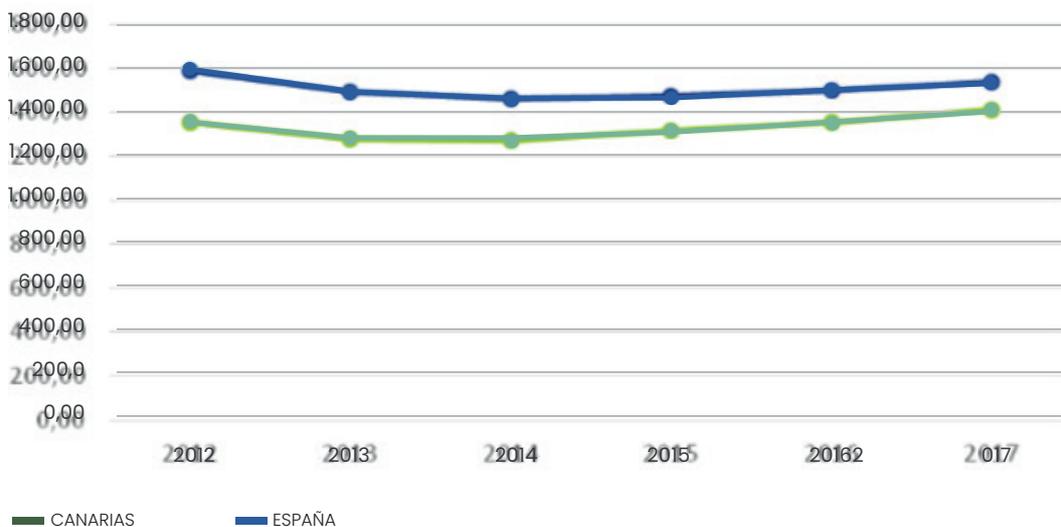
Concretamente en nuestra Comunidad Autónoma, según datos del portal inmobiliario Fotocasa, el precio de la vivienda de segunda mano en las islas experimentó un incremento del 7,5% en 2017 y se situó en 1.488 euros el metro cuadrado al mes, un 14,2% por debajo de la media española, que en diciembre fue de 1.733 euros.

En cuanto a la relación entre los precios de la vivienda libre y la vivienda protegida, en los gráficos que se presentan a continuación, queda reflejado de forma clara que Canarias presenta precios de vivienda tanto libre como protegida, muy inferiores a los de España, sobre todo el segundo caso.

En Canarias, el precio medio de la vivienda libre se situó en el cuarto trimestre de 2017 en 1.428,1 euros por metro cuadrado, un 3,9 % más que en el mismo periodo de 2016 y un 0,6 % más que en los tres meses inmediatamente anteriores.

En el conjunto de España, el precio medio de la vivienda libre fue en el último trimestre de 2017 en 1.558,7 euros por metro cuadrado, lo que implica un repunte interanual del 3,1 % y que este indicador encadenara once trimestres consecutivos al alza, conforme a las cifras de Fomento.



Evolución precio medio del m2 de las viviendas libres en España y en Canarias (2012-2017)


Fuente: Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana. Gobierno de España.

En la siguiente tabla se aprecia como en los dos últimos años la tendencia ha sido al alza, en términos generales y se ha mantenido.

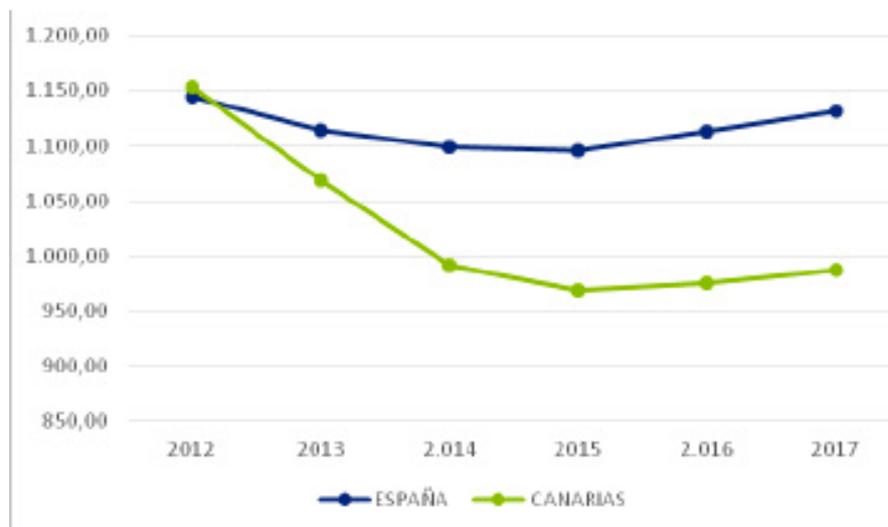
Histórico de variaciones de precios de venta en Canarias

Mes	Precio m ²	Variación Mensual	Variación Trimestral	Variación Anual
Octubre 2019	1.799	+0,3	-0,1	-
Septiembre 2019	1.794	-0,4	-0,5	+5,9
Agosto 2019	1.802	+0,1	+0,4	+7,5
Julio 2019	1.800	-0,1	+0,2	+9,9
Junio 2019	1.803	+0,4	+0,4	+10,4
Mayo 2019	1.796	0,0	+1,0	+11,4
Abril 2019	1.796	0,0	+2,0	+12,6
Marzo 2019	1.796	+1,0	+3,5	+13,7
Febrero 2019	1.779	+1,0	+3,8	+14,6
Enero 2019	1.761	+1,5	+3,7	+16,6
Diciembre 2018	1.735	+1,2	+2,5	+16,9
Noviembre 2018	1.714	+0,9	+2,2	+16,2

El precio medio del metro cuadrado de la vivienda protegida en España en el cuarto trimestre del año 2017 fue de 1.128,3 euros, lo que supone un descenso del 0,2% respecto al tercer trimestre de 2017. La variación respecto al mismo trimestre de 2016 muestra una subida del 0,4%.



Evolución precio medio del m2 de las viviendas protegidas en España y Canarias (2012-2017)



Fuente: Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana. Gobierno de España.

Si bien en el año 2012, el precio de la vivienda protegida en la Comunidad Autónoma de Canarias era relativamente superior al precio estatal, a partir del mismo año, comenzó a descender de forma pronunciada hasta la actualidad, abaratándose hasta alcanzar los 985,8€/m² en 2019.

Asimismo, es necesario analizar la relación existente entre el parque de viviendas actual de Canarias y el precio de las mismas, con el fin de calcular el esfuerzo que supone para la población adquirir una vivienda. Dicha relación queda reflejada en el gráfico siguiente:

Relación entre Parque de Viviendas y el Precio de las mismas en Canarias



Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC). Elaboración propia.



Esta alza en los precios proviene de la falta de oferta nueva, por un lado, de vivienda nueva porque escasea y, por otro, de vivienda de segunda mano, ya que, ante la escasez de la primera, se ha convertido en la protagonista del mercado al acaparar la mayoría de las transacciones.

No obstante, la demanda de vivienda ha ido recuperando niveles durante el pasado año tanto en el ámbito nacional como autonómico, debido principalmente al impulso de los siguientes factores:

2.3.1. Ciclo expansivo: empleo y renta de los hogares

España, completa tres años al frente del crecimiento de la Eurozona, de Europa y de las economías desarrolladas. La economía española ha experimentado un crecimiento que en 2017, fue superior al 3%, y, en el 2018, el 2,5%, lo cual parece que permitirá que se mantenga la tendencia positiva del mercado laboral, aunque el ritmo de creación de empleo sea lento. A su vez, lo mismo ocurrirá con la renta de los hogares. Todo ello puede suponer un catalizador para la demanda de vivienda.

Proyección de las principales macromagnitudes de la economía en España

Tasa de variación anual sobre volumen y % del PIB	2018	Proyecciones de marzo de 2019			Diferencia entre las previsiones actuales y las realizadas en diciembre de 2018		
		2019	2020	2021	2019	2020	2021
PIB	2,5	2,2	1,9	1,7	0,0	0,0	0,0
Consumo privado	2,4	2,0	1,7	1,4	0,1	0,2	0,1
Consumo público	2,3	1,8	1,3	1,2	0,2	0,1	0,0
Formación bruta de capital fijo	5,2	3,9	3,8	2,7	-0,8	0,3	-0,1
Inversión en equipo, intangibles y resto (b)	4,9	3,2	3,3	2,1	-1,8	-0,2	-0,6
Inversión en construcción	5,5	4,6	4,3	3,2	0,1	0,7	0,4
Exportación de bienes y servicios	2,2	3,3	4,0	3,8	-0,1	0,0	0,0
Importación de bienes y servicios	3,6	3,6	4,6	3,9	-0,4	0,5	0,2
Demanda nacional (contribución al crecimiento)	2,9	2,3	2,0	1,7	-0,1	0,1	0,1
Demanda exterior neta (contribución al crecimiento)	-0,4	-0,1	-0,1	0,0	0,1	-0,2	-0,1
PIB nominal	3,5	3,6	3,6	3,6	-0,3	-0,2	-0,1
Deflactor del PIB	0,9	1,4	1,6	1,8	-0,4	-0,1	-0,1
Índice armonizado de precios de consumo (IAPC)	1,7	1,2	1,5	1,6	-0,4	-0,1	-0,1
Índice armonizado de precios de consumo sin energía ni alimentos	1,0	1,1	1,5	1,7	-0,4	-0,2	-0,1
Empleo (puestos de trabajo equivalente)	2,5	1,6	1,6	1,6	0,1	0,0	0,0
Tasa de paro (porcentaje de la población activa). Datos de fin de periodo	14,4	14,0	12,8	12,1	-0,1	-0,1	-0,1
Tasa de paro (% de la población activa). Media anual	15,3	14,2	13,2	12,3	-0,1	-0,1	-0,1
Capacidad (+) / necesidad (-) de financiación de la nación (% del PIB)	1,2	1,1	0,8	0,7	0,3	0,1	0,1
Capacidad (+) / necesidad (-) de financiación de las AAPP (% del PIB)	-2,7	-2,6	-2,0	-1,8	-0,1	0,0	0,0

Fuente: Banco de España e Instituto Nacional de Estadística.



En enero de 2018 la tasa de variación anual del IPC de Canarias fue del 0,8%, en comparación con el IPC de España la tasa de variación anual en el mes de febrero de 2018 fue del 1,1%.

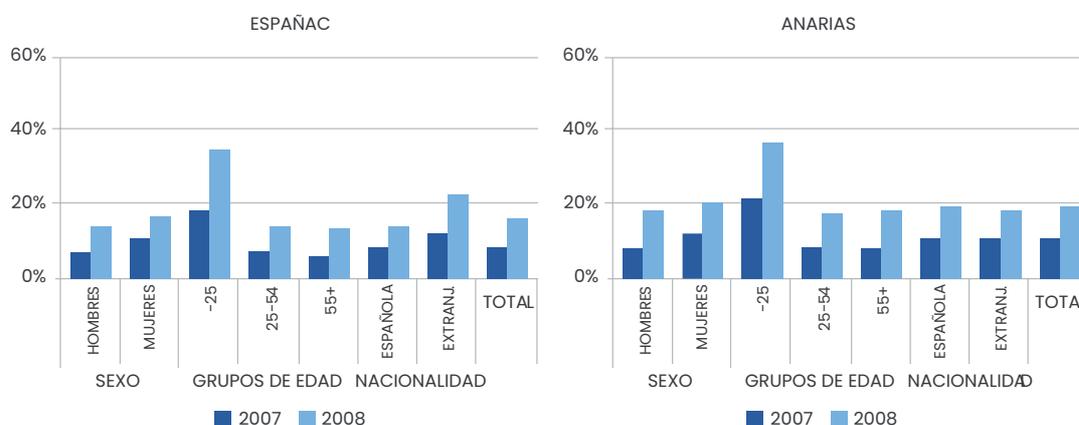
La Encuesta de la Población Activa del cuarto trimestre de 2017 destacó que en el periodo anual de referencia (diciembre 2016-2017) Canarias fue la comunidad autónoma en la que más crecieron los ocupados en valor relativo, con un alza del 4,87% interanual.

A 1 de marzo de 2019, la tasa de paro representaba un 15,03%, siete puntos más bajan que la correspondiente a 2017.

El porcentaje de desempleados en relación con la población activa sigue estando muy lejos del promedio nacional, estando en el 16,55%, lo que implica 5,5 puntos menos que la tasa de paro de las islas. El paro afecta al 24,32% de las mujeres, mientras que en el caso de los hombres representa un 20,02%.

En particular, ya en 2018, las tasas de desempleo fueron, en Canarias, superiores a las del conjunto del país para todos los grupos sociodemográficos analizados en el siguiente Gráfico, con la excepción de los extranjeros. La tasa de desempleo de este grupo de población es del 18,9% en Canarias y del 21,9% en España. De hecho, el colectivo extranjero es, en el conjunto de España, el segundo con una tasa de desempleo mayor, tras los menores de 25 años. Sin embargo, en Canarias, el grupo de personas extranjeras no se localiza entre los segmentos que sufren en mayor medida el paro, debido quizá al importante colectivo inmigrante -comunitario y extracomunitario- asentado en las zonas turísticas de las islas, donde las tasas de desempleo han sido tradicionalmente menores. Por el contrario, la tasa de paro de la población española es en Canarias sustancialmente más elevada que en el conjunto de España (14,3% en España, frente a 20,3% en Canarias).

Evolución de la tasa de paro de Canarias y España por diversos grupos sociodemográficos. 2007-2018



Fuente: INE. Encuesta de Población Activa.

En este contexto, las proyecciones anticipan una prolongación de la fase expansiva de la economía española a lo largo del trienio 2019-2021. Esta evolución esperada se apoya en el mantenimiento de los factores de soporte que vienen sustentando el crecimiento desde el comienzo de la recuperación, que incluyen, en particular, las mejoras competitivas alcanzadas desde el inicio de la crisis, el reforzamiento de la situación patrimonial de empresas, familias e instituciones financieras y el tono acomodaticio de la política monetaria. A ello cabe añadir, en el corto plazo, la prolongación de la orientación expansiva de la política presupuestaria. Esta combinación de factores permitiría que la economía siga expandiéndose a ritmos sensiblemente superiores a su tasa potencial, lo que favorecería que continúen absorbiéndose los elevados volúmenes de desempleo generados con la crisis.



2.3.2. Situación de los préstamos hipotecarios

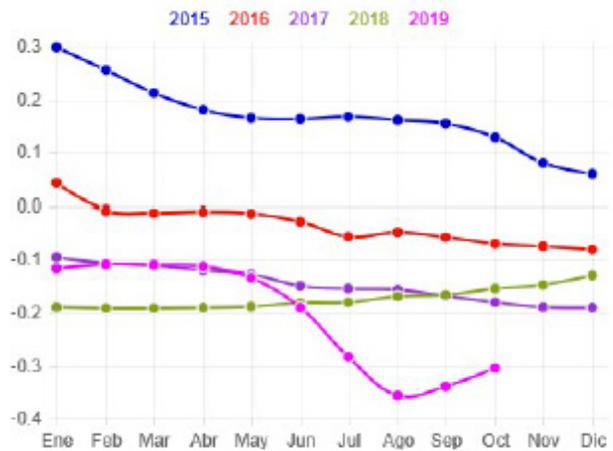
El contexto de bajos tipos de interés se mantuvo en 2018. El índice euríbor, que es utilizado como principal referencia para fijar el tipo de interés de los préstamos hipotecarios concedidos por las entidades de crédito españolas, bajó en octubre de 2019 hasta el -0,304.

Por otro lado, la morosidad ha disminuido, existiendo mayor facilidad a la hora de que una institución financiera conceda un préstamo y, además, no se prevé un endurecimiento en los criterios de aprobación de préstamos por parte de los bancos.

Evolución Euríbor en España

2019	
Enero	-0,116
Febrero	-0,108
Marzo	-0,109
Abril	-0,112
Mayo	-0,134
Junio	-0,190
Julio	-0,283
Agosto	-0,356
Septiembre	-0,339
Octubre	-0,304

Gráfico de evolución del Euríbor mensual



En cuanto al número de hipotecas se observa la siguiente evolución:

Hasta 2007 las hipotecas constituidas sobre viviendas estaban en el entorno del 70% del total y en 2009 habían descendido al 60%, y actualmente están nuevamente en un 72%. En 2009 los cambios en las hipotecas de vivienda, llegaron a las 339.650, y en 2018, a 48.011. Las cancelaciones de hipotecas de vivienda han disminuido de manera notable desde las 650.836 en 2006, hasta las 341.810 de 2018.

	TOTAL CONSTRUIDAS	CONSTRUIDAS URBANAS	CONSTRUIDAS VIVIENDA	TOTAL CANCELADAS	CANCELADAS URBANAS	CANCELADAS VIVIENDA	TOTAL CAMBIOS	CAMBIOS URBANAS	CAMBIOS VIVIENDAS
2004	1.608.497	1.560.732	1.107.664						
2005	1.798.630	1.746.567	1.257.613						
2006	1.896.515	1.842.925	1.342.171	904.028	879.626	650.836	246.500	241.424	182.153
2007	1.780.627	1.731.582	1.238.890	883.523	860.560	640.693	326.233	319.403	234.769
2008	1.283.374	1.238.465	836.419	683.679	664.128	481.028	383.745	373.272	257.089
2009	1.082.587	1.023.923	650.889	533.919	515.437	363.436	531.610	513.606	339.650
2010	960.948	916.061	607.535	539.411	522.098	370.543	453.240	436.065	271.680
2011	651.759	619.966	408.461	470.066	454.510	320.866	333.977	320.076	188.991
2012	456.765	430.376	273.873	444.935	428.033	294.261	322.112	306.344	184.262
2013	326.978	308.333	199.703	441.793	424.094	283.488	265.903	253.009	154.436
2014	315.535	297.779	204.302	444.312	424.293	282.360	215.560	205.054	129.109
2015	371.981	353.302	246.767	477.341	456.692	302.418	177.507	168.072	105.550
2016	400.873	384.128	282.707	481.831	461.813	309.357	138.059	130.959	87.217
2017	432.952	416.288	312.843	478.524	458.715	313.911	89.454	85.944	56.269
2018	477.485	461.695	345.481	513.266	494.885	341.810	72.739	69.898	48.011

Fuente: INE



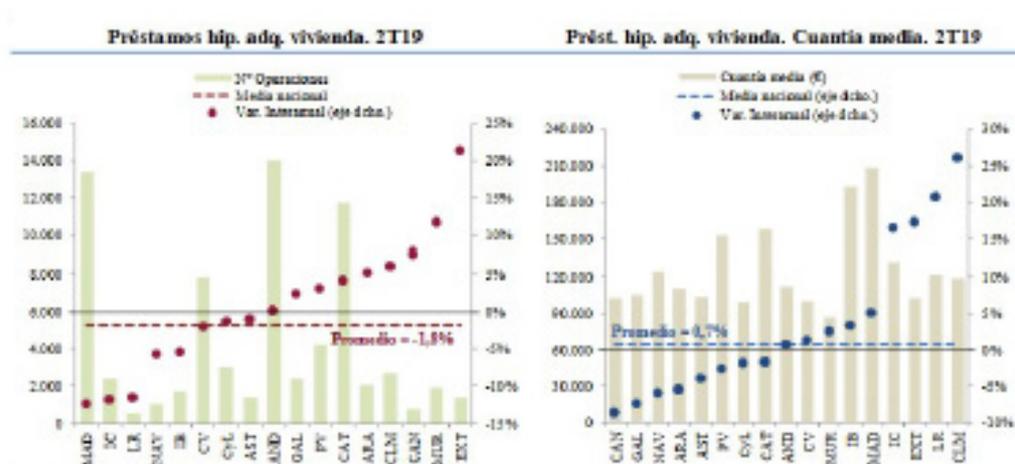
En estos años de crisis el número se ha reducido desde los 1.239.000 de préstamos inscritos en los registros del año 2007, hasta los 345.481 del 2018. Es decir que el número de préstamos se ha reducido a algo más de la cuarta parte.

En este contexto, en el segundo trimestre de 2019 se registró una caída del 1,8% interanual de los préstamos destinados a la adquisición de vivienda a nivel nacional, tras crecer un abultado 9,4% en el trimestre previo. Extremadura (21,3%) y Murcia (11,6%) lideraron los avances. Las alzas fueron más moderadas, aunque todavía dinámicas, en Cantabria (7,7%), Castilla-La Mancha (6,0%), Aragón (5,1%) y Cataluña (4,0%). En cambio, el número de operaciones cayó en ocho autonomías, situándose Canarias en el segundo lugar con un -11,9%, tras la Comunidad Autónoma de Madrid (12,5%) y seguida por la Rioja (-11,6%). El retroceso de los nuevos préstamos para la adquisición de vivienda osciló entre el 5 y el 6% en Baleares y Navarra, y entre el 1 y el 2% en Comunidad Valenciana, Castilla y León y Asturias.

Por su parte, la cuantía promedio de los nuevos préstamos moderó su incremento por cuarto trimestre consecutivo. La cuantía promedió los 139.475 €, un 0,7% más que un año antes. La disparidad volvió a ser significativa por CC.AA. al registrar aumentos en nueve autonomías y retrocesos en las ocho restantes. Las mayores alzas, a tasas de dos dígitos, se cifraron en Castilla-La Mancha (26,0%), La Rioja (20,6%), Extremadura (17,2%) y Canarias (16,4%). Fueron más moderadas en Madrid (5,0%), Baleares (3,2%) y Murcia (2,5%). Por el contrario, el retroceso más notable en la cuantía media de los nuevos préstamos para adquisición de vivienda se produjo en Cantabria (-8,9%), Galicia (-7,6%), Navarra (-6,1%) y Aragón (5,5%). Las caídas se moderaron al 2,7% en el caso del País Vasco y al 1,9% en el de Cataluña.

Por último, el porcentaje de compraventas de viviendas financiadas mediante un préstamo hipotecario alcanzó el 48,5% a nivel nacional, en línea con la ratio del primer cuarto del año. Liderando la clasificación volvieron a situarse Madrid (66,7%) y País Vasco (66,6%), regiones en las que los nuevos préstamos evolucionaron algo mejor que las compraventas. Todavía superando la media nacional se ubicaron otras seis CC.AA., incluyendo Cataluña y Andalucía. En cambio, volvió a ser inferior al 40% el porcentaje de viviendas financiadas con hipoteca en Comunidad Valenciana (34,3%), Canarias (37,1%) y Murcia (37,9%).

Préstamos hipotecarios adquisición vivienda. 2T 2019



Fuente: Centro de Información Estadística de Notariado

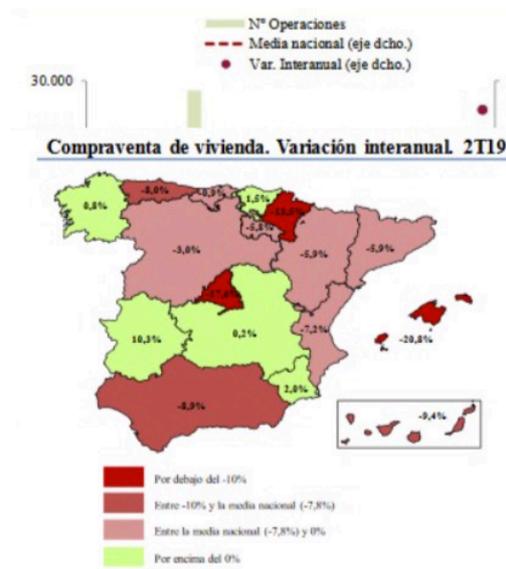


Por otra parte, en el segundo trimestre de 2019, la compraventa de vivienda cayó a nivel nacional un 7,8% tras más de cinco años de avance continuado. Doce autonomías registraron retrocesos, alcanzando tasas de dos dígitos en Baleares (-20,8%), Madrid (-17,6%) y Navarra (-13,5%). Madrid y Navarra llevan dos trimestres en negativo mientras que Baleares acumula ya un año en caída. A este grupo siguieron Canarias (-9,4%), Andalucía (-8,9%), Asturias (-8,0%), Comunidad Valenciana (-7,2%), Aragón (-5,9%) y Cataluña (-5,9%). Las compraventas solo crecieron en Extremadura, experimentando un incremento del 10,3%, y en otras cuatro CC.AA. (Castilla-La Mancha, Galicia, País Vasco y Murcia), con aumentos leves de entre el 0 y el 2%.

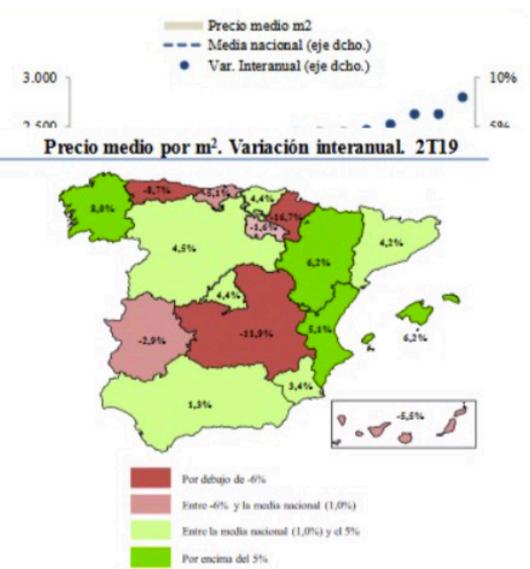
Los precios avanzaron un 1,0% interanual a nivel nacional (hasta los 1.430 €/m²), la menor tasa desde el inicio de la recuperación en el 2T15. Se registraron incrementos en diez CC.AA., destacando Galicia (8,0%), Aragón y Baleares, ambas avanzando un 6,2%. Madrid, Cataluña y País Vasco -que mantienen los mayores precios junto a Baleares- crecieron algo por encima del 4%. En cambio, los precios promedio por m² bajaron en las siete autonomías restantes, destacando Navarra (-16,7%) y Castilla-La Mancha (-11,9%).

Mientras la compraventa retrocedió aún más en las viviendas tipo piso (-9,8%) tras estancarse en el primer trimestre. El número de operaciones creció con fuerza en Extremadura (9,5%) pero fue inferior al 1% en Galicia, País Vasco y Castilla-La Mancha, estancándose prácticamente. La caída en las restantes trece CC.AA. superó los dos dígitos en Baleares (-24,4%), Madrid (-18,4%), Navarra (-16,1%), Andalucía (-12,7%) y Asturias (-11,1%). A ello se sumó el retroceso de entre el 8 y el 9% en Aragón, Comunidad Valenciana y Cataluña. El precio medio por m² de los pisos moderó su ascenso al 2,5% a nivel nacional, la mitad que en el 1T19. El alza fue liderado por Galicia (11,7%) y Aragón (9,1%) y osciló entre el 6 y el 7% en Comunidad Valenciana, Murcia, Madrid y Cataluña. En cambio, el precio medio cayó en otras nueve CC.AA., y particularmente en Castilla-La Mancha (-17,9%) y Navarra (-14,6%).

Total vivienda - compraventa 2T 2019



Total vivienda - precio medio m² 2T 2019



Fuente: Centro de Información Estadística del Notariado



2.3.3. Tendencia “cultural” al alquiler

A raíz de las consecuencias de la crisis económica, el alquiler ha pasado de ser prácticamente residual en el parque de viviendas a tener un peso importante. Si antes de la crisis en España apenas regía en el 6% o 7% de las casas, actualmente está presente en el 20% y subiendo con fuerza en las grandes ciudades.

El resurgir del alquiler ha venido desde el lado de la oferta y el de la demanda. Principalmente los jóvenes carecen de recursos para disponer del ahorro suficiente que exigen las entidades financieras, dado su bajo nivel de ingresos, por lo que optan por el arrendamiento. Además, también hay un componente cultural (como es la flexibilidad y la libertad que el alquiler permite en un mundo tan cambiante) y laboral (movilidad geográfica) que les hace inclinarse por el alquiler.

A pesar de esta nueva tendencia enfocada al alquiler, en Canarias el régimen de tenencia está dominado por la compra de viviendas, representando entorno al 68% en 2018.

La Unión Europea (UE) está integrada actualmente por 28 países, y los datos estadísticos los proporciona EUROSTAT. Para este boletín se han recogido los datos proporcionados por este organismo, referente a la media de los 28 países integrantes, y la información desglosada de los 15 países que integraron en su momento la Unión Europea, (UE 15), que pueden tener un mayor interés a la hora de comparar con España.

Población con vivienda en propiedad en la UE 15 (%)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
UE 15		70,7	70,5	70,5	70,0	69,9	69,4	69,2	69,3	
UE 28	71,5	69,4	68,7	67,0	66,5	66,7	66,2	66,1	65,9	
Alemania		55,4	55,4	55,5	54,5	54,3	54,9	54,7	54,4	
Austria	57,5	57,4	57,4	57,5	57,5	57,2	56,7	56,4	56,4	55,4
Bélgica	73,7	73,4	73,8	73,4	73,5	73,4	73,4	73,3	73,7	
Dinamarca	65,3	65,6	68,2	66,0	64,5	63,3	63,2	63,0	61,7	60,5
España	70,5	70,8	70,7	70,0	70,7	70,8	70,2	70,8	70,1	
Finlandia	74,1	74,3	74,1	73,0	73,5	73,2	73,2	73,5	73,4	73,5
Francia	63,0	64,0	63,1	64,7	64,5	63,0	64,1	64,9	64,4	
Grecia	74,4	73,2	73,0	73,0	73,8	74,4	73,1	73,9	73,0	
Irlanda	73,7	73,3	70,2	69,6	69,9	68,6	70,0	69,8	69,5	
Italia	71,8	70,6	73,2	74,2	73,3	73,1	73,9	73,3	73,4	
Luxemburgo	70,4	68,1	68,2	70,8	73,0	71,5	73,2	73,9	74,2	
Holanda	64,4	67,1	67,1	67,5	67,1	67,4	67,5	67,4	67,4	
Portugal	74,4	74,9	73,4	74,5	74,2	74,9	74,9	73,2	74,2	
Reino Unido	69,9	70,4	67,9	66,7	64,6	64,4	63,5	63,4	63,4	
Suecia	69,9	67,1	65,7	66,1	66,3	65,6	66,2	66,2	65,2	

* estimado

Fuente: EUROSTAT

Fuente: EUROSTAT.



Finalmente, un último aspecto a tratar dentro de este apartado es la ratio de accesibilidad-riesgo. Se trata de una ratio que relaciona la capacidad de endeudamiento de las familias y el precio de la vivienda.

Ratio de accesibilidad-riesgo en España y en Canarias (%)



Fuente: Datos Banco de España.

Los bajos costes de financiación y la progresiva mejora de la renta disponible de las familias siguen permitiendo que las ratios de accesibilidad a la vivienda en España mejoren presentando máximo desde el segundo trimestre de 2015, de acuerdo con los últimos datos publicados por el Banco de España.

Desde 2008 hasta la actualidad, este ratio ha mostrado una progresiva mejora, sobrepasando el nivel 100 desde 2013 para ubicarse en 2015 por encima del 120. Este buen comportamiento se justifica en el descenso del precio de las viviendas, a la baja desde 2008, y a partir de 2014, por la mejora de la renta familiar media de los españoles.

El análisis del indicador accesibilidad-Riesgo realizado para el momento actual del mercado muestra que en uno de cada tres municipios la ratio resultante es superior al 100, lo que garantiza la viabilidad de la operación en gran parte de la geografía española.

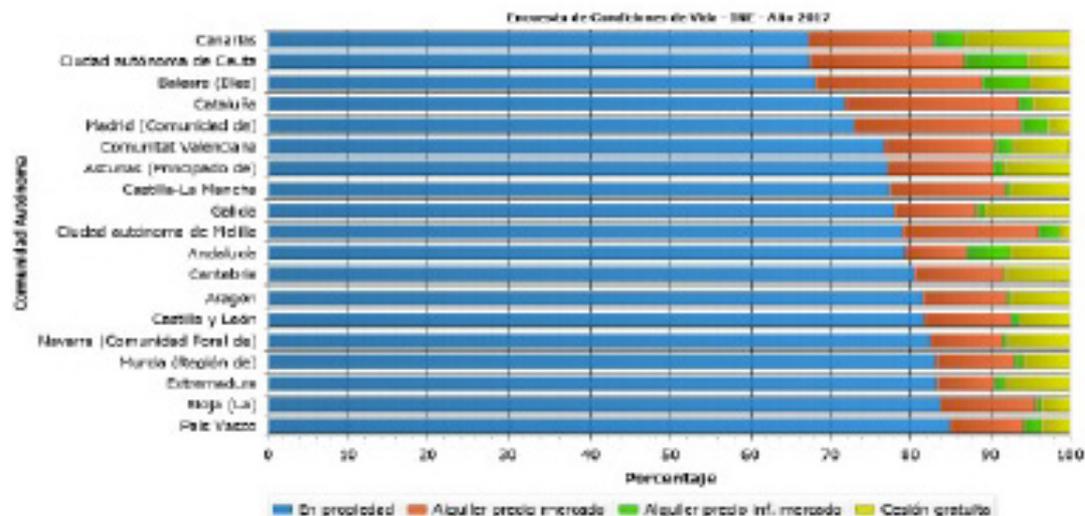
2.3.4. Precios de venta y de renta según el régimen de tenencia

Resulta fundamental conocer el poder adquisitivo de los hogares para saber cuáles son sus posibilidades a la hora de adquirir un inmueble, por lo tanto, el nivel de renta disponible de las familias está íntimamente ligado al régimen de tenencia de vivienda elegido por cada una de ellas.

Sin embargo, como se ha señalado anteriormente, en la actualidad existe una tendencia hacia la vivienda en régimen de alquiler viéndose directamente reflejado en el mercado inmobiliario. El impulso de este mercado no ha venido tanto por la confianza de los ciudadanos en él, sino que se trata de una situación coyuntural, ya que en muchos casos la población ha optado por el alquiler dada la imposibilidad de acceder a la compra de una vivienda y a las altas rentabilidades que ofrece el alquiler.



Encuesta de condiciones de vida. INE. 2017



Fuente: INE. ECV. 2017.

En Canarias, el precio de la vivienda de segunda mano también ha tenido un leve descenso. A finales de 2016, el precio en la capital de Santa Cruz de Tenerife se situaba en 1.360 euros por metro cuadrado, mientras que a finales de 2017 se situaba en 1.318 euros por metro cuadrado, con una variación anual de -1.45 %. Por otro lado, Las Palmas de Gran Canaria ha experimentado una subida, siendo el precio en diciembre de 2016 1.458 euros por metro cuadrado, pasando a un aumento de 1.624 euros por metro cuadrado, lo que supone una variación interanual del 11.4%.

Precios y variaciones de la vivienda en Canarias por metro cuadrado

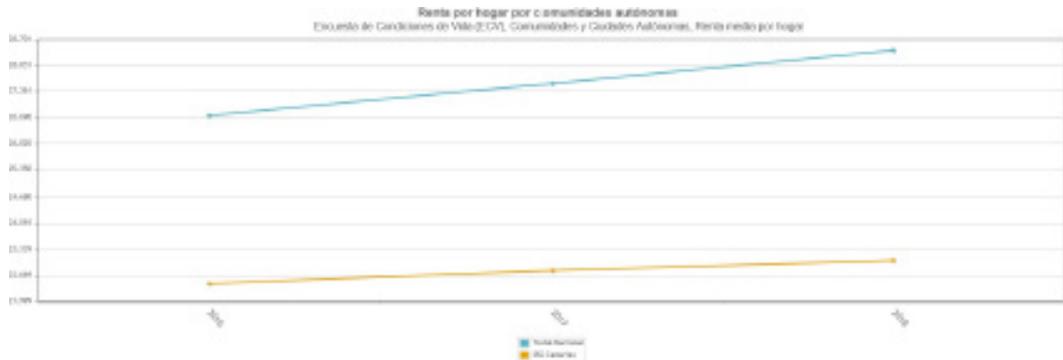
	Dic-15	Dic-16	Dic-17	Variación Anual
Las Palmas de Gran Canaria	1.457 €	1.458 €	1.624 €	11,4 %
Santa Cruz de Tenerife	1.347 €	1.318 €	1.300 €	-1,4 %

Fuente: Portal inmobiliario FOTOCASA. Elaboración propia.

En cuanto a la renta de la población, tal y como se detalla en el análisis demográfico, vemos como la recuperación de la crisis económica también ha incidido en el archipiélago mejorando el crecimiento económico y con ello el empleo en la región, lo cual ha venido ligado a su vez al incremento de las rentas de la población.



Evolución Renta media por hogar en Canarias



2.3.5. Cambios en las entidades financieras

El pasado año se inició la recuperación del crédito hipotecario en España, por lo que el mercado comienza a reponerse tras las grandes caídas de los años anteriores. Una mayor y mejor financiación, la desvalorización de la vivienda, el apetito inversor en un contexto de bajos tipos de interés y un panorama macroeconómico más alentador explican la normalización a la que tiende el sector inmobiliario.

Según los datos más actualizados de la Estadística Registral Inmobiliaria, los bancos han intensificado su crecimiento en la concesión de nuevos créditos hipotecarios a lo largo del tercer trimestre del año, registrando una cuota de mercado del 91,17%, con un crecimiento intertrimestral de 0,86 pp. Este crecimiento de Bancos ha originado el correspondiente descenso en Otras entidades financieras, que han alcanzado una cuota de mercado del 8,83% (9,69% en el segundo trimestre).

En todas las comunidades autónomas los bancos han registrado la mayor cuota de mercado en concesión de nuevo crédito hipotecario, con pesos por encima del 90% en ocho comunidades autónomas y por encima del 80% en trece. Las mayores cuotas de mercado se han registrado en Comunidad de Madrid (96,47%), Cataluña (95,19%) y Extremadura (94,46%). Por su parte, Otras entidades financieras presentan un resultado muy destacado en Comunidad Foral de Navarra con un 42,24%, alcanzando cuota por encima del 20% en cuatro comunidades autónomas. Junto a Navarra destacan Principado de Asturias (24,51%), La Rioja (20,31%) y País Vasco (20,01%).

A lo largo del último trimestre ha predominado el crecimiento de la cuota de mercado en bancos, ya que han sido trece las comunidades autónomas que han presentado esta circunstancia, dando lugar a mejoras en otras entidades financieras únicamente en cuatro comunidades autónomas.

Los resultados de los últimos doce meses ratifican un liderazgo de bancos, aunque con niveles ligeramente inferiores a los registrados en el último trimestre, en la medida que han alcanzado un 90,05%, dejando a otras entidades financieras en el 9,95%.

En todas las comunidades autónomas los bancos han registrado la mayor cuota de mercado, obteniendo los resultados más destacados en el Principado de Asturias (43,66%), Comunidad Foral de Navarra (40,77%) y La Rioja (25,51%). En Bancos las mayores cuotas de mercado en los últimos doce meses se han registrado en Comunidad de Madrid (95,13%), Extremadura (93,52%) y Cantabria (93,43%).

La comparación de los resultados del último trimestre con respecto a los del mismo trimestre del año prece-



dente proporciona una mejora de cuota de mercado en Bancos de 0,34 pp, dando lugar al correspondiente descenso en Otras entidades financieras.

La consecución de la evolución interanual a través de la comparación de los resultados de los últimos doce meses con respecto a los doce meses precedentes muestra un comportamiento distinto al registrado con resultados trimestrales, dando lugar a una ganancia de cuota de mercado en Otras entidades financieras en 1,02 pp, con el correspondiente descenso en Bancos. En todo caso, tal y como se observa con claridad en el siguiente gráfico de evolución de resultados interanuales, a lo largo de los tres últimos años se ha mantenido una estructura de resultados relativamente estable, dando lugar a que Bancos hayan registrado cuotas de mercado relativamente próximas al 90%, mientras que Otras entidades financieras se han situado normalmente alrededor del 10%. A lo largo de los próximos trimestres previsiblemente se mantendrá una estructura de resultados similar al último trimestre.

Distribución volumen nuevo crédito hipotecario. 3er trimestre 2019	Resultados absolutos (%)			
	Trimestrales		Interanuales	
	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.	Bancos y Cajas	Otras ent. financ.
CC.AA.				
ANDALUCÍA	89,55 %	10,45 %	90,44 %	9,56 %
ARAGÓN	91,00 %	9,00 %	88,51 %	11,49 %
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	75,49 %	24,51 %	56,34 %	43,66 %
BALEARS, ILLES	93,40 %	6,60 %	93,26 %	6,74 %
CANARIAS	91,06 %	8,94 %	88,84 %	11,16 %
CANTABRIA	94,14 %	5,86 %	93,43 %	6,57 %
CASTILLA - LA MANCHA	85,12 %	14,88 %	82,31 %	17,69 %
CASTILLA Y LEÓN	84,57 %	15,43 %	83,80 %	16,20 %
CATALUÑA	95,19 %	4,81 %	92,24 %	6,66 %
COMUNITAT VALENCIANA	89,72 %	10,28 %	90,22 %	9,78 %
EXTREMADURA	94,46 %	5,54 %	93,52 %	6,48 %
GALICIA	91,36 %	8,64 %	92,55 %	7,45 %
MADRID, COMUNIDAD DE	96,47 %	3,53 %	95,13 %	4,87 %
MURCIA, REGIÓN DE	88,61 %	11,39 %	87,53 %	12,47 %
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE	57,76 %	42,24 %	59,23 %	40,77 %
PAÍS VASCO	79,99 %	20,01 %	80,62 %	19,38 %
RIOJA, LA	79,69 %	20,31 %	74,49 %	25,51 %
NACIONAL	91,17 %	8,83 %	90,05 %	9,95 %

El periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios ha mantenido su tradicional estabilidad durante el tercer trimestre del año, en el que se ha registrado un plazo de 285 meses (23 años y 9 meses), con un incremento del 0,35% con respecto al trimestre precedente (284 meses). En Bancos el periodo medio ha sido de 286 meses (23 años y 10 meses), con un ligero descenso del -0,35%, y en Otras entidades financieras de 268 meses (22 años y 4 meses), registrando un crecimiento intertrimestral mucho más intenso (4,28%).

Los mayores periodos medios de contratación se han registrado en Comunidad de Madrid (307 meses; 25 años y 7 meses), Cataluña (293 meses; 24 años y 5 meses) y Castilla - La Mancha (291 meses; 24 años y 3 meses). Por el contrario, los periodos más reducidos han correspondido a La Rioja (263 meses; 21 años y 11 meses), Comunidad Valenciana (266 meses; 22 años y 2 meses) y Galicia (266 meses; 22 años y 2 meses). Desde un punto de vista territorial se ha producido un cierto equilibrio entre ascensos y descensos, dando lugar a ocho comunidades autónomas con incrementos de periodos medios a lo largo del último trimestre, y ocho con descensos. En una comunidad autónoma se han mantenido.



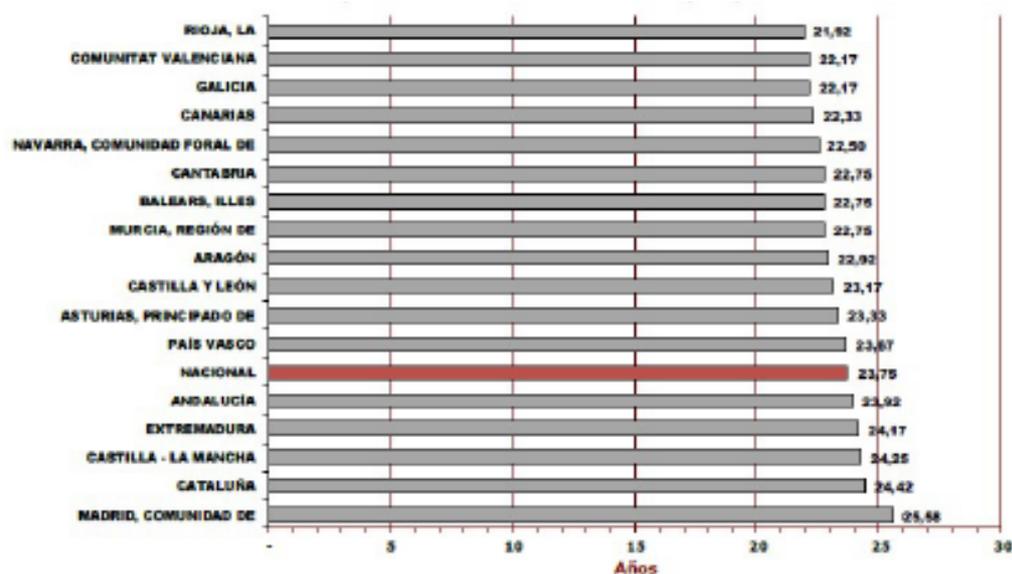
Los resultados de los últimos doce meses, para el total nacional, resultan coincidentes con los resultados trimestrales (285 meses; 23 años y 9 meses), ratificando la citada estabilidad en el comportamiento de esta variable. En Bancos el periodo medio interanual ha sido de 287 meses (23 años y 11 meses) y en Otras entidades financieras de 266 meses (22 años y 2 meses). Las comunidades autónomas que han registrado unos periodos medios de contratación más largos en los últimos doce meses han sido Comunidad de Madrid (311 meses; 25 años y 11 meses), Cataluña (291 meses; 24 años y 4 meses) y Andalucía (289 meses; 24 años y 1 mes). En este periodo, los menores plazos medios se han registrado en Baleares (258 meses; 21 años y 6 meses), La Rioja (260 meses; 21 años y 8 meses) y Canarias (262 meses; 21 años y 10 meses).

La consecución de las tasas de variación interanuales a través de la comparación de los resultados de los últimos doce meses con los doce meses precedente, muestran un cierto predominio de la tendencia ascendente, dando lugar a un incremento interanual del 1,42% para el total general, con un ascenso del 1,41% en Bancos y del 1,14% en Otras entidades financieras. Desde un punto de vista territorial también han predominado los ascensos ya que en diez comunidades autónomas se han incrementado los plazos de contratación durante el último año, en seis se han reducido y una comunidad autónoma ha mantenido los mismos periodos medios. Los mayores incrementos se han registrado en Canarias (10,08%), Cataluña (3,19%) y Región de Murcia (2,26%), mientras que las reducciones más intensas se han producido en Baleares (-3,01%), Castilla - La Mancha (-1,40%) y Comunidad Foral de Navarra (-0,37%).

Los gráficos de evolución que se muestran a continuación reflejan con claridad la citada estabilidad de resultados, aunque con una ligera tendencia ascendente, dando lugar a resultados medios que progresivamente se van distanciando de los 23 años de media hacia los 24 años de plazo de contratación. En principio, en un escenario de bajos tipos de interés e incremento del precio de la vivienda, todo parece indicar que existirán incentivos para seguir alargando los plazos de contratación a corto plazo.

En un hipotético cambio de tendencia, con una moderación de las tasas de crecimiento del precio de la vivienda y del endeudamiento hipotecario, los plazos de contratación tendrán un comportamiento más estable, manteniendo niveles próximos a los actuales.

Duración de los Créditos Hipotecarios contratados sobre vivienda (años). 3T 2019

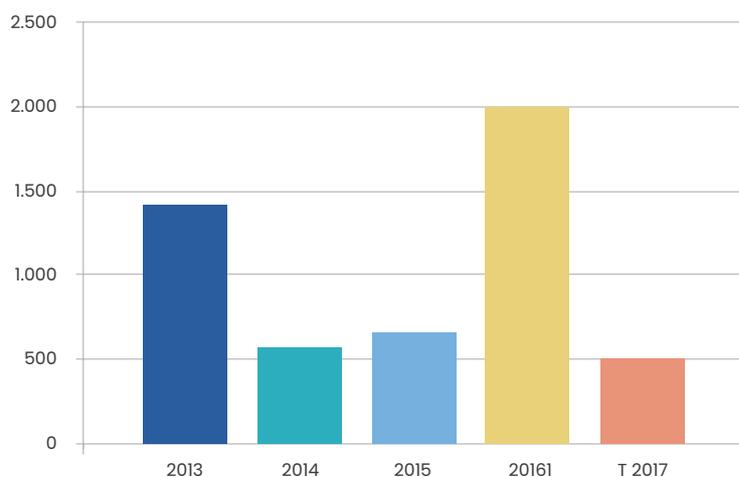


2.3.6. Los fondos buitres o fondos oportunistas

El mercado inmobiliario se ha convertido en uno de los principales negocios para los inversores, debido a la incertidumbre de la deuda y la volatilidad en los mercados de valores que les permite llevar a cabo una diversificación en las carteras de inversión.

A principios de 2017, la rentabilidad bruta de los activos residenciales en alquiler era de un 4,36%. En 2016, España alcanzó los 2.100 millones de euros en inversión en residencial, suponiendo un 300% más que el año anterior, de acuerdo al informe de la consultora inmobiliaria CBRE.

Evolución inversión residencial en España. Millones de euros



Fuente: CBRE.

A octubre de 2019, la rentabilidad bruta media del alquiler residencial en España se sitúa en el 5,7 %.

Existen varios tipos de actores en el mercado inmobiliario. Por un lado, los actores tradicionales (Metrovacesa Suelo y Promoción, Realia, Acciona) que mantienen importantes bancos de suelo en distintas fases. Por otro lado, actores que constituyen carteras de suelo finalista a través de la capitalización de fondos extranjeros (Aedas, Homes, Neinor Homes, Via Célere, etc.).

Duración de los Créditos Hipotecarios contratados sobre vivienda (años). 3T 2019

Compañía	Activos	Banco Suelo Est. (Mill. m ²)
Realia	2.011	1,85
Metrovacesa Suelo y Promoción SA	1.375	2,3
Reyal Urbis	1.234	6,7
Neinor Homes	1.120	1,03
Aedas Homes	1.100	1,35
Vía Célere/Dospuntos	704	1,0
TOTAL	8.494	14,23

Fuente: CBRE.



Además de las sociedades patrimonialistas, son inversores principales las sociedades de inversión para especular en bolsa (denominadas SOCIMI), que tienen como accionistas a bancos y a los fondos oportunistas o fondos buitres. Las SOCIMI controlan el 80% de la vivienda de alquiler. Por lo general, la operación tipo responde a la compraventa de activos de entre 10 y 15 millones de euros, y los vendedores suelen ser entidades financieras.

A raíz de la crisis española, medio millón de personas fueron desahuciadas por no poder hacer frente al pago de la hipoteca, además de producirse la quiebra de muchas constructoras, quedando en manos de los bancos una gran parte del mercado inmobiliario.

Los llamados fondos buitres, son sociedades constituidas con el único objetivo de aprovecharse de la pérdida de valor de los activos, en busca de activos inmobiliarios muy baratos. El objetivo principal es claro: comprar a precios muy bajos, reposicionar el activo, y vender obteniendo grandes beneficios. Operan en múltiples sectores, y concretamente en el sector de la vivienda, sus acciones pueden conllevar graves consecuencias sociales. Estas sociedades compran de forma masiva viviendas públicas, privadas, y protegidas, incrementando el precio del alquiler con los consecuentes desahucios de aquellos arrendatarios que no pueden hacer frente a esta nueva condición. De esta manera, los fondos oportunistas a través de las subidas del precio del alquiler o la venta de viviendas logran beneficios millonarios aumentando la rentabilidad de su inversión. Otra de las consecuencias, es la contribución al alza generalizada del precio de los alquileres del país.

En España, estos fondos comenzaron a interesarse a partir del año 2011 en plena depresión del sector inmobiliario, entrando con fuerza en 2012 y 2013 en el mercado, atraídos por la elevada rentabilidad de los inmuebles y un volumen de capital disponible para inversiones mayor que la de sus competidores. Las principales firmas que operaron en el mercado español fueron algunos como Blackstone, Apollo, Fortress, Cerberus y Lone Star, procedentes de países anglosajones como Estados Unidos o Reino Unido.

Según el informe realizado por CBRE, el mercado de vivienda de alquiler sigue siendo un sector poco profesionalizado y, a excepción de Blackstone, el interés de los fondos no se ha traducido de momento por la creación de grandes carteras, por lo que este segmento presenta oportunidades de negocio. En este sentido, si bien el mercado del alquiler está creciendo, España es todavía un mercado propietario, por lo que queda recorrido al alza.



2.4. Demanda de vivienda

Los peores años para las transacciones de viviendas fueron durante el periodo de crisis, concretamente en los años 2008 y 2009, donde las operaciones se desplomaron cerca de un 30%. Hoy en día existe un claro cambio de tendencia en la demanda de la vivienda en toda España.

Durante los últimos tres años, ha habido un significativo incremento de los ocupados. A través del crecimiento de la economía española los ocupados aumentaron a 1,5 millones, mejorando así la renta disponible de las familias. Esta mejora, unida a las favorables condiciones financieras y unos precios de la vivienda que habían descendido en 2008 como se ha mencionado anteriormente, propiciaron una recuperación de la compra de vivienda que comenzó a crecer a ritmos acelerados. Según apunta el estudio realizado por la CEOE de Santa Cruz de Tenerife, esta recuperación de la inversión en vivienda no ha sido homogénea ni desde el punto de vista del tipo de vivienda ni atendiendo a su distribución geográfica, lo que está influyendo en la evolución de los precios y en la recuperación de la actividad constructora en las distintas regiones.

Fue a finales de 2014, cuando comenzó a percibirse un aumento de la demanda en todas las comunidades autónomas mostrando una marcada heterogeneidad regional. La recuperación de las ventas de viviendas en el pasado año se reflejó especialmente en aquellas comunidades autónomas más expuestas a la demanda externa, como es el caso de Canarias, y en aquellas que presentan mayores áreas metropolitanas. Factores como la recuperación económica y la rentabilidad del alquiler han propiciado el crecimiento de esta demanda. El acrecentamiento de la compraventa de viviendas en 2017 se ha debido al crecimiento en las operaciones sobre pisos de segunda mano, que se dispararon un 15,4%, hasta 381.163 transacciones, siendo la cifra más alta desde 2007, y también a las operaciones sobre viviendas nuevas, que aumentaron un 10,8% el año pasado, hasta incorporar 83.260, su volumen más alto desde 2014.

Según datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE), la compraventa de viviendas creció un 10,7% en Canarias en 2017, con respecto al año anterior, hasta alcanzar un total de 22.910 operaciones, 1.600 de ellas solo en diciembre. Del total, 21.857 corresponden a vivienda libre, 1.053 a vivienda protegida, 4.655 a vivienda nueva y 18.225 a usada. En el conjunto de España, el incremento llegó al 14,6% para un total de 464.423 operaciones, la mayor cifra desde el ejercicio 2008.

Compraventa de viviendas por meses, Nacional, Canarias, y Provincias según régimen y estado. Diciembre 2017

	Nacional	Canarias	Las Palmas	Santa Cruz de Tenerife
Total viviendas	32.211	1.600	771	829
Vivienda nueva	5.738	354	159	195
Vivienda usada	26.473	1.246	612	634
Vivienda libre	28.878	1.548	744	804
Vivienda protegida	3.333	52	27	25

Fuente: ISTAC 2018.



De acuerdo a la CEOE, la demanda de vivienda en los últimos años se ha centrado principalmente en la compra de vivienda usada (más del 80% de las compraventas de 2016 y 2017 corresponden a viviendas de segunda mano), a diferencia del periodo entre 2008 y 2012 en el que las transacciones de viviendas se repartían de forma prácticamente igualitaria entre viviendas nuevas y usadas.

Por otro lado, según la superficie media de los pisos, si comparamos Canarias con España, observamos que la demanda es heterogénea. Los pisos con una superficie menor a 40 metros cuadrados y entre los 40 y 60 metros cuadrados, presentan un mayor porcentaje en Canarias frente a España, lo cual indica que la demanda de viviendas con dichas características es más fuerte en el archipiélago. Por el contrario, los pisos con superficies superiores a los 60 metros cuadrados presentan un mayor predominio en el resto de España.

Compra-venta de pisos según superficie media en España y Canarias 2018

	España	Canarias
< 40 m2	3,79 %	10,90 %
40-60 m2	17,75 %	27,39 %
60-80 m2	28,93 %	25,36 %
> 80 m2	49,53%	36,35 %

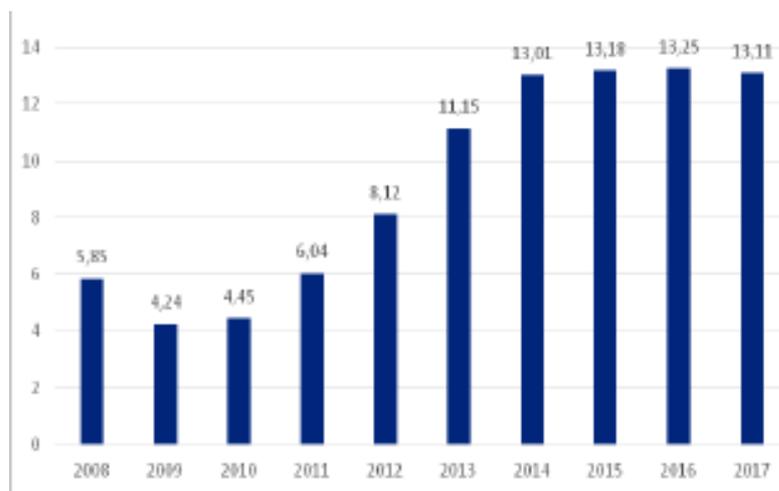
Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria (ERI).

2.4.1. La demanda de vivienda de la población extranjera

A partir del año 2010, las ventas de viviendas a extranjeros comenzarán a crecer ininterrumpidamente siendo la diversidad regional en torno a los compradores extranjeros muy elevada. Esto significa que un aumento notable de la demanda es gracias a la demanda externa.

En el gráfico que se muestra a continuación, queda recogido de forma clara el incremento registrado en los últimos años de la demanda de vivienda por parte del turismo extranjero. Entre los años 2007 y 2010 se produjo un descenso importante de la demanda causado fundamentalmente por la crisis, ya que durante ese periodo se redujo notablemente la entrada de migración.

Compra de viviendas por extranjeros en España



Fuente:
Estadística Registral
Inmobiliaria (ERI)
2017



Para el conjunto del año 2017 la compra de vivienda por extranjeros se situó en el 13,11%, ligeramente por debajo del 13,25% de 2016, pero manteniendo una notable estabilidad ya que durante los cuatro últimos años se han obtenido pesos de compra por extranjeros ligeramente por encima del 13%, constatando nuevamente la fortaleza y estabilidad de este componente de demanda.

De acuerdo a la Estadística Registral Inmobiliaria, el año 2017 se cerró con más de 61.000 compras de vivienda por extranjeros, creciendo con respecto a trimestres y años anteriores en la medida que a pesar de que porcentualmente los resultados muestran cierta estabilidad, el hecho de que en términos absolutos el número de compraventas se incrementa constantemente da lugar a un aumento significativo y progresivo del número de compras por extranjeros, tal y como reflejan los resultados. La demanda extranjera no sólo constituyó un factor relevante en la recuperación del mercado inmobiliario español, siendo uno de los principales focos de demandantes en plena crisis inmobiliaria y financiera, sino que, en pleno proceso de recuperación, con aumento de compraventas y precios, la demanda extranjera sigue creciendo activamente.

La compra de vivienda por extranjeros ha mantenido, en el 2018 y principios 2019, niveles relativamente próximos a los registrados en trimestres precedentes, con un porcentaje del 12,55% en el tercer trimestre, con un ligero incremento trimestral (12,46% segundo trimestre). A pesar de este crecimiento porcentual, en términos absolutos se ha producido un descenso, alcanzando poco más de 15.150 compras, por debajo de las más de 16.000 del trimestre precedente. Británicos han seguido encabezando la compra por extranjeros (14,27% del total), seguidos de franceses (8,38%), alemanes (6,63%), belgas (6,17%) y marroquíes (6,05%). El peso de compra de vivienda por extranjeros en los últimos doce meses ha sido del 12,46%, superando las 63.100 viviendas compradas.

Baleares ha seguido registrando el mayor porcentaje de compra de vivienda por extranjeros (28,17%), seguida de Comunidad Valenciana (25,86%): Nuestra comunidad Autónoma se sitúa en tercer lugar con un 23,72%, seguida de Murcia (21,59%), Cataluña (12,79%) y Andalucía (12,01%). Las provincias con mayores porcentajes de compra de vivienda por extranjeros han sido Alicante (40,77%), Santa Cruz de Tenerife (32,64%), Málaga (28,88%), Baleares (28,17%), Girona (27,59%) y Murcia (21,59%).

En Canarias, se pone de manifiesto un ligero descenso en las compraventas por parte de extranjeros que, actualmente, se cifra en un 12,55% frente al 13,64% con el que se cerró el 2017.

Nacionalidad en las compras de vivienda en España y Canarias. 3T 2019

	% Nacionales	% Extranjeros
España	87,45%	12,55%
Canarias	76,28%	23,72%

Fuente: Estadística
Registral Inmobiliaria (ERI) 2019.

En lo que se refiere a la nacionalidad de los adquirentes, los ingleses siguen siendo los principales compradores en España. No obstante, teniendo en cuenta las implicaciones del Brexit para la economía inglesa este porcentaje podría seguir moderándose ya que, aunque han bajado ligeramente las transacciones, éstas se han visto compensadas por la entrada de compradores de otras nacionalidades como franceses, suecos, belgas e italianos. Asimismo, ante esta situación, muchos expertos recalcan que el impacto del Brexit sobre el mercado inmobiliario debe ser analizado no sólo desde el punto de vista de la demanda, sino también desde la oferta. Alemanes y franceses son las otras dos nacionalidades que más viviendas compran en España. Respecto al resto de nacionalidades de los compradores, destaca la reducción del peso observado entre los rusos, muy relacionado con la desaceleración de su economía.



Nacionalidad de los adquirentes

Nacionalidad	%
Reino Unido	14,75
Francia	7,72
Alemania	7,12
Bélgica	5,82
Marruecos	5,82
Rumanía	5,76
Italia	5,07

Fuente: Estadística Registral
Inmobiliaria 2017

Atendiendo al desglose por nacionalidades, británicos han seguido encabezando los resultados con un 14,54% (15,04% el pasado trimestre), seguidos a gran distancia por franceses con un 7,72% (7,54%), alemanes con un 7,12% (7,14%), belgas con un 5,82% (5,77%), marroquíes con un 5,82% (5,56%) y rumanos con un 5,76% (5,76%).

En cuanto a la demanda extranjera según la tipología de la vivienda, todos los compradores optan en primer lugar por la compra de vivienda usada, frente a la vivienda nueva. Concretamente, en el cuarto trimestre de 2017 el 82,73% de las compraventas registradas han sido vivienda usada y el 17,27% vivienda nueva. Esta última se compone de un 15,68% de vivienda nueva libre, y un 1,59% de vivienda nueva protegida. Canarias es la segunda comunidad autónoma con mayor peso en compraventas de vivienda nueva libre en un 29,47%.

Compraventa de vivienda registradas según nacionalidad del comprador y tipo de vivienda 2016

Nacionalidad	Vivienda Nueva	Vivienda Usada
Reino Unido	15,37%	84,63%
Francia	11,17%	88,83%
Alemania	16,81%	83,19%
Bélgica	24,52%	75,48%
Suecia	18,45%	81,55%
Italia	15,23%	84,77%
China	16,55%	83,45%
Rusia	17,02%	82,98%
Rumanía	14,79%	85,21%
Noruega	28,46%	71,54%
Polonia	26,21%	73,79%
Dinamarca	21,43%	78,57%
Resto	17,82%	82,18%

Fuente: Estadística Registral
Inmobiliaria (ERI).

Por último, es importante hacer mención al precio, una variable fundamental en la adquisición de una vivienda. El precio promedio por metro cuadrado de las operaciones realizadas por compradores extranjeros se situó en 1.667 euros, lo que supone un incremento del 2,9% en tasa interanual. En concreto, el precio pagado por los extranjeros no residentes aumentó un 4,5%, hasta los 1.941 euros el metro cuadrado, mientras que el precio de las viviendas compradas por extranjeros residentes creció un 2,8%, hasta los 1.405 euros.

También se pudo observar en el 2017 un incremento de los precios promedio, concretamente un 5,1% en las operaciones de nacionales, un 2,8% de extranjeros residentes y un 4,5% de extranjeros no residentes, registrándose en los tres casos una aceleración del incremento en relación al segundo semestre de 2016.



Distribución compraventas vivienda según superficie media en España y en Canarias 2017

	España	Canarias	Evolución anual	
Pisos menos de 40 m ²	3,79%	10,90%	-0,24%	-2,85%
Pisos 40 a 60 m ²	17,75%	27,39%	0,16%	1,52%
Pisos 60 a 80 m ²	28,93%	25,36%	0,20%	0,87%
Pisos más 80 m ²	49,53%	36,35%	-0,12%	0,46%

Distribución compraventas vivienda según superficie media en España y en Canarias 2017.

2.4.2. El alquiler de la vivienda vacacional

Las viviendas vacacionales en la actualidad son una de las principales protagonistas del sector turístico, contando según el VI Barómetro del Alquiler Vacacional de España 2019 realizado por la Universidad de Salamanca, con un 47,5% de viajeros que se decantan por esta modalidad de alojamiento.

De acuerdo a la encuesta Frontur del INE, Canarias recibió en 2018, 13,8 millones de turistas extranjeros, un 3,3% menos que en 2017. Al ser Canarias un destino tan demandado turísticamente, la oferta de viviendas vacacionales va en aumento. Residentes que no necesariamente se dedican al sector turístico ofrecen habitaciones de sus viviendas o bien alquilan su propiedad de forma íntegra a través de plataformas online. Concretamente, en Canarias el 10% de la oferta alojativa está compuesta por el alquiler turístico vacacional, una cifra que se ha mantenido estable desde 2010.

Según datos facilitados por la plataforma online de alquiler de viviendas vacacionales Airbnb, Canarias destaca por encima de la media estatal, pues la ganancia por el arrendamiento de las casas vacacionales en el conjunto del país se situó en los 3.300 euros anuales.

El perfil de los propietarios del archipiélago que utilizan la Airbnb tienen 43 años de media y alquilan sus viviendas durante 48 días cada ejercicio. En cuanto al perfil del turista que solicita alojamiento en una vivienda vacacional de las islas, la plataforma indica que la mayoría, el 97%, procede de Europa. Asimismo, según informa "El Inquilino", el turista de 37 años de media alquila la vivienda por una semana aproximadamente.

El inventario de viviendas vacacionales en Canarias, según el estudio de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte "El alquiler vacacional en Canarias: Demanda, Canal y Oferta. 2018", se cuantificaron en 32.832 viviendas, 1.157 más que 2017. Éstas agrupan 139.607 camas, 8.575 más que en el año anterior.

Viviendas vacacionales por islas, peso relativo sobre Canarias, y peso relativo sobre la oferta reglada por isla 2017

	Tenerife	Lanzarote	Gran Canaria	Fuerteventura	La Palma	La Gomera	El Hierro
Viviendas vacacionales en la isla	12.696	6.222	7.465	3.742	1.725	658	324
Camas en viviendas vacacionales en la isla	54.168	27.516	31.221	16.382	6.547	2.482	1.291
Camas en oferta reglada	149.744	74.077	142.693	64.190	10.211	6.257	1.244
% camas en vivienda sobre el total de la oferta en la isla	28,30%	27,73%	19,34%	21,08%	45,89%	32,84%	62,37%

Fuente: Gobierno de Canarias estudio "El alquiler vacacional en Canarias: Demanda, Canal y Oferta. 2018"



En el año pasado, la oferta total de alojamiento en Canarias fue de 553.634 camas.

En síntesis para inventario de viviendas vacacionales en Canarias, realizado sobre el año 2018, se cuantifican 32.832 viviendas, 1.157 más que 2017. Éstas agrupan 139.607 camas, 8.575 camas más que el año 2017. De ello resulta una media de 4,25 camas por vivienda, ligeramente superior a las 4,14 camas por vivienda del 2017. Del total de camas, 5.403 se ofrecen en habitaciones, el 18,62% (1.236 camas) menos que el año 2017.

La oferta total de alojamiento en Canarias se estima en 553.634 camas. El total de regladas asciende a 414.027 camas. El total de viviendas vacacionales representan el 25,21% del total en 2018.

Del total de camas en viviendas vacacionales se han contabilizado 56.578 camas situadas en micro destinos turísticos (el -9,18% menos que en el año anterior). Dicha oferta ha reducido su peso hasta el 40,53% actual sobre el total de la oferta de viviendas vacacionales (45,89% en 2017) y un 12,89% respecto al total de la oferta de alojamiento, en el conjunto de dichos micro destinos turísticos de Canarias.

Comparativa entre precio medio de viviendas vacacionales 2017

	Tenerife	Lanzarote	Gran Canaria	Fuerteventura	La Palma	La Gomera	El Hierro
Precio medio v.v. y noche	81,53 €	108,70 €	95,26 €	80,37 €	68,99 €	68,85 €	51,92 €
Precio medio v.v. completas	84,89 €	111,83 €	100,96 €	83,06 €	70,78 €	70,40 €	52,93 €

Fuente: Gobierno de Canarias estudio "El alquiler vacacional en Canarias: Demanda, Canal y Oferta. 2018".

En este contexto, destacar que, de acuerdo con la Encuesta sobre el Gasto Turístico, elaborada trimestralmente por el Instituto Canario de Estadística (ISTAC), el gasto turístico baja en el tercer trimestre de 2019 un 6% interanual.

En el tercer trimestre 2019, Reino Unido fue el mercado emisor que más aportó al gasto, con un 35% sobre el total, seguidos de Alemania(16%) y España (15%). Desde la perspectiva del destino, Tenerife lideró el gasto turístico con un 38% del total de Canarias, seguida de Gran Canaria (25%), Lanzarote (20%), Fuerteventura (15%) y La Palma (2%).

El gasto medio por turista y día se situó en 148,92 euros, disminuyendo un 1% respecto al tercer trimestre 2018.

En la actualidad, únicamente se ha presentado en el mes de mayo del 2018, el borrador del nuevo decreto que regula el alquiler vacacional en Canarias. Dicha normativa establece la prohibición del alquiler vacacional en suelo residencial en zonas turísticas, con las excepciones que los cabildos y ayuntamientos consideren. La finalidad de este nuevo decreto es garantizar el acceso a la vivienda a los residentes, a través de un crecimiento ordenado del territorio, la sostenibilidad y la calidad.

Esta nueva normativa hace una distinción de aquellos propietarios con hasta dos viviendas, del que tiene tres o más, para que se pueda considerar el alquiler como actividad profesional, obligando la contratación de empleados respetando los convenios colectivos. Una vez se apruebe, las viviendas de alquiler vacacional tendrán un plazo de seis meses para adaptarse a la nueva normativa. En las islas verdes, (La Palma, La Gomera y El Hierro), el alquiler vacacional se permitirá independientemente de la calificación del suelo.

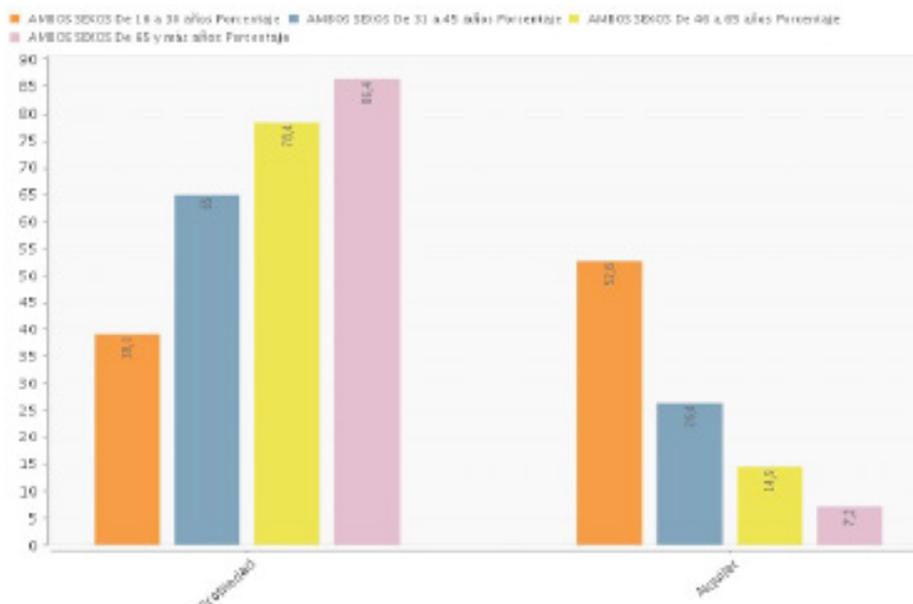


2.4.3. Perfil del demandante

A pesar de que la crisis económica afectó notablemente al mercado inmobiliario, la sociedad española sigue muy arraigada a la cultura de propiedad de la vivienda. De este modo, España continúa manteniéndose entre los países de la Unión Europea con mayor porcentaje de propietarios.

Aunque la preferencia de los españoles por la vivienda en propiedad es bastante clara, en los últimos años el alquiler ha ido ganando territorio, sobre todo para aquella demanda que todavía no reúne las condiciones de ahorro previo e ingresos estables que requiere la compra. Existe pues, una tendencia al alza hacia el mercado del alquiler de viviendas motivada principalmente por motivos la situación financiera y la movilidad.

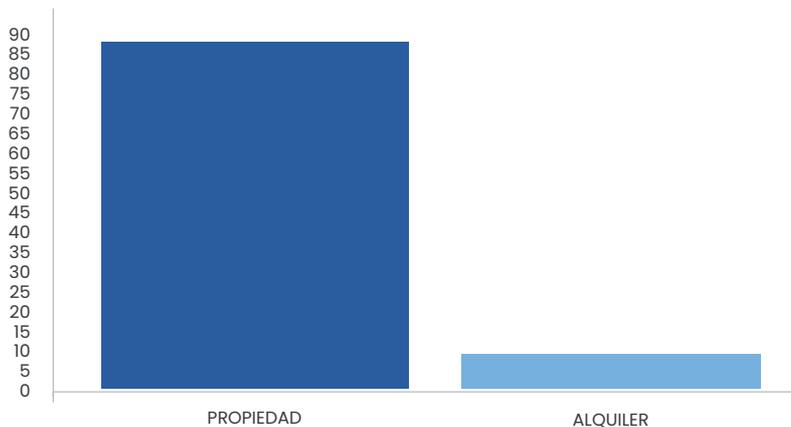
Por otro lado, según el ISTAC, en 2019 en Canarias son los jóvenes de entre 16 a 30 años los que más se inclinan por el régimen de alquiler. Podemos observar, que a mayor edad más porcentaje de régimen de propiedad, y viceversa.



Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC)

Concretamente en Canarias, la tenencia a la propiedad por parte de los mayores de 65 años o más es abrumadora con un 86,4%, frente a tan solo un 7,2% en régimen de alquiler.

Distribución comparativa vivienda según superficie media en España y en Canarias 2017.

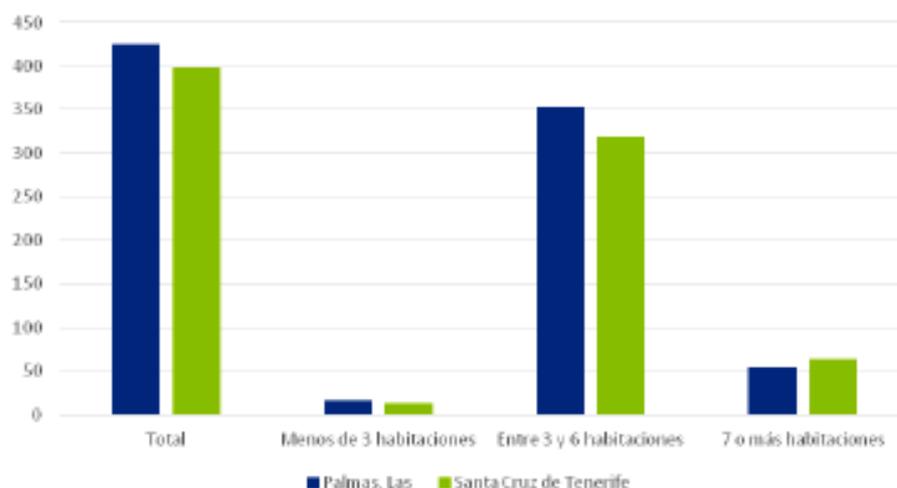


La crisis ha dado lugar a que se produzcan cambios en el mercado inmobiliario y ha provocado un importante cambio en el tipo de viviendas que se demandan y se construyen. En pleno auge inmobiliario, y ante el espectacular encarecimiento del metro cuadrado, proliferaron las casas pequeñas, de uno y dos dormitorios.

Así entre 2005 y 2008, casi el 80% de las viviendas que se construyeron contaban con una o dos habitaciones, otro 10% eran estudios, apenas un 15% de la oferta estaba formada por viviendas de tres habitaciones, mientras que las casas de cuatro o más habitaciones eran totalmente residuales, según datos del Instituto Nacional de Estadística.

Como podemos observar en la siguiente gráfica del año 2016, según el Instituto Nacional de Estadística (INE), en Las Palmas predomina en un 83% las viviendas entre 3 y 6 habitaciones, un 12,83% tiene 7 o más habitaciones y un 4,06% tiene menos de 3 habitaciones. En esta línea, el 80,3% de las viviendas de Santa Cruz de Tenerife tienen entre 3 y 6 habitaciones, un 16,1% tiene 7 o más habitaciones, y un 3,44% menos de 3 habitaciones.

Número de habitaciones de la vivienda en Canarias 2016



En plena burbuja inmobiliaria, las casas de dos dormitorios se convirtieron en el producto estrella del mercado, al tiempo que las de un dormitorio e incluso los estudios pasaron a tener un especial protagonismo. Sin embargo, a día de hoy la superficie media de las viviendas nuevas ha ido aumentando progresivamente, una situación que se está extendiendo a su vez al mercado de vivienda usada.

Detrás de la nueva preferencia hacia viviendas de mayor tamaño se encuentra el perfil de la demanda. Se trata, fundamentalmente, de un demandante repositor, es decir, de familias que ya tienen una casa pero que quieren adquirir otra más grande y de mejor calidad. Además, este aumento del tamaño medio de la vivienda nueva viene dado por la influencia de dos factores: el precio y la estructura demográfica.

El primer factor es el precio, durante la crisis el precio medio de la vivienda por metro cuadrado aumentó considerablemente lo que supuso para muchos reducir su expectativa de número de metros de la vivienda. Posteriormente, con la mejora del mercado inmobiliario y, por tanto, del ajuste en los precios, el comprador solvente puede acceder a una mayor superficie que antes por el mismo importe.

La estructura demográfica es otro de los factores que explica el aumento del tamaño medio de la vivienda. Se trata de un segmento de la población formado por personas con una situación laboral más estable y que a su vez conviven en familias con más miembros.



Ello explica el hecho de que la obra nueva esté orientándose a satisfacer las necesidades de este perfil de comprador, tanto desde el punto de vista de ubicación de las viviendas (mejores zonas, segunda residencia) como de su tamaño. Entre los compradores de obra nueva en construcción, destacan las parejas con niños, seguidos de los jóvenes en busca de su primera vivienda, de acuerdo con el informe.

Perfil del comprador de nueva vivienda en España 2016



Fuente: Informe Tinsa 2016. Elaboración propia.

Todos estos datos analizados no hacen sino confirmar el perfil del comprador de viviendas, sin embargo, esta nueva realidad pone de manifiesto también que la demanda de vivienda de los más jóvenes no acaba de incorporarse al mercado debido a las dificultades de su situación laboral.

A la hora de irse de alquiler, aquellas personas que dan el paso de mudarse dentro de su ciudad tienen una edad media de 27,5 años, situándose en un rango entre los 26 y 35 años. En lo que respecta al salario, el 51% gana entre 18.000 y 29.000 años y el 32% gana menos de 18.000 anuales: en su mayoría cuentan con trabajo. Por último, destacar que este perfil o no tiene hijos, o como mucho, un hijo.

En lo que respecta al perfil de los hombres y mujeres de negocios que se han mudado a una ciudad diferente por trabajo, en su mayoría no tiene hijos, y cuentan con una edad media entre los 36 y 55 años. En lo que respecta a su nivel de ingresos, se sitúa entre los 18.000 y 29.000 anuales (35%), aunque es importante destacar que los ingresos económicos de este tipo de público son inferiores al del perfil de los que se mudan dentro de la misma ciudad.



2.4.4. Volúmen y detalle de la demanda en Canarias:

A continuación se muestra el número de demandantes de vivienda en Canarias, con desglose por islas y municipios, así como por régimen de acceso:

DEMANDA DE VIVIENDA EN CANARIAS (* Datos: Registro Público de demandantes de Vivienda en Canarias Noviembre 2019)

	PÚBLICA ALQUILER	PÚBLICA PROPIEDAD	PRIVADA ALQUILER	PRIVADA PROPIEDAD	TOTAL INSCRITOS
Comunidad Autónoma de Canarias	9.314	242	3.479	3.988	17.023
Provincia Tenerife	3.825	37	2.023	1.911	7.796
Provincia Las Palmas	5.489	205	1.456	2.077	9.227

DESGLOSE POR ISLAS Y MUNICIPIOS:

TENERIFE	PÚBLICA ALQUILER	PÚBLICA PROPIEDAD	PRIVADA ALQUILER	PRIVADA PROPIEDAD	TOTAL INSCRITOS
TENERIFE	3.061	37	1.944	1.866	6.908
ADEJE	27	0	75	66	168
ARAFO	13	0	3	3	19
ARICO	6	0	8	3	17
ARONA	24	2	341	142	509
BUENAVISTA DEL NORTE	1	0	1	2	4
CANDELARIA	70	1	20	45	136
EL ROSARIO	34	0	10	30	74
EL SAUZAL	37	0	15	9	61
EL TANQUE	0	0	22	1	23
FASNIA	6	0	1	7	14
GARACHICO	0	0	37	6	43
GRANADILLA DE ABONA	101	0	310	142	553
GUÍA DE ISORA	1	1	53	65	120
GÜÍMAR	26	3	10	17	56
ICOD DE LOS VINOS	20	3	25	12	60
LA GUANCHA	2	0	2	0	4
LA MATANZA DE ACENTEJO	27	0	3	13	43
LA OROTAVA	128	1	29	74	232
LA VICTORIA DE ACENTEJO	14	0	2	17	33
LOS REALEJOS	40	0	26	59	125
LOS SILOS	1	0	6	2	9
PUERTO DE LA CRUZ	17	7	9	49	82
SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA	954	7	282	335	1578
SAN JUAN DE LA RAMBLA	3	0	0	13	16
SAN MIGUEL DE ABONA	3	0	75	54	132
SANTA CRUZ DE TENERIFE	1368	11	505	635	2519
SANTA ÚRSULA	20	0	10	11	41
SANTIAGO DEL TEIDE	8	0	24	5	37
TACORONTE	101	0	23	44	168
TEGUESTE	9	1	17	5	32
VILAFLORES DE CHASNA	0	0	0	0	0



LA PALMA

	PÚBLICA ALQUILER	PÚBLICA PROPIEDAD	PRIVADA ALQUILER	PRIVADA PROPIEDAD	TOTAL INSCRITOS
LA PALMA	185	0	77	35	297
BARLOVENTO	1	0	0	0	1
BREÑA ALTA	9	0	1	1	11
BREÑA BAJA	21	0	3	4	28
FUENCALIENTE DE LA PALMA	0	0	0	1	1
ELPASO	14	0	1	1	16
LOS LLANOS DE ARIDANE	50	0	41	9	100
PUNTAGORDA	10	0	0	3	13
PUNTALLANA	4	0	21	1	26
SANTA CRUZ DE LA PALMA	34	0	8	8	50
TAZACORTE	33	0	2	3	38
TIJARAFE	4	0	0	1	5
VILLA DE MAZO	1	0	0	3	4
GARAFÍA	4	0	0	0	4
SAN ANDRES Y SAUCES	0	0	0	0	0

LA GOMERA

	PÚBLICA ALQUILER	PÚBLICA PROPIEDAD	PRIVADA ALQUILER	PRIVADA PROPIEDAD	TOTAL INSCRITOS
LA GOMERA	15	0	1	9	25
SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA	2	0	1	4	7
VALLEHERMOSO	5	0	0	3	8
HERMIGUA	7	0	0	1	8
VALLE GRAN REY	0	0	0	0	0
AGULO	0	0	0	0	0
ALAJERÓ	1	0	0	1	2

EL HIERRO

	PÚBLICA ALQUILER	PÚBLICA PROPIEDAD	PRIVADA ALQUILER	PRIVADA PROPIEDAD	TOTAL INSCRITOS
EL HIERRO	24	0	1	1	26
EL PINAR DEL HIERRO	0	0	0	0	0
VALVERDE	24	0	0	0	24
FRONTERA	0	0	1	1	2

FUERTEVENTURA

	PÚBLICA ALQUILER	PÚBLICA PROPIEDAD	PRIVADA ALQUILER	PRIVADA PROPIEDAD	TOTAL INSCRITOS
FUERTEVENTURA	208	12	175	132	527
ANTIGUA	7	0	5	8	20
BETANCURIA	0	0	1	1	2
LA OLIVA	21	1	11	6	49
PÁJARA	34	5	9	33	81
PUERTO DEL ROSARIO	95	5	129	65	294
TUINEJE	51	1	20	9	81





GRAN CANARIA	PÚBLICA ALQUILER	PÚBLICA PROPIEDAD	PRIVADA ALQUILER	PRIVADA PROPIEDAD	TOTAL INSCRITOS
GRAN CANARIA	4.693	174	1.202	1.567	7.636
AGAETE	7	0	2	11	20
AGÜIMES	92	1	31	45	169
ARTENARA	2	0	1	3	6
ARUCAS	127	0	11	44	182
FIRGAS	13	1		20	41
GÁLDAR	54	0	138	30	222
INGENIO	71	3		52	179
LA ALDEA DE SAN NICOLAS	2	0	9	17	28
LAS PALMAS DE GC	2563	14	448	692	3717
MOGÁN	88	2	19	70	179
MOYA	59	0	5	4	68
SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA	338	141	59	144	732
SANTA BRÍGIDA	23	1	7	10	41
SANTA LUCIA DE TIRAJANA	299	9	248		789
SANTA MARIA DE GUÍA	44	0	56	19	119
TEJEDA	1	0	0		5
TELDE	836	2	83	141	1062
TEROR	10	0	6	16	32
VALLESECO	2	0	1	8	11
VALSEQUILLO	11	0	3	11	25
VEGA DE SAN MATEO	1	0	3	5	9

LANZAROTE	PÚBLICA ALQUILER	PÚBLICA PROPIEDAD	PRIVADA ALQUILER	PRIVADA PROPIEDAD	TOTAL INSCRITOS
LANZAROTE	588	19	79	378	1.064
ARRECIFE	436	8	54	155	653
HARÍA	4	0	0	4	8
SAN BARTOLOMÉ	22	0	6	18	46
TEGUISE	17	1	4	9	31
TÍAS	58	5	7	24	94
TINAJO	0	0	0	1	1
YAIZA	51	5	8	167	231



2.5. Oferta de la vivienda

La actividad en el sector inmobiliario ha ido incrementándose desde hace varios años, por lo que el mercado mobiliario muestra un progreso, aunque éste sea lento y pausado. Sin embargo, no podemos hablar de estabilización en el sector inmobiliario hasta que no se recupere la producción. Desde el estallido de la burbuja inmobiliaria en 2007, la construcción de viviendas se paralizó totalmente, España pasó de construir 800.000 viviendas en un año a apenas 35.000 en 2013 y 2014, según datos del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana. En la actualidad, el stock de vivienda nueva descendió un 12,6%, hasta las 340.000 viviendas, que suponen el 21,3% del total de inmuebles terminados desde 2008 en España.

Según el Fondo Monetario Internacional (FMI) “el mayor peligro de cara a una nueva burbuja inmobiliaria a escala mundial es la falta de vivienda”. En la actualidad, a pesar de que España cuenta con un parque de aproximadamente 25 millones de viviendas, de las cuales aproximadamente millón y medio están vacías y 63.100 unidades en construcción, es necesaria la construcción de más viviendas. Esto es posible debido, principalmente, a que el stock de viviendas sin vender no siempre se encuentra en las ubicaciones donde hay mayor demanda.

En el caso de Canarias, cuenta con un stock de 9.620 viviendas vacías terminadas desde 2008, de las cuales un 17,6% pertenecen a la provincia de Santa Cruz de Tenerife y un 21,4% a la provincia de Las Palmas, existiendo numerosas diferencias entre islas y localidades. El caso más extremo es el municipio de Telde (Gran Canaria) el cual cuenta con un 40% de desocupación, mientras que Adeje (Tenerife) presenta el stock más bajo, un 10%.

En España existen de media casi 70 viviendas en stock por cada 10.000 habitantes. En Canarias la cifra es mucho más reducida, concretamente 17,4 inmuebles.

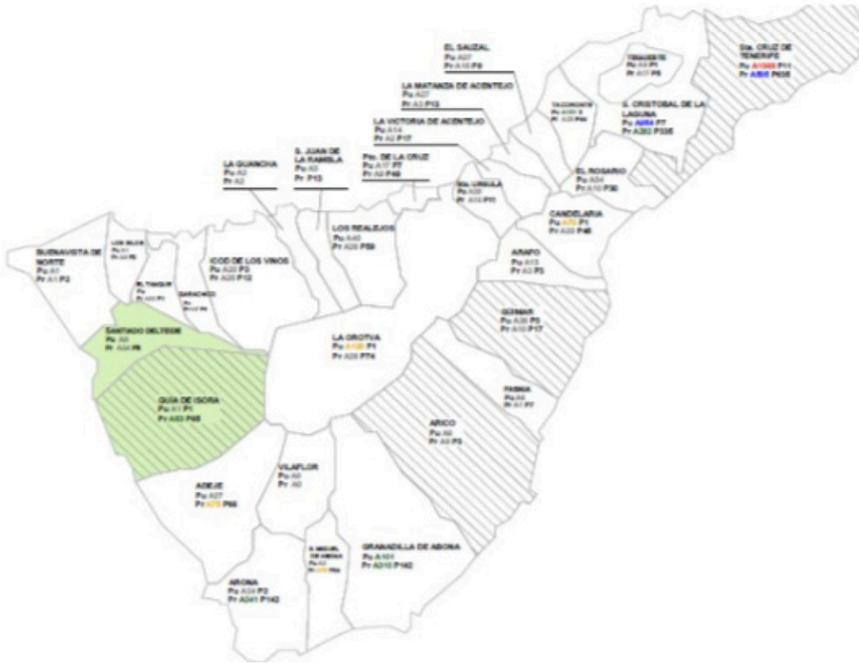
2.5.1 Suelo finalista

La construcción de nuevas viviendas para hacer frente a la demanda existente, pasa necesariamente por la gestión y el aprovechamiento adecuado del suelo disponible.

En particular, y centrándonos en nuestra Comunidad Autónoma, se expone con detalle y de manera clara el suelo titularidad del Instituto Canario de la Vivienda, así como de la empresa pública del Gobierno de Canarias Visocan, en cada una de las islas:



TENERIFE



DEMANDANTE DE VIVIENDA

Pu	Promoción Pública
Pr	Promoción Privada
A	Alquiler
P	Propiedad

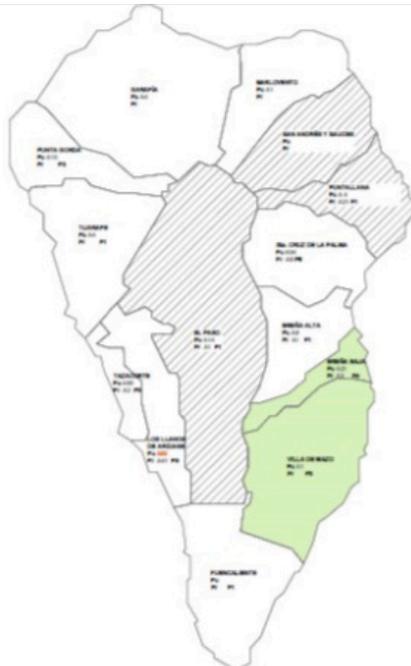
NÚMERO DE DEMANDANTES

●	0 - 50
●	50 - 100
●	100 - 500
●	500 - 1000
●	> 1000

DEMANDANTE DE VIVIENDA

■	SUELO ICAVI
▨	SUELO VISOCAN

LA PALMA



DEMANDANTE DE VIVIENDA

Pu	Promoción Pública
Pr	Promoción Privada
A	Alquiler
P	Propiedad

NÚMERO DE DEMANDANTES

●	0 - 50
●	50 - 100
●	100 - 500
●	500 - 1000
●	> 1000

DEMANDANTE DE VIVIENDA

■	SUELO ICAVI
▨	SUELO VISOCAN



EL HIERRO



DEMANDANTE DE VIVIENDA

Pu	Promoción Pública
Pr	Promoción Privada
A	Alquiler
P	Propiedad

NÚMERO DE DEMANDANTES

●	0 - 50
●	50 - 100
●	100 - 500
●	500 - 1000
●	> 1000

DEMANDANTE DE VIVIENDA

	SUELO ICAVI
	SUELO VISOCAN

LA GOMERA



DEMANDANTE DE VIVIENDA

Pu	Promoción Pública
Pr	Promoción Privada
A	Alquiler
P	Propiedad

NÚMERO DE DEMANDANTES

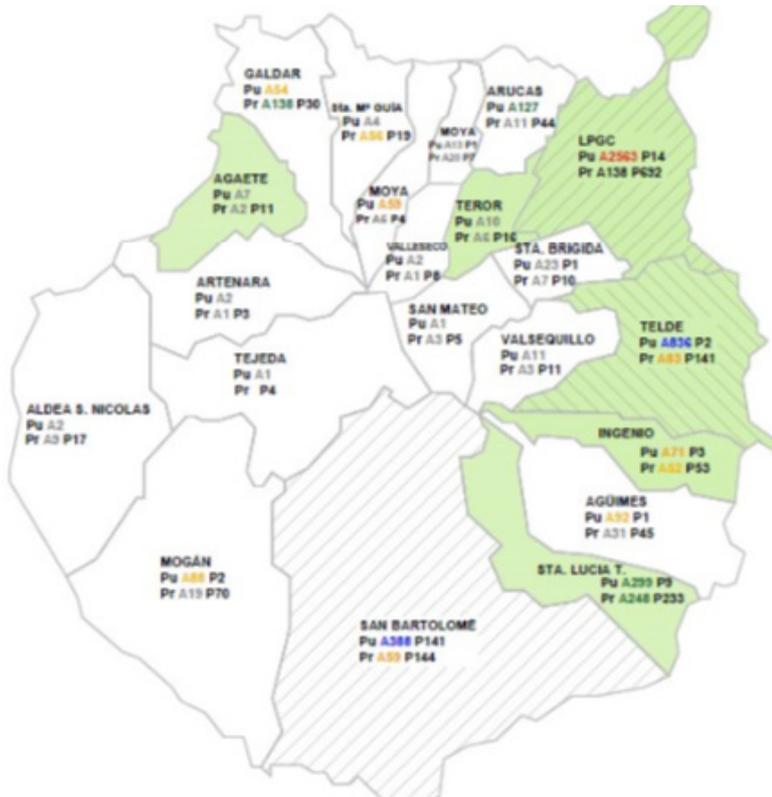
●	0 - 50
●	50 - 100
●	100 - 500
●	500 - 1000
●	> 1000

DEMANDANTE DE VIVIENDA

	SUELO ICAVI
	SUELO VISOCAN



GRAN CANARIA



DEMANDANTE DE VIVIENDA

Pu	Promoción Pública
Pr	Promoción Privada
A	Alquiler
P	Propiedad

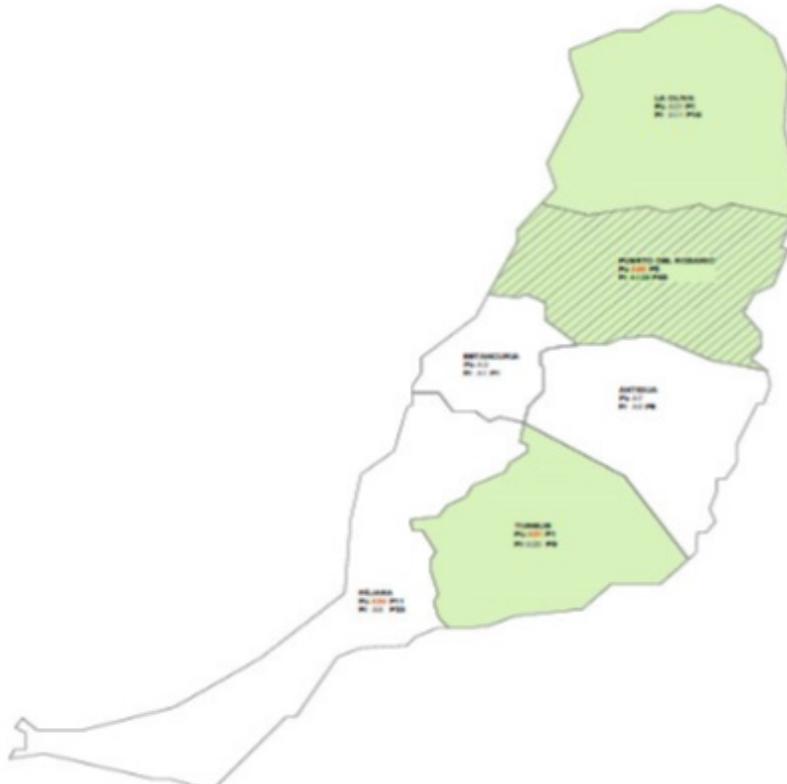
NÚMERO DE DEMANDANTES

●	0 - 50
●	50 - 100
●	100 - 500
●	500 - 1000
●	> 1000

DEMANDANTE DE VIVIENDA

■	SUELO ICAVI
▨	SUELO VISOCAN

FUERTEVENTURA



DEMANDANTE DE VIVIENDA

Pu	Promoción Pública
Pr	Promoción Privada
A	Alquiler
P	Propiedad

NÚMERO DE DEMANDANTES

●	0 - 50
●	50 - 100
●	100 - 500
●	500 - 1000
●	> 1000

DEMANDANTE DE VIVIENDA

■	SUELO ICAVI
▨	SUELO VISOCAN



LANZAROTE

DEMANDANTE DE VIVIENDA

Pu	Promoción Pública
Pr	Promoción Privada
A	Alquiler
P	Propiedad

NÚMERO DE DEMANDANTES

●	0 - 50
●	50 - 100
●	100 - 500
●	500 - 1000
●	> 1000

DEMANDANTE DE VIVIENDA

	SUELO ICAVI
	SUELO VISOCAN

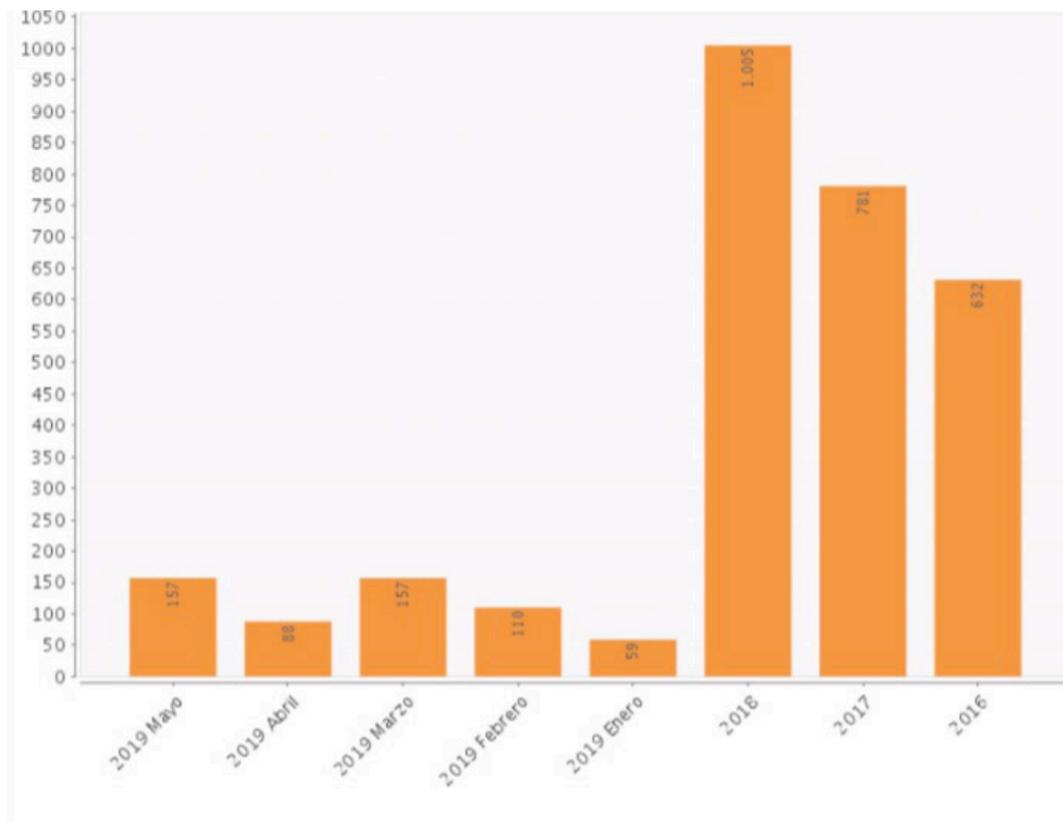
2.5.2. Obra nueva en construcción y stock de vivienda nueva vacía

A nivel nacional, existen 63.100 viviendas en construcción, siendo las viviendas destinadas a primera residencia las que ocupan la mayor parte del producto. Ello se debe fundamentalmente a la propia estructura demográfica y sobre todo al concepto de vivienda como producto de primera necesidad. No obstante, se debe tener en cuenta que en muchos casos el principal impulsor de la nueva construcción es la falta de oferta, ya sea por la falta de stock o bien porque el producto ofertado no satisface la demanda existente.

En Canarias, las islas que recogen una mayor reactivación en alguno de sus municipios son Gran Canaria y Tenerife. En el caso de Gran Canaria, destacan Las Palmas y San Bartolomé de Tirajana, donde se ha visto incrementada la obra nueva debido, principalmente, a la falta de adecuación del producto existente a las necesidades actuales de demanda.

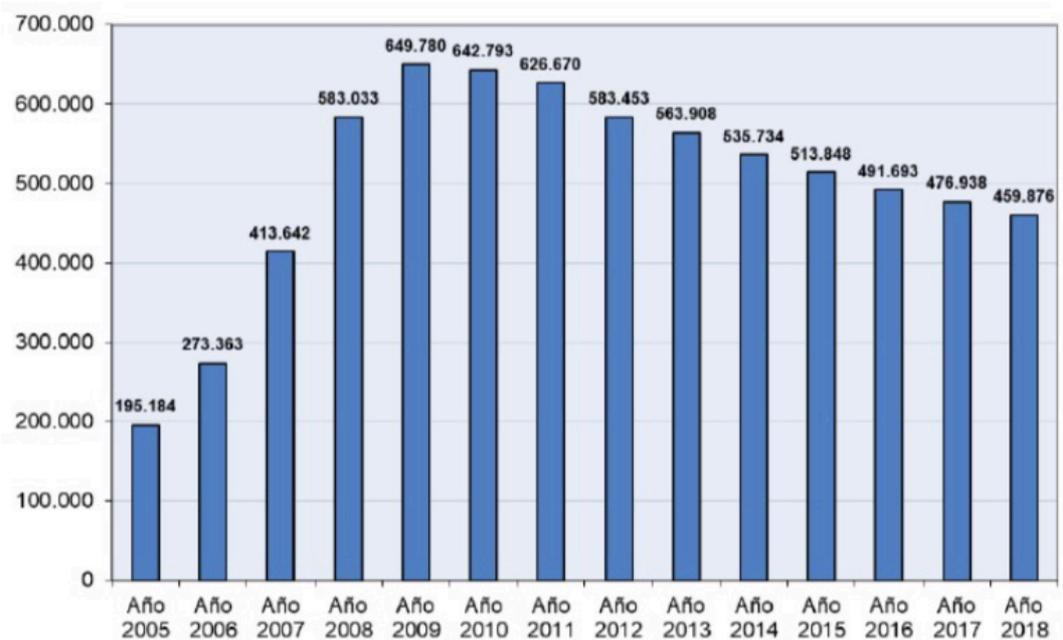
Por último, en la isla de Tenerife, destacan los municipios de Santa Cruz de Tenerife, Adeje y Arona. En el caso de los dos primeros, la reactivación de nueva obra se debe a la baja tasa de desocupación, mientras que en el tercer municipio se explica por el reducido nivel de stock, así como por la inadecuada relación entre oferta y demanda.



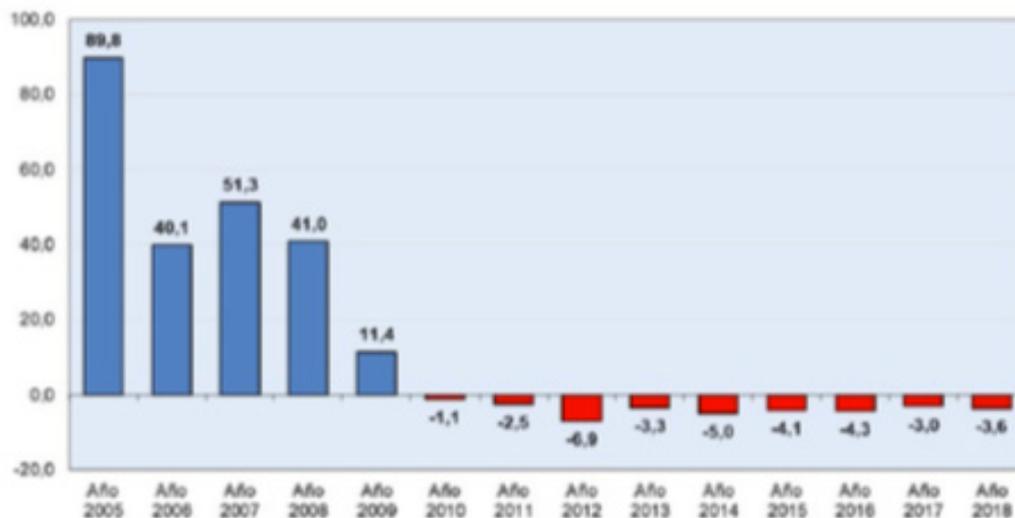


Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC) a partir de datos del Ministerio de Fomento.

De acuerdo con los últimos datos oficiales publicados por el Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, el stock de viviendas nuevas sin vender a 31 de diciembre de 2018 asciende a 459.876 viviendas.



Tal y como se observa en el gráfico, la absorción del stock acumulado de vivienda nueva, que comenzó en 2010, ha continuado en 2018; en particular, la tendencia a la absorción del stock se ha reducido el pasado año en 3,6 puntos respecto del 2017.



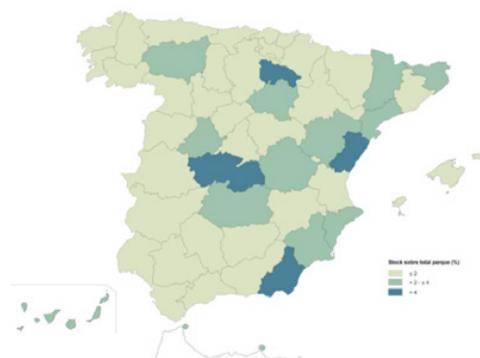
Por lo que respecta a Canarias, la distribución del stock es la siguiente:

	Stock 2018 vivienda nueva	% stock sobre total	% stock /parque de viviendas	Stock 2017 vivienda nueva	Stock 2018/stock 2017
CANARIAS	29.237	6,36	2,78	28.989	0,86
LAS PALMAS	13.732	2,99	2,56	13.790	-0,42
S/C DE TENERIFE	15.505	3,37	3,00	15.199	2,01

Entre las provincias con mayor porcentaje de stock sobre el parque de viviendas, se sitúa en Santa Cruz de Tenerife:

Castellón/Castelló	5,89
Toledo	4,89
Almería	4,56
Rioja (La)	4,42
Ciudad Real	3,93
Lleida	3,84
Alicante/Alacant	3,02
Santa Cruz de Tenerife	3,00

Stock sobre parque de viviendas por provincias.



2.6. Estudio demográfico; especial atención a Canarias

En 1970 la población canaria crecía a un ritmo del 0,9%, en la actualidad dicho porcentaje ha caído hasta el 0,35%. Los cambios demográficos más predominantes son:

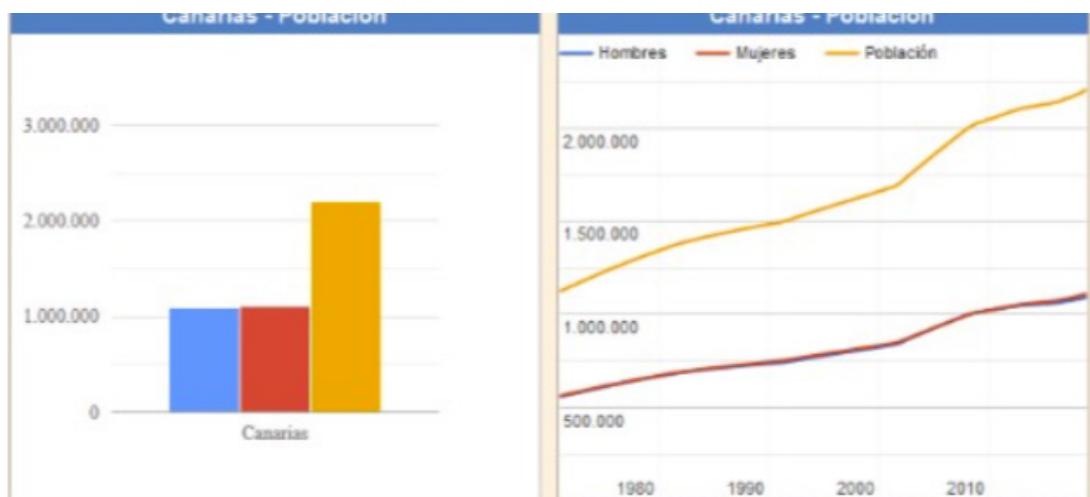
- Envejecimiento de la población y caída de la tasa de natalidad, factores que con la inmigración parecían haberse reducido pero que, con la crisis, se mantienen.
- Canarias es una de las Comunidades Autónomas que están en mayor situación de natalidad crítica, con un índice de fecundidad de apenas un hijo por mujer (1,04).
- Aumento de los movimientos migratorios, inmigración (extra e intracomunitaria) y desde la llegada de la crisis, también emigración, especialmente de los jóvenes.

Canarias cerró diciembre de 2018 con una población de 2.207.225 personas, lo que supone un incremento de 30.177 habitantes con respecto a diciembre de 2017, en el que la población fue de 2.177.048 personas, lo que la convierte la 7o Comunidad Autónoma de España en cuanto a población se refiere. La población femenina es mayoritaria, con 1.112.248 mujeres, lo que supone el 50,39% del total, frente a los 1.094.977 hombres.

En cuanto a densidad, Canarias tiene de población media 296 habitantes por Km2, siendo la 15a CC.AA con mayor densidad.

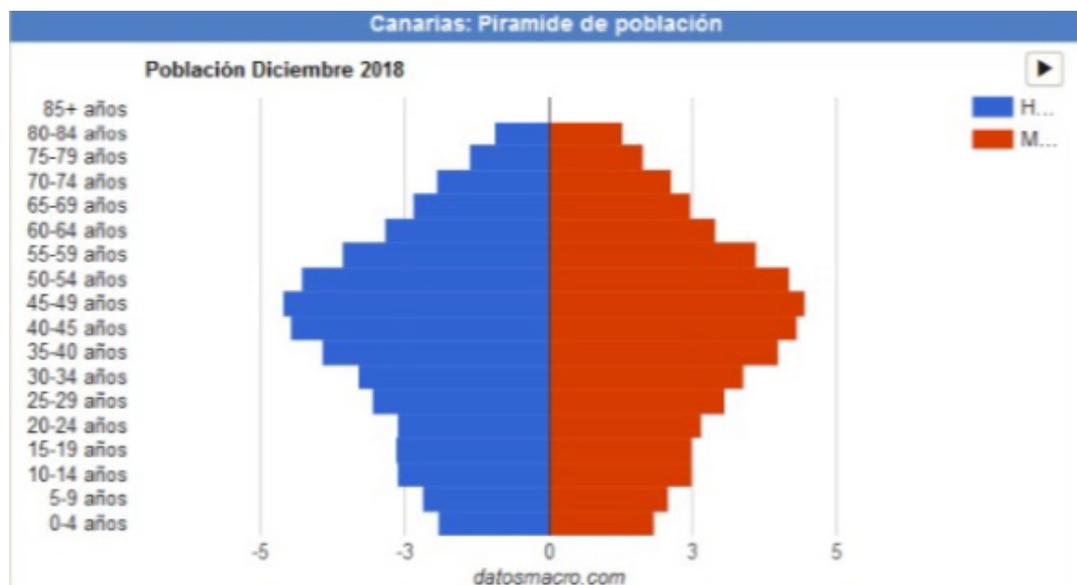
En este contexto, conviene analizar cuáles son las principales características de la estructura de la población en Canarias:

- El saldo vegetativo es positivo, es decir el número de nacimientos supera al de muertes. La diferencia no es muy significativa, la tasa de natalidad no es muy elevada y la situación puede variar en los próximos años hasta llegar a un crecimiento cero y a un saldo vegetativo negativo posteriormente.
- Es una de las comunidades autónomas con menos porcentaje de niños respecto a su población total, el 13,19%.
- El porcentaje de personas mayores de 65 años respecto al total de la población es tan solo del 14,16%.
- Canarias tiene una tasa de natalidad muy baja, de tan solo el 6,69‰.
- Está entre la comunidades autónomas con menor tasa de mortalidad de España.



A continuación, se muestra la pirámide poblacional de Canarias, la cual refleja la situación demográfica-social del archipiélago; esto es: baja y en descenso de la natalidad, baja mortalidad y, por consiguiente, población envejecida.

Pirámide Poblacional de Canarias 2018



Por otro lado, un aumento en el índice de vejez trae consigo una disminución en el índice de juventud.

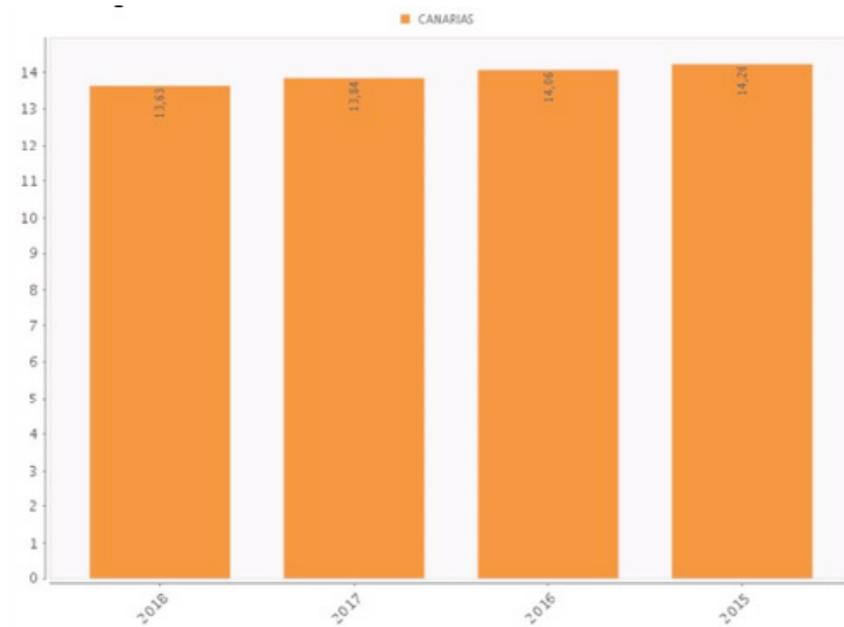
A continuación, se representa el porcentaje de personas mayores de 64 años en Canarias con respecto a la población total, en los años 2001, 2011 y 2017.



Se observa que el grado de envejecimiento va en aumento en toda Canarias, desde un 12% a un 15,3% en el periodo estudiado. Este incremento es más intenso en El Hierro, La Gomera y La Palma. El aumento es menos pronunciado en Fuerteventura y Lanzarote.

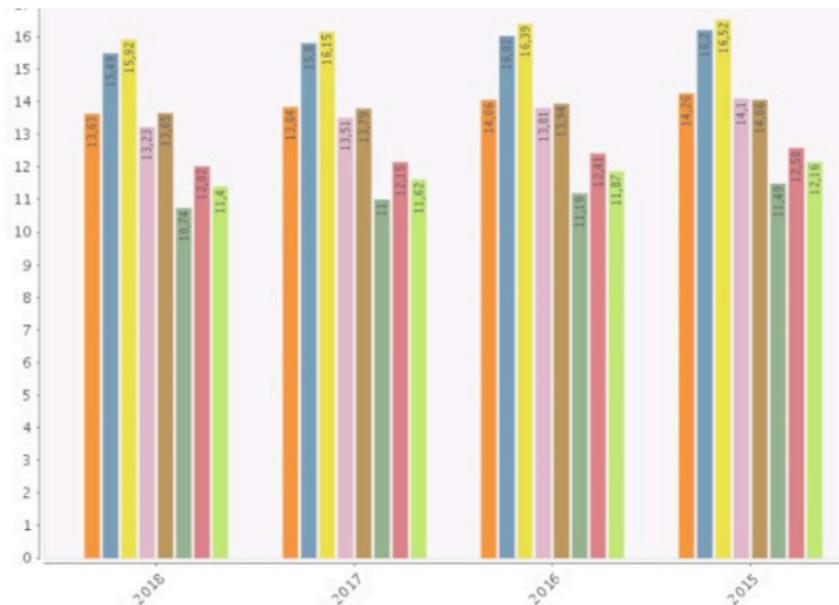
El descenso de la población joven se explica, en parte, porque disminuye el número de nuevos inmigrantes de dichas edades, por salidas de jóvenes canarios, pero, sobre todo, por un descenso de la fecundidad.

Evolución índice juventud de Canarias



Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC) a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).

A nivel insular, se aprecia la siguiente evolución



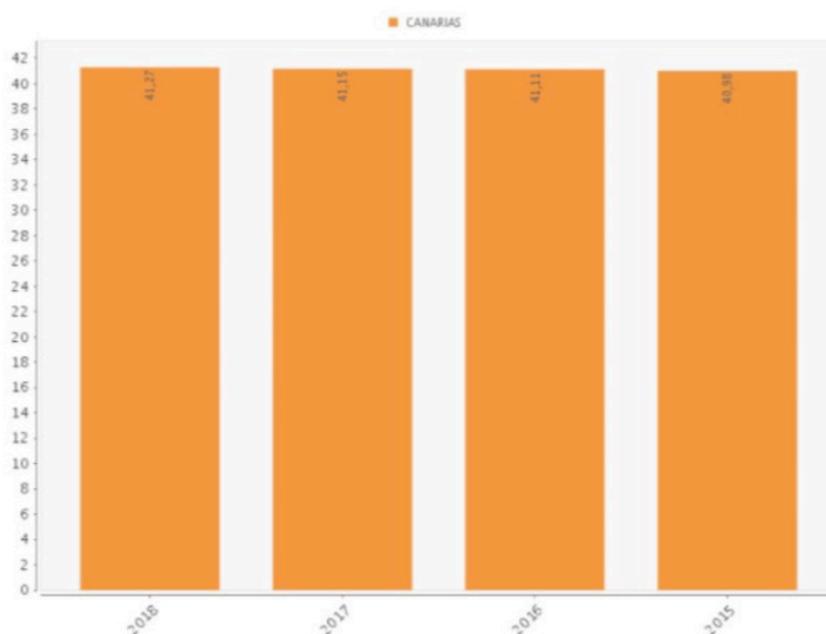
Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC) a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).



En último lugar analizaremos el índice de dependencia. Se trata de un indicador demográfico que tiene mucha relación con indicadores económicos, pues compara, al menos teóricamente y de forma genérica, la población creadora de riqueza con la población dependiente. En los últimos años, tanto en España como en Canarias, la tasa de dependencia está aumentando lo que supone un futuro incierto para el equilibrio demográfico y económico. La principal causa de este aumento en el indicador se debe a que la población ha comenzado a descender fundamentalmente por temas migratorios y, no tanto, por crecimiento natural.

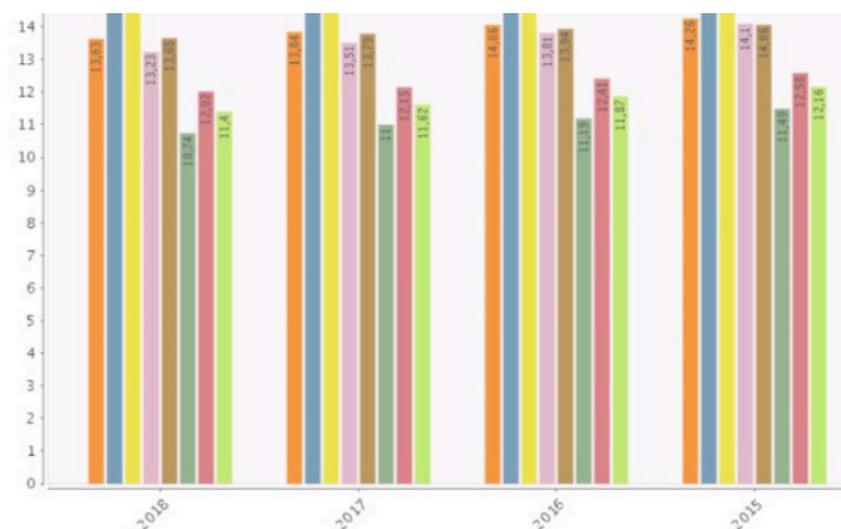
En particular, nuestra Comunidad Autónoma presentó una tasa de dependencia del 41,27%, esto es, experimentó un incremento porcentual del 0,12%

Evolución índice de dependencia en Canarias



Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC) a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).

Seguidamente, lo podemos ver a nivel insular:



Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC) a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).

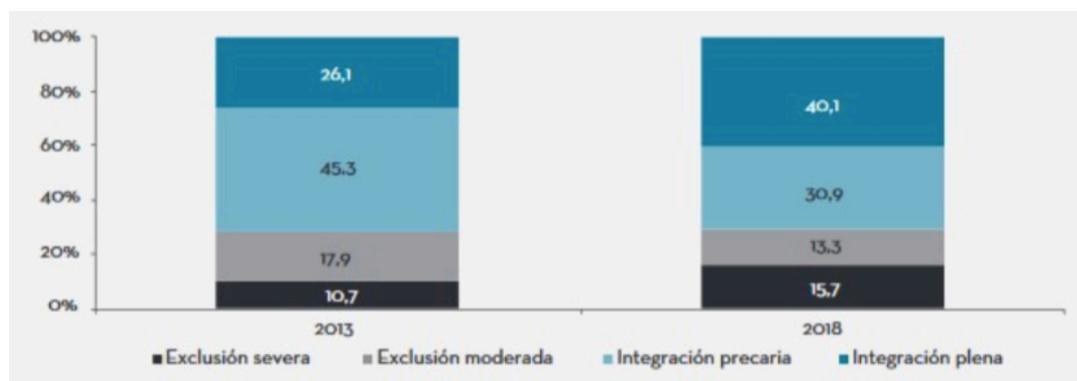


Así pues, tras el análisis de la situación demográfica del archipiélago, vemos como todos los factores analizados inciden en la situación social y económica de Canarias generando cambios y nuevas necesidades. En su conjunto, han dado lugar a un nuevo modelo social, el cual se caracteriza por tener núcleos familiares más reducidos, es decir, se trata de hogares compuestos por uno, dos o tres miembros como máximo. De este modo, todos los bienes y servicios públicos deben adaptarse a las nuevas necesidades sociales que demanda la población.

2.6.1. Integración y necesidades sociales en Canarias

De acuerdo con los datos de la encuesta sobre Integración y Necesidades Sociales de la Fundación FOESSA, en 2018 el 40,1% de la población canaria se encuentra en una situación de integración plena, el 30,8% en una situación de integración precaria, el 13,3% en una situación de exclusión moderada y el 15,7% en una situación de exclusión severa, tal y como se analiza con detalle en la siguiente gráfica:

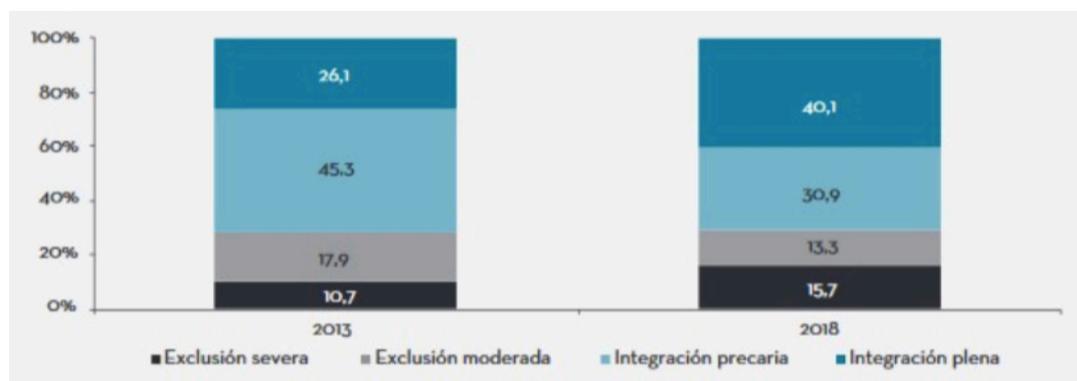
Evolución de los niveles de integración social de la población de Canarias. 2013-2018



Fuente: EINSFOESSA 2013 y 2018

Si bien, se ha producido un importante aumento en el porcentaje de población que se halla en una situación de integración plena, que ha pasado de representar el 26,1% de la población en 2013 a constituir el 40,1% de las personas residentes en esta comunidad en 2018, el espacio social de la exclusión, por el contrario. Asimismo, se ha reducido claramente el porcentaje de población en situación de integración precaria, que disminuye en un tercio y pasa del 45,5% de la población al 30,8%.

Evolución de los niveles de integración social de la población de Canarias. 2013-2018



Fuente: EINSFOESSA 2013 y 2018



La evolución de las situaciones de exclusión para las diferentes comunidades autónomas medidas en la Encuesta sobre Integración y Necesidades Sociales de la Fundación FOESSA comprende el periodo final de la crisis en 2013 y el inicio de la recuperación en 2018. Durante dicho periodo las situaciones de exclusión social se han mantenido prácticamente estables en Canarias -con un incremento del 2,2%- y la población en situación de exclusión social prácticamente no ha variado entre 2013 y 2018, situándose en ambos casos en torno a las 600.000 personas. A nivel estatal, la proporción de población en situación de exclusión social se ha pasado ha disminuido, ya que de los 11,9 millones de personas en 2013 se ha pasado a los 8,6 millones en 2018.

Estimación del número de personas en situación de exclusión social de Canarias y España. 2013-2018

	CANARIAS		ESPAÑA	
	2013	2018	2013	2018
Total población (en miles)	47.130	46.699	2.119	2.127
Exclusión social				
Proporción exclusión social (%)	25,3	18,4	28,5	29,1
Estimación exclusión social (en miles)	11.906	8.590	605	618
Variación respecto a 2013 (%)	-	-27,8%	-	2,2%
Exclusión social severa				
Proporción exclusión severa (%)	10,8	8,8	10,7	15,7
Estimación exclusión severa (en miles)	5.080	4.122	226	334
Variación respecto a 2013 (%)	-	-18,9%	-	48,2%

Fuentes: EINSFOESSA 2013 y 2018; INE..

2.6.2. Sectores de población con necesidades de protección de vivienda

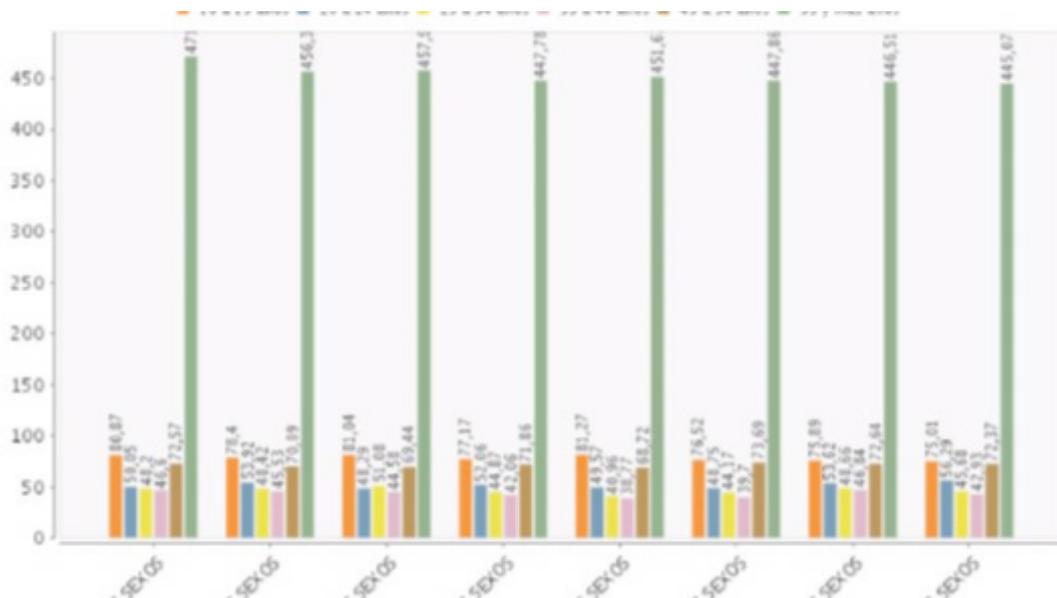
El análisis demográfico realizado nos permite extraer una serie de conclusiones, entre ellas, los sectores de población con necesidades de vivienda en la región donde hemos identificado a la población joven, la mujer, la población inmigrante y a los desempleados adultos y de larga duración.

• La población joven

En la actualidad, nos encontramos ante un modelo social en el que, cada vez más, la inseguridad laboral afecta a determinadas franjas de la y lación, especialmente a los jóvenes. Tal y como muestra el gráfico siguiente, pese al descenso en el número de parados en los últimos años, la población joven, sigue teniendo dificultades a la hora de buscar empleo.



Población parada joven según grupos de edad por años en Canarias



Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC) a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).

En los últimos años se ha producido un progresivo aumento de la edad media de incorporación de los jóvenes al mercado de trabajo. La elevada competencia entre los demandantes de empleo junto con la escasa oferta del mismo, ha generado una mayor necesidad de formación entre aquellas personas que quieran acceder al mercado laboral. Por tanto, se produce una prolongación en la etapa formativa de los jóvenes y, a su vez, un retraso en la edad de emancipación.

Por otro lado, el retraso de emancipación del hogar familiar se está traduciendo en un retraso en la conformación de un nuevo hogar familiar y en la edad media en la que se accede por primera vez a la maternidad. Los jóvenes de entre 20 y 24 años, el 89% sigue viviendo con su familia de origen, mientras que los de edades comprendidas entre 25 y 29 años, el 79% sigue sin emanciparse. A esto hay que sumarle las precarias condiciones laborales con las que cuentan los jóvenes al incorporarse al mundo laboral (trabajo no remunerado, temporalidad, mayor rotación, bajos salarios...).

El sector de la vivienda en el archipiélago se ha visto influenciado por todos los factores anteriormente mencionados. En numerosos casos, las rentas salariales de los jóvenes son muy bajas lo cual no les permite afrontar el pago de una hipoteca o alquiler y, por tanto, deben continuar en sus hogares de origen. En otros casos, la temporalidad laboral les impide acceder a un crédito bancario para la compra de la misma. Esto hace que los jóvenes demanden cada vez más ayudas para poder hacer frente al coste que les conlleva independizarse. No obstante, no solo se trata de aumentar el porcentaje de ayudas por parte del gobierno, sino también fomentar y facilitar el acceso al mercado laboral de los jóvenes, así como las condiciones contractuales.

A modo de conclusión sobre la problemática y necesidades de los jóvenes canarios, vemos la importancia de desarrollar un plan de vivienda que ofrezca viviendas que se ajusten a las necesidades de los jóvenes, es decir, viviendas con un tamaño reducido y cuya ubicación sea céntrica (cerca del lugar de trabajo y de las zonas de ocio) así como también es relevante el desarrollo de ayudas que faciliten el acceso a las mismas, ya sea en régimen de compra o venta.



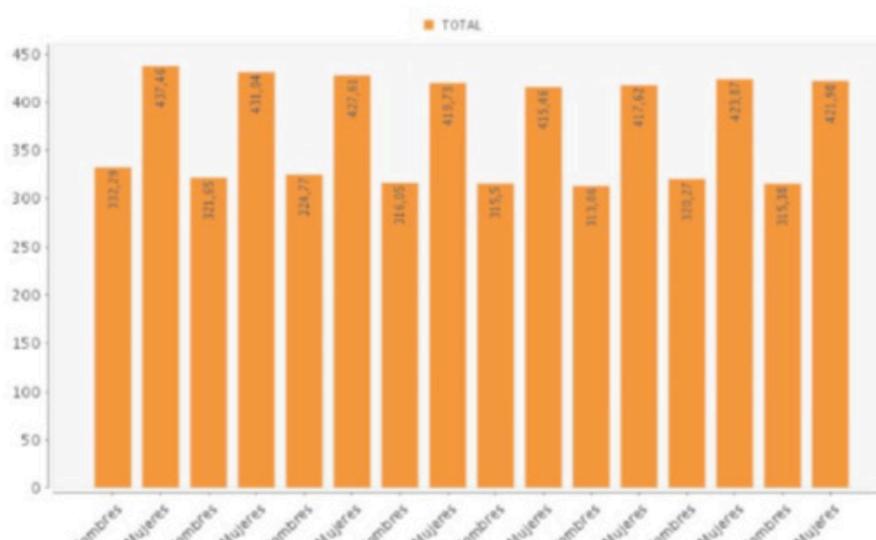
• **La mujer**

En el siglo XXI, las mujeres siguen siendo el sector más vulnerable en todos los países, continúan sufriendo discriminación y se enfrenta a barreras culturales que impiden su independencia económica y social, provocando su marginación en educación, trabajo, política y en otro largo etcétera de aspectos de la vida, es por ello que es importante considerar a este colectivo como un sector de la población con necesidades de protección.

En 2019, la mujer continúa en Canarias encabezando la población inactiva frente a los hombres. Esto demuestra que el proceso de mejora todavía no ha concluido.

Población inactiva según sexos y grupos de edad. Canarias por trimestres

	trimestre		trimestre		trimestre	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
TOTAL		332,29	437,46	321,65	431,04	324,77



Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC) a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).

Según la Federación Española de Autónomos (CEAT), un tercio de los autónomos en España (y en Canarias), es mujer, dato en el que superamos a la media europea. Las mujeres trabajadoras cobran en Canarias un promedio de un 16,5% menos que sus compañeros hombres, lo que convierte a las islas en la comunidad autónoma con menor diferencia salarial entre los dos sexos.

Asimismo, tal y como recoge el informe 'Brecha salarial y techo de cristal' elaborado por los Técnicos de Hacienda (Gestha), en España las mujeres cobran entorno a un 29,1 % menos que los hombres.

Los hombres ganan sistemáticamente más que las mujeres, lo que permite, no solo un poder adquisitivo inmediato superior, sino una generación de pensiones a su vez superior a la de las mujeres. Las desigualdades salariales no se localizan generalmente en el salario base, sino en los complementos, que presentan una significativa generalización negativa para las ocupaciones mayoritariamente desempeñadas por mujeres sujeta a factores subjetivos (negociación colectiva y tipo de convenios laborales) y a la denominación y clasificación de las ocupaciones, marcada por roles, prejuicios y estereotipos de género.



Brecha salarial por sectores en Canarias 2019

Canarias	Mujeres de este sector sobre el total de Mujeres asalariadas	Salario medio de la mujer	Brecha salarial	% Brecha/Salario de la mujer
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	0,9 %	8.618	-1.924	-22,3%
Comercio, reparaciones y transporte	25,2 %	12.025	-4.673	-38,9%
Construcción y actividades inmobiliarias	5,1 %	12.188	-1.669	-13,7%
Entid. financieras y aseguradoras	1,9 %	30.785	-9.334	-30,3%
Industria	2,4 %	13.576	-4.998	-36,8%
Industria extractiva, energía y agua	0,5 %	18.789	-7.715	-41,1%
Información y comunicaciones	1,0 %	16.712	-5.767	-34,5%
Otros servicios personales y de ocio	22,2 %	10.851	-2.421	-22,3%
Servicios a las empresas	13,4 %	11.279	-3.341	-29,6%
Servicios sociales	27,4 %	23.049	-4.126	-17,9%

Fuente: *Técnicos del Ministerio de Hacienda (Gestha), a partir de las estadísticas salariales de la AEAT.*

Cuando hablamos de discriminación a la mujer, no sólo se trata de una desigualdad de género en ámbitos laborales, trabajo doméstico, deportes o jubilación; sino que va más allá, afectando a la seguridad y la integridad de muchas mujeres como es el caso de violencia física, agresiones sexuales, trata de mujeres, aborto, mortalidad en el parto, entre otros factores. En Canarias, la discriminación que sufre la mujer está relacionada principalmente con casos de desigualdad laboral y de violencia de género. El archipiélago canario es una de las regiones con más pobreza laboral dentro del contexto nacional y de toda la Unión Europea, lo cual viene explicado mediante tres factores fundamentales: bajos salarios, desigualdad en las retribuciones y pobreza que se transmite de generación en generación.

Asimismo, las principales variables que determinan la brecha salarial de género son el trabajo de las mujeres fundamentalmente a tiempo parcial, con contratos temporales, en ramas de actividad peor remuneradas y en categorías laborales por debajo de las de los hombres. La brecha salarial de género guarda relación también con los niveles salariales por territorios.

Según datos más actualizados (2017), la siguiente tabla muestra el salario anual por sexo en Canarias, donde podemos observar como las mujeres ganaban una media de los 18.917,73 euros a diferencia de los 21.291,66.

Salario medio anual por sexo en Canarias 2013-2015

Canarias	2015	2016	2017
Hombres Mujeres	21.336,72 €	21.149,44 €	21.291,66 €
Mujeres	18.279,76 €	18.211,44 €	18.917,73 €

Fuente: *Instituto Canario de Estadística (ISTAC).*

La situación de desventaja de la mujer se recrudece si atendemos a la violencia de género, contando Canarias con una de las ratios más elevadas de mujeres víctimas de violencia de género por cada 10.000 mujeres, con 22,6 una cifra que se encuentra por encima de la media nacional (16,2), según los datos del Observatorio de Violencia Doméstica y de Género del CGPJ.

En el conjunto del país, las denuncias por violencia de género han descendido un 7 por ciento en el segundo trimestre del año. Un total de 5.928 mujeres aparecen como víctimas de violencia de género en las 6.208 denuncias



presentadas en los órganos judiciales durante el segundo trimestre de 2019. Tal y como sucediera en el mismo trimestre del pasado año, se observa una disminución tanto en el número de denuncias como en el de mujeres víctimas, en ambos supuestos superior al 7 por ciento.

En concreto, las denuncias presentadas suponen una disminución del 7,3 por ciento con respecto a las que se presentaron en los órganos judiciales en el mismo trimestre del año anterior (6.698). Asimismo disminuyó en un 7,4 por ciento el número de mujeres víctimas de violencia de género, cuando en el segundo trimestre de 2018 fue de 6.400.

Como vemos se trata de un importante problema social, que tiene mucho que ver con la educación. Es un problema muy complejo que existe en todos los países y en todos los niveles económicos y de educación, y es, sobre todo, en materia educativa donde se debe intervenir para influenciar y cambiar las mentalidades de los más pequeños, y así lograr acabar con este grave problema social.

En particular, desde la perspectiva del sexo de la persona sustentadora principal del hogar, los datos muestran que, en Canarias, al igual que en otras Comunidades Autónomas, subsiste, como se apuntaba anteriormente, una importante brecha de género en lo que se refiere al riesgo de caer en una situación de exclusión social. Así, según los datos de 2018, el 25,6% de los hogares sustentados por un hombre en Canarias están en una situación de exclusión social, frente al 31,2% en el caso de que la persona principal del hogar sea una mujer.

En cuanto a la composición de cada grupo en relación con el sexo de la persona sustentadora principal, ha de destacarse, en primer lugar, que en el 42,9% de los hogares canarios la persona sustentadora principal es una mujer y en el 57,1% de los casos un hombre. Dada la diferencia en las tasas de exclusión de ambos grupos, el peso de los hogares sustentados por mujeres es mayor que el que cabrá esperar en el espacio social de la exclusión – un 47,8% de los hogares en situación de exclusión social están sustentados por una mujer y el 52,2% por un hombre – y lo es todavía más en las situaciones de exclusión social severa, donde el 48,5% de los hogares se hallan sustentados por una mujer.

Incidencia y distribución de los niveles de integración social en los hogares de Canarias por sexo de la persona sustentadora principal del hogar. 2018

	Integración plena	Integración precaria	Exclusión moderada	Exclusión severa	Integración (plena y precaria)	Exclusión (moderada y severa)
Incidencia %						
Hombre	41,8	32,6	11,7	13,9	74,4	25,6
Mujer	37,1	31,7	13,8	17,4	68,8	31,2
TOTAL	39,8	32,2	12,6	15,4	72,0	28,0
Distribución %						
Hombre	60,0	57,9	53,1	51,5	59,0	52,2
Mujer	40,0	42,1	46,9	48,5	41,0	47,8
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: EINSFOESSA 2018.

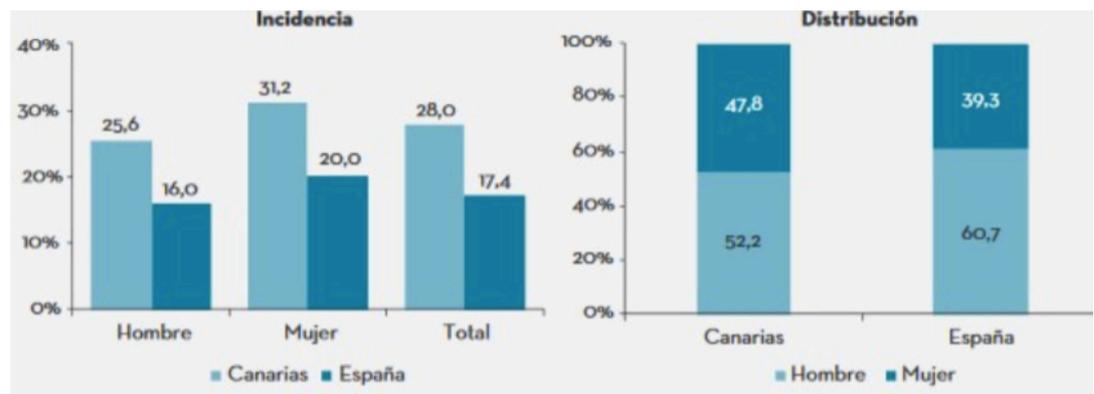
Desde el punto de vista de la incidencia de las situaciones de exclusión, tomadas en su conjunto, las tasas son más elevadas en Canarias que en España, independientemente del sexo de la persona principal del hogar. La diferencia es, además, muy similar para ambos sexos, siendo la tasa de exclusión de los hogares en Canarias un 37,5% superior cuando la persona sustentadora principal del hogar es un hombre y un 35,9% cuando es una mujer, en comparación con el resto del Estado.



Por lo que respecta a la distribución de los hogares en situación de exclusión en función del sexo de la persona principal del hogar, los datos evidencian que el peso en el espacio social de la exclusión de los hogares cuya persona sustentadora principal es un hombre es mayor en España (60,7%) que en nuestra Comunidad Autónoma (52,2%).

En consecuencia, el perfil de los hogares en situación de exclusión es en Canarias más femenino que en el conjunto de España, debido principalmente a un peso mayor en las islas de los hogares sustentados por mujeres.

Incidencia y distribución de la exclusión social en los hogares de Canarias y España según el sexo de la persona sustentadora principal. 2018



Fuente: EINSFOESSA 2018.

• La población inmigrante.

El incremento de habitantes es una tendencia que crece sin parar desde el comienzo del siglo XXI. El volumen de la población en Canarias se soporta gracias a la llegada de foráneos.

Resulta importante a los efectos que aquí nos ocupan, diferenciar entre personas de necesidad comunitaria y extracomunitaria, ya que incide directamente en los niveles de integración social en los hogares, tal y como se evidencia en la siguiente tabla:

Incidencia y distribución de los niveles de integración social en los hogares de Canarias por nacionalidad de la persona sustentadora principal del hogar. 2018

	Integración plena	Integración precaria	Exclusión moderada	Exclusión severa	Integración (plena y precaria)	Exclusión (moderada y severa)
Incidencia %						
Española	40,4	32,9	11,2	15,5	73,3	26,7
Resto UE-28	65,4	22,6	10,8	1,2	88,1	11,9
Fuera UE-28	3,8	28,8	39,4	28,0	32,7	67,3
TOTAL	39,8	32,2	12,6	15,4	72,0	28,0
Distribución %						
Española	91,6	92,2	80,4	90,6	91,8	86,0
Resto UE-28	7,9	3,4	4,1	0,4	5,9	2,1
Fuera UE-28	0,5	4,4	15,5	9,0	2,3	11,9
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: EINSFOESSA 2018.



La mayor incidencia de las situaciones de exclusión entre los hogares sustentados por personas de nacionalidad extracomunitaria no implica, en cualquier caso, que estos hogares constituyan la mayor parte de los hogares en situación de exclusión social en Canarias. Resulta así, que solo el 11,9% son hogares sustentados por personas de nacionalidad extracomunitaria, aunque ello supone que su presencia en el espacio social de la exclusión duplica el peso poblacional real (5%) que tienen este tipo de hogares en Canarias.

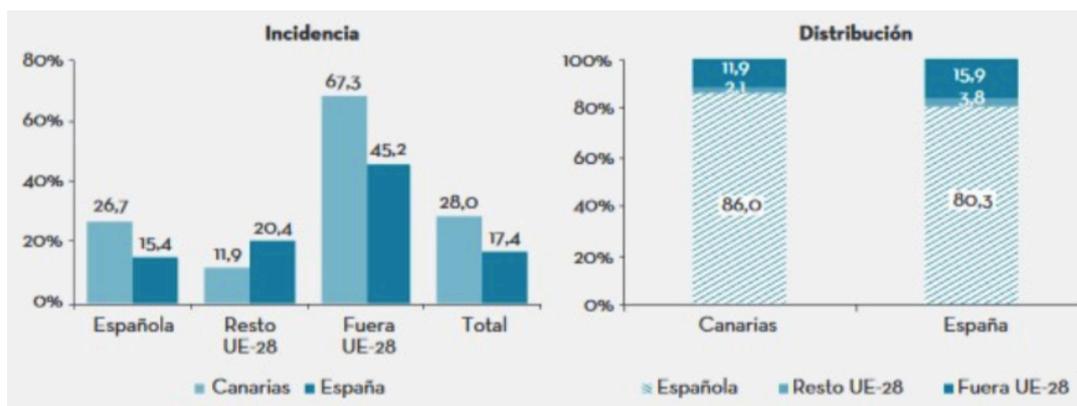
En este sentido, el perfil de la exclusión social en el archipiélago está mayoritariamente definido por hogares sustentados por personas de nacionalidad española, que representan el 86% de todos los hogares de este grupo. El peso de los hogares sustentados por personas de nacionalidad extracomunitaria crece a medida que empeora la situación en la escala de integración/exclusión, pasando de no tener apenas representación en el caso de los hogares en situación de integración plena (0,5%) a representar un 9% en el de la población en situación de exclusión severa.

La comparación entre la situación española y canaria puede nuevamente hacerse desde dos perspectivas.

Las primeras se refieren a la incidencia de la exclusión (moderada y severa) entre los hogares sustentados por personas de nacionalidad extracomunitaria, comunitaria y española en cada territorio. Las tasas globales de exclusión son más elevadas en Canarias en todos los casos, salvo en aquellos hogares donde la persona principal procede de algún otro país de la UE-28, debido probablemente, como se ha dicho, a la presencia de personas jubiladas europeas en diversas zonas de Canarias. Por lo que respecta a los hogares cuya persona sustentadora principal es de nacionalidad española o extracomunitaria, sin embargo, las tasas de exclusión son, respectivamente, un 42,3% y un 32,8% más elevadas en Canarias.

La segunda perspectiva se refiere al perfil mayoritario de los hogares en situación de exclusión social en cada territorio. En España, el peso de los hogares sustentados por personas de nacionalidad extracomunitaria en el espacio de la exclusión es algo más elevado (15,9%) que en Canarias (11,9%), al contrario de lo que ocurre con los hogares sustentados por personas de nacionalidad española, que resultan en Canarias algo más frecuentes que en el conjunto de España.

Incidencia y distribución de la exclusión social en los hogares de Canarias y España según la nacionalidad de la persona sustentadora principal del hogar. 2018



Fuente: EINSFOESSA 2018.



Generalmente, el proceso migratorio está ligado a condiciones precarias que están influidas por factores ambientales, económicos, sanitarios, sociales, de género, etc. Esto junto con otras causas de tipo económico, político y cultural, provocan problemas de exclusión social en las sociedades receptoras de población inmigrante. Además, se trata de un colectivo que ha sido partícipe del cambio de las estructuras demográficas generando nuevas demandas y necesidades socioeconómicas, por lo que repercute en multitud de variables (económicas, sociales, demográficas, territoriales...) y, por tanto, en las relativas en materia de vivienda.

Se puede distinguir entre dos tipos de inmigración, regular e irregular, los cuales influyen en los sistemas de protección social, infraestructuras y servicios del archipiélago. En primer lugar, nos encontramos con la población inmigrante regular que sería aquella formada por la población activa y por los inmigrantes jubilados, con los consecuentes costes socio-sanitarios. En segundo lugar, la inmigración irregular que requiere de políticas asistenciales y recursos específicos por su condición de irregular.

Por otro lado, las entidades locales deben llevar a cabo actuaciones para paliar los obstáculos y dificultades a los que se enfrenta la población inmigrante en la compra o alquiler de una vivienda. Una posible intervención es actuar como mediadoras entre el propietario de una vivienda y el inmigrante que quiere alquilarla. Esta intermediación puede concretarse a través de avales o garantías que pueden ofrecerse a los propietarios para que venzan sus reticencias a la hora de aceptar a inmigrantes como arrendatarios. A través de la intermediación también puede conseguirse que el extranjero formalice una serie de compromisos hacia el uso adecuado del inmueble.

En cuanto a la nacionalidad de los inmigrantes residenciales retirados en España, se distinguen principalmente británicos, irlandeses, alemanes, austriacos, suizos, holandeses, belgas, luxemburgueses, franceses e italianos.

INMIGRANTES EN ESPAÑA

Por trabajo	Residenciales
80% del total	20% del total
<ul style="list-style-type: none">- La mayoría son menores de 55 años- Proceden de países más pobres.- Se establecen en toda la geografía española.<ul style="list-style-type: none">- Huyen de la pobreza.- Buscan trabajo como asalariados en servicios, construcción, industria o agricultura.	<ul style="list-style-type: none">- Casi el 50% supera los 55 años- Proceden de países más ricos.- Se establecen principalmente en las regiones del Mediterráneo y en las Islas Canarias.<ul style="list-style-type: none">- Buscan un nuevo estilo de vida.- Mayores de 55 años: retirados, viven de sus pensiones y ahorros.- Menores de 55 años: autoempleados, dan servicio a los inmigrantes retirados de su misma nacionalidad.

Fuente: EINSFOESSA 2018.

En Canarias, las islas de Tenerife y Gran Canaria, y en menor medida Lanzarote y Fuerteventura, han actuado como puerta de entrada para todos aquellos inmigrantes que eligen esta región por motivaciones residenciales o laborales, vinculadas a la actividad turística de la región.



Población extranjera según países de nacimiento en Canarias 2016

	Total	España	Extranjero	Resto de UE-28	Resto de Europa	África	América	Oceanía
Canarias	249.414	16.180	233.234	125.491	10.706	24.669	56.476	138
Lanzarote	32.017	2.432	29.585	14.885	639	4.564	7.219	11
Fuerteventura	29.360	2.084	27.276	16.506	404	4.227	5.088	7
Gran Canaria	65.440	4.493	60.947	25.467	3.991	8.760	16.628	69
Tenerife	112.076	6.799	105.277	61.579	5.255	6.815	25.380	47
La Palma	6.786	252	6.534	4.407	277	166	1.521	3
El Hierro	962	29	933	585	30	48	255	1

Fuente: ISTAC.

Según la Estadística de Variaciones Residenciales, en 2016 el saldo migratorio en Canarias fue de 19.729 inmigraciones más que emigraciones. A diferencia de la tendencia decreciente de años anteriores, especialmente 2015, que registró el único saldo negativo de la serie histórica, 4.345 más salidas que entradas por cambio de residencia en Canarias. Los saldos migratorios fueron positivos en todas las islas: Tenerife (12.357), Lanzarote (2.510), Fuerteventura (2.408), Gran Canaria (1.546), La Palma (546), La Gomera (245) y El Hierro (117).

El saldo migratorio total de Canarias (19.729) fue consecuencia de los saldos migratorios positivos tanto con el resto de CCAA (1.292), como con el extranjero (18.437). Hubo además 60.311 altas y bajas por migraciones interiores (de un municipio a otro de Canarias), 49.678 fueron movimientos dentro de la misma isla y 10.633 entre islas.

En 2016 se integraron 23.170 altas desde otras CCAA de España y 21.878 bajas o emigraciones hacia otras CCAA. El 12% de las altas corresponden a personas nacidas en Canarias, el 60% a nacidas en el resto de España y el 28% en el extranjero. El 19% de las bajas corresponden a personas nacidas en Canarias, el 52% a nacidas en el resto de España y el 29% en el extranjero.

En las 37.128 inmigraciones desde el extranjero los países de procedencia en el mayor número de casos fueron Italia (7.208), Venezuela (5.635), Reino Unido (2.579), Cuba (2.549), Alemania (2.289) y Colombia (1.555). Por otro lado, se produjeron 18.691 emigraciones hacia el extranjero, siendo de ellas el 12% de personas nacidas en Canarias, el 3% en el resto de España, el 43% en el Resto de la UE y el 42% en el resto del mundo.

La situación en Canarias es similar a la de España, por un lado, nos encontramos con la inmigración de personas procedentes en su gran mayoría de Europa, quienes normalmente vienen por temporadas de cinco o seis meses, o incluso deciden quedarse a vivir. Por lo general se trata de personas mayores jubiladas que, por motivos de salud y las condiciones favorables del clima deciden trasladarse a Canarias. Además, estas personas normalmente suelen tener unos ingresos elevados y suelen vivir en zonas específicas de la región.

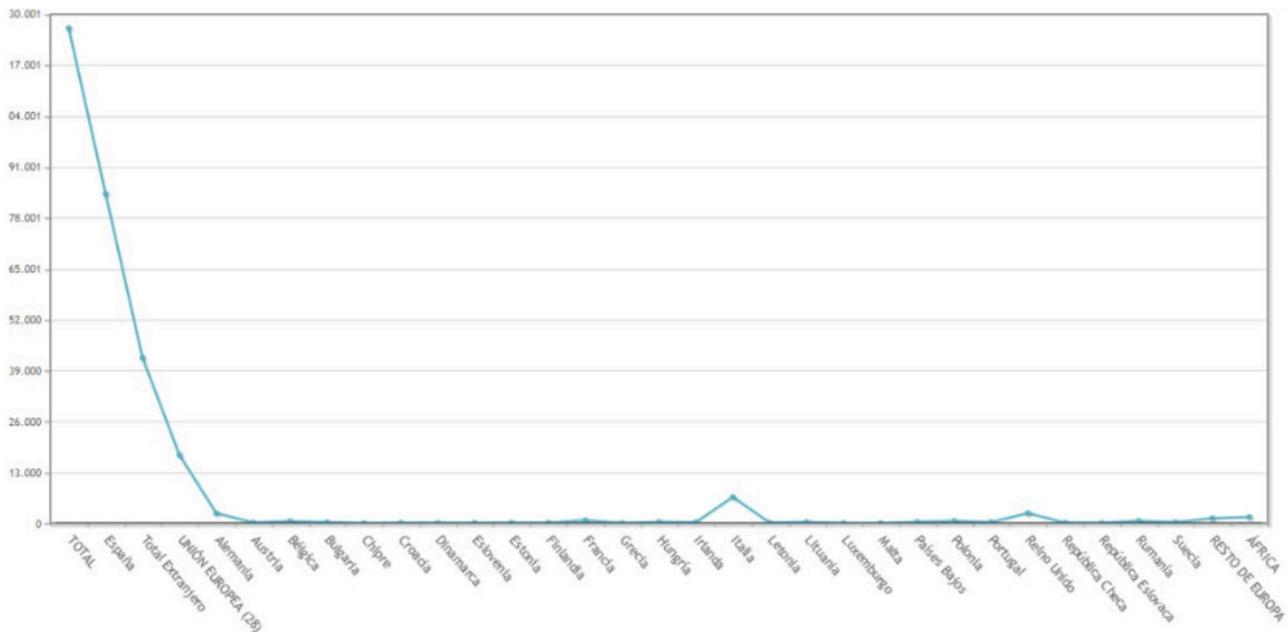
Por otro lado, se encuentran las personas procedentes de otros países, sobre todo de países latinoamericanos, quienes acuden a Canarias en busca de empleo y mejores condiciones de vida. Este grupo incluye a un gran número de mujeres que han dejado a sus hijos y al resto de la familia en su país de origen con el fin de trabajar en cualesquiera que sean las condiciones. Por lo general, estas personas suelen tener unas condiciones socioeconómicas más desfavorecidas que los anteriores.



Según los últimos datos oficiales publicados por el ISTAC, que datan de 2017, la situación de altas es la siguiente:

	Total	Espanoles	Extranjero
Total	126.448	73.950	52.498
España	84.154	67.029	17.125
Total Extranjero	42.294	6.921	35.373
Unión Europea (28)	17.463	738	16.725

Estadística de variaciones residenciales, país de procedencia, total Canarias y total



2.6.3. Relación entre el desempleo y la exclusión social

Resulta indudable el vínculo entre la situación ocupacional de la persona sustentadora principal de los hogares las situaciones de exclusión e integración social. El 75,3% de los hogares sustentados por personas que buscan empleo están en una situación de exclusión social moderada o severa en Canarias, frente al 20,4% de los hogares sustentados por personas que trabajan y el 20,2% de los sustentados por personas jubiladas o prejubiladas.

Los tres colectivos principales que se analizan desde el punto de vista ocupacional, hogares sustentados por personas empleadas, desempleadas y jubiladas, difieren claramente en lo que se refiere a su distribución en el continuo que va de la integración a la exclusión. En el caso de las primeras, el 47,1% se ubica en el espacio de la integración plena, el 32,5% en el espacio de la integración precaria, el 12,8% en el espacio de la exclusión social moderada y el 7,6% en el de la exclusión social severa. En el caso de los hogares sustentados por personas desempleadas, por el contrario, la presencia en el espacio social de la integración es nula, el 24,7% se hallan en una situación de integración precaria y la mayor parte están en una situación de exclusión severa (62,2%). El caso de las personas jubiladas se asemeja al de las personas empleadas si se tienen en cuenta los dos grandes ámbitos de la escala (integración y exclusión), y su distribución en los distintos espacios de la integración también es bastante parecida. Sin embargo, el porcentaje de hogares sustentados por personas



jubiladas o prejubiladas que se hallan en una situación de exclusión social severa es ligeramente superior (10,1%) al de los sustentados por personas empleadas (7,6%), que están más presentes en las situaciones de exclusión social moderada (12,8%).

Incidencia y distribución de los niveles de integración social en los hogares de Canarias por situación ocupacional de la persona sustentadora principal del hogar. 2018

	Integración plena	Integración precaria	Exclusión moderada	Exclusión severa	Integración (plena y precaria)	Exclusión (moderada y severa)
Incidencia %						
Trabaja	47,1	32,5	12,8	7,6	79,6	20,4
Busca empleo	0,0	24,7	13,1	62,2	24,7	75,3
Jubilado/a o prejubilado/a	46,3	33,5	10,1	10,1	79,8	20,2
Otras situaciones	22,0	33,2	15,1	29,6	55,3	44,7
TOTAL	39,8	32,2	12,6	15,4	72,0	28,0
Distribución %						
Trabaja	68,5	58,3	58,6	28,7	63,9	42,1
Busca empleo	0,0	5,6	7,6	29,5	2,5	19,6
Jubilado/a o prejubilado/a	23,2	20,8	16,0	13,1	22,1	14,4
Otras situaciones	8,3	15,4	17,9	28,7	11,4	23,8
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: EINSFOESSA 2018.

Estas diferencias en cuanto a la incidencia de exclusión social en función de la situación ocupacional de las personas sustentadoras principales de los hogares se traducen, en una determinada composición de los hogares canarios en situación de exclusión, que también se ve afectada, en cualquier caso, por la propia composición de la población canaria en relación con su estructura ocupacional.

En efecto, el 57,8% de los hogares canarios están sustentados por personas ocupadas; el 20% por personas jubiladas o prejubiladas, el 7,3% por personas que buscan empleo y el 14,9% por personas en otras situaciones. En el espacio social de la exclusión, sin embargo, la distribución de esas situaciones es muy diferente: el grupo mayoritario lo conforman también los hogares sustentados por personas empleadas, cuya representación en el espacio social de la exclusión (42,1%) es, en todo caso, muy inferior a su peso poblacional real.

Por otro lado, la infrarrepresentación de los hogares cuya persona sustentadora principal trabaja tiene su reverso en la sobrerrepresentación de aquellos cuya persona principal está desempleada. Este tipo de hogares constituyen el 19,6% de todos los hogares en situación de exclusión en Canarias, lo que multiplica por 2,6 su peso poblacional real. Finalmente, y tal y como se verá más adelante en detalle, la percepción de prestaciones de protección social resulta un importante factor de protección frente a la exclusión. En efecto, en el caso de Canarias, los hogares sustentados por personas jubiladas o prejubiladas representan el 20% de todos los hogares, pero únicamente el 14,4% de los hogares que se encuentra en una situación de exclusión en esta Comunidad Autónoma.

Si comparamos los datos correspondientes al conjunto de España con los que se han obtenido para la Comunidad Autónoma Canaria, la principal diferencia estriba en la mayor tasa de exclusión de los hogares sustentados por una persona jubilada o prejubilada que, en Canarias, prácticamente duplica (20,2%) a la del conjunto del Estado (11,1%). También entre las personas empleadas las diferencias son importantes,



con una tasa de exclusión un 35,3% superior en Canarias (20,4%), comparada con España (13,2%). Desde el punto de vista de la composición del colectivo en situación de exclusión las diferencias no son tan evidentes y las proporciones son bastantes similares para todos los grupos de población, con la única salvedad de que en España hay un mayor porcentaje de hogares en los que la persona sustentadora principal busca empleo (24,5% frente a 19,6% en las islas Canarias).

Incidencia y distribución de la exclusión social en los hogares de Canarias y España según la situación ocupacional de la persona sustentadora principal del hogar. 2018



Fuente: EINSFOESSA2018.

2.6.4. Movilidad de la estructura poblacional

En el marco de las migraciones internas, la movilidad residencial consiste en aquellos cambios de residencia producidos con origen y destino dentro de una misma área urbana. Estos desplazamientos se encuentran estrechamente vinculados con el desarrollo del ciclo de vida de los individuos, mayoritariamente en relación con la emancipación familiar y la formación de un nuevo hogar.

En términos generales, en España, el aumento reciente de las migraciones metropolitanas ha estado relacionado con la crisis económica y financiera que ha sufrido el país, dado que al encarecerse la vida aún más en las zonas centrales, la población con menos recursos busca alternativas más económicas en los alrededores.

Por otro lado, los cambios experimentados en la actual estructura de los hogares y familias, que han llevado a la disminución del tamaño medio de los hogares y a la diversificación de las formas de convivencia, están a su vez vinculadas con el aumento de la movilidad. Así como también, la aparición de nuevas formas de vida, que comportan un deseo de mejora de la vivienda actual para acceder a viviendas unifamiliares (las cuales se encuentran situadas, y construidas, fuera de la ciudad central). Además, debemos considerar otros factores, como la continua mejora de las infraestructuras viarias, que permiten una mayor movilidad entre el lugar de residencia y el lugar de trabajo, y la deslocalización del empleo desde las grandes ciudades hacia sus periferias.



Existe también una estrecha conexión entre movilidad residencial y nuevas necesidades de vivienda, estos nuevos requerimientos se encuentran relacionados con cambios en la estructura familiar o su tamaño, o con variaciones en el nivel de ingresos.

Asimismo, se ha registrado una reducción del número de personas que viven en cada hogar. En cuanto al tamaño de estos, los más frecuentes son aquellos formados por dos personas seguidos de los unipersonales.

Número de hogares por provincias según tamaño de hogar y densidad de población

Personas ->	1	2	3	4	5	6	7	8 o más
2018								
Total	4.705,4	5.621,9	3.862,0	3.256,8	815,2	181,0	46,6	14,6
Las Palmas	102,3	123,1	99,2	75,0	22,5	7,8	1,2	0,8
S/C de Tenerife	96,8	120,3	93,8	71,4	18,5	5,6	1,6	0,3
2017								
Total	4.663,8	5.615,4	3.861,5	3.251,6	810,7	180,7	41,0	16,5
Las Palmas	101,8	122,1	98,0	74,8	22,5	6,9	1,3	1,1
S/C de Tenerife	95,4	118,6	92,7	70,4	18,5	5,4	1,2	0,5
2016								
Total	4.611,1	5.617,4	3.857,5	3.242,4	806,3	184,7	37,9	21,4
Las Palmas	101,3	121,1	97,0	74,4	22,9	6,3	0,6	1,7
S/C de Tenerife	94,3	117,1	91,2	69,8	17,4	5,9	0,9	1,0

Unidades: miles de hogares.



Incidencia y distribución de los niveles de integración social en los hogares de Canarias por tipo de hogar. 2018

	Integración plena	Integración precaria	Exclusión moderada	Exclusión severa	Integración (plena y precaria)	Exclusión (moderada y severa)
Incidencia %						
Trabaja	47,1	32,5	12,8	7,6	79,6	20,4
Busca empleo	0,0	24,7	13,1	62,2	24,7	75,3
Jubilado/a o prejubilado/a	46,3	33,5	10,1	10,1	79,8	20,2
Otras situaciones	22,0	33,2	15,1	29,6	55,3	44,7
TOTAL	39,8	32,2	12,6	15,4	72,0	28,0

	Integración plena	Integración precaria	Exclusión moderada	Exclusión severa	Integración (plena y precaria)	Exclusión (moderada y severa)
Distribución %						
Trabaja	68,5	58,3	58,6	28,7	63,9	42,1
Busca empleo	0,0	5,6	7,6	29,5	2,5	19,6
Jubilado/a o prejubilado/a	23,2	20,8	16,0	13,1	22,1	14,4
Otras situaciones	8,3	15,4	17,9	28,7	11,4	23,8
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: EINSFOESSA 2018.

En relación con el conjunto de España, las principales diferencias en las tasas de exclusión de los diferentes grupos analizados se dan en el caso de las familias numerosas y las familias monoparentales, que registran tasas de exclusión social muy superiores en Canarias –51,5% y 50,6%, respectivamente–, en comparación con España, donde el 36,1% de las familias numerosas y el 28% de las monoparentales se hallan en una situación de exclusión social. Desde el punto de vista de la estructura de los hogares en situación de exclusión con relación al tamaño del hogar, apenas existen diferencias entre Canarias y España.

Asimismo, es necesario destacar que en los grandes núcleos urbanos canarios de más de 100.000 habitantes, Santa Cruz de Tenerife, Las Palmas, Telde y San Cristóbal de La Laguna, las tasas de exclusión alcanzan el 23,8%. Aunque se trata de tasas inferiores a la media, desde el punto de vista de la composición del grupo de hogares en situación de exclusión, la mayoría de ellos residen en esas cuatro ciudades, que agrupan a más de un tercio (35,2%) y 50.000 habitantes (28,7%) y de entre 5.001 y 20.000 habitantes (17,6%) también concentran a una gran parte de los hogares en situación de exclusión en Canarias y, en conjunto, representan el 46,3% de todos los hogares en esta situación.

El tipo de barrio también es un factor importante: el 46,1% de los hogares que residen en barrios degradados y marginales se encuentran en una situación de exclusión social, frente al 23,9% de los que viven en barrios en buenas condiciones. Desde el punto de vista de la composición del colectivo de hogares en situación de exclusión, sin embargo, los porcentajes se invierten y se observa que el 69,9% de las personas en situación de exclusión social residen en barrios que están en buenas condiciones y solo el 30,4% lo hace en barrios degradados o marginales.



Incidencia y distribución de los niveles de integración social en los hogares de Canarias por tamaño de hábitat y tipo de barrio. 2018

	Integración plena	Integración precaria	Exclusión moderada	Exclusión severa	Integración (plena y precaria)	Exclusión (moderada y severa)
Incidencia %						100,0
Más de 100.000 hab.	42,6	33,5	6,5	17,4	76,2	23,8
Entre 50.001 y 100.000 hab.	19,4	41,2	28,1	11,3	60,6	39,4
Entre 20.001 y 50.000 hab.	42,1	29,4	16,4	12,1	71,4	28,6
Entre 5.001 y 20.000 hab.	35,4	26,9	15,6	22,1	62,3	37,7
Menos de 5.000 hab.	53,9	32,0	3,9	10,2	85,9	14,1
Total	39,8	32,2	12,6	15,4	72,0	28,0
Barrio buenas condiciones	44,1	32,0	10,6	13,3	76,1	23,9
Barrio degradado marginal	20,8	33,1	21,5	24,6	53,9	46,1
Total	39,8	32,2	12,6	15,4	72,0	28,0
Distribución %						
Más de 100.000 hab.	44,3	43,0	21,2	46,7	43,7	35,2
Entre 50.001 y 100.000 hab.	5,2	13,7	23,9	7,9	9,1	15,1
Entre 20.001 y 50.000 hab.	29,8	25,7	36,7	22,2	28,0	28,7
Entre 5.001 y 20.000 hab.	11,6	10,9	16,1	18,7	11,3	17,6
Menos de 5.000 hab.	9,1	6,6	2,1	4,5	8,0	3,4
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Barrio buenas condiciones	90,3	81,0	68,6	70,5	86,2	69,6
Barrio degradado marginal	9,7	19,0	31,4	29,5	13,8	30,4
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: EINSFOESSA 2018.

Desde un punto de vista comparativo, lo más destacable es, sin duda, la mayor concentración de hogares en situación de exclusión social en ciudades de gran tamaño (más de 100.000 habitantes) en España (45,8%) en comparación con Canarias (35,2%), así como la mayor concentración de hogares en situación de exclusión social en barrios degradados o marginales en Canarias (30,4%). Desde el punto de vista de la incidencia de las situaciones de exclusión, las tasas son mayores en Canarias en todos los casos, salvo en los municipios de menos de 5.000 habitantes, donde el porcentaje es prácticamente igual en ambos territorios.

Otro factor determinante en la movilidad residencial es la tenencia de la vivienda, dándose una menor propensión a la movilidad entre aquellos que viven en propiedad. Tal y como se ha mencionado en anteriores apartados, el régimen de tenencia que domina en el archipiélago canario en la actualidad es la compra. Sin embargo, tras la crisis económica esta tendencia ha perdido valor, siendo el alquiler la opción más elegida por la población, principalmente debido a su menor coste y a las dificultades de las familias para acceder a un crédito.



2.7. Efectos del Covid-19 en la economía canaria

La crisis sanitaria que está provocando el COVID-19 en el mundo tendrá efectos en todos los sectores de la economía, incluyendo el inmobiliario. Actualmente es difícil hacer una previsión ajustada de lo que puede ocurrir los próximos meses, pero sí se puede decir que existen diversos escenarios, acorde con los informes que se han ido publicando sobre el sector.

Si atendemos a la situación anterior al estallido de la crisis del Coronavirus, las previsiones eran buenas, con un sector saneado y en crecimiento. Así lo evidenciaba el último Informe del Observatorio de la Vivienda y del Suelo que publica regularmente el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en el sector de la construcción atravesaba un buen momento hasta el inicio del estado de alarma.

La crisis producida por el COVID-19 ha hecho que las previsiones cambien. Existen diversos factores y posibles escenarios que pueden afectar al sector de la vivienda y modificarlo de cara al futuro.

Numerosos analistas sostienen que la crisis que vivirá la economía debido al COVID-19 será puntual, aunque existen varios puntos de vista en cuanto a la forma que se producirá la esta recuperación.

En el escenario más optimista, esta recuperación se desarrollaría con una aceleración rápida de la economía, en un sentido parecido a la caída que ha tenido pero en sentido contrario. Es un escenario que no se ve muy probable debido al intenso impacto que está teniendo el COVID-19.

En un escenario menos optimista, la recuperación se produciría en un breve espacio de tiempo, pero se tardarían unos meses en empezar la subida. Según esta predicción, los niveles pre-crisis empezarían a recuperarse en el tercer y cuarto trimestre de este mismo 2020.

En este contexto de incertidumbre aparecen oportunidades de reinversión de un sector que a veces se ha considerado rígido, o poco dado a la innovación. En consecuencia, es muy probable que veamos cambios decididos en el sector en las siguientes direcciones:

Inversión en tecnología y digitalización. El confinamiento ha puesto de manifiesto al sector la necesidad de adaptarse a los nuevos tiempos. Por ello, habrá una apuesta decidida por la tecnología como elemento que transformará el sector definitivamente.

Cambio en los gustos de los compradores. El confinamiento puede hacer que muchas personas se replanteen las condiciones de la casa en la que desean vivir.

Variación de precios de compraventa. Hasta ahora estábamos viviendo un aumento de los precios, pero es probable que se ajusten a la realidad económica.

Cambio en los modelos de alquiler. Es probable que los alquileres vacacionales se destinen a alquileres a largo.

El mercado de la vivienda como mercado refugio. Cuando se producen grandes crisis económicas, el mercado inmobiliario suele convertirse en un sector refugio para inversores, ya que no se producen bruscas oscilaciones como puede ocurrir en sectores más directamente relacionados con los movimientos de los mercados financieros.



Los cambios que se produzcan en los próximos meses pueden marcar un nuevo paradigma en el sector inmobiliario que modifique sus bases tal y como las hemos conocido hasta ahora. Por nuestra parte, consideramos que es el momento de impulsar un ambicioso Plan de edificación y rehabilitación de Viviendas que modifique el funcionamiento del mercado de la vivienda, y de modo particular el alquiler residencial. De ahí el objetivo de incrementar de manera estable la oferta de vivienda en arrendamiento a disposición de los colectivos más vulnerables". En concreto, los jóvenes, los trabajadores con mayores índices de precariedad laboral y las familias con bajos ingresos.

Principales indicadores económicos y sociales de Canarias

INDICADORES MACRO					
VARIABLE	PERIODO	ÚLTIMO DATO	ACUMULADO ANUAL	INTERANUAL	EVOLUCIÓN
PIBpm (miles de euros)	1º trimestre 2020	11.156,78	11.156,78	-4,09%	▼
PIB per cápita (euros)	2019	38	20.930	0,20%	▲
Cifra de población	Julio 2019	31.942	2.220.270	1,50%	▲
Recaudación líquida del IGIC (miles de euros)	Mayo 2020	520.535.20	1.781.905,42	-30,50%	▼
Empresas inscritas en la Seguridad Social	Mayo 2020	782	56.361	-8,59%	▼
Inversión Directa Extranjera (millones de euros)	1º trimestre 2020	1,44	1,44	14,35%	▲
Inflación (%)	Mayo 2020	0%	0,40%	-0,30%	▼
EURIBOR a un año (%)	Mayo 2020	0,027 p.p.	-0,081%	-0,053 p.p.	▼

SECTOR SECUNDARIO					
VARIABLE	PERIODO	ÚLTIMO DATO	ACUMULADO ANUAL	INTERANUAL	EVOLUCIÓN
Energía eléctrica disponible (MWh)	Mayo 2020	583.275	3.276.022	-4,09%	▼
Matriculación de automóviles	Mayo 2020	1.752	14.475	0,20%	▼
Índice de Producción Industrial	Abril 2020	70,38	88,35	1,50%	▼

SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN					
VARIABLE	PERIODO	ÚLTIMO DATO	ACUMULADO ANUAL	INTERANUAL	EVOLUCIÓN
Transacciones Inmobiliarias de viviendas	1o Trimestre 2020	5.082	5.082	-16,76%	▼
Venta al mayor de cemento (Tn)	Mayo 2020	46.367,40	197.520,30	-18,44%	▼
Licitación oficial de obra pública	Marzo* 2020	34.145	69.957	-83,02%	▼
Visados de dirección de obra nueva (m2)	Abril 2020	81.145	356.166	16,94%	▲
Viviendas terminadas	Marzo 2020	202	344	-44,07%	▼

Fuente: INE. ISTAC. Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

* Este dato de abril ha sido publicado por el ministerio pero no hay dato para Canarias (-)



VIVIENDA					
VARIABLE	PERIODO	ÚLTIMO DATO	ACUMULADO ANUAL	INTERANUAL	EVOLUCIÓN
Valor medio de la vivienda libre (€/m ²)	1º Trimestre 2020	1.533,2	1.533,2	1,40%	▲
Valor medio de la vivienda protegida (€/m ²)	1º Trimestre 2020	973,9	973,9	-1,2%	▲
Índice de Precios de Vivienda (IPV)	1º Trimestre 2020	119,01	0,6%	1,8%	▲
Estimación del parque de viviendas	2019	3.313	1.056.559	0,31%	▲
Demanda de vivienda de protección oficial (promoción pública y privada)*	Marzo 2020	17.023	17.023	n.d.	-

Fuente: INE. ISTAC. Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

* Datos del informe Pacto de Vivienda Digna en Canarias (Gobierno de Canarias) (alquiler y propiedad)

MERCADO DE TRABAJO					
VARIABLE	PERIODO	ÚLTIMO DATO	ACUMULADO ANUAL	INTERANUAL	EVOLUCIÓN
Ocupados (EPA)	1º Trimestre 2020	-10.100	930.200	4,23%	▲
Parados (EPA)	1º Trimestre 2020	-2.100	215.300	-9,44%	▲
Tasa de paro (EPA)	Junio 2020	0,01 p.p.	18,79%	-2,24 p.p.	▲
Afiliados a la Seguridad Social (Media mensual)	Junio 2020	4.286	763.001	-5,9%	▼
Desempleados (SEPE)	Junio 2020	640	261.714	29,12%	▼
Expedientes de regulación temporal de empleo (ERTES)	4º Trimestre 2019	-48.276	156.121	-	▼
Costes laborales hora efectiva (€/h)	Mayo 2020	0,26	17,68	0,80%	-

Fuente: INE. ISTAC. * Número de trabajadores afectados por ERTE con un total de 28.555 solicitudes presentadas

ÁMBITO SOCIAL					
VARIABLE	PERIODO	ÚLTIMO DATO	ACUMULADO ANUAL	INTERANUAL	EVOLUCIÓN
Ocupados (EPA)	1º Trimestre 2020	27.604	27.604	1,81%	▲
Parados (EPA)	1º Trimestre 2020	-57	43.131	-0,25%	▼
Tasa de paro (EPA)	Junio 2020	7.467	7.467	n.d.	-
Afiliados a la Seguridad Social (Media mensual)	Junio 2020	9.556	9.556	n.d.	-
Desempleados (SEPE)	Junio 2020	226.834	354.867	177,20 %	-
Expedientes de regulación temporal de empleo (ERTES)	4º Trimestre 2019	29%	29%	3,10 p.p.	▼
Costes laborales hora efectiva (€/h)	Mayo 2020	9%	9%	-9,7 p.p.	▲

Fuente: INE. ISTAC. * Datos del informe Pacto de Vivienda Digna en Canarias (Gobierno de Canarias) (alquiler y propiedad)



SECTOR TURÍSTICO					
VARIABLE	PERIODO	ÚLTIMO DATO	ACUMULADO ANUAL	INTERANUAL	EVOLUCIÓN
Indicador de Actividad del Sector Servicios	Abril 2020	48,65%	89,62%	-21,76%	▼
Ocupación hotelera por plaza (%)	Mayo 2020	2,92%	36,58%	-35,05 p.p.	▼
Estancia media en hoteles (días)	Mayo 2020	4,04 días	5,38 días	-1,55 días	▼
Turistas extranjeros	Mayo 2020	0	2.761.673	-51,33%	▼
Turistas nacionales	Mayo 2020	0	235.374	-59,90%	▼
Gasto turistas extranjeros (Mili. €)	Mayo 2020	0	3.452	-51,48%	▼

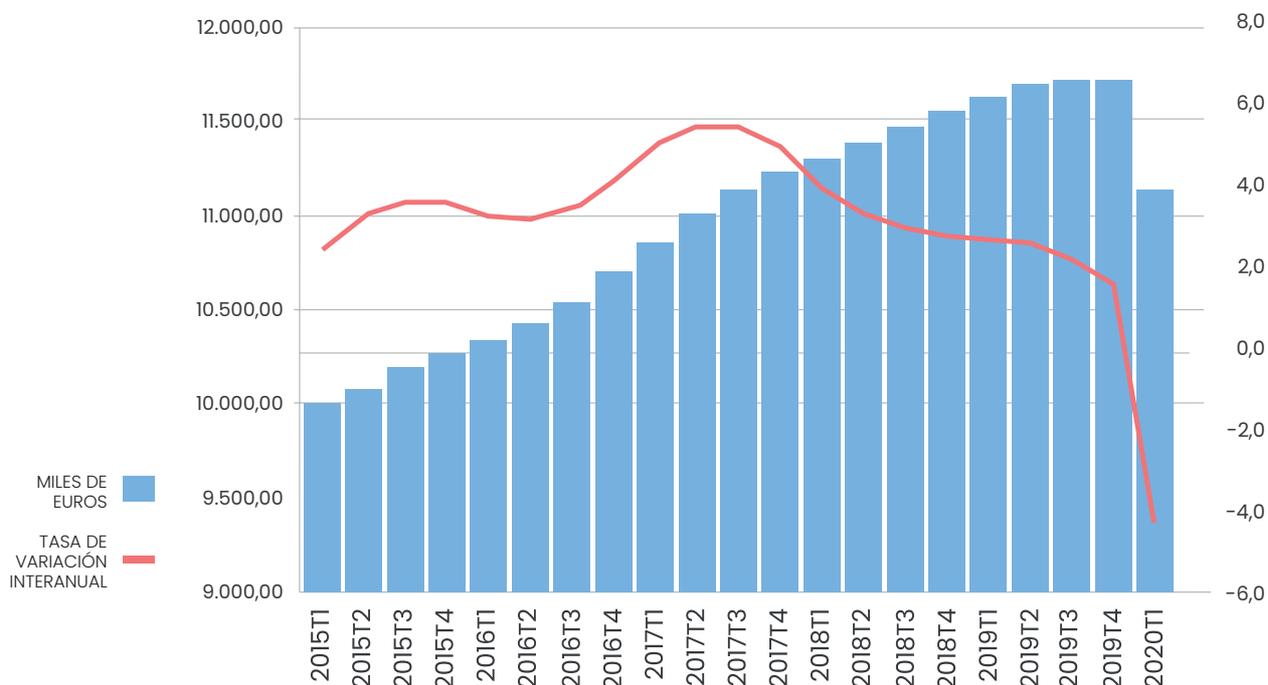
Ej Producto Interior Bruto (PIB) generado por la economía canaria en el primer trimestre de 2020 refleja el impacto negativo sobre la economía provocado por la crisis sanitaria producida por la COVID-19, situándose en 11.156,78 millones de euros, lo que supone una variación negativa del -4,09 % comparada con el mismo trimestre del año anterior.

En términos intertrimestrales, la contracción del PIB es todavía mayor, con una caída de cercana al -5% (-4,96%) respecto al último trimestre de 2019.

De esta forma, se pone fin abruptamente a la senda de crecimiento iniciada a mediados de 2013, con un retroceso en el PIB que lo sitúa a niveles similares a lo observado en 2017.

PIBpm de Canarias

(miles de euros y tasa de variación interanual (escala de derecha))



Fuente: Elaboración propia en base a datos del ISTAC. PIB a precios de mercado, datos corregidos de efectos estacionales y de calendario.

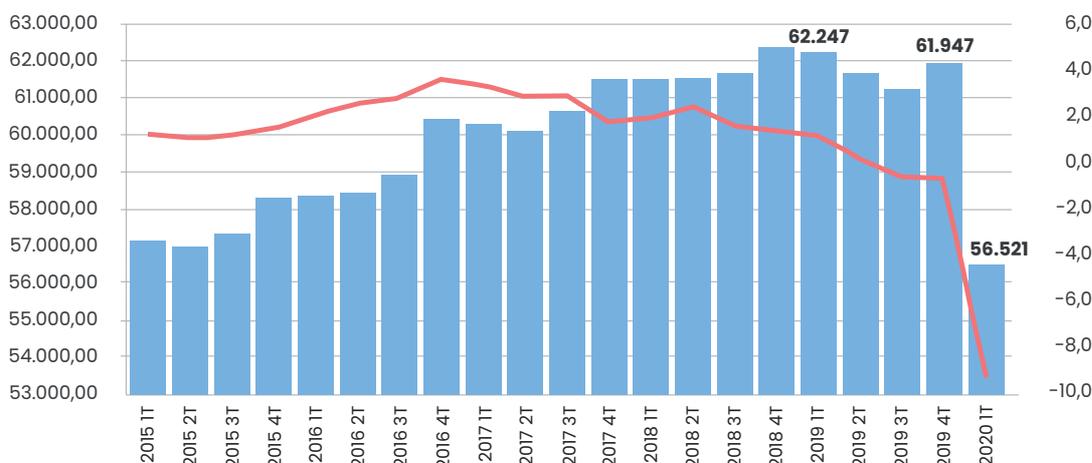


El tejido productivo canario también se ha visto seriamente afectado, con un descenso del número de, empresas inscritas en la Seguridad Social en el primer trimestre de 2020 del -8,76% respecto al trimestre anterior, lo que supone 5.426 empresas menos, siendo la cifra final de 56.521 empresas inscritas en la seguridad.

En términos interanuales, esta caída es todavía mayor, alcanzando el -9,2%. Dicho de otra forma, en el primer trimestre de 2020 habían 5.726 empresas menos inscritas en la Seguridad Social respecto al primer trimestre de 2019, si bien es cierto que la tendencia a principios de 2019, apuntaba cierto estancamiento, con tasas de crecimiento interanuales oscilando entre el 1,2% y el -0,6%.

Empresas inscritas en la Seguridad Social

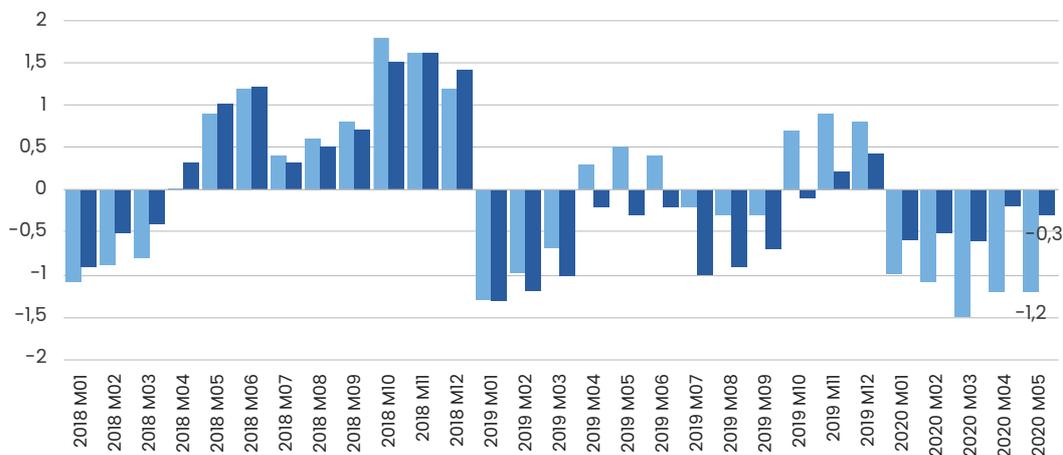
(Nº de empresas y tasa var. interanual (escala derecha))



Fuente: Elaboración propia en base a datos del ISTAC.

En cuanto al nivel de precios de la economía, medido a través del Índice de Precios de Consumo General (IPC), se constata lo reducido de la inflación en el primer trimestre de 2020, con una variación en lo que va de año (hasta mayo de 2020) en Canarias sensiblemente menor a lo observado a nivel nacional, esto es, del -0,3% (frente al -1,2% para el conjunto de España), debido a un incremento del 0,4% en abril respecto a marzo (donde la tasa de crecimiento intermensual registrada fue de 0,0% tanto a nivel nacional como en Canarias).

Evolución del Índice de Precios de Consumo (Variación en lo que va de año)



Fuente: Elaboración propia en base a datos del INE IPC base 2016



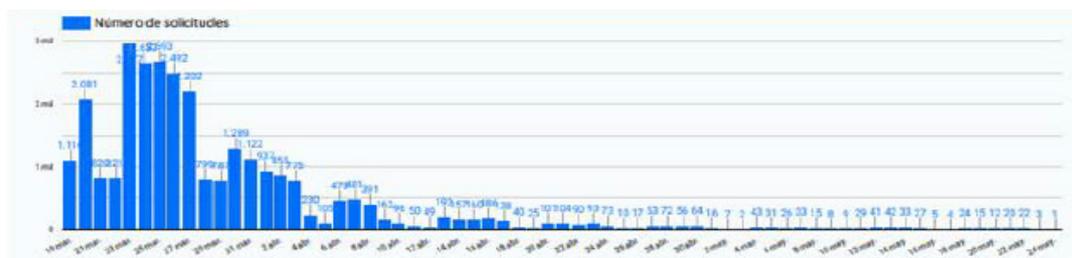
A continuación, se muestra la información más relevante de la nota del Servicio Canario de Empleo publicada en su web por la Consejería de Economía, Conocimiento y Empleo sobre los expedientes de regulación temporal de empleo, a través de datos provisionales hasta el 25 de mayo del 2020. Al impacto de la suspensión de contratos por la vía de los ERTE se une el de la destrucción de empleo de mayo de 2020 que analizaremos posteriormente.

El dato actualizado de ERTE a fecha de junio está en la tabla resumen de indicadores.

Expedientes de regulación temporal de empleo

ISLA		MUNICIPIO		
NÚMERO DE SOLICITUDES	28.555	REDUCCIÓN	2.612	Nº DE TRABAJADORES AFECTADOS
		SUSPENSIÓN	27.390	
				204.399

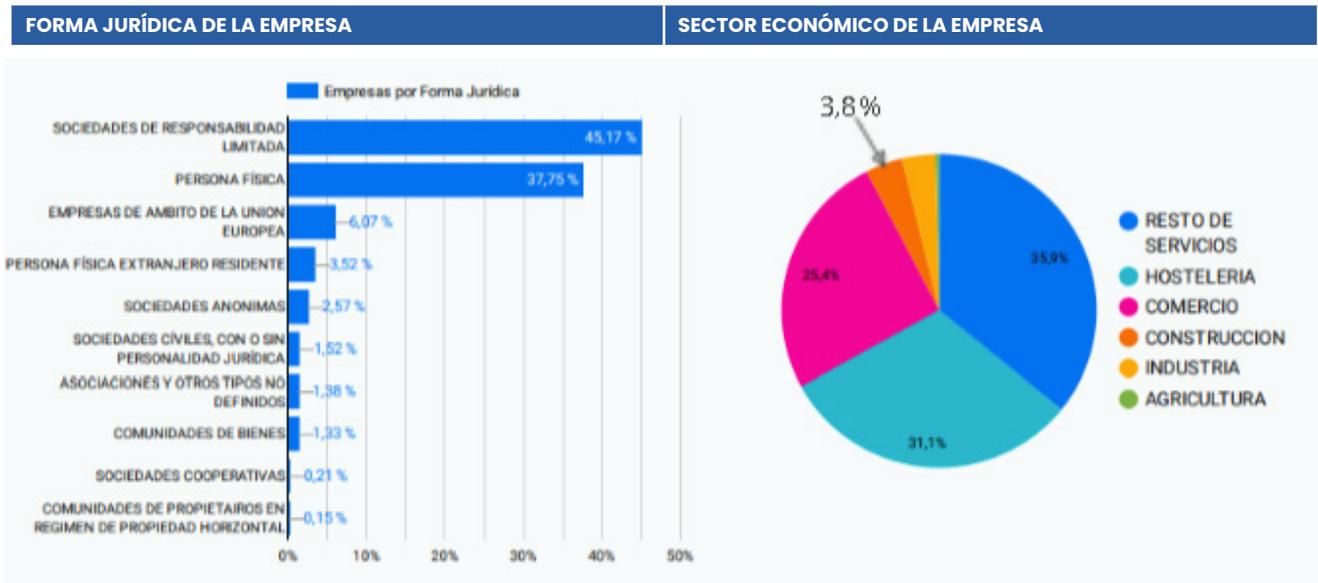
REGISTRO DIARIO DE SOLICITUDES



Fuente: Consejería de Economía, Conocimiento y Empleo (Gobierno de Canarias)



Expedientes de regulación temporal de empleo



Fuente: Consejería de Economía, Conocimiento y Empleo (Gobierno de Canarias)

Según los datos de la Consejería se puede estimar que el número de empleados afectados por los ERTE en el sector de la construcción es del 3,8% del total de los 204.399 trabajadores. Es decir, 7.768 trabajadores del sector de la construcción podrían haber resultado afectados por los ERTE lo que supone un 15,78% del total de los 49.200 personas empleadas del sector (dato de ocupación en el sector según la EPA, analizado en el apartado del ámbito social de Canarias).

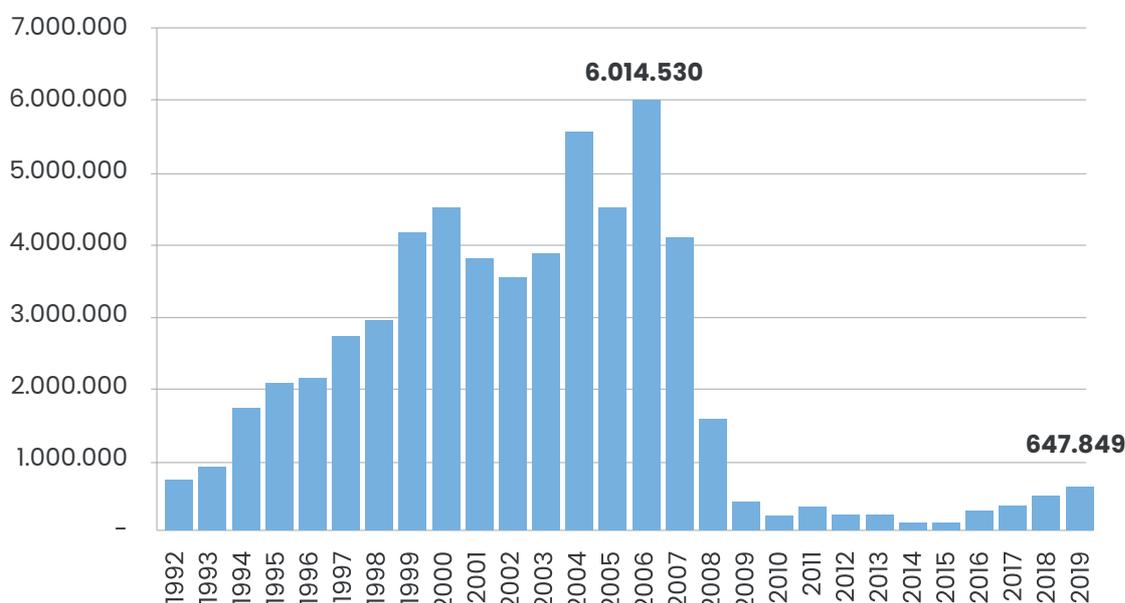


El sector de la construcción y vivienda en Canarias

Como punto de partida para analizar la situación del sector de la construcción y la vivienda en Canarias, partimos de la superficie a construir en el archipiélago (a través de los visados de dirección de obra de uso residencial, los cuales supusieron el 71% de la superficie total a construir en Canarias en 2019, frente al 57,6% que representaron en 2018).

Atendiendo al gráfico que acompaña estas líneas, se puede apreciar que la superficie de los visados de dirección de obra de uso residencial en Canarias ha experimentado importantes caídas en 2007 (-31,8%), 2008 (-61,3%) y 2009 (-72,6%). Tras el estallido de la crisis inmobiliaria, los niveles se han reducido notablemente, pasando de los más de 6 millones de metros cuadrados en 2006 a unos 647.849 metros cuadrados en 2019. De hecho, en la actualidad, este indicador se sigue situando muy por debajo con respecto a las cifras de hace 25 años (-62,6%).

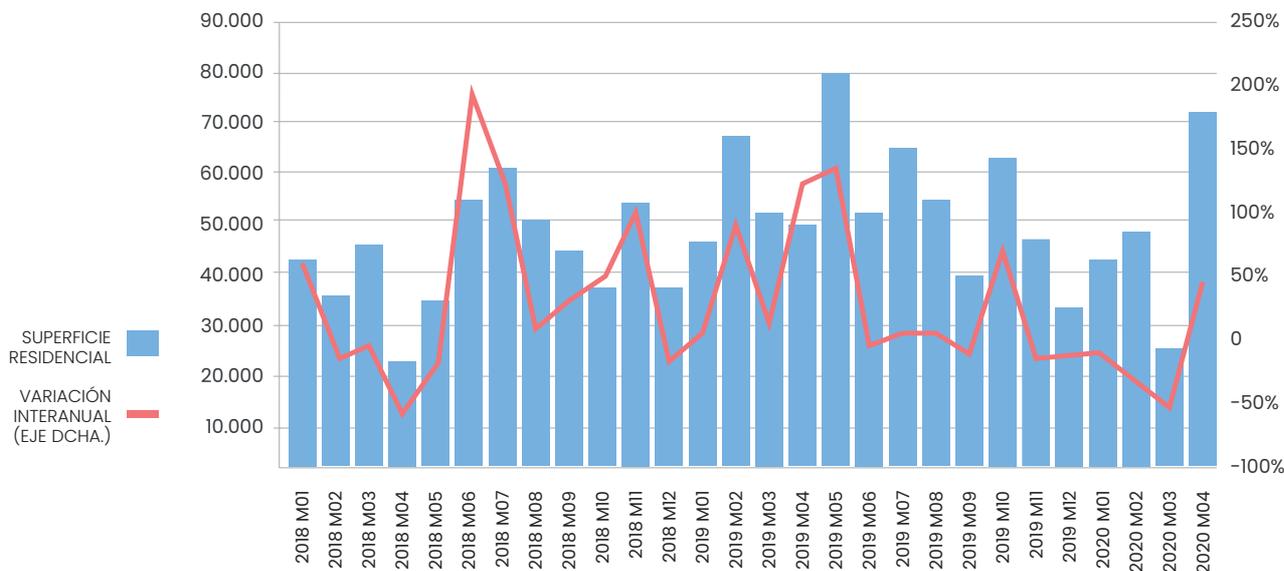
Visados de dirección de obra de uso residencial (m²)



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana



Visados de dirección de obra de uso residencial (m²)



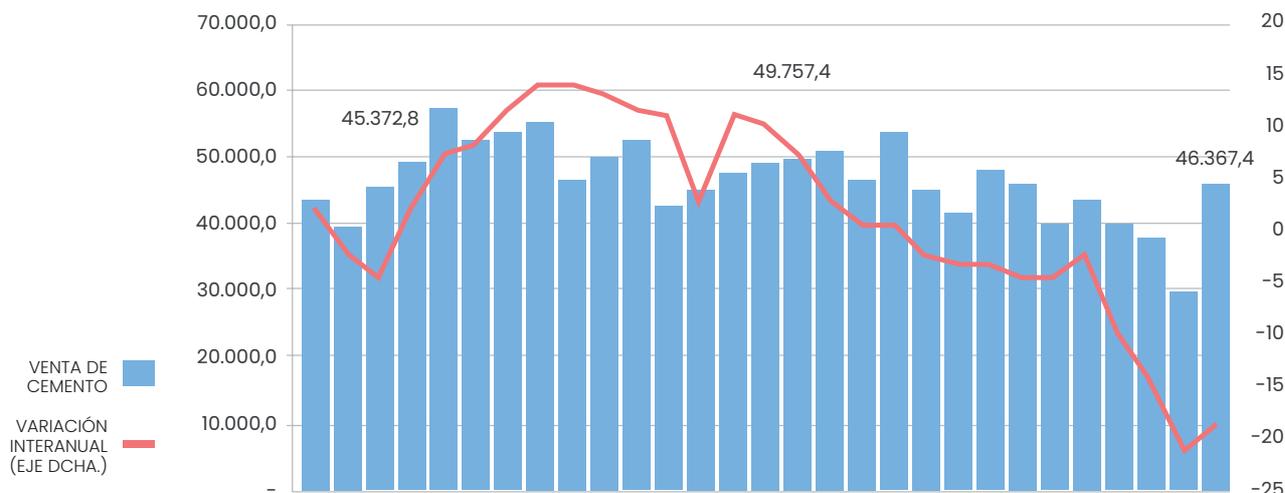
Fuente: Elaboración propia en base a datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

Ahondando más en los datos sobre los visados concedidos, en 2019 se registró un crecimiento del 25,5% respecto a 2018 en la superficie de uso residencial, cerrando el conjunto del año en 647.849 m². Sin embargo, ampliando la granularidad temporal del análisis, se observa como en los meses de noviembre y diciembre las tasas de crecimiento interanuales entraron en terreno negativo.

Ya en 2020, los datos disponibles hasta marzo continúan con esta tónica (crecimiento negativo), sin embargo en abril se presenta una tasa de crecimiento interanual del 46%, siendo el acumulado de lo que va de año de 187.015 m² (27.761 m² menos respecto al acumulado en el mismo período en 2019).

Venta de cemento al por mayor. Canarias

(Tn y tasa de var. anual (escala derecha))



Fuente: Elaboración propia en base a datos del ISTAC

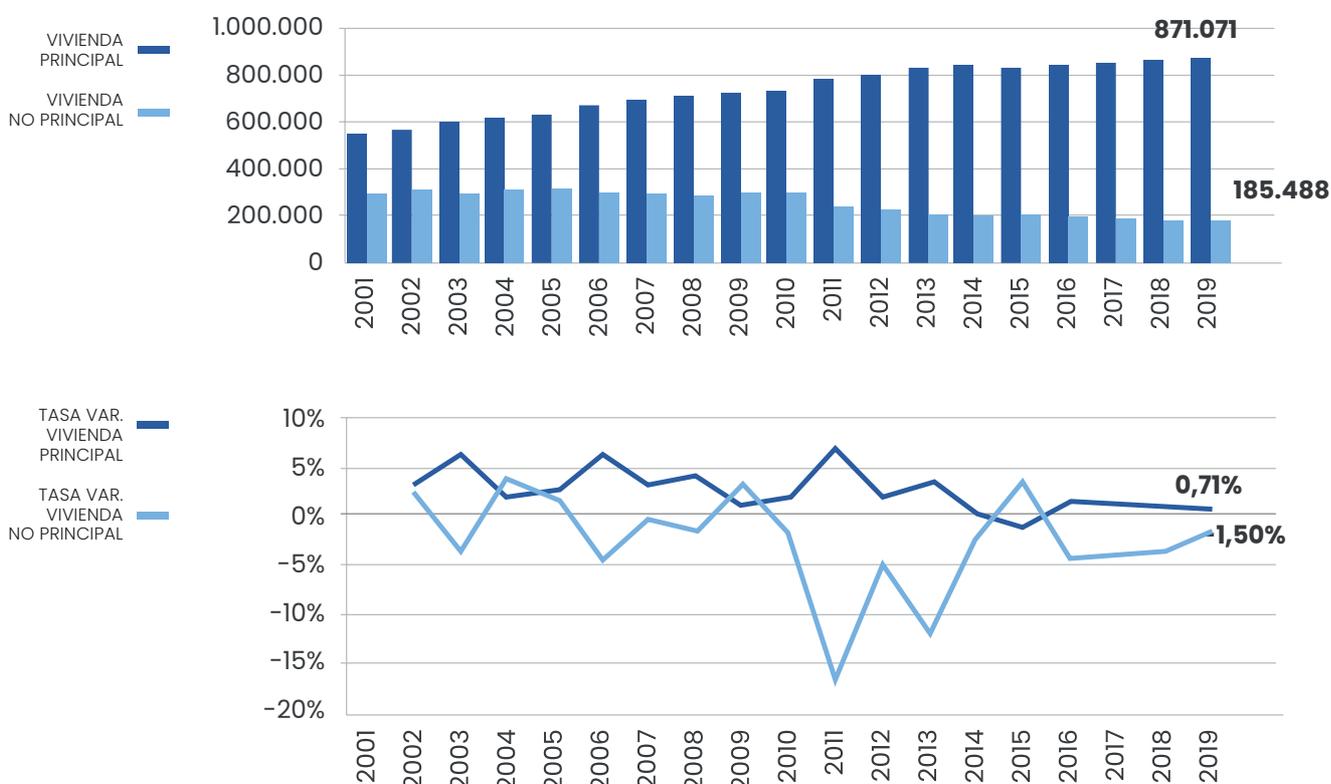


La venta de cemento al por mayor en las islas sirve como indicador adelantado de la actividad en el sector. En este sentido, la crisis derivada de la COVID-19 ha agravado la de por si tendencia negativa iniciada a mediados de 2019.

Concretamente, en marzo 2020 la caída acumulada escalo de -9,64% al -14,23%, para finalmente situarse en abril en el -21,04%. En mayo continua siendo negativa, pero menos que el mes anterior -18,44%. Es decir, entre enero - mayo de 2020 se han vendido 44.654,6 toneladas menos de cemento que en el mismo período de 2019, por lo que es de esperar que el sector tardé en reactivarse en el corto/medio plazo.

Si comparamos la caída interanual solo del mes de mayo de 2020 en relación al mes de mayo del año 2019 la diferencia es de 4.388,3 toneladas menos de cemento (-8,65%). La comparación entre los meses de abril de ambos años era de una diferencia de -20.103 toneladas (-40,4%).

Estimación del parque de viviendas (Número de viviendas)



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

El parque de viviendas total estimado para Canarias ha crecido a un ritmo del 0,24% de promedio entre 2010-2019, sensiblemente inferior al 2,36% registrado en la época anterior (2001 - 2009). Por tipología, la vivienda principal ha incrementado su peso, sobre el parque total de vivienda (suponiendo el 82,4% en 2019), frente a la vivienda no principal, siendo la estimación para este último año de 1.056.559 viviendas (datos provisionales).

Si bien el crecimiento de la vivienda principal ha sido sostenido en el tiempo, en los últimos cuatro años del período (2015-2019) parece haberse estabilizado en torno al 1% interanual de media (0,71% en el 2019), todavía por debajo del 3,46% del anterior período expansivo (2001-2008).

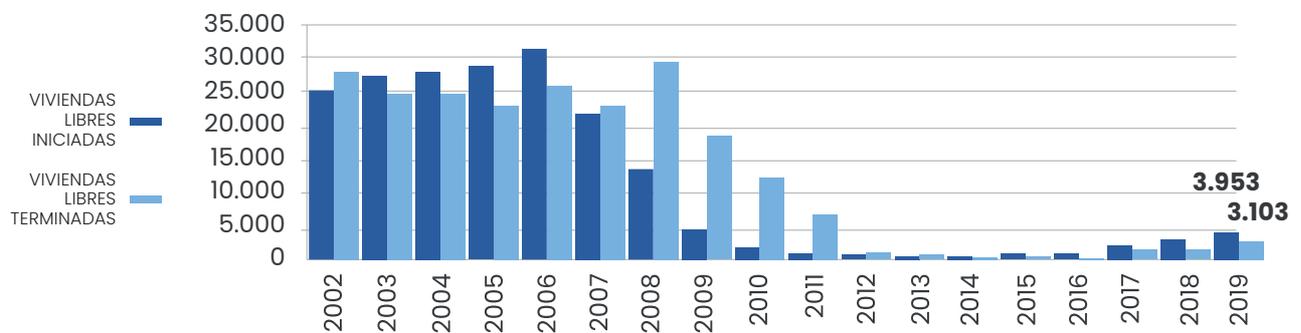


El número de viviendas iniciadas y terminadas, de forma análoga a lo observado para el número de visados, presenta una fuerte disminución a partir de 2007, observándose cierto retardo en el caso de las viviendas terminadas, registrándose un tímido repunte en 2018 y 2019.

En el caso concreto de la vivienda protegida en Canarias, está pasó de un 42,8% del total de viviendas iniciadas en 2011 (614 viviendas) a suponer el 0,8% en 2019 (23 viviendas protegidas iniciada), datos bastante alejados del máximo registrado en 2005 en la época precrisis (3.417 viviendas protegidas iniciadas, un 10,6% del total de viviendas iniciadas ese año).

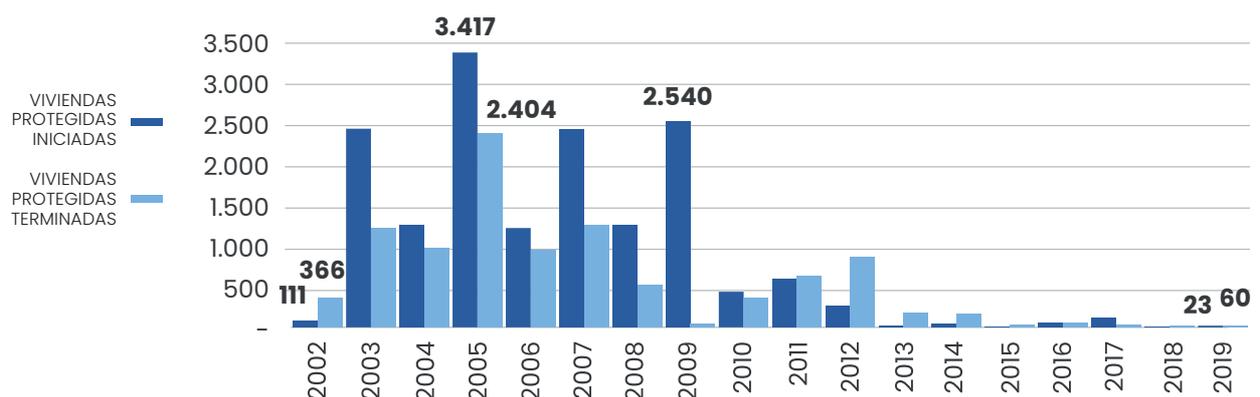
El diferencial entre viviendas libre iniciadas y terminadas en los últimos años arroja un saldo de 6.800 viviendas. Por lo que existe una gran disponibilidad de obra inacabada de vivienda de protección oficial.

Viviendas libres iniciadas y terminadas (Número de viviendas)



Fuente: Elaboración propia en base a datos del ISTAC

Viviendas protegidas iniciadas y terminadas (Número de viviendas)

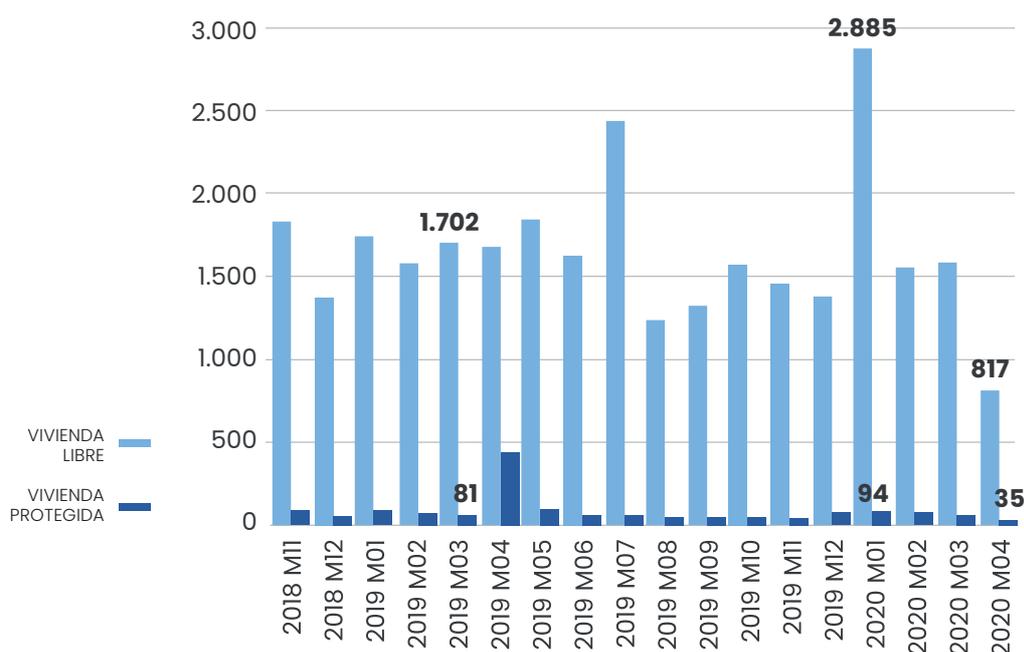


Fuente: Elaboración propia en base a datos del ISTAC



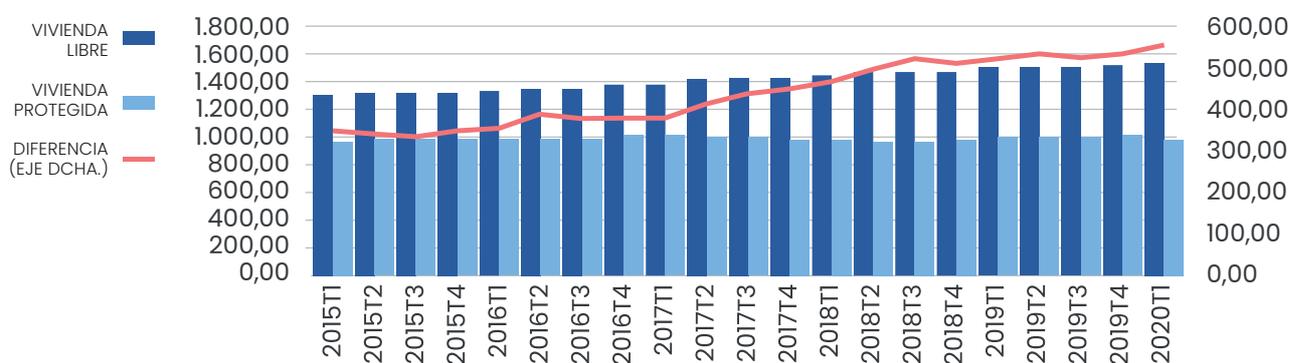
La compra venta de viviendas en Canarias es uno de los indicadores disponibles con una granularidad temporal más baja (mensual) y un menor retardo de actualización (a fecha de hoy se disponen de los datos correspondientes a marzo de 2020). De esta forma se constata como, tras el fuerte repunte registrado en enero de 2020, la compra venta de vivienda se contrajo en el mes de abril un -51,5% para la vivienda libre y un -92,3% para la vivienda protegida respecto al mismo mes del año anterior. De esta forma, las transacciones de vivienda libre se sitúan en 817 viviendas, mientras que la vivienda protegida es de 35 viviendas, lo que supone un 4,3% del total de compra venta de viviendas en Canarias en régimen de compra-venta.

Compra venta de viviendas según régimen (Número de viviendas)



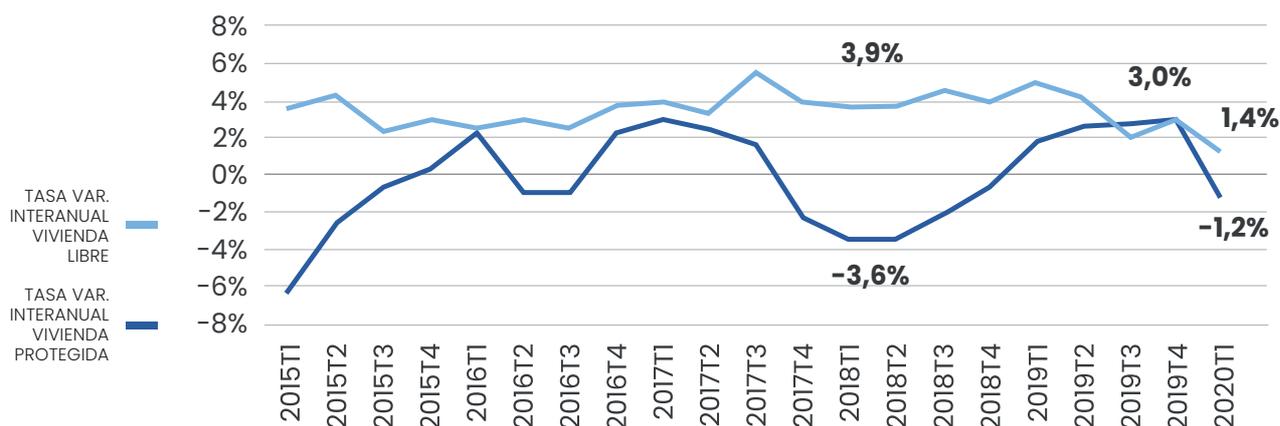
Fuente: Elaboración propia en base a datos del INE

Precio de la vivienda libre y protegida (€/m²)



Fuente: Elaboración propia en base a datos del ISTAC





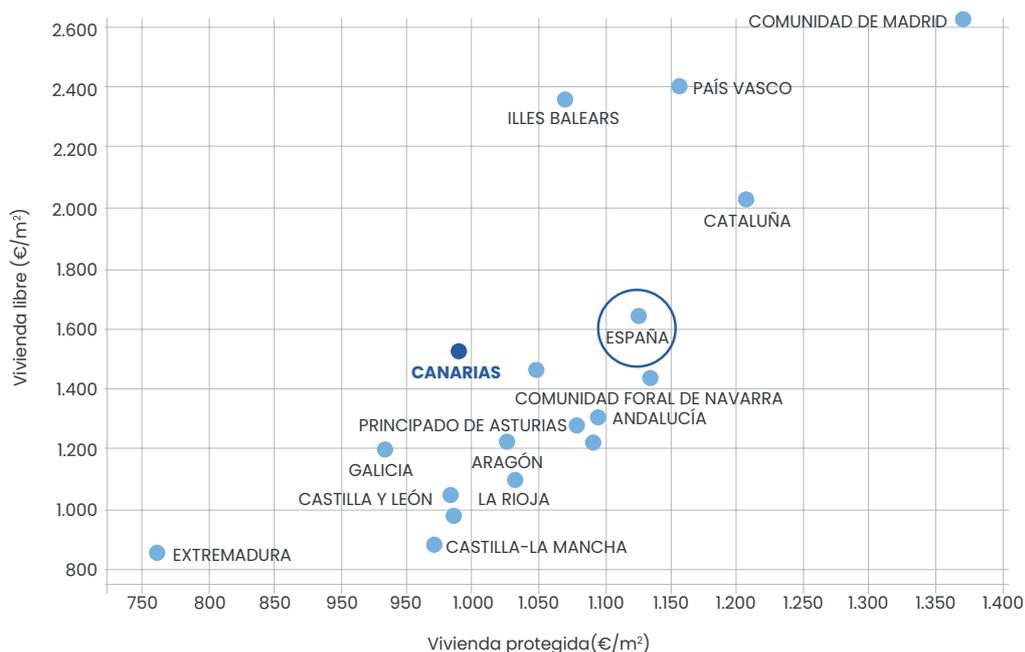
Fuente: Elaboración propia en base a datos del ISTAC

Analizando el precio medio de la vivienda según su tipología, se observan una clara diferencia entre la evolución de la vivienda libre y de la vivienda protegida. Así, en el primer caso la tendencia ha sido alcista de manera constante, con unas tasas de crecimiento interanuales entre el 2% y el 5% durante el período considerado, siendo el precio promedio anual en 2019 de 1.519,25 €/m².

En el caso de la vivienda protegida, la evolución ha sido variable, iniciando una escalada a partir del primer trimestre de 2018 siendo la tasa de crecimiento interanual en los dos últimos trimestres de 2019 similar al precio de la vivienda libre, siendo el precio promedio anual menor, 988,48 €/m², lo que coloca el diferencial de precios en 530,78 €/m². Durante el 1T del año 2020 ambas tasas de siguen una tendencia diferente, aunque decreciente, haciéndose negativa en el caso de la vivienda protegida (-1,2% i.a).

En el 1T del año 2020 el precio de la vivienda libre se sitúa en los 1.533,20 €/m² y el de la vivienda protegida en los 973,9 €/m², lo que aumenta el diferencial entre ambas a 559,30 €/m².

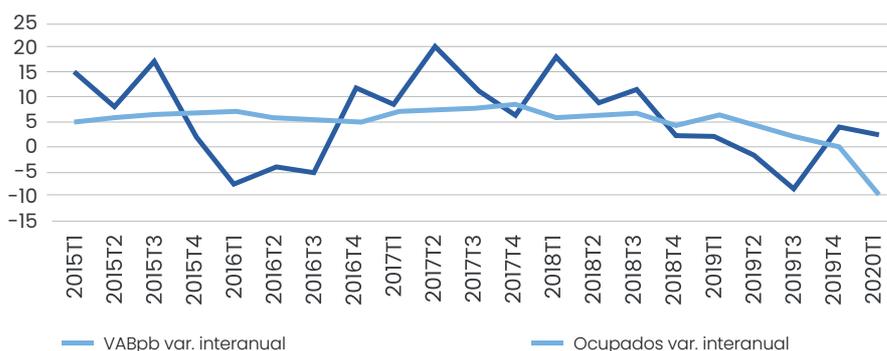
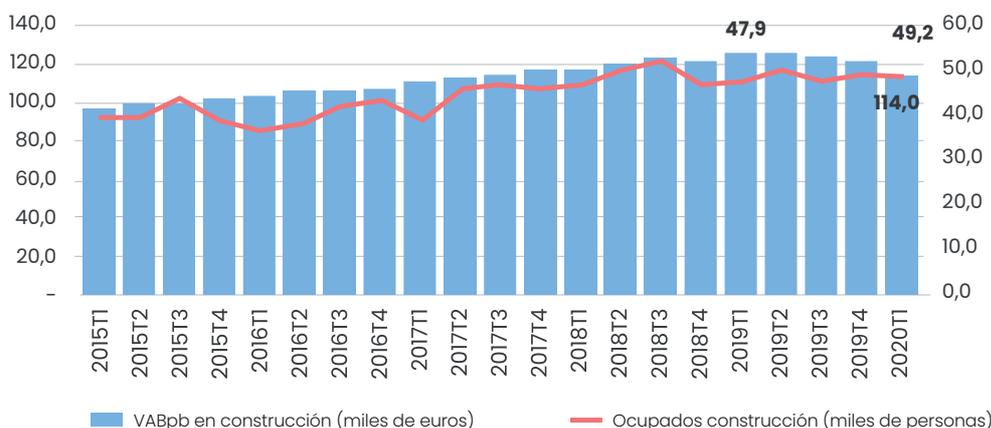
Precio medio de la vivienda libre y protegida en España. Promedio anual 2019 (€/m²)



Contextualizando el nivel de precios promedio anual (€/m²) en 2019 a nivel nacional, Canarias se sitúa en niveles similares a Cantabria, Aragón o Galicia, inferior al promedio nacional, que se sitúa en 1.641 €/m² para la vivienda libre y 1.126 €/m² para la vivienda protegida.

VAB y Empleo Construcción

(miles de euros y miles de personas (escala derecha))



Fuente: Elaboración propia en base a datos del ISTAC y del INE. VAB a precios de básicos, datos corregidos de efectos estacionales y de calendario.

Según los datos de la Contabilidad Regional de España, el sector de la construcción supone el 5,5% del PIB de la economía Canaria (datos avance de 2018). No obstante, dado el retardo de esta operación estadística, es necesario acudir a la Contabilidad Trimestral de Canarias para observar el impacto de la COVID-19 a nivel sectorial. En este sentido, el Valor Agregado Bruto a precios básicos (VABpb) de la construcción ha sufrido una contracción del -9,81% en el primer trimestre de 2020 respecto al mismo período de 2019, aunque ya en el último trimestre de ese año el crecimiento fue negativo.

En cuanto al empleo, la última EPA cifra en 49.200 personas la cifra de ocupados/as en el sector, lo que refleja una caída del -0,2% respecto al último trimestre de 2019. El empleo del sector de la construcción representa el 5,29% del total del empleo en Canarias.



2.7.2. Ámbito social en canarias

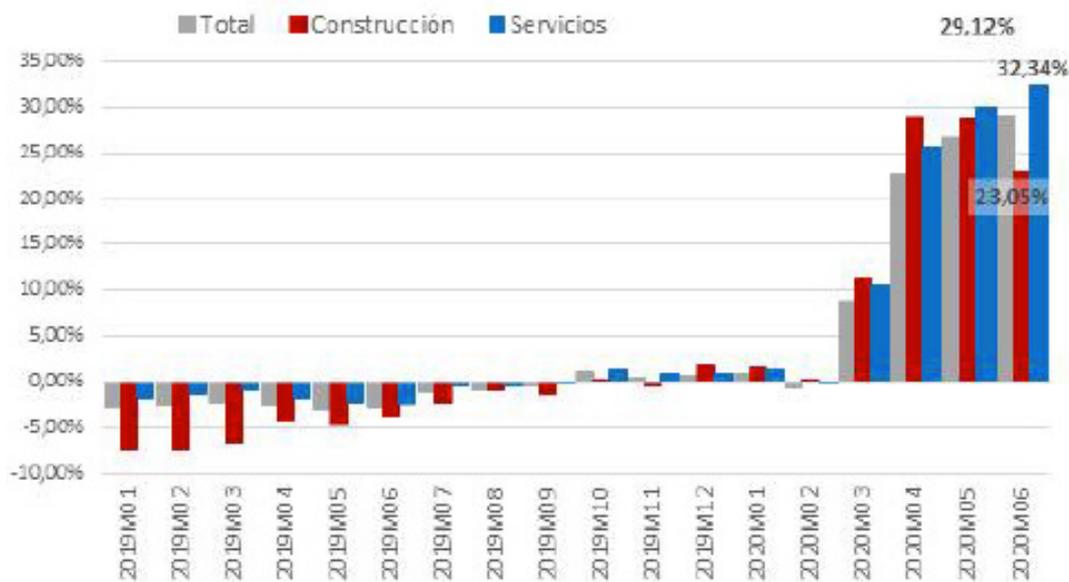
En referencia al empleo, la COVID-19 ha tenido un efecto negativo y muy intenso sobre el número de personas en paro. Pese a las medidas de mitigación y flexibilidad implantadas, el número de desempleados registrados en el Servicio Público de Empleo Estatal (SEPE) en 2020 en Canarias ha pasado de las 211.164 personas en enero de 2020 a las 261.714 en Junio, lo que supone un incremento del 29,12%.

Por sectores, la destrucción de empleo se ha cebado especialmente en el sector servicios y en la construcción. Así, para el último mes del que se disponen datos, el número de desempleados/a en la construcción se sitúa en 24.187 personas (disminuyendo en el último mes respecto a mayo), mientras que en el sector servicios fue de 204.200 (continúa aumentando).

En términos interanuales, en junio de 2020 hay un 23,05% más de parados (4.530 personas) en la construcción respecto al mismo mes del período anterior, siendo el incremento en el caso del sector servicios de 32,34% (49.900 personas más sin trabajo).

De esta forma, la construcción y el sector servicios concentran más del 87,3% de las personas desempleadas en Canarias tras el estallido de la crisis del COVID-19.

Paro registrado (Tasa de variación interanual) (%)

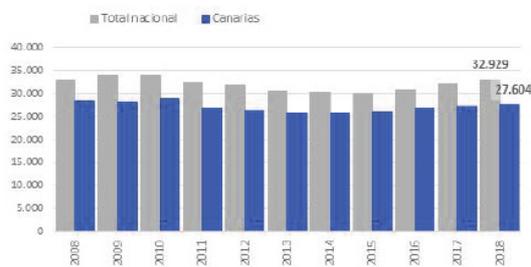


Fuente: Elaboración propia en base a datos del ISTAC

El paro registrado en la construcción ha aumentado un 19% a causa de la COVID-19 en lo que va de 2020



Renta media por hogar (con alquiler imputado) (euros)



Renta media por hogar (con alquiler imputado) (euros)



Fuente: Elaboración propia en base a datos del INE

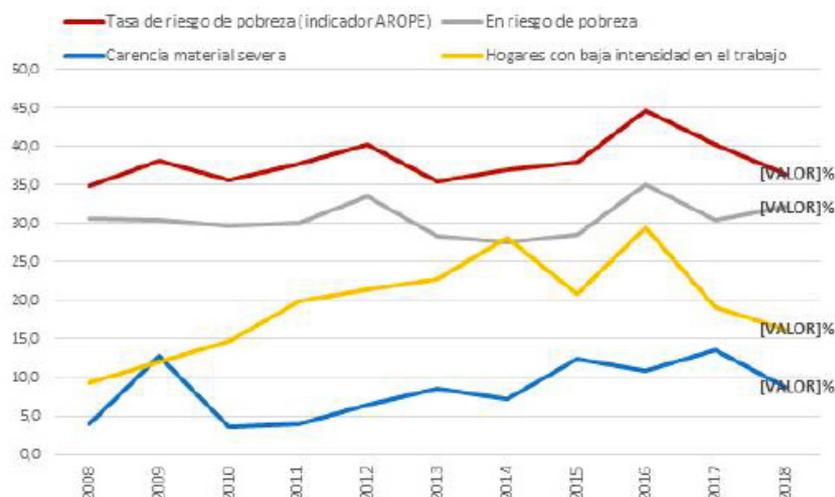
En el gráfico de la izquierda se muestra la evolución de la renta media por hogar con alquiler imputado a nivel nacional y Canarias (el alquiler imputado se aplica a los hogares que no pagan un alquiler completo por ser propietarios o por ocupar una vivienda alquilada a un precio inferior al de mercado o a título gratuito).

La evolución en el caso de Canarias, la renta media calculada de esta forma se situaba en 28.450 euros por hogar, siendo el dato para 2018 de 27.604 euros por hogar, es decir, la media en Canarias se ha reducido en 846 euros en los últimos 10 años. Esto es debido a la fuerte disminución registrada entre 2011 y 2014 (con una caída en promedio durante esos años del -3,34%), y si bien desde 2014 a 2018 la renta media por hogar se ha incrementado, lo ha hecho a un ritmo mucho más débil, siendo el crecimiento en 2018 de un 1,13%, frente al 3,04% registrado a nivel nacional.

Debido a este menor ritmo de crecimiento, Canarias no solo no ha recuperado los niveles de renta de antes de la crisis financiera de 2008, sino que ha frenado la convergencia con la media nacional (como muestra el gráfico de la derecha), siendo la renta media por hogar en Canarias un 16,17% (5.325 €), menor en 2018.

De esta forma, el último ciclo expansivo ha supuesto la divergencia de Canarias en renta frente al resto de España, por lo que es de esperar que el impacto económico de la COVID-19 no haga más que acrecentar esta diferencia.

Indicadores de riesgo de pobreza (porcentajes)



Fuente: Elaboración propia en base a datos del INE



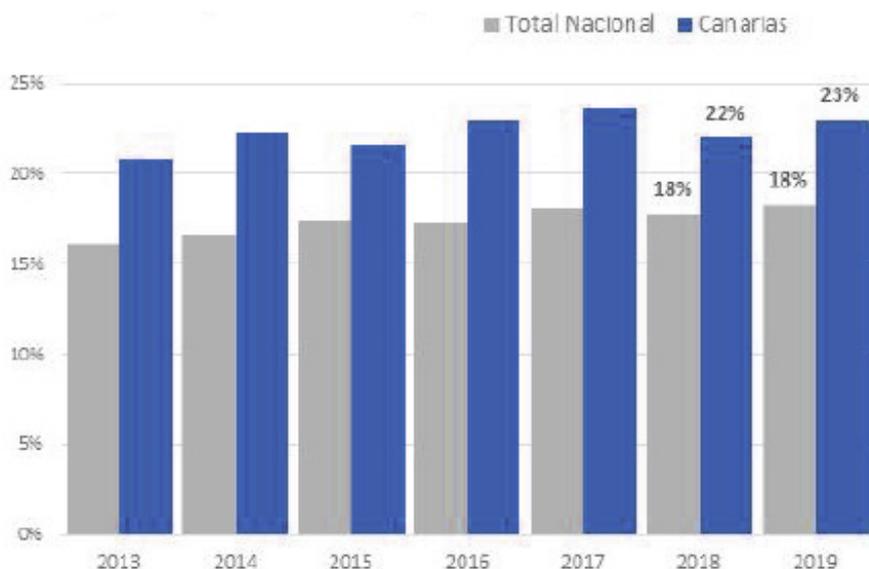
Los principales indicadores de riesgo de pobreza o exclusión social en Canarias continúan por encima de los valores observados antes de la crisis financiera de 2008, además de encontrarse por encima de la media nacional.

Mientras que la tasa de pobreza en 2018 a nivel nacional fue del 26,1% de la población en Canarias la cifra registrada es del 36,4% (10,3 puntos más), si bien en 2016 se alcanzó el máximo del 44,6%.

En el caso de la población en riesgo de pobreza (esto es, que no superan el 60% de la mediana de los ingresos por unidad de consumo), el incremento en 2018 fue de 1,6 puntos, hasta suponer el 32,1%, frente al 21,5% de la población a nivel nacional.

Pese a una ligera reducción en 2018, los indicadores de riesgo de pobreza en Canarias se sitúan por encima de la media nacional

Hogares según régimen de tenencia (alquiler sobre el total). Canarias y España. 2013-2019 (% de hogares sobre el total)



Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Encuesta Continua de Hogares (ECH)

A través de la Encuesta Continua de Hogares (ECH) elaborada por el INE, es posible comparar la distribución de los hogares a nivel nacional y regional según el régimen de tenencia. En este sentido, Canarias destaca frente a España por un mayor porcentaje de hogares cuya vivienda se encuentra en régimen de alquiler. Así, mientras que a nivel nacional el porcentaje de hogares que viven en alquiler en 2019 se situó en el 18%, en Canarias fue del 23% (5 P.P. por encima).

Como contrapartida, el porcentaje de hogares cuyo régimen de tenencia es el de la propiedad (ya sea pagada, heredada o con pagos pendientes) es superior a nivel nacional, un 76%, frente al 70% registrado en Canarias.

En el caso de las viviendas cedidas de forma gratuita o a bajo coste por otros hogares o la empresa, no se aprecian diferencias significativas entre ambos niveles territoriales, siendo de un 6% a nivel nacional y de un 7% en Canarias, ligeramente superior.



Existe otra encuesta que también analiza este indicador y es la Encuesta de Condiciones de Vida del INE. Los datos reflejados por esta son algo diferentes a los mostrados anteriormente.

A nivel nacional el porcentaje de hogares que viven en alquiler en 2018 se situó en el 17,5% (incluyendo la cesión sería del 23,9%) mientras que en Canarias fue del 19,5% (incluyendo la cesión sería del 34,5%). Este último dato, el cual refleja que el 34,5% los hogares de Canarias son de alquiler es el que se utiliza en el Boletín Especial Alquiler residencial (2019) del Observatorio de vivienda y suelo, elaborado por el Gobierno de España. Incluye el alquiler a precio de mercado, el alquiler inferior al precio de mercado y la cesión.

En Canarias se observa un mayor porcentaje de hogares que viven de alquiler respecto al resto de España

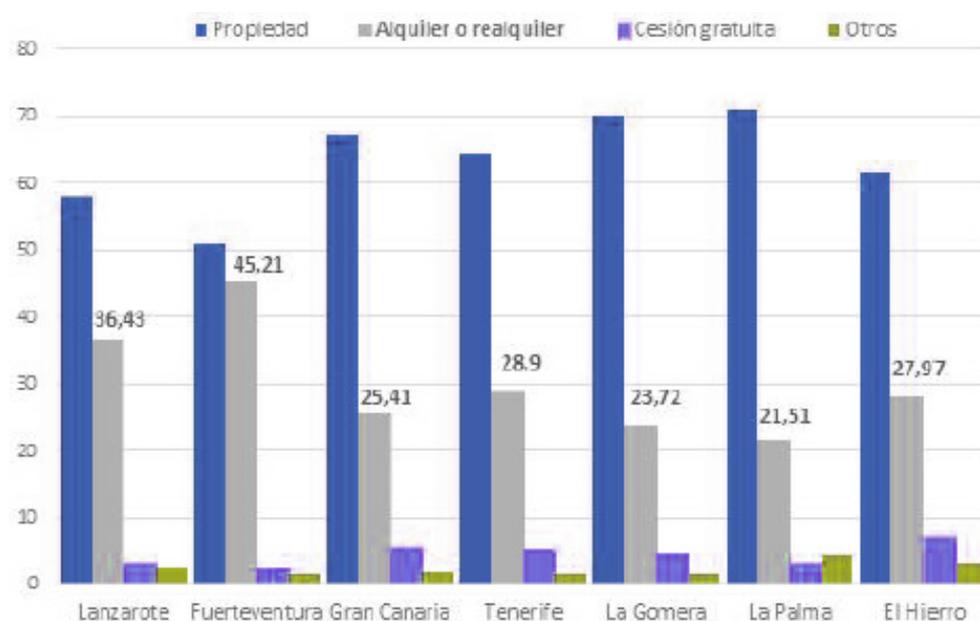
Existe otra encuesta que también refleja datos referente al mismo indicador pero que es interesante analizar, ya que refleja la información a nivel insular. Esta es la Encuesta de ingresos y condiciones de vida de los hogares canarios (EICV-HC).

Según los datos de la última encuesta elaborada en el año 2018 por el ISTAC, la cual recoge información sobre las características sociales más relevantes de los hogares canarios, el 64,75% de los hogares (549.055) vive en una vivienda de su propiedad, frente al 28,52% (241.871} que vive alquiler. El 5% apropiadamente lo hace en viviendas de cesión gratuita.

La distribución por islas presenta dos grupos diferenciados. Mientras que en las islas orientales (Lanzarote y Fuerteventura), la proporción de hogares en alquiler y en propiedad se encuentra más próxima, el resto de las islas mantiene el mayor porcentaje de vivienda en propiedad sobre el total, siendo ligeramente superior en Gran Canaria (67,22%) respecto a Tenerife (54,53%), lo que equivale a 226.677 hogares en el primer caso y 232.579 en el segundo.

Hogares según régimen de tenencia. Canarias. 2018 .

(porcentaje)



Fuente: Elaboración propia en base a datos del ISTAC



Hogares según régimen de tenencia. Canarias. 2018. (porcentaje)

Para estimar este dato usaremos una metodología similar a la usada por el Banco de España en la elaboración de su último informe sobre la vivienda en España, ajustando los datos a la características particulares de Canarias.

Esfuerzo asociado al pago del alquiler = Precio del alquiler / Renta del hogar

El precio medio del alquiler en España es el resultado de multiplicar el precio del m² por la media de m² en superficie de las viviendas, que el BdE considera que es de 93,75 m², para la media nacional.

Para el caso de Canarias, se utilizará el valor de 90m² como superficie media de las viviendas. Seleccionamos un valor menor a la media nacional porque según el INE (dato de 2011) en Canarias el número de viviendas con una superficie comprendida entre 60 y 120m² es del 64%. Por lo que seleccionamos 90m² como promedio.

Para el precio del m² hacemos uso de portales como Idealista, Mil Anuncios, Europa Press, etc., cuya estimación para el año 2019 es de 10€/m². Por lo que, el precio medio del alquiler en Canarias 2019 sería de 900€ al mes.

Para el cálculo de la renta media por hogar usamos el último dato del INE del año 2018 para Canarias, que es de 27.604€ (con alquiler imputado).

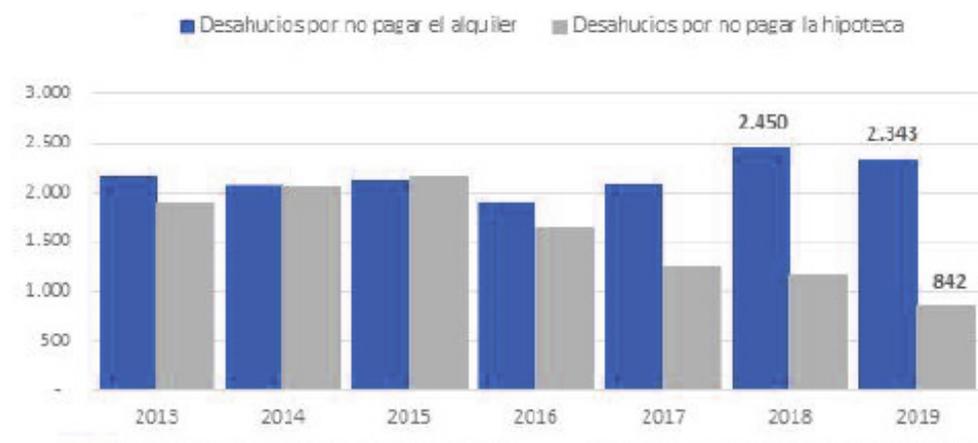
Como el último dato referente a la renta es del año 2018 usaremos el precio del alquiler para el año 2018. El precio del alquiler según las fuentes citadas anteriormente subió un 3,3% en el año 2019 respecto al año 2018. Usando este dato sabemos que el precio del m² para el año 2018 sería de 9,67€. Este precio es coherente con el reflejado en el Boletín Especial Alquiler residencial para Canarias.

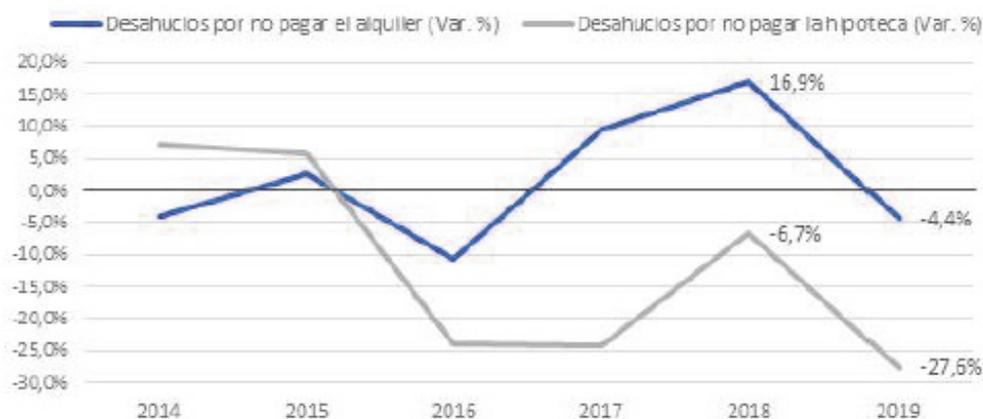
Por lo tanto, el precio del alquiler medio en Canarias en el año 2018 era de 870,30€/mes.

Esfuerzo asociado al pago del alquiler en Canarias (año 2018.)

$$870,30 = 37,83\%$$
$$(27.604 / 12)$$

Según el Informe del BE, la proporción de la renta dedicada al alquiler entre los hogares españoles era superior al 30% de su renta.

Desahucios en Canarias según tipo de lanzamiento (Nº de lanzamientos)



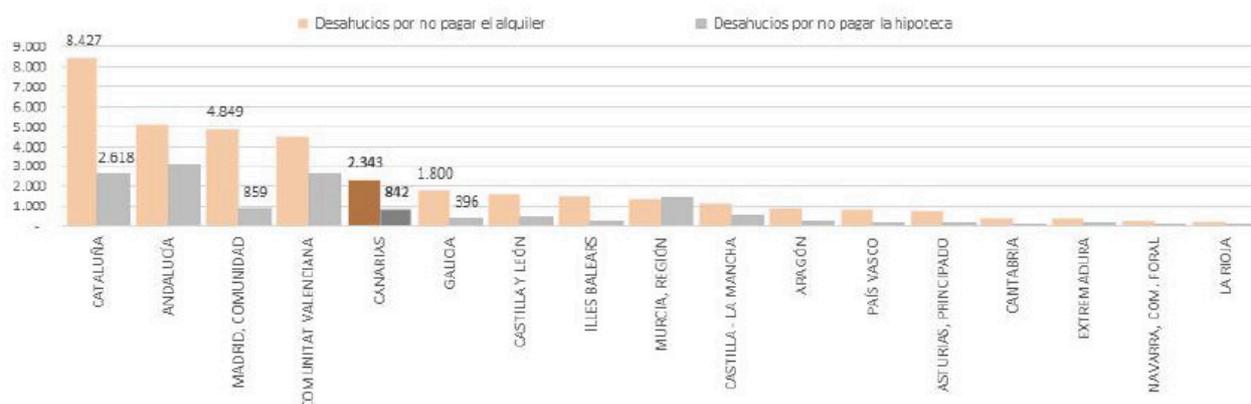
Fuente: Elaboración propia en base a datos del CGPJ

Una de las mayores consecuencias sociales derivadas de la última crisis económica fue el incremento en el número de desahucios por impago, tanto es así que el Consejo General del Poder Judicial recoge estadísticas específicas al respecto.

En el caso de Canarias, el número, de alzamientos por impago de hipotecas en 2019 fue de 842, situándose por primera vez debajo de la barrera de los 1.000 en todo el periodo para el que existen datos.

Por el contrario, el número de lanzamientos por impago de alquiler continua en maximos, con 2.450 desahucios en 2018 y 2.343 en 2019, lo que supone un incremento acumulado del 7,7% respecto a 2013, frente a la reducción del 4,4% observada a nivel nacional durante el mismo período.

Desahucios en Canarias según tipo de lanzamiento. 2019 (Nº de lanzamientos)



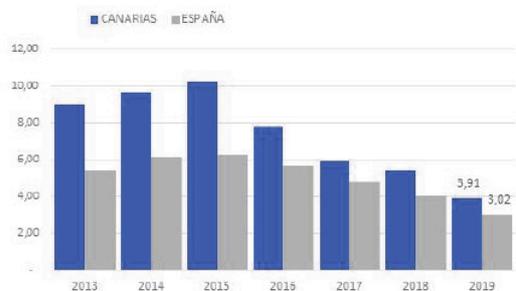
Fuente: Elaboración propia en base a datos del CGPJ

De esta foma, Canarias se coloca como la quinta Comunidad Autónoma con mayor número de desahucios por impago de alquiler en España, solo por detrás de Comunidades como Cataluña, Andalucía, Madrid o Valencia, y muy por encima de la comunidad que la precede, Galicia, con 1.800 lanzamientos por este motivo. En el caso de los desahucios por impagos hipotecarios, Canarias ocupa la sexta posición, en unos niveles similares a la Comunidad de Madrid (842 lanzamientos en Canarias frente a los 859 de la comunidad madrileña), precedida en este caso por Castilla La Mancha (544 lanzamientos por este motivo).

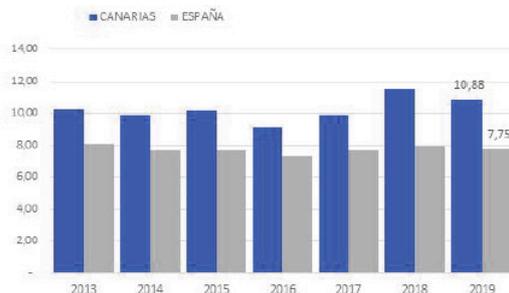


COMPARACIÓN RELATIVA RESPECTO A LA MEDIA NACIONAL

Desahucios por impago de hipoteca. Canarias y España. (Nº de lanzamientos por 10.000 habitantes)



Desahucios por impago de alquiler. Canarias y España. (Nº de lanzamientos por 10.000 habitantes)



Fuente: Elaboración propia en base a datos del INE

Contextualizando el número de desahucios en Canarias y el conjunto de España en base a la población, se observa como el ratio de desahucios por cada 10.000 habitantes es mayor en Canarias a lo largo de todo el período considerado.

Concretamente, en el caso del ratio de desahucios por impago de la hipoteca, pese a que este se ha reducido en los últimos años tras alcanzar su máximo en 2010, en 2019 se encuentra en el 3,91 frente al 3,02 a nivel nacional.

Para los desahucios por alquiler, el ratio se sitúa en 2019 en 10,88 lanzamientos por cada 10.000 habitantes, frente al 7,75 para el conjunto nacional.

En este punto, cabe apuntar la necesidad de incentivar acciones que disminuyan el número de desahucios mediante la promoción de vivienda a precios más coherentes a la capacidad de esfuerzo del público al que va dirigido.



Precios de alquiler de vivienda en España

Según el Informe publicado recientemente por el Banco de España (El mercado de la vivienda en España entre 2014 y 2019), los precios en el mercado del alquiler han aumentado de forma significativa durante los últimos años, incluso a un ritmo superior al observado en el mercado de compraventa.

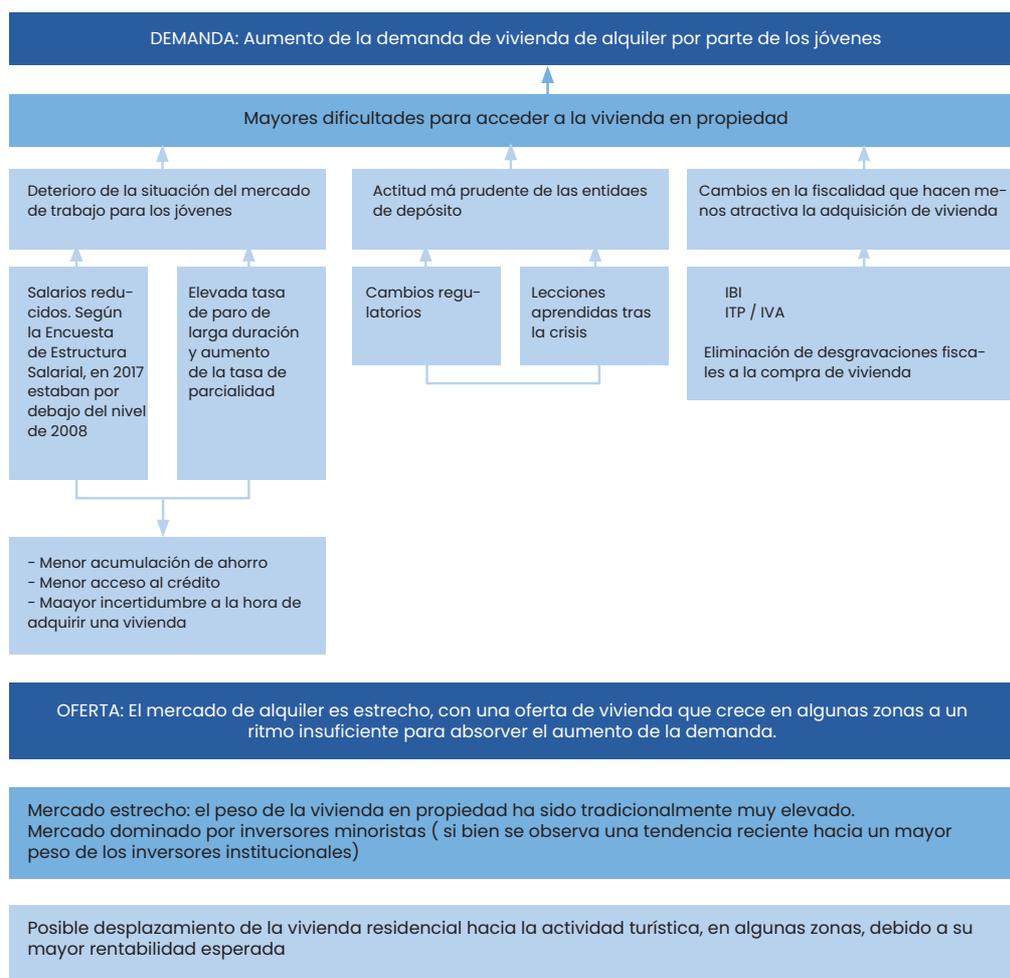
Esta evolución de los precios en el mercado del alquiler habría venido condicionada en gran medida por el fuerte repunte de la demanda, especialmente de la procedente de los jóvenes.

El aumento de la demanda de alquiler de este grupo se explica por el deterioro de las condiciones del mercado de trabajo y por los criterios más estrictos de las entidades financieras, que habrían reducido el porcentaje máximo del precio de adquisición de los inmuebles que se financia con crédito.

Esto no solo ocurre para el caso de los jóvenes, ya que en los últimos años, las condiciones financieras y la capacidad de acceso a la vivienda para colectivos con un nivel de ahorro acumulado reducido se han tornado más exigentes.

Esta situación se verá empeorada debido al impacto del Covid-19 sobre el mercado laboral. Siendo el impacto aún mayor sobre los grupos más desfavorecidos.

Repunte del precio del alquiler de la vivienda: factores explicativos



Fuente: Banco de España



Según este informe, existe, en el mercado del alquiler en España, una incapacidad de la oferta para absorber el rápido aumento de la demanda, lo cual impide un funcionamiento eficiente del mercado de trabajo, al dificultar la movilidad de los trabajadores y de aquellos que buscan empleo.

Por otro lado, los incrementos de los precios del alquiler por encima de los aumentos en las rentas del trabajo aumentan tanto la proporción de los hogares cuya capacidad de gasto en otros bienes y servicios se puede encontrar significativamente restringida, como la fracción de la población en riesgo de exclusión social.

En este esquema establecen un resumen de que medidas podrían, a nivel macroeconómico aliviar, mediante algunas intervenciones públicas, en el mercado del alquiler.

El BdE recomienda el “aumentar la oferta agregada de vivienda en arrendamiento a disposición de los colectivos más vulnerables”.

MEDIDAS DIRECTAS	INSTRUMENTACIÓN	VENTAJAS E INCONVENIENTES
Aumentar la oferta agregada en arrendamiento a disposición de los colectivos más vulnerables	Combinación de provisión pública de vivienda y de estímulo al sector privado que resulte en un incremento agregado de la oferta	Son las políticas más efectivas, especialmente cuando se concentran en segmentos del mercado con mayor escasez
		- Elevado coste presupuestario, por lo que deben concentrarse en colectivos más vulnerables - Riesgo de desplazar a la oferta privada

Fuente: Informa sobre el Mercado de la Vivienda en España 2014-2019 (Banco de España)

Demanda de vivienda principal en España

la demanda de vivienda principal en Canarias está conformada esencialmente por los hogares. El INE elabora anualmente, la Encuesta Continua a Hogares. Para construir una reflexión a largo plazo, hemos tomado también las Proyecciones de Hogares elaboradas por el INE hasta el año 2031.

Existe otro componente de la demanda de vivienda además del mencionado. Se trata de un porcentaje del número de hogares, que la bibliografía establece en el 5%, que garantiza la flexibilidad del mercado de vivienda, de modo que quienes decidan cambiar de casa puedan elegir entre diversas ubicaciones y tipologías y que, además, se cubra el período entre la puesta en el mercado de la vivienda y su efectiva transacción de compra-venta.

En resumen, la demanda de vivienda principal estimada es igual al número de hogares residentes más la demanda friccional de vivienda (5%). Así, se establece que, para que el mercado esté en equilibrio, el número de viviendas debe ser un 5% superior al número de hogares.

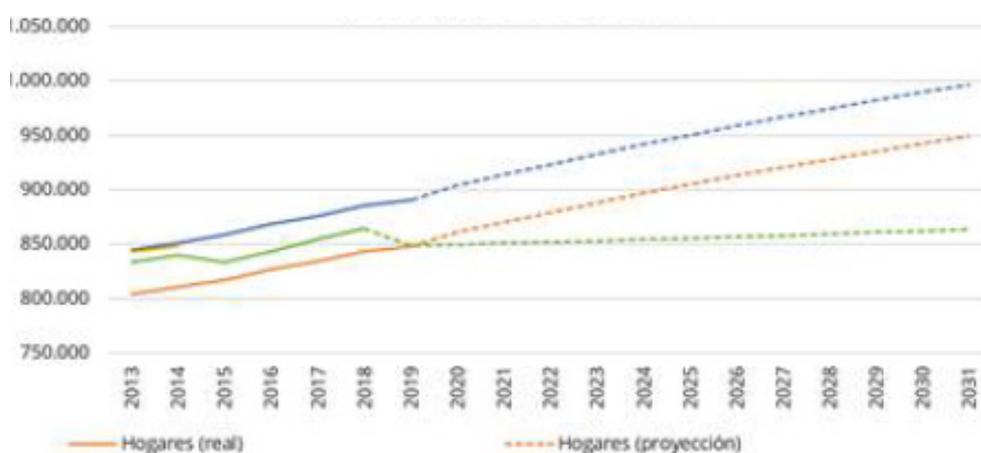


Gap de vivienda principal

Según las previsiones de crecimiento del número de hogares y de la oferta de vivienda principal, en 2018 se constata que existe un déficit de viviendas que ascienden a -19.829, fruto de la diferencia entre la oferta y la demanda.

De hecho, siendo cierto que el gap entre oferta y demanda de vivienda principal, ya alcanzaba valores negativos, de no mejorar el ritmo de crecimiento del parque de viviendas principales, el déficit se incrementará. De hecho, las estimaciones que se plantean es que, para cubrir la demanda de vivienda principal, es necesario construir en Canarias unas 11.700 viviendas principales al año entre 2019 y 2031.

Desahucios en Canarias según tipo de lanzamiento (Nº de lanzamientos)



En el primer gráfico se representa en naranja el número de hogares en Canarias desde 2013 hasta 2018 y las proyecciones que realiza el INE con horizonte 2031. En azul, se representa la misma serie, incorporando un 5% adicional que garantiza la flexibilidad del mercado de vivienda. Esta línea representa la demanda potencial de vivienda principal en Canarias. Por último, en verde se representa la oferta de vivienda principal en Canarias, según la estimación del parque de viviendas publicada por el Ministerio de Fomento hasta 2018.

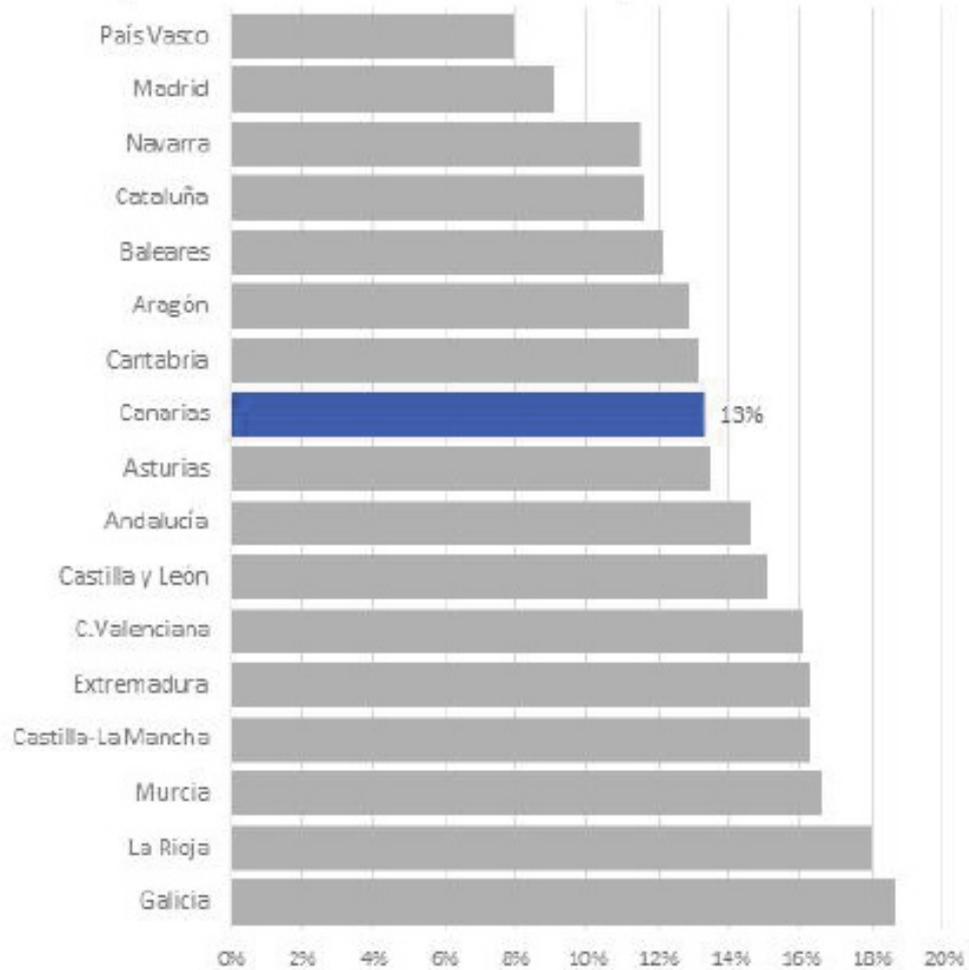
Bajo las hipótesis de que se mantenga el ritmo de crecimiento del parque de viviendas de los últimos 5 años y de que el porcentaje de vivienda principal sobre el total se mantenga también en la media de los últimos 5 años, se han realizado proyecciones de la oferta de vivienda principal en Canarias hasta 2031, representadas mediante la línea discontinua verde.

Cuando la oferta de vivienda principal no satisface la demanda total (hogares y demanda friccional) se genera un desequilibrio (gap, área en color naranja). Si el desajuste se concentra en la parte friccional, implica que hay tensiones en determinadas zonas y tipologías de vivienda. Pero cuando la oferta no cubre ni siquiera las previsiones de creación de hogares, el resultado es que hay hogares que en condiciones normales se formarían, pero dada la escasez de vivienda, dejan de formarse o lo hacen temporalmente, volviendo a las viviendas de sus familiares o pasando temporadas en viviendas secundarias según sus circunstancias socio-laborales.

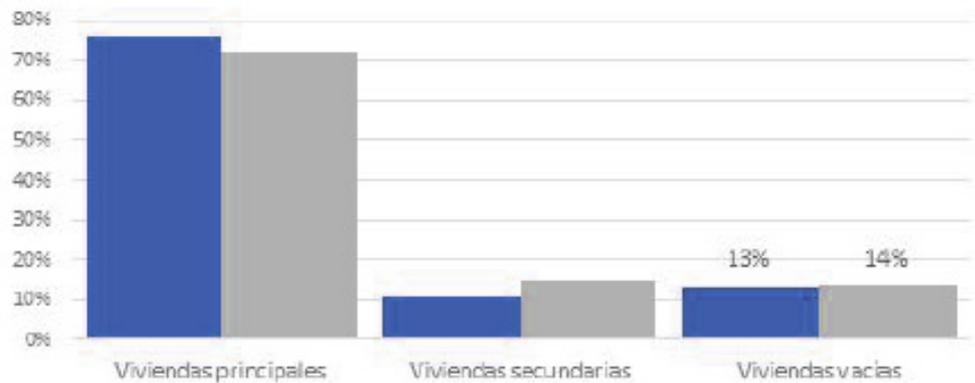


ESTIMACIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS VACÍAS

Viviendas vacías (%). Canarias y España. 2011. (% de viviendas vacías sobre el total)



Tipo de vivienda (%). Canarias y España. 2011. (% de viviendas sobre el total)



Fuente: Elaboración propia en base a datos del INE y el ISTAC. Censo de viviendas disponibles.



A la hora de determinar el GAP de vivienda, la cuantificación del número de viviendas vacías presenta la dificultad adicional de la falta de datos actualizados, ya que el último censo de viviendas disponibles data de 2011 (INE).

No obstante, este censo sirve de base a la hora de desarrollar distintos cálculos y supuestos.

De esta forma, el porcentaje de viviendas vacías en Canarias ascendía al 13% del total (138.262 viviendas), frente al 14% registrado para el conjunto nacional.

Partiendo del número de viviendas registradas en el censo de población y viviendas en Canarias (2011), es posible estimar el número de viviendas en el censo en 2019. Contabilizando las viviendas terminadas entre 2012- 2019 en Canarias, que según datos del ISTAC ascienden a 12.463 viviendas, y, añadiendo las mismas a las 1.040.945 viviendas en 2011, se estima un censo de viviendas en Canarias de 1.053.408 viviendas en 2019.

De ellas, se parte del supuesto de que la proporción de vivienda principal sobre la vivienda total ha permanecido constante (75,89%)*, siendo la estimación de 799.411 viviendas. Para ajustar los datos, se utiliza la cifra de población oficial de 2019 (2.153.389, ISTAC) partido por el tamaño medio del hogar en Canarias en 2019 (2,6, INE), lo que arroja una estimación mayor, 830.734 viviendas. El promedio de ambas aproximaciones sitúa la estimación de vivienda principal en 815.073 viviendas en 2019.

* Para los cálculos se utilizan todos los decimales

Para la vivienda secundaria, se parte del mismo supuesto de distribución sobre el total de viviendas (10,83%), afinando la estimación con el cálculo de la proporción de vivienda secundaria sobre la principal (14,27%, 116.315 viviendas). Considerando el promedio de ambos cálculos, el número de viviendas secundarias se sitúa en 115.197 viviendas.

Finalmente, restando al total la suma de viviendas principales y secundarias, se obtiene una cifra estimada de vivienda vacía en Canarias de 123.138 viviendas en 2019.

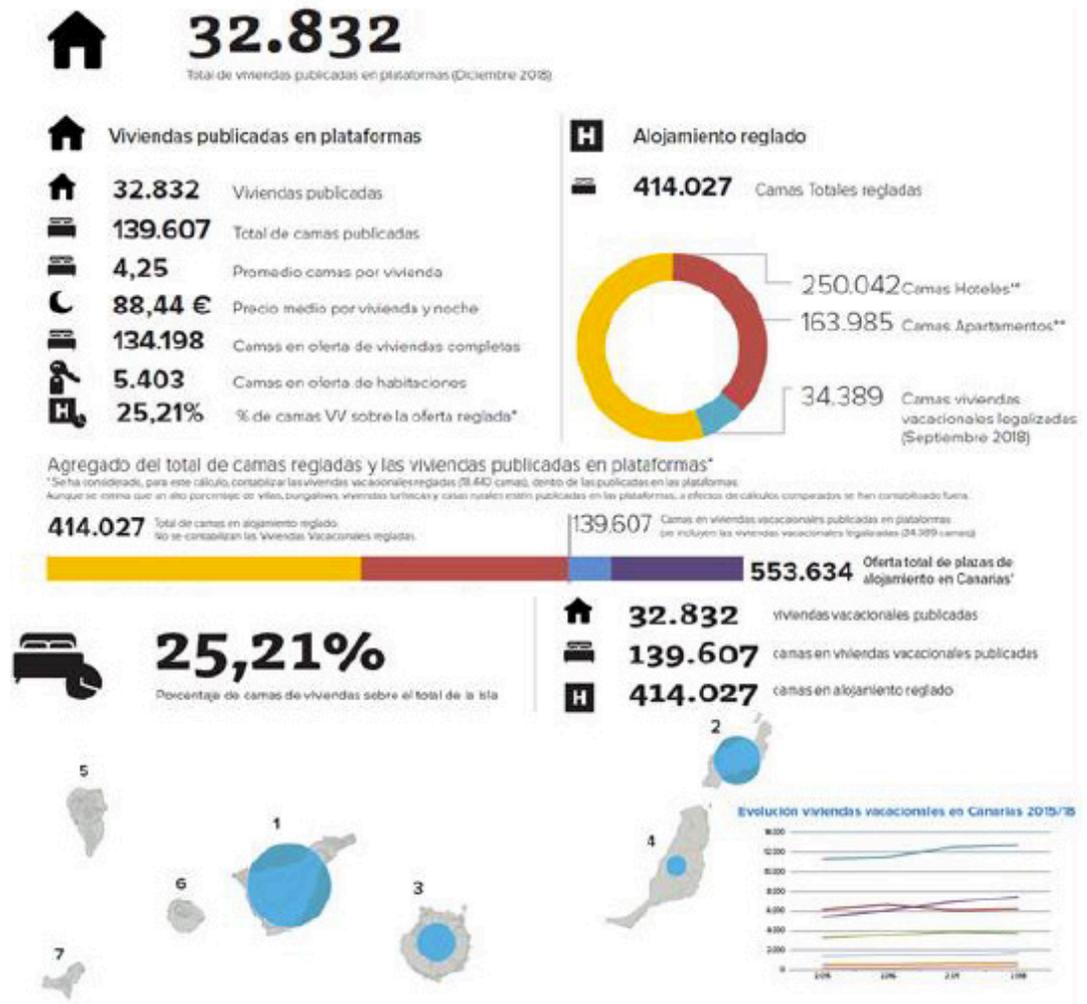
En aras de realizar un ajuste lo más realista posible, sobre el número de viviendas vacías se considera conveniente deducir la demanda friccional (suponiendo un 5% del total, asciende a 52.670 viviendas), así como aquellas viviendas en estado de abandono, que se valoran en 14.224 (promedio del número de viviendas vacías en municipios de menos de 10.000 habitantes y viviendas vacías construidas antes de 1950 según el censo de 2011 del INE) y aquellas destinadas a alquiler vacacional (32.832 según el último informe sobre vivienda vacacional de 2018 del Gobierno de Canarias).

De esta forma, el volumen de vivienda vacía potencial estimado asciende a 21.741 viviendas en Canarias en 2019, teniendo en cuenta los ajustes y supuestos de trabajo considerados.

	Nº de viviendas
Total vivienda (2011)	1.040.945
Vivienda terminada {2012 - 2019}	12.463
Total vivienda (2019)	1.053.408
Vivienda principal	815.073
Vivienda secundaria	115.197
Vivienda vacía (2019)	123.138
Demanda friccional ,(5%)	52.670
Vivienda abandonada	15.895
Vivienda vacacional	32.832
Vivienda vacía potencial (2019)	21.741



LA INFLUENCIA DEL TURISMO SOBRE EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN CANARIAS



Fuente: Informe sobre el Turismo en Canarias "El alquiler vacacional en Canarias Demanda, Canal y Oferta 2018) Del Gobierno de Canarias a partir de datos del ISTAC (TURIDATA)

Es importante tener en cuenta el impacto del turismo sobre la oferta y demanda de vivienda en el archipiélago, especialmente en los últimos años dado el desarrollo que ha experimentado el alquiler vacacional.

Si bien no existe una estadística oficial que cuantifique el número de viviendas destinadas a este fin, el Gobierno de Canarias recoge en su informe "El alquiler vacacional en Canarias" una cifra de 3.2832 viviendas destinadas a alquiler vacacional en diciembre de 2018, frente a las 31.675 del mismo mes en 2017, lo que supone un incremento anual del 3,7%. Por islas, Tenerife concentra el mayor número de viviendas vacacionales con un 39% del total (12.696 viviendas), seguida de Gran Canaria (23%, 7.465) y Lanzarote (19%, 6.222 viviendas).

Tomando como referencia el total del parque de viviendas en Canarias en 2018 (1.053.241 viviendas), la vivienda vacacional supone un 3% del total.

Si se toma como referencia el porcentaje de hogares que vive en alquiler según el ISTAC (28,52%) y se aplica el parque total de viviendas, se obtiene que hay 300.385 viviendas en alquiler en el archipiélago.

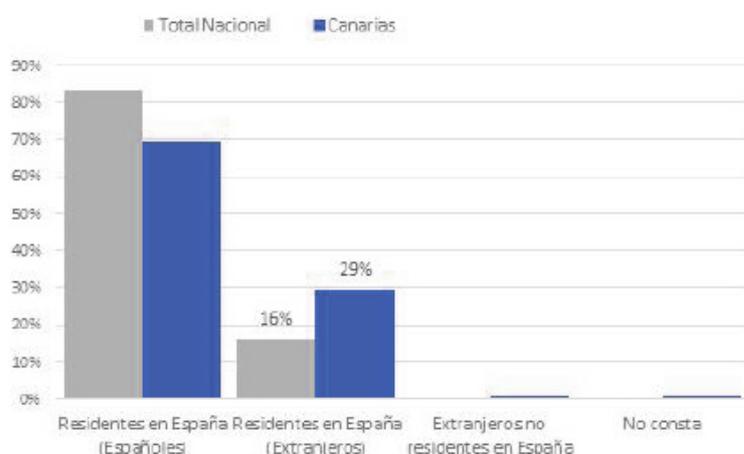


LA INFLUENCIA DEL TURISMO SOBRE EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN CANARIAS

En cuanto a la compra venta de vivienda , atendiendo al perfil del comprador en el mercado inmobiliario canario, destaca el número de residentes en España de origen extranjero, concentrando en el agregado de 2019 el 2.9% de todas las transacciones en Canarias (7.190 transacciones), frente al 16% que suponen para el conjunto nacional.

Si a estos residentes extranjeros se añaden los extranjeros no residentes, se obtiene que en Canarias el 30% de las transacciones son realizadas por no españoles (7.344 transacciones en 2019), mientras que los nacionales suponen el 69% de los compradores , 14 p.p. por debajo de la media nacional (83%).

N.º de transacciones inmobiliarias según residencia del comprador (% sobre el total). Canarias y España. 2019.



Fuente: Elaboración propia en base a los datos del Ministerio de Transporte Movilidad y Agenda Urbana. Total de viviendas.

Efectos del COVID-19 sobre la economía canaria

Durante el año 2020, la fase de desaceleración vivida en el año anterior desaparece, dando lugar a una situación aún peor. El impacto del Covid-19, principalmente a partir del mes de marzo, hace que las autoridades, debido a los efectos sanitarios, tengan que declarar el estado de alarma, generando la paralización completa de algunas actividades económicas y afectando en general a todo el desarrollo de la economía y de la sociedad.

Pero la paralización de la actividad económica no ha afectado por igual a todos los sectores, su afectación depende de si estos son considerados o no como esenciales para la economía y la sociedad. El impacto directo sobre el sector turístico, la hostelería y la mayor parte del comercio, ha generado la paralización total de su actividad. Por consiguiente, el resto de los sectores han visto reducida su actividad debido a la merma en la demanda de una gran parte de sus productos o servicios, ya que el sector turístico en Canarias era su principal consumidor.

El aislamiento generado por esta situación está teniendo consecuencias negativas generalizadas sobre todo el mundo, pero hay que destacar que, en el caso de Canarias, debido a su gran dependencia con el exterior, principalmente en términos de turismo, las consecuencias serán más profundas y duraderas.



Distribución sectorial de la economía canaria		2019
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	1,57%	740.596.278,60
Industria (total)	5,59%	2.643.387.388,69
Construcción	5,53%	2.617.064.443,00
EL Comercio; reparación de vehículos de motor y motocicletas; transporte y almacenamiento; hostelería	31,92%	15.098.481.816,36
Información y comunicaciones	2,15%	1.016.920.477,56
Actividades financieras y de seguros	2,65%	1.253.394.532,20
Actividades inmobiliarias	11,35%	5.367.518.962,26
Actividades profesionales, científicas y técnicas; actividades administrativas y servicios auxiliares	7,01%	3.314.195.737,36
Administración pública y defensa; seguridad social; educación; sanidad y servicios sociales	17,67%	8.356.049.073,71
Actividades artísticas, recreativas, etc.; reparación de artículos de uso doméstico y otros servicios	5,07%	2.398.928.407,16
Valor añadido bruto total	90,50%	42.806.537.116,90
Impuestos netos sobre los productos	9,50%	4.494.228.883,10

Fuente: INE. Elaboración: Corporación 5

Efecto sobre el PIB:

Según datos suministrados por el ISTAC relativos a la Contabilidad Trimestral de Canarias, en el primer trimestre de 2020 la economía canaria ha descendido un -5,9% (-4,1 % a nivel nacional). El sector de la construcción, en concreto, lo ha hecho en un -9,8%, siendo el sector donde la caída ha sido mas profunda, al igual de lo sucedido en el ámbito nacional, aunque el porcentaje de caída ha sido inferior (-8,6%). Tengamos en cuenta que, independientemente de la evolución decreciente que ya el ciclo económico mostraba al finalizar 2019, la irrupción de la crisis sanitaria provocada por el COVID-19 ha generado en dos semanas circunscritas al primer trimestre del ejercicio un marasmo en la estructura económica.

Por ello, es conveniente realizar ejercicios de prospectiva, para lo cual generaremos escenarios de comportamiento dependiendo del grado de afectación negativa de la economía, así como de la duración de dicha paralización. De hecho, las primeras estimaciones realizadas el 15 de marzo de 2020 por Corporación 5, ya anunciaban que, como primer impacto provocado por la crisis sanitaria del COVID-19 sobre la economía canaria, de media, por cada 10% de PIB afectado y semana transcurrida el crecimiento económico caería en un 0,19%. Si tenemos en cuenta que el PIB en 2019 para Canarias asciende a 47. 300,77 millones de euros, mensualmente, la economía canaria debería generar, de media, 3.941,73 millones de euros.

Hipótesis de partida

- Se estima que la productividad laboral media será constante. Suponemos, además, que la población activa permanece invariable al igual que la intensidad de empleo (diferencia entre la variación porcentual del PIB y la variación porcentual del empleo generado).
- Los efectos estimados son directos, es decir, son impactos de primera vuelta.



Escenarios de impacto del Covid-19

El **Escenario 1** se basa en que no hay ningún retardo entre la finalización del estado de alarma y la puesta en funcionamiento de la economía a su capacidad potencial. Así y todo, han transcurrido ocho semanas entre el 15 de marzo y el 9 de mayo. Si entendemos que la economía que puede verse afectada oscila entre un 40% y un 60%, el intervalo de caída del PIB se cifra entre los 3.093,72 millones de euros y los 4.640,58 millones de euros. Es decir, impactando al PIB en un rango situado entre el -6,67% y el -10,01%.

Desde el punto de vista de los impuestos netos sobre los productos, que representan el 9,5% del PIB, el efecto sobre la recaudación oscilaría entre los 293,90 millones de euros y los 440,85 millones de euros.

Tomando en consideración el mercado de trabajo, respecto a las personas que tiene empleo, la afección alcanzaría a 62.687 personas si el 40% de la economía se viera impactada en las ocho semanas, mientras que puede llegar hasta las 94.030 personas si el porcentaje asciende al 60% en el mismo periodo de tiempo. La tasa de paro, en este caso, se estaría moviendo entre el 24,19% y el 26,90%.

El **Escenario 2** se basa en que hay un retardo de seis meses en el proceso de relanzamiento de la economía. Al igual que en el escenario anterior, utilizaremos el intervalo de afección de la estructura económica entre el 40% y el 60%. En este caso, las cuantías de PIB oscilarían entre los 9.281,16 millones de euros y los 13.921,74 millones de euros, respectivamente. Es decir, se estaría expuesto a un recorte situado entre el -19,99% y el -30,10% del PIB.

Desde el punto de vista de los impuestos netos sobre los productos, que representan el 9,5% del PIB, el efecto sobre la recaudación oscilaría entre los 881,71 millones de euros y los 1.322,56 millones de euros.

Tomando en consideración el mercado de trabajo, la afección alcanzaría a 188.060 personas si el 40% de la economía se viera impactada en los seis meses, pudiendo llegar, en la población ocupada, hasta las 282.090 personas si el porcentaje asciende al 60% en el mismo periodo de tiempo. En este caso, la tasa de paro, en este caso, oscilaría entre el 35,02% y el 43,15%.

El **Escenario 3** es el más pesimista y lo centraríamos en una paralización de la economía durante 10 meses. Al igual que en los dos escenarios anteriores, se utiliza el intervalo de afección de la estructura económica entre el 40% y el 60%, por tener dos cifras de referencia por encima y por debajo del 50%. En este caso, las cuantías de PIB oscilarían entre los 15.648,60 millones de euros y los 23.202,90 millones de euros, respectivamente. Es decir, el descenso afectaría desde el -33,72% hasta el -49,47% del PIB.

Desde el punto de vista de los impuestos netos sobre los productos, que representan el 9,5% del PIB, el efecto sobre la recaudación oscilaría entre los 1.486,62 millones de euros y los 2.204,27 millones de euros.

Tomando en consideración el mercado de trabajo, la afección alcanzaría a 313.433 personas ocupadas si el 40% de la economía se viera impactada en los diez meses, pudiendo llegar hasta las 470.150 personas empleadas si el porcentaje asciende al 60% en el mismo periodo de tiempo. En este caso, la tasa de paro, en este caso, podría alcanzar el 45,85% como mínimo y el 59,39%, como máximo.

ESCENARIO 1

Sin retardo en la reactivación
de la economía.

ESCENARIO 2

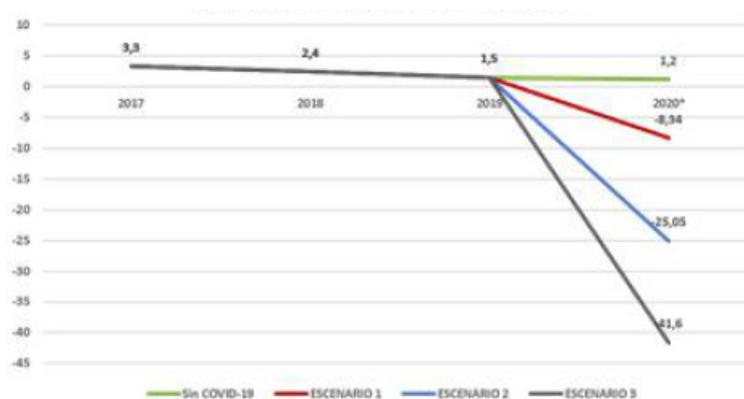
6 meses de retardo en la
reactivación de la economía.

ESCENARIO 3

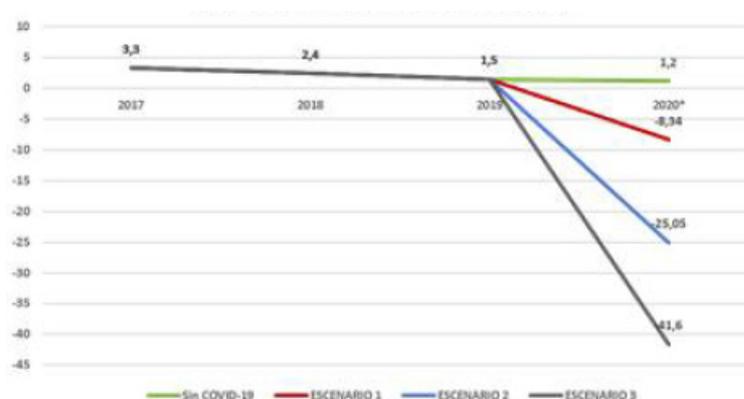
10 meses de retardo en la
reactivación de la economía.



Evolución porcentual media del PIB en Canarias 2017-2020*



Evolución de la tasa de paro media en Canarias 2017-2020*



Fuente: Elaboración propia en base a los datos del Ministerio de Transporte Movilidad y Agenda Urbana. Total de viviendas.

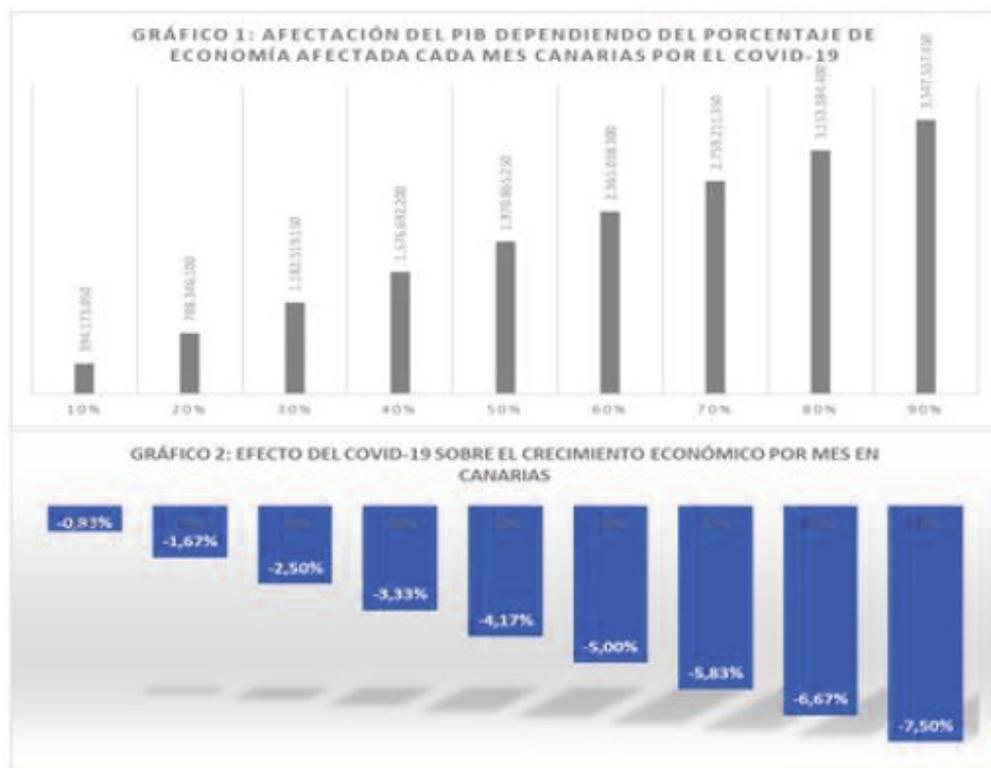
Escenarios sobre la economía y el empleo:

Nos movemos en entornos volátiles, donde la incertidumbre, la complejidad y la ambigüedad están presentes. Por ello, la situación nos obliga a dotarnos de medios que hagan aumentar la capacidad de adaptación hacia realidades, incluso, no previstas. Para tal finalidad, se llevarán a cabo la conformación de diferentes escenarios para la economía canaria, que tendrá como base común los diferentes porcentajes de PIB afectado y la duración de detención de la estructura económica. Los escenarios que se plantean nos arrojan datos en los que, por cada mes de parálisis de la actividad económica y 10% de economía afectada, el PIB caería en un 0,83%, alcanzando la cifra de 386,7 millones de euros/mes. Si tenemos en consideración que los impuestos netos sobre los productos representan el 9,5% de la totalidad del PIB, la recaudación afectada ascendería a 36,74 millones de euros/mes.

Respecto las relaciones laborales, bajo los mismos parámetros cuantitativos y cualitativos, las personas trabajadoras que se verían afectadas alcanzarían el valor de 7.836 cada mes, haciendo que la tasa de paro se incremente en 0,68 p.p. por cada mes que vaya transcurriendo. Los tres escenarios planteados dependen de la duración de la parálisis de la economía (ocho semanas, seis meses y diez meses), teniendo como fecha de inicio el 15 de marzo y de un 50% de economía afectada.



Escenarios de impacto sobre el sector de la construcción:



En el Gráfico 1 se puede ver cuál es la estimación de la afectación del PIB en Canarias cada mes. En el Gráfico 2, se estima el impacto negativo sobre el PIB la paralización de la economía. En ambos casos depende del porcentaje de estructura económica afectada.

Dicho dato extrapolado al sector de la construcción, el cual representa el 5,53% de la totalidad del PIB en Canarias, aporta a la economía 2.617,06 millones de euros/año contribuyendo mensualmente 218,09 millones de euros. Por mes de ralentización/paralización del sector en cuestión, el descenso del PIB alcanzaría la cifra de -0,46% con el consiguiente efecto sobre el empleo y la recaudación.

Efecto sobre la recaudación:

Si referenciamos el efecto de la recaudación (9,5%) sobre el sector de la construcción, al representar este un 5,53% del total, sería del 0,53%. Es decir, si la aportación media mensual al PIB del sector de la construcción es de 218,09 millones de euros, por cada mes que transcurre de paralización, el efecto sobre la tributación ascenderá a -1.145.729 euros/mes solo por efecto directo y en primera vuelta.



Efecto sobre el empleo y tasa de paro

Usando la Encuesta de Población Activa, a 31 de diciembre de 2019, el sector de la construcción generaba 49.300 empleos, representando un 5,24% de la totalidad. En Canarias, a 31 de diciembre de 2019, la población ocupada ascendía a 940.300 personas. Ya en el primer trimestre de 2020, con quince días de estado de alarma, la población ocupada ha descendido hasta las 930.200 personas siendo en el sector de la construcción 49.200 ocupados. Es decir, la disminución de la ocupación en el sector de la construcción solo representa el 0,99% (-100) de la totalidad del descenso (-10.100).

Desde la perspectiva de desempleo, en 2019, Canarias finalizó con una tasa de paro del 18,78%, afectando a 217.400 personas. En el primer trimestre de 2020, la tasa de paro creció levemente hasta el 18,79%, dejando la cifra del desempleo en 215.300 personas.

En el caso concreto del sector de la construcción, 8300 personas se encontraban desempleadas en 2019, disminuyendo hasta las 6.900 en el primer trimestre de 2020.

Desde la perspectiva de la productividad aparente del factor trabajo en el sector, esta asciende a 53.192,37 euros/empleo, situándose la media de Canarias se ubica en 50.850, 10 euros/empleo. Es decir, se sitúa 4,61 p.p. por encima de la media regional.

Por último, incorporar que el desempleo en la construcción explica el 3,21 % de la tasa de paro en Canarias.



Escenarios de impactos sobre el sector turístico

Partiendo de un escenario denominado "cero turístico", debemos tener en cuenta que, impulsando la actividad turística se va a recuperar a la economía canaria en gran parte proporcionando mayores equilibrios en la balanza por cuenta corriente del Estado español. Con un tratamiento adecuado, esta recuperación podrá permitir mantener y recuperar el empleo y la actividad económica.

La reactivación del sector turístico es algo más complicada que en el resto de los sectores ya que depende de un factor muy importante, como es la libre circulación de personas (turistas), y la apertura del espacio aéreo internacional. Por otra parte, aún no hay una idea clara de cómo serán los protocolos de viaje en los aviones o en los propios aeropuertos por lo que genera una gran incertidumbre al sector.





En términos absolutos para Canarias se observa un incremento en la estancia media en hoteles de los turistas hasta los 8,4 días (tanto nacionales como extranjeros), derivado posiblemente de la prolongación de estancias forzadas por las restricciones en la conectividad con las regiones de origen de los turistas.

Por su parte la tasa de ocupación en hoteles por plaza se desploma hasta el 34,18% en Canarias en marzo de 2020, desde el 74,08% del mes anterior, lo que supone una diferencia negativa de 39,9 puntos porcentuales. En los meses de abril, mayo y junio, el cierre es total.

Conclusiones

De todo este análisis se extrae la necesidad construir viviendas protegidas para así garantizar la accesibilidad a la vivienda de todos los ciudadanos, a través de un alquiler acorde a la capacidad adquisitiva de los colectivos más vulnerables y, por otra parte, mejorar las condiciones de las viviendas con criterios de ahorro energético y cuidado del medio ambiente.

De forma que se alcancen los siguientes fines establecidos en el Pacto social y político por el derecho al acceso a una vivienda digna en Canarias:

1. Facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía en condiciones asequibles y evitar la exclusión social.
2. Incentivar la rehabilitación y la promoción de viviendas como medio de impulso económico del sector y del empleo.
3. Facilitar el cambio hacia un modelo de ciudad sostenible y accesible.
4. Fomentar la política de rehabilitación de la edificación en núcleos urbanos y rurales.

Es necesario garantizar la accesibilidad a la vivienda de todos los ciudadanos, a través de un alquiler acorde a la capacidad adquisitiva de los colectivos más vulnerables.





Conclusiones

Las principales conclusiones alcanzadas con la elaboración del presente estudio se enumeran a continuación:

Canarias no solo no ha recuperado los niveles de renta de antes de la crisis financiera de 2008, sino que ha frenado la convergencia con la media nacional. Por otra parte Canarias será una de las Comunidades Autónomas más afectadas por la crisis del Covid-19 debido al gran peso del turismo y su dependencia con el exterior.

Existen factores como el alquiler vacacional que pueden acrecentar el desajuste del mercado de la vivienda, sobre todo en términos de precio. Esencialmente se trata de un problema de oferta, ya que el ritmo actual de incremento de la oferta de vivienda no permita satisfacer la demanda de los hogares canarios, incluso sin tener en cuenta la vivienda vacacional.

La destrucción de empleo se ha cebado especialmente con el sector servicios y con la construcción. En términos interanuales, en abril de 2020 había un 28,94% más de parados (5.920 personas) en la construcción respecto al mismo mes del periodo anterior. Además, desde el punto de vista de la ocupación, el sector de la construcción es el segundo en importancia como empleadores, dando trabajo a 49.200 personas.

El impacto del Covid-19 en lo que va de año ha hecho que, la economía canaria en términos de PIB haya descendido un -5,9. El sector de la construcción, en concreto, lo ha hecho en un -9,8%, siendo el sector donde la caída ha sido más profunda por lo que es importante para reactivar a la economía.

La combinación entre el incremento del desempleo y la pérdida de crecimiento económico provoca retracción en la demanda en consumos donde el endeudamiento y el esfuerzo económico es necesario. Por ello hay que fomentar la puesta en circulación de activos inmobiliarias para satisfacer la demanda en determinadas zonas y tipologías que cierren la brecha entre oferta y demanda.

Dadas las características del sector de la construcción, los plazos para la puesta en el mercado de viviendas son de varios años. Esto pone de manifiesto la necesidad de incrementar la construcción de viviendas en Canarias.



3. Evaluación Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012

En la dirección https://sede.gobcan.es/apjs/verifica_doc puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente:
0xpUfWDn-AbeDR1GAXSM4H1Lsm--sTHc6



Las actuaciones protegibles que contemplaba el Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012, fueron las siguientes:

A. PROMOCIÓN PRIVADA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN O RESULTANTES DE REHABILITACIÓN.

Actuaciones protegibles:

- Promoción de viviendas protegidas de nueva construcción o resultantes de rehabilitación destinadas a la venta o al uso propio.
- Promoción de viviendas protegidas de nueva construcción o resultantes de rehabilitación destinadas al arrendamiento.
- Promoción de viviendas de nueva construcción para arrendamiento edificadas en suelo sobre los que se haya cedido el derecho a superficie.
- Promoción privada de alojamientos colectivos.

B. PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.

Actuaciones protegibles:

- Promoción pública de viviendas protegidas para alquiler.

La actuación protegida de la promoción pública de viviendas en régimen de arrendamiento tenía por objeto la promoción, por el Instituto Canario de la Vivienda, de viviendas protegidas para alquilar destinadas a unidades familiares cuyos ingresos ponderados no fueran superiores a 1,5 veces el IPREM.

- Alojamientos colectivos de promoción pública.

C. ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE PROMOCIÓN PRIVADA.

Actuaciones protegibles:

- La adquisición y la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción para uso propio.

D. ADQUISICIÓN DE VIVIENDA USADA PARA USO PROPIO.

Actuaciones protegibles:

- La adquisición de vivienda usada para uso propio, entendiéndose por vivienda usada, las viviendas libres y protegidas que sean adquiridas por título de compraventa en segundas o posteriores transmisiones.

Asimismo, podrán obtener las mismas ayudas financieras que las viviendas usadas, las siguientes modalidades de viviendas:

- Viviendas sujetas a regímenes de protección pública, adquiridas en segunda o posterior transmisión.
- Viviendas libres de nueva construcción, adquiridas cuando hubiese transcurrido un plazo de un año como mínimo entre la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad, y la fecha del contrato de opción de compra o de compraventa.
- Viviendas rurales usadas.
- Viviendas libres a las que se refería la disposición transitoria primera 3, letra c) del Decreto, regulador de las medidas de dicho Plan.



E. AUTOCONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS.

Se entiende por autoconstrucción el proceso de edificación en el que, coincidiendo en una misma persona la condición de promotor y constructor, la vivienda viniera destinada a constituir el domicilio habitual y permanente del mismo. Ello, sin perjuicio de la posibilidad de intervención en el proceso constructivo de terceros, para la realización de actuaciones de carácter económico, técnicas o profesionales en los que se requiriese una especial cualificación.

F. ALQUILER DE VIVIENDA.

Acciones protegibles:

- El arrendamiento de vivienda libre o protegida de promoción privada:

Va destinada a sufragar parte del precio del alquiler de la vivienda y consistirá en una subvención de hasta el 40% del importe de la renta a satisfacer, y en una cuantía máxima de 3.200 euros por vivienda, con independencia del número de titulares del contrato de arrendamiento, otorgándose por un periodo máximo de dos años, siempre que se mantuvieran las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a su percepción.

No se podrá obtener nuevamente esta ayuda hasta transcurridos cinco años desde la fecha de su reconocimiento.

- El arrendamiento de vivienda protegida de promoción pública.

- Alquiler de viviendas protegidas de promoción pública:

El Instituto Canario de la Vivienda, atendiendo a las circunstancias socioeconómicas de los adjudicatarios de viviendas protegidas de promoción pública, concedía, con cargo a sus presupuestos, ayudas dirigidas a sufragar parte del precio del alquiler de la vivienda.

La concesión de estas ayudas, cuyo otorgamiento se rige por su normativa específica, consiste en una bonificación del importe de la renta a satisfacer y se instrumentarán, a efectos presupuestarios, como formalización contable.

El importe de estas ayudas se determina atendiendo en todo caso y sin perjuicio de la valoración de otras circunstancias, al número de miembros de la unidad familiar y al nivel de ingresos de la misma.

En el caso de viviendas promovidas por otros promotores con los que la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias haya suscrito el correspondiente convenio, las ayudas pueden ser abonadas directamente a aquellos, que lo deberán deducir del importe de la renta a satisfacer por los inquilinos.

G. REHABILITACIÓN, REPOSICIÓN Y EFICIENCIA ENERGÉTICA.

Acciones protegibles:

a) Rehabilitación Integral de centros históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales.

Se trataba de una actuación dirigida a la mejora de tejidos residenciales en el medio urbano y rural, cuando implicasen una recuperación funcional de conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados



y municipios rurales, cuando requiriesen la rehabilitación de sus edificios o viviendas, la superación de situaciones de infravivienda, y de intervenciones de urbanización o reurbanización de sus espacios públicos.

Dichas actuaciones una vez obtenida la declaración de área de rehabilitación integral por parte del Instituto Canario de la Vivienda podían abarcar:

- a) En elementos privativos del edificio, las obras de mejora de la habitabilidad, seguridad, accesibilidad y eficiencia energética.
- b) En elementos comunes del edificio, las obras de mejora de la seguridad, estanqueidad, accesibilidad y eficiencia energética, y la utilización de energías renovables.
- c) En espacios públicos, las obras de urbanización, reurbanización y accesibilidad universal, y el establecimiento de redes de climatización y agua caliente sanitaria centralizadas alimentadas con energías renovables.

La promoción de nuevas viviendas protegidas en el área de rehabilitación integral en su caso, estaba sujeta a las condiciones y sistema de financiación establecidas del Decreto, incluyendo las ayudas previstas para la eficiencia energética.

b) Áreas de renovación urbana.

Se trataba de la renovación integral de barrios o conjuntos de edificios de viviendas que necesitasen actuaciones de demolición y sustitución de los edificios, de urbanización o reurbanización, de la creación de dotaciones y equipamientos, y de mejora de la accesibilidad de sus espacios públicos, incluyendo, en su caso, procesos de realojo temporal de los residentes.

En las citadas áreas podían ser objeto de financiación las siguientes actuaciones:

- La demolición de las edificaciones existentes.
- La construcción de edificios destinados a viviendas protegidas.
- La urbanización y reurbanización de los espacios públicos.
- Los programas de realojo temporal de los residentes.

c) Rehabilitación, reposición y eficiencia energética de edificios y viviendas.

Actuaciones protegibles:

Se comprendían las siguientes actuaciones aisladas de rehabilitación:

- Las que tuviesen por objeto la mejora de la eficiencia energética, higiene, salud y protección del medio ambiente en los edificios y viviendas, y la utilización de energías renovables.
- Las dirigidas a garantizar la seguridad y la estanqueidad de los edificios.
- Las que tuvieran por finalidad la mejora de la accesibilidad al edificio y/o a sus viviendas.



d) Rehabilitación de viviendas en el medio rural.

Se comprendía la realización de obras de rehabilitación de viviendas en el medio rural, que tuviesen por objeto:

- Proporcionar las condiciones de habitabilidad mínimas, de acuerdo con lo previsto en la correspondiente normativa autonómica.
- Posibilitar en las viviendas ahorro de consumo energético o permitan la adaptación a la normativa vigente en materia de agua, gas, electricidad, protección contra incendios o planeamiento, o aquellas otras que tuviesen por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.
- Cubiertas, acabados de fachada y carpintería exterior.
- Refuerzo o sustitución parcial de los elementos estructurales.

e) Rehabilitación del parque público.

La conservación y mantenimiento del parque público comprendía las actuaciones dirigidas, por un lado, a enmendar el menoscabo producido en el tiempo por el uso de las viviendas protegidas de promoción pública titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias y, por otro, a mejorar las condiciones de habitabilidad, seguridad, accesibilidad, así como adaptación a la nueva normativa en materia de edificación.

Asimismo, el equipamiento del parque público comprendía las actuaciones dirigidas a la creación y mejora de los equipamientos básicos para la población que accede tanto a las viviendas protegidas de promoción pública como a los alojamientos colectivos, y también para la población residente en las promociones más antiguas que no contaban con dichos equipamientos, así como el acondicionamiento de anejos, locales y espacios comunes existentes en las ciudades promociones.

H. PROGRAMA DE VIVIENDA JOVEN PARA LA JUVENTUD CANARIA.

Actuaciones protegibles:

- a) La adquisición, promoción para uso propio y la autoconstrucción de viviendas protegidas, así como la adquisición de vivienda usada libre.
- b) Las prestaciones y medidas económicas que integran el Programa de la Bolsa de Vivienda Joven, y dentro de ésta:
 - El servicio de alquiler de vivienda.
 - El servicio de alquiler de vivienda con opción a compra.
 - El servicio de compraventa de vivienda.
 - El servicio de la hipoteca Joven Canaria.
 - La ayuda al alquiler destinada a los jóvenes canarios.
 - Subvención para la adquisición o autoconstrucción de vivienda financiada mediante hipoteca joven.



- Subvención para la rehabilitación de viviendas para su puesta en arrendamiento.
- Subvención para la puesta en arrendamiento de viviendas.

Objeto.

Además de las medidas de financiación que con carácter general y para cada tipo de actuación protegida se preveían en este Decreto, cuando el adquirente, promotor para uso propio o autoconstructor de vivienda protegida, así como el adquirente de vivienda usada ostentasen la condición de joven, podían acceder además a la subvención que con cargo a los Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Dicha subvención iba dirigida a sufragar parte del precio de adquisición o construcción de las viviendas adquiridas.

Bolsa de Vivienda Joven.

La Bolsa de Vivienda Joven constituía una actuación del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012 que tenía por objeto facilitar el acceso de los jóvenes a una vivienda, en propiedad o en alquiler, mediante la prestación de una serie de servicios, que vemos a continuación:

El alquiler de vivienda.

El alquiler de vivienda tenía por objeto facilitar el acceso de los jóvenes a una vivienda en alquiler, en condiciones económicas más favorables a las del mercado, ofreciendo, además a los propietarios garantías adicionales.

Eran destinatarios de este servicio los demandantes de una vivienda en alquiler que tuvieran nacionalidad española o permiso de residencia y una edad comprendida entre los 18 y 35 años, ambos inclusive.

También eran destinatarios los propietarios o los titulares de un derecho posesorio sobre una vivienda, cuando concurriendo los requisitos previstos en el Decreto, la depositasen para su alquiler en la Bolsa de Vivienda Joven.

Alquiler de viviendas con opción a compra.

El arrendamiento de viviendas con opción a compra iba dirigido a facilitar el acceso de los jóvenes a las viviendas que se alquilasen mediante la Bolsa de Vivienda Joven, con la posibilidad de acceder, posteriormente, a su compra.

La compraventa de vivienda.

Con este servicio se pretendía facilitar el acceso de los jóvenes a la vivienda en propiedad, en condiciones económicas más favorables a las del mercado, ofreciendo, además, la financiación necesaria para su adquisición.

La Hipoteca Joven Canaria.

Desde el Programa de la Bolsa de Vivienda Joven se ofrecía la financiación de la compra de la vivienda, a través de un préstamo hipotecario concertado con entidades bancarias, denominado Hipoteca Joven Canaria.



Ayudas al alquiler de vivienda

El Instituto Canario de la Vivienda otorgaba con cargo a sus propios presupuestos ayudas a los jóvenes para el alquiler de viviendas no sometidas a ningún régimen de protección, siempre que se concertasen a través de los servicios gestionados por la Bolsa de Vivienda del Plan de Vivienda de Canarias, para su uso como residencia habitual y permanente.

Subvención para la adquisición o autoconstrucción de viviendas libres financiada mediante la Hipoteca Joven Canaria.

Podían acceder a las subvenciones para la adquisición o autoconstrucción de viviendas libres financiada mediante la Hipoteca Joven Canaria, y que eran compatibles con todas las previstas en el Plan de Vivienda de Canarias y con las otorgadas por otras Administraciones Públicas, aun cuando tuviesen el mismo objeto, los jóvenes que, a título oneroso, adquiriesen una vivienda financiada mediante la Hipoteca Joven Canaria para su destino como residencia habitual y permanente, mediante la suscripción de la correspondiente escritura de compraventa o en el caso de autoconstrucción, de la escritura de obra nueva.

Subvención para la puesta en arrendamiento de viviendas libres usadas desocupadas a través de la Bolsa de Vivienda Joven.

Podían acceder a una subvención de 3.000 euros con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Canarias y de acuerdo con las disponibilidades presupuestarias, los propietarios de viviendas libres usadas desocupadas que las ofreciesen en arrendamiento por un período mínimo de cinco años a través de la Bolsa de Vivienda Joven, siempre que la superficie útil no excediese de 120 m².

Subvención para la rehabilitación de vivienda para su puesta en arrendamiento.

Cuando la vivienda precise para su puesta en arrendamiento la realización de obras de rehabilitación, el propietario podría además acceder a una subvención por importe de hasta 6.000 euros, con cargo a los Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Canarias y de acuerdo con las disponibilidades presupuestarias.

I. BOLSA DE VIVIENDA VACÍA

La Bolsa de Vivienda Vacía constituía una actuación del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012 que tenía por objeto el fomento y apoyo del alquiler, mediante la puesta en el mercado de aquellas viviendas que se encontrasen desocupadas.

El alquiler de vivienda.

Con esta prestación o servicio se pretendía facilitar el acceso a la vivienda en alquiler, en condiciones económicas más favorables a las del mercado, ofreciendo, además a los propietarios garantías adicionales.

Eran destinatarios de este servicio los demandantes de una vivienda en alquiler que tengan nacionalidad española o permiso de residencia y ser mayor de edad.

Arrendamiento de viviendas con opción a compra.

El arrendamiento de viviendas con opción a compra iba dirigido a facilitar el acceso a las viviendas que se alquilasen mediante el Programa de la Bolsa de Vivienda Vacía, con la posibilidad de acceder, posteriormente, a su compra.



Subvenciones a los propietarios de viviendas arrendadas a través de la Bolsa de Vivienda Vacía.

Además los propietarios de las viviendas que concertasen un contrato de arrendamiento a través de la Bolsa de Vivienda Vacía, podían acceder a las subvenciones previstas en el Decreto, siempre que se cumplan los requisitos previstos para su percepción.

J. ACTUACIONES EN MATERIA DE SUELO.

Actuaciones protegibles:

- Adquisición y urbanización de suelo para la construcción de vivienda protegida.

Tenía la consideración de actuaciones protegidas la urbanización y adquisición de suelo, para su inmediata edificación, con destino predominantemente a la promoción de viviendas calificadas o declaradas protegidas al amparo de lo dispuesto en el Decreto, siempre que éstas cumplieren los requisitos relativos a superficie útil máxima, precio de venta por metro cuadrado de superficie útil, niveles de ingresos de los adquirentes y período mínimo de calificación de las viviendas.

A estos efectos se requería que, al menos el 50%, de la edificabilidad residencial de la unidad de actuación, se destinase a tal finalidad.

- Promoción y fomento del suelo para la construcción de viviendas protegidas.

La actuación protegida de promoción y fomento de suelo para viviendas protegidas tenía por objeto financiar, con cargo a los Presupuestos de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, la utilización de suelo para la promoción y construcción de viviendas protegidas de nueva construcción de régimen especial en venta, de régimen especial en alquiler, o en régimen de autoconstrucción o promoción para uso propio, cuando, en estos últimos casos, los ingresos familiares del autoconstrutor o promotor para uso propio no fuesen superiores a 2,5 veces el IPREM.

- Patrimonio público de suelo

La actuación protegida de patrimonio público de suelo tenía por objeto la adquisición y/o urbanización de suelo por parte del Instituto Canario de la Vivienda, con cargo a los Presupuestos de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, con la finalidad de destinarlo a la construcción de viviendas protegidas de promoción pública en régimen de alquiler.





ACTUACIONES	2009		2010		2011		2012	
	Obj. Plan	Act.Calificada						
PROMOCIÓN PRIVADA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN (EN VENTA O EN ALQUILER) O RESULTANTES DE REHABILITACIÓN	3.400	700	2.885	715	3.140	375	906	223
PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS. Actuación de Promoción Pública de Viviendas protegidas (incluidas ayuda al alquiler y rehabilitación)	6.944	-7.473	7.094	6.589	7.222	4.830	7.240	3.963
ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE PROMOCIÓN PRIVADA	500	411	500	428	600	489	500	501
ADQUISICIÓN DE VIVIENDA USADA (ESTATAL Y AUTÓNOMA)	420	28	420	145	550	95	500	36
AUTOCONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS	75	2	75	8	75	17	75	0
ALQUILER DE VIVIENDA (Ayuda al alquiler)	900	900	800	800	635	635	635	635
PROGRAMA DE BOLSA DE VIVIENDA	6.835	7.179	6.905	8.218	7.060	5.983	7.445	2.970
BOLSA DE VIVIENDA JOVEN	6.300	6.648	6.345	7.781	6.345	5.482	6.620	2.440
Alquiler de vivienda	1.500	2.300	1.500	3.001	1.600	2.603	1.700	1.382
Alquiler de vivienda con opción a compra		31		27		10		21
Compraventa de vivienda (Producto financiero Hipoteca Joven)	1.800	2.470	2.000	2.417	2.300	1.478	2.400	619
Ayudas al alquiler de vivienda (Jóvenes Canarias)	1.000	1.164	1.000	644	1.000	12	1.000	2
Subvención de Hipoteca Joven Canaria	1.000	340	1.000	1.472	600	1.379	675	416
Subvención para la puesta en arrendamiento	1.000	300	800	215	800	0	800	0
Subvención para la rehabilitación de vivienda para su puesta en arrendamiento	45	43	45	5	45	0	45	0
BOLSA DE VIVIENDA VACÍA	535	531	560	437	715	501	825	535
Alquiler de vivienda	320	470	345	396	500	493	610	529
Alquiler de vivienda con opción a compra		9		7		8		6
Subvenciones para la puesta en arrendamiento	200	43	200	31	200	0	200	0
Subvención para la rehabilitación para su puesta en arrendamiento	15	9	15	3	15	0	15	0
REHABILITACION Y REPOSICIÓN	200	43	200	31	200	0	200	0
Áreas de Rehabilitación integral y Centros Históricos	594	594	474	474	861	861	800	800
Áreas de Renovación Urbana	250	250	152	152	861	861	800	800
Rehabilitación y Eficiencia Energética	2.150	71	3.000	396	4.000	97	1.000	0
Rehabilitación Vivienda Rural	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666	1.667	1.667
SUELO ÁREAS	2.376	937	1.040	3.178	1.146	940	431	0
Suelo Régimen Especial en Venta	161	62	161	250	161	114	161	0
Suelo Régimen Especial en Alquiler	675	246	214	590	215	356	240	0
Suelo autoconstructor hasta 2,5 IPREM	1.510	510	635	1.552	740	0	0	0
Áreas Prioritarias y no Prioritarias	30	119	30	786	30	470	30	0





ACTUACIONES	2009	2010	2011	2012
PROMOCIÓN PRIVADA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN (EN VENTA O EN ALQUILER) O RESULTANTES DE REHABILITACIÓN	20,59%	24,78%	41,93%	24,61%
PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS. Actuación de Promoción Pública de Viviendas protegidas (incluidas ayuda al alquiler y rehabilitación)	107,62%	92,88%	66,88%	54,74%
ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE PROMOCIÓN PRIVADA	82,20%	85,60%	81,50%	100,20%
ADQUISICIÓN DE VIVIENDA USADA (ESTATAL Y AUTONÓMINA)	6,67%	34,52%	17,27%	7,20%
AUTOCONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS	2,67%	10,67%	22,67%	0%
ALQUILER DE VIVIENDA (Ayuda al alquiler)	100%	100%	100%	100%
PROGRAMA DE BOLSA DE VIVIENDA	105,03%	119,02%	84,75%	39,89%
BOLSA DE VIVIENDA JOVEN	105,52%	122,63%	86,40%	36,86%
Alquiler de vivienda	153,33%	200%	162,69%	81,29%
Alquiler de vivienda con opción a compra				
Compraventa de vivienda (Producto financiero Hipoteca Joven)	137,22%	120,85%	64,26%	25,79%
Ayudas al alquiler de vivienda (Jóvenes Canarios)	116,40%	64,40%	1,20%	0,20%
Subvención de Hipoteca Joven Canaria	34%	147,20%	229,83%	61,63%
Subvención para la puesta en arrendamiento	30%	26,88%	0%	0%
Subvención para la rehabilitación de vivienda para su puesta en arrendamiento	95,56%	11,11%	0%	0%
BOLSA DE VIVIENDA VACÍA	99,25%	78,04%	70,07%	64,85%
Alquiler de vivienda	146,88%	114,78%	98,60%	86,72%
Alquiler de vivienda con opción a compra				
Subvenciones para la puesta en arrendamiento	21,50%	15,50%	0%	0%
Subvención para la rehabilitación para su puesta en arrendamiento	60%	20%	0%	0%
REHABILITACION Y REPOSICIÓN	55,39%	50,79%	41,69%	72,21%
Áreas de Rehabilitación integral y Centros Históricos	100%	100%	100%	100%
Áreas de Renovación Urbana	100%	100%	100%	100%
Rehabilitación y Eficiencia Energética	3,30%	13,20%	2,43%	0%
Rehabilitación Vivienda Rural	100%	100%	100%	100%
SUELO ÁREAS	39,44%	305,58%	82,02%	0%
Suelo Régimen Especial en Venta	38,51%	155,28%	70,81%	0%
Suelo Régimen Especial en Alquiler	36,44%	275,70%	165,58%	0%
Suelo autoconstructor hasta 2,5 IPREM	33,77%	244,41%	0%	0%
Áreas Prioritarias y no Prioritarias	396,67%	2,62%	1,5%	0%





EJERCICIO 2009

OBJETIVOS	CALIFICADAS	PORCENTAJE EJECUCIÓN
26.110	20.211	77,41%

EJERCICIO 2010

OBJETIVOS	CALIFICADAS	PORCENTAJE EJECUCIÓN
31.356	22.769	72,61%

EJERCICIO 2011

OBJETIVOS	CALIFICADAS	PORCENTAJE EJECUCIÓN
27.121	21.636	79,77%

EJERCICIO 2012

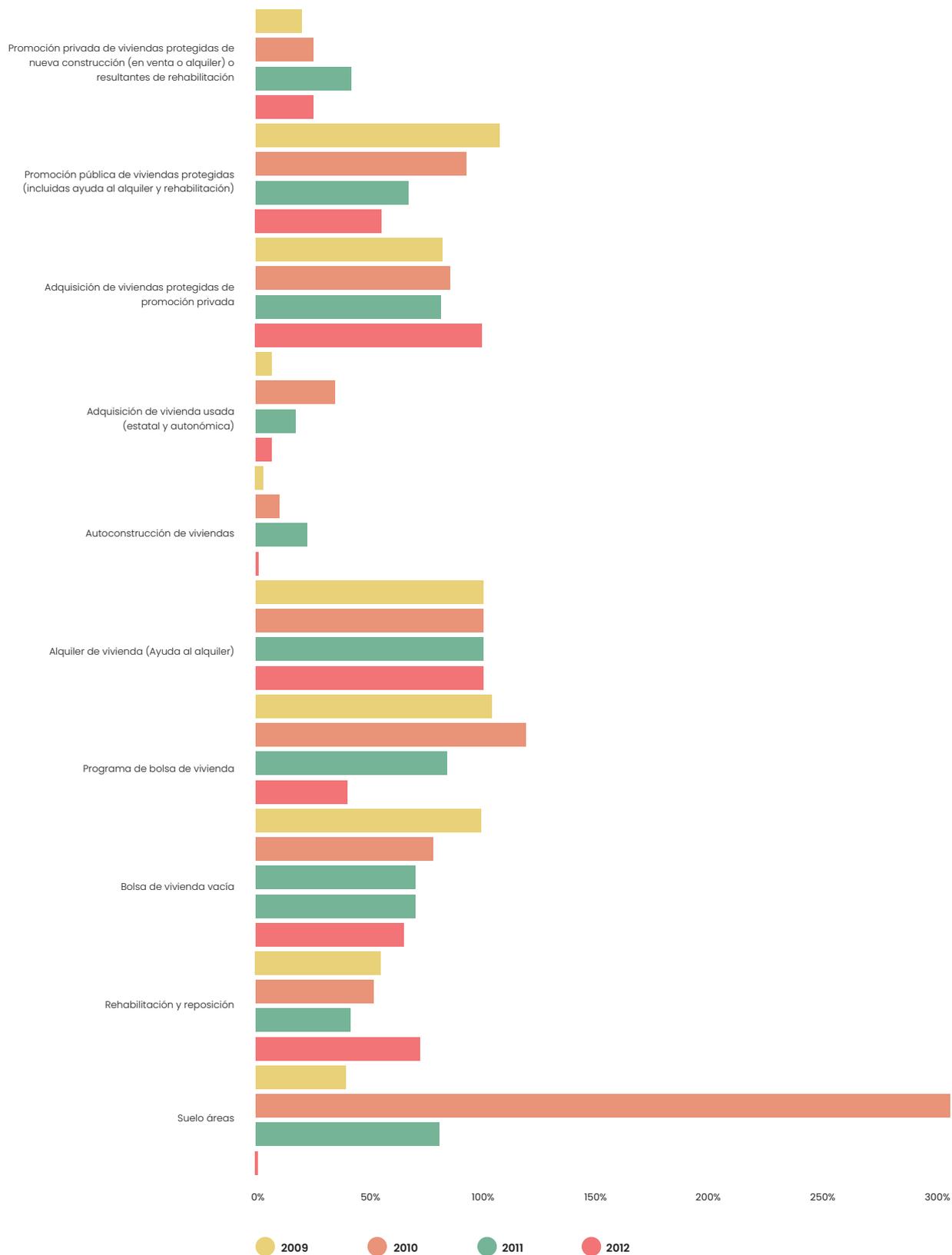
OBJETIVOS	CALIFICADAS	PORCENTAJE EJECUCIÓN
21.331	10.927	51,22%

EJERCICIOS PLAN 2009-2012

OBJETIVOS PLAN	CALIFICADAS PLAN	EJECUCIÓN GLOBAL
105.918	75.543	71,32%



Plan de Vivienda 2009-2012. Actuaciones



La ejecución del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012 refleja inevitablemente los efectos de la crisis económica padecida a la que, lógicamente, no fue ajena.

Si bien, el documento nació en un contexto de relativa bonanza económica incrementando en un 10% la financiación respecto del anterior Plan de Vivienda 2005-2008, el periodo de crisis truncó sus objetivos y expectativas generadas.

Este contexto económico y social especialmente complejo, indicó en una mayor dificultad de la población canaria para poder acceder a una vivienda así como en la menor capacidad inversora de los agentes que intervienen en el proceso constructivo.

De esta manera, y pese a que se pretendía garantizar una atención integral de todos los sectores afectados, se produjo, entre otros aspectos, un desequilibrio entre la oferta y la demanda de vivienda.

Por ello, el difícil periodo económico atravesado, y que tuvo su culmen en pleno desarrollo del Plan de Vivienda anterior, quedó reflejado de manera notable en la ejecución del mismo.

Al hilo de lo anterior y precisamente al objeto de paliar dicha situación, el actual Gobierno de Canarias, en materia de vivienda, llevó a cabo una importante labor para resolver la falta de cobertura presupuestaria que venía experimentando el Instituto Canario de la Vivienda en los últimos ejercicios para dar respuesta a todas aquellas solicitudes de ayudas y subvenciones en el marco del Plan Canario de Vivienda 2009/2012, que no fueron atendidas por agotamiento de los créditos presupuestarios necesarios para ello.

En este sentido, se expone a continuación lo desarrollado en los ejercicios posteriores:

EJERCICIO 2013

La actividad económico financiera del Instituto Canario de la Vivienda desarrollada en el ejercicio 2013, derivó de la aprobación de los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias, en virtud de la Ley 10/2012, de 29 de diciembre.

El estado de las cuentas de este Organismo, para el ejercicio 2013, se comprendió por los Gastos Presupuestarios, donde se representaron las obligaciones reconocidas en el ejercicio 2013, que ascendió a la cantidad de 62.565.280,67€, y los Ingresos Presupuestarios que representaron los derechos reconocidos durante el ejercicio 2013, que deducidas las bajas, insolvencias y otras que asciende a 61.012.761,82€, de acuerdo con su clasificación económica.

Durante el ejercicio 2013, se reconocieron obligaciones por importe total de 62.565.280,67€, lo que supuso un nivel de ejecución del 98,86% del presupuesto total.



Programa	Denominación	Crédito Definitivo	Obligaciones reconocidas	% Ejecución	% Total obligaciones	% Crédito Total
912 A	Dirección Política y Gobierno	76.940,91	73.993,43	96,17	0,12	0,12
261 A	Dirección, promoción y gestión en materia de vivienda	11.356.179,54	10.689.280,71	94,13	17,09	16,89
261 B	Promoción y Rehabilitación Parque Público de Viviendas	2.914.932,25	2.877.338,29	98,71	4,60	4,56
261 C	Gestión de Viviendas de Promoción Pública	16.068.603,00	16.068.584,44	99,99	25,68	25,39
261 D	Fomento de Viviendas Protegidas	32.870.800,92	32.856.083,80	99,96	52,51	51,92
TOTAL		63.287.456,62	62.565.280,67	98,86		

También se reconocieron obligaciones, por Proyectos de Inversión/Líneas de Actuación.

Si atendemos al área origen del gasto, durante el ejercicio 2013, se reconocieron obligaciones por Proyecto de Inversión:

ÁREA ORIGEN DEL GASTO	OBLIGACIONES RECONOCIDAS
CAC	2.389.534,37
Las Palmas	31.286.995,07
S/C de Tenerife	20.773.917,44

Por otro lado, durante el ejercicio 2013, no se suscribieron nuevos convenios de colaboración con repercusión económica, tramitándose solamente reajustes de las anualidades de acuerdos de comisión bilateral para la Rehabilitación Integral, Renovación Urbana y Rehabilitación de Casco Histórico suscritos en ejercicios anteriores.

En aplicación del Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre, que regula la Renta Básica de Emancipación, las solicitudes se presentarán en los departamentos competentes en materia de vivienda de cada Comunidad Autónoma, por lo que éste Organismo Autónomo ha tramitado 1.067 expedientes según el detalle siguiente:

RENTA BÁSICA DE EMANCIPACIÓN

TOTAL RESOLUCIONES SUSPENDIDAS:: 717

TOTAL RESOLUCIONES POSITIVAS: 324

TOTAL RESOLUCIONES DENEGATORIAS: 26





Nº EXPE-DIEN-TE	NORMATIVA	FINALIDAD	IMPORTE CONCEDIDO PTE. LIQUIDAR A 1 DE ENERO	IMPORTE CONCEDIDO EN EL EJERCICIO	IMPORTE LIQUIDADO EN EL EJERCICIO	IMPORTE CONCEDIDO PTE. DE LIQUIDAR A 31 DE DICIEMBRE
3	RD 801/2005, 1 de julio	Subv. para Áreas Rehabilitación Integral	281.810,46 €	605.494,51€	468.494,51€	418.336,19€
4	RD 801/2005, 1 de julio	Sub. Destinada a Áreas de Renovación Urbana	480.483,28€	3.006.444,88€	2.048.690,68€	1.438.237,48€
3	RD 801/2005, 1 de julio	Subv. Destinada a Reh.Cascos Históricos	0,00€	1.705.750,27€	766.489,20€	939.261,07€
11	RD 2066/08, 12 de diciembre	Subv. Áreas de Rehab. Integral	238.353,66€	1.748.704,38€	486.734,27€	1.500.323,77€
4	RD 2066/08, 12 de diciembre	Subv. Destinada Áreas de Renov. Urbana	607.484,11€	4.415.108,25€	2.225.879,27€	2.796.713,09€
0	RD 2066/08, 12 de diciembre	Subv. Destinada a Rehab.Cascos Históricos	113.400,00€	0,00€	113.400,00€	0,00€
1	D 116/2009, 3 de agosto	Ay. para reparar los daños producidos por el incendio acaecido en La Palma	6.000€	7.805,00€	6.000,00€	7.805,00€
1	D 167/2009, 29 de diciembre	Ay. para reparar los daños producidos por el temporal de lluvias y viento los días 22 y 23 de diciembre en el Archipiélago	21.007,15€	1.869,63€	22.876,78€	0,00€
12	D 12/2010, 4 de febrero	Ay. para reparar los daños producidos por las intensas lluvias caídas en el Archipiélago los días 31 enero y 1 y 2 febrero de 2010	0,00€	10.654,57€	10.654,57€	0,00€
15	D 75/2012, 17 de agosto	Ay. para reparar daños producidos por incendios acaecidos en las islas de La Gomera, La Palma y Tenerife los meses de julio y agosto de 2012	48.800,00€	179.381,89€	227.381,89€	0,00€
2	D 27/2006, 7 marzo y D 135/2009, 20 octubre	Subv. para la adquisición de viviendas usadas para uso propio	48.000,00€	18.400,00€	67.200,00€	0,00€
6	D 75/2002, 3 de junio	Subv. para la autoconstrucción de viviendas	0,00€	21.904,05€	21.904,05€	0,00€





Nº EXPE-DIEN-TE	NORMATIVA	FINALIDAD	IMPORTE CONCEDIDO PTE. LIQUIDAR A 1 DE ENERO	IMPORTE CONCEDIDO EN EL EJERCICIO	IMPORTE LIQUIDADO EN EL EJERCICIO	IMPORTE CONCEDIDO PTE. DE LIQUIDAR A 31 DE DICIEMBRE
109	D 135/2009, 20 de octubre	Ay alquiler de vdas calificadas como vdas. protegidas en régimen especial para arrendamiento	190.000,00€	335.500,00€	525.500,00€	0,00€
7	D 27/2006, 7 de marzo y D 135/2009, 20 octubre	Subv. Para la promoción y fomento de suelo para vdas. protegidas	27.283,22€	2.603.673,38€	2.630.956,60€	0,00€
1	D 27/2006, 7 marzo	Sub. Para la puesta en arrendamiento de vdas usadas desocupadas	0,00€	6.000,00€	0,00€	6.000,00€
2	D 27/2006, 7 marzo	Ay para la adquisición de vdas para uso propio por jóvenes	0,00€	12.000,00€	12.000,00€	0,00€
25	D 2066/2008, 12 diciembre	Subv. para la rehabilitación de edificios y viviendas	0,00€	42.248,57€	42.248,57€	0,00€
13	RD 801/2005, 1 de julio y RD 2066/2008, 12 diciembre	Subv. A la promoción de vdas protegidas en Régimen Especial de arrendamiento	0,00€	7.752.267,48€	7.752.267,48€	0,00€
56	RD 801/2005, 1 de julio y RD 2066/2008, 12 diciembre	Subv. Destinadas a adquirentes de vdas y rehabilitación de vdas de po y libre	0,00€	6.925.222,77€	4.114.270,87€	2.810.951,90€
0	D 27/2006, 7 marzo y D 135/2009, 20 octubre	Subv. Para la adquisición de vdas protegidas de promoción privada	396.916,08€	0,00€	396.916,08€	0,00€



Subvenciones Corrientes concedidas

Nº EXPE-DIEN-TE	NORMATIVA	FINALIDAD	IMPORTE CONCEDIDO PTE. LIQUIDAR A 1 DE ENERO	IMPORTE CONCEDIDO EN EL EJERCICIO	IMPORTE LIQUIDADO EN EL EJERCICIO	IMPORTE CONCEDIDO PTE. DE LIQUIDAR A 31 DE DICIEMBRE
2211	RD 801/2005, 1 de julio y RD 2066/2008, 12 de diciembre	Apoyo económico a inquilinos de vdas arrendadas	960,80€	3.657.365,26€	3.054.110,08€	604.215,98€
0	D 27/2006, 7 de marzo y D 135/2009, 20 de octubre	Ayuda al alquiler destinada a jóvenes canarios	3.600,00€	0,00€	3.600,00€	0,00€
1	D 12/2010, 4 de febrero	Ayudas para reparar los daños por las lluvias en el Archipiélago los días 31 de enero y 1 y 2 de febrero de 2010	0,00€	7.199,82€	7.199,82€	0,00€
12	D 75/2012, 17 agosto	Ay para reparar los daños producidos por los incendios acaecidos en las islas La Gomera, La Palma y Tenerife en los meses de julio y agosto 2012	0,00€	26.015,00€	26.015,00€	0,00€
22	D 221/2000, 4 de diciembre	Ay a los alquileres de vdas de protección oficial adjudicadas conforme al D. 194/1994, 20 de septiembre	0,00€	16.068.584,44€	16.068.584,44€	0,00€

EJERCICIO 2014

La actividad económico financiera del Instituto Canario de la Vivienda desarrollada en el ejercicio 2014, derivó de la aprobación de los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias, en virtud de la Ley 6/2013, de 27 de diciembre.

El estado de las cuentas de este Organismo, para el ejercicio 2014, se comprendió por los Gastos Presupuestarios, donde se representaron las obligaciones reconocidas en el ejercicio 2014, que ascendió a la cantidad de 39.940.337,28€, y los Ingresos Presupuestarios que representaron los derechos reconocidos durante el ejercicio 2014, que deducidas las bajas, insolvencias y otras que asciende a 38.946.152,75€, de acuerdo con su clasificación económica.

Durante el ejercicio 2014, se reconocieron obligaciones por importe total de 39.940.337,28 €, lo que supone un nivel de ejecución del 97,74% del presupuesto total.



Programa	Denominación	Crédito Definitivo	Obligaciones reconocidas	% Ejecución	% Total obligaciones	% Crédito Total
912 A	Dirección Política y Gobierno	73.874,80	73.760,47	99,85	0,18	0,18
261 A	Dirección, promoción y gestión en materia de vivienda	10.088.430,65	9.826.238,28	97,40	24,60	24,05
261 B	Promoción y Rehabilitación Parque Público de Viviendas	2.050.393,33	1.989.126,25	97,01	4,98	4,87
261 C	Gestión de Viviendas de Promoción Pública	19.525.429,00	18.943.744,28	97,02	47,43	46,36
261 D	Fomento de Viviendas Protegidas	9.127.472,00	9.107.468,00	99,78	22,80	22,29
TOTAL		40.865.599,78	39.940.337,28	97,74		

A continuación se comparan las obligaciones reconocidas, por programas, en el ejercicio 2014 con las reconocidas en el ejercicio 2013.

Programa	Denominación	Obligaciones reconocidas 2013	Obligaciones reconocidas 2014	% Variación
912 A	Dirección Política y Gobierno	73.993,43	73.760,47	- 0,31
261 A	Dirección, promoción y gestión en materia de vivienda	10.689.280,71	9.826.238,28	- 8,07
261 B	Promoción y Rehabilitación Parque Público de Viviendas	2.877.338,29	1.989.126,25	-30,87
261 C	Gestión de Viviendas de Promoción Pública	16.068.584,44	18.943.744,28	17,89
261 D	Fomento de Viviendas Protegidas	32.856.083,80	9.107.468,00	72,28
TOTAL		62.565.280,67	39.940.337,28	-36,16

Si atendemos al área origen del gasto, durante el ejercicio 2014, se reconocieron obligaciones por Proyecto de Inversión:

ÁREA ORIGEN DEL GASTO	OBLIGACIONES RECONOCIDAS
CAC	2.235.932,85
Las Palmas	14.518.747,98
S/C de Tenerife	15.551.125,08

Por otro lado, durante el ejercicio 2014, se suscribió un nuevo Convenio de Colaboración, con repercusión económica, entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma de Canarias para la ejecución del Plan Estatal de Fomento del alquiler de vivienda, la Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016.

Además, en el marco del citado Convenio, se acordó autorizar la suscripción de nueve convenios relativos al programa de fomento de la Regeneración y Renovación Urbanas regulado en el Real Decreto 233/2013, de 05 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de viviendas, la Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016.



CAP	DESCRIPCIÓN	IMPORTE TOTAL	IMPORTE CAC	%	TERCERO
7	CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL MINISTERIO DE FOMENTO Y LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN ESTATAL DE FOMENTO DEL	53.861.124,00	11.994.844,00	22,27 %	Varios
7	ALQUILER DE VIVIENDAS, LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA Y LA REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS 2013-2016	449.320,39	119.820,31	26,76 %	Ayto S/C Tfe
7	ACUERDO DE COMISIÓN BILATERAL CELEBRADA EL 29 DE DICIEMBRE DE 2014, RELATIVO AL ÁREA DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA DEL BARRIO DE MIRAMAR I EN SANTA CRUZ DE TENERIFE	2.402.347,37	640.625,97	26,67 %	Ayto S/C Tfe
7	ACUERDO DE COMISIÓN BILATERAL CELEBRADA EL 29 DE DICIEMBRE DE 2014, RELATIVO AL ÁREA DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA DEL BARRIO DE LA SALUD I EN SANTA CRUZ DE TENERIFE	490.620,23	171.717,41	35,00	Ayto S/C Tfe
7	ACUERDO DE COMISIÓN BILATERAL CELEBRADA EL 29 DE DICIEMBRE DE 2014, RELATIVO AL ÁREA DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA DEL BARRIO DE LA VICTORIA EN SANTA CRUZ DE TENERIFE	1.367.634,42	298.392,80	21,82	Ayto S/C Tfe
7	ACUERDO DE COMISIÓN BILATERAL CELEBRADA EL 29 DE DICIEMBRE DE 2014, RELATIVO AL ÁREA DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA DEL POLÍGONO DE OFRA EN SANTA CRUZ DE TENERIFE	1.367.634,42	298.392,80	21,82	Ayto S/C Tfe
7	ACUERDO DE COMISIÓN BILATERAL CELEBRADA EL 29 DE DICIEMBRE DE 2014, RELATIVO AL ÁREA DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA DEL GRUPO SANTA MARÍA DEL MAR I EN SANTA CRUZ DE TENERIFE	131.247,15	35.047,49	26,72	Ayto S/C Tfe
7	ACUERDO DE COMISIÓN BILATERAL CELEBRADA EL 29 DE DICIEMBRE DE 2014, RELATIVO AL ÁREA DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA DEL BARRIO DE MIRAMAR II EN SANTA CRUZ DE TENERIFE	1.301.198,07	283.897,76	21,82	Ayto S/C Tfe
7	ACUERDO DE COMISIÓN BILATERAL CELEBRADA EL 29 DE DICIEMBRE DE 2014, RELATIVO AL ÁREA DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA DEL BARRIO DE LAS ROSASARMEÑIME EN ADEJE	1.260.105,37	211.055,02	16,75	Ayto Adeje
7	ACUERDO DE COMISIÓN BILATERAL CELEBRADA EL 29 DE DICIEMBRE DE 2014, RELATIVO AL ÁREA DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA DEL BARRIO DE TAMARACEITE EN LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	11.903.067,21	2.917.920,82	24,51	Ayto LPGC
7	ACUERDO DE COMISIÓN BILATERAL CELEBRADA EL 29 DE DICIEMBRE DE 2014, RELATIVO AL ÁREA DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA DEL BARRIO DE CUARTERÍA DE MATA	2.153.651,93	658.052,96	30,56	Ayto LPGC

En aplicación del Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre, que regula la Renta Básica de Emancipación, las solicitudes se presentaron en los departamentos competentes en materia de vivienda de cada Comunidad Autónoma, por lo que éste Organismo Autónomo ha tramitado 463 expedientes según el detalle siguiente:

RENTA BÁSICA DE EMANCIPACIÓN

TOTAL RESOLUCIONES SUSPENDIDAS:: 302

TOTAL RESOLUCIONES POSITIVAS: 149

TOTAL RESOLUCIONES DENEGATORIAS: 12





Nº EXPE-DIENTE	NORMATIVA	FINALIDAD	IMPORTE CONCEDIDO PTE. LIQUIDAR A 1 DE ENERO	IMPORTE CONCEDIDO EN EL EJERCICIO	IMPORTE LIQUIDADO EN EL EJERCICIO	IMPORTE CONCEDIDO PTE. DE LIQUIDAR A 31 DE DICIEMBRE
17	RD 233/2013, 5 de abril	Programa de Fomento de la Regeneración y Renovación Urbanas	0,00€	6.095.468,00€	0,00€	6.095.468,00€
0	RD 801/2005, 1 de julio	Subv. para Áreas de Rehabilitación integral	418.336,19€	0,00€	418.336,19€	0,00€
0	RD 801/2005, 1 de julio	Subv. Destinada a las áreas de renovación urbana	1.438.237,48€	0,00€	1.438.237,48€	0,00€
0	RD 801/2005, 1 de julio	Subv. Destinada a Rehabilitación Cascos Históricos	939.261,07€	0,00€	939.261,07€	0,00€
0	Rd 2066/2008, 12 de diciembre	Subv. Para Áreas de Rehabilitación integral	1.500.323,77€	0,00€	1.500.323,77€	0,00€
0	RD 2066/2008, 12 de diciembre	Sub. Destinada a Áreas de Renovación Urbana	2.796.713,09€	0,00€	2.796.713,09€	0,00€
1	D 326/2007, 7 de agosto	Ay. para reparar daños producidos por los incendios acaecidos en Canarias	0,00€	2.133,84€	2.133,84€	0,00€
1	D 116/2009, 3 de agosto	Ay. para reparar daños producidos por el incendio en la Palma	7.805,00	21.877,44€	29.682,44€	0,00€
1	D 12/2010, 4 febrero	Ay. para reparar daños ocasionados por las intensas lluvias caídas en el archipiélago los días 31 enero y 1 y 2 febrero 2010	0,00€	169,99€	169,99€	0,00€
1	D 115/2003, 5 diciembre	Ay. para mitigar los daños ocasionados por el incendio acaecido en el municipio de la Vega de San Mateo el 24 octubre y por las lluvias en el archipiélago el 2 de diciembre de 2013	0,00€	2.900,00€	2.900,00€	0,00€
7	D 118/2013, 19 diciembre	Ay. para mitigar los daños ocasionados por el temporal de lluvia y viento que azotó las islas los días 9 y 12 de diciembre de 2013	0,00€	24.226,34€	24.226,34€	0,00€
1	D 27/2006, 7 marzo y D 135/2009, 20 de octubre	Subv. Para la adquisición de Viviendas usadas para uso propio	0,00€	6.000,00€	6.000,00€	0,00€
0	D 27/2006, 7 marzo	Subv. Para la puesta en arrendamiento de viviendas usadas desocupadas	6.000,00€	0,00€	6.000,00€	0,00€
409	D 27/2006, 7 marzo	Ay. para la adquisición de viviendas para uso propio por jóvenes	0,00€	3.006.000,00€	2.988.000,00€	18.000,00€
0	RD 801/2005, de 1 de julio y RD 2066/2008, 12 de diciembre	Subv. Destinadas a adquirentes de viviendas y rehabilitación de viviendas de protección oficial y libre	2.810.951,90€	0,00€	2.810.951,90€	0,00€
0	RD 801/2005 1 julio y RD 2066/2008, 12 diciembre	Apoyo económico a los inquilinos de las vdas. arrendadas	604.215,98€	0,00€	604.215,98€	0,00€
28	D 221/2000, 4 diciembre	Ay. a los alquileres de las vdas de PO adjudicadas conforme al D 194/1994, 30 septiembre	0,00€	18.924.522,49€	18.924.522,49€	0,00€



EJERCICIO 2015

La actividad económico financiera del Instituto Canario de la vivienda desarrollada en el ejercicio 2015, derivó de la aprobación de los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias, en virtud de la Ley 11/2014, de 26 de diciembre.

El estado de las cuentas de este Organismo, para el ejercicio 2015, se comprendió por los Gastos Presupuestarios, donde se representaron las obligaciones reconocidas en el ejercicio 2014 que ascendió a la cantidad de 44.349.080,95€, y los Ingresos Presupuestarios que representaron los derechos reconocidos durante el ejercicio 2015, que deducidas las bajas, insolvencias y otras que ascendió a 58.235.935,82€, de acuerdo con su clasificación económica.

Durante el ejercicio 2015, se reconocieron obligaciones por importe total de 44.349.080,95€, lo que supuso un nivel de ejecución del 76,13% del presupuesto total.

Programa	Denominación	Crédito Definitivo	Obligaciones reconocidas	% Ejecución	% Total obligaciones	% Crédito Total
912 A	Dirección Política y Gobierno	74.131,00	72.294,60	97,52	0,16	0,12
261 A	Dirección, promoción y gestión en materia de vivienda	10.365.879,14	9.730.637,05	93,87	21,94	16,70
261 B	Promoción y Rehabilitación Parque Público de Viviendas	2.069.743,49	2.003.064,47	96,78	4,52	3,44
261 C	Gestión de Viviendas de Promoción Pública	15.951.137,72	15.237.956,40	95,53	34,36	26,16
261 D	Fomento de Viviendas Protegidas	29.791.299,33	17.305.128,43	58,09	39,02	29,71
TOTAL		58.252.190,68	44.349.080,95	76,13		

A continuación se comparan las obligaciones reconocidas, por programas, en el ejercicio 2015, con las reconocidas en el ejercicio 2014.

Programa	Denominación	Obligaciones reconocidas 2014	Obligaciones reconocidas 2015	% Variación
912 A	Dirección Política y Gobierno	73.760,47	72.294,60	-1,99
261 A	Dirección, promoción y gestión en materia de vivienda	9.826.238,28	9.730.637,05	-0,97
261 B	Promoción y Rehabilitación Parque Público de Viviendas	1.989.126,25	2.003.064,47	0,70
261 C	Gestión de Viviendas de Promoción Pública	18.943.744,28	15.237.956,40	-19,56
261 D	Fomento de Viviendas Protegidas	9.107.468,00	17.305.128,43	90,01
TOTAL		39.940.337,28	44.349.080,95	11,04



Si atendemos al área origen del gasto, durante el ejercicio 2015, se reconocieron obligaciones por Proyecto de Inversión::

ÁREA ORIGEN DEL GASTO	OBLIGACIONES RECONOCIDAS
CAC	4.153.793,80 €
Las Palmas	17.454.515,61 €
S/C de Tenerife	122.740.771,54 €

Asimismo, y en el marco del Convenio de colaboración suscrito entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma de Canarias para la ejecución del Plan Estatal 2013-2016, se acordó autorizar la suscripción de una serie de Convenios relativos al Programa de Fomento de la Regeneración y Renovación Urbanas, con una aportación total por parte de esta Comunidad Autónoma de 9.266.882,89 €.

Igualmente, tuvo lugar la suscripción de la tercera adenda de modificación del Convenio relativo a la actuación singular de Las Chumberas con una aportación prevista para la Comunidad Autónoma de Canarias 1.701.437,33 €.

En aplicación del Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre, que regula la Renta Básica de Emancipación, las solicitudes se presentaron en los departamentos competentes en materia de vivienda de cada Comunidad Autónoma, por lo que éste Organismo Autónomo ha tramitado 212 expedientes según el detalle siguiente:

RENTA BÁSICA DE EMANCIPACIÓN

TOTAL RESOLUCIONES SUSPENDIDAS:: 102

TOTAL RESOLUCIONES POSITIVAS: 107

TOTAL RESOLUCIONES DENEGATORIAS: 3

EJERCICIO 2016

La actividad económico financiera del Instituto Canario de la Vivienda desarrollada en el ejercicio 2016, derivó de la aprobación de los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias, en virtud de la Ley 11/2015, de 29 de diciembre.

El estado de las cuentas de este Organismo, para el ejercicio 2016, se comprendió por los Gastos Presupuestarios, donde se representan las obligaciones reconocidas en el ejercicio 2016, que ascendió a la cantidad de 55.668.181,48€, y los Ingresos Presupuestarios que representaron los derechos reconocidos durante el ejercicio 2016, que deducidas las bajas, insolvencias y otras que 50.884.103,87€, de acuerdo con su clasificación económica.

Durante el ejercicio 2016, se reconocieron obligaciones por importe total de 55.668.181,48€, lo que supone un nivel de ejecución del 84,19% del presupuesto total.



Programa	Denominación	Crédito Definitivo	Obligaciones reconocidas	% Ejecución	% Total obligaciones	% Crédito Total
912 A	Dirección Política y Gobierno	72.976,00	69.798,86	95,65	0,13	0,11
261 A	Dirección, promoción y gestión en materia de vivienda	9.252.108,66	8.605.635,53	93,01	15,46	13,15
261 B	Promoción y Rehabilitación Parque Público de Viviendas	2.391.959,00	2.342.518,69	97,93	4,21	3,58
261 C	Gestión de Viviendas de Promoción Pública	15.785.481,74	15.709.782,24	99,52	28,22	24,01
261 D	Fomento de Viviendas Protegidas	37.923.558,83	28.940.446,16	76,31	51,99	44,23
TOTAL		65.426.064,23	55.668.181,48	85,09		

Si atendemos al área origen del gasto, durante el ejercicio 2016, se reconocieron obligaciones por Proyecto de Inversión:

ÁREA ORIGEN DEL GASTO	OBLIGACIONES RECONOCIDAS
CAC	5.652.403,46 €
Las Palmas	17.855.674,60 €
S/C de Tenerife	32.160.103,42 €

En el ejercicio 2016 se suscribió un único convenio, con repercusión económica.

CONVENIOS DE COLABORACIÓN CON REPERCUSIÓN ECONÓMICA SUSCRITOS EN EL EJERCICIO 2016

CAP	DESCRIPCIÓN	IMPORTE TOTAL	IMPORTE CAC	%	TERCERO
VII	REPOSICIÓN Y REURBANIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN LAS CHUMBERAS y Gobierno	25.246.320,00 €	5.433.337,34€	35,00	AYTO. S.C. DE LA LAGUNA

En aplicación del Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre, que regula la Renta Básica de Emancipación, las solicitudes se preentaron en los departamentos competentes en materia de vivienda de cada Comunidad Autónoma, por lo que éste Organismo Autónomo tramitó 46 expedientes según el detalle siguiente:

RENTA BÁSICA DE EMANCIPACIÓN

TOTAL RESOLUCIONES SUSPENDIDAS:: 22

TOTAL RESOLUCIONES POSITIVAS: 23

TOTAL RESOLUCIONES DENEGATORIAS: 1



EJERCICIO 2017

La actividad económico financiera del Instituto Canario de la Vivienda desarrollada en el ejercicio 2017, derivó de la aprobación de los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias, en virtud de la Ley 3/2016, de 29 de diciembre.

El estado de las cuentas de este Organismo, para el ejercicio 2017, se comprendió por los Gastos Presupuestarios, donde se representaron las obligaciones reconocidas en el ejercicio 2017, que ascendió a la cantidad de 80.278.234,23€, y los Ingresos Presupuestarios que representaron los derechos reconocidos durante el ejercicio 2017, que deducidas las bajas, insolvencias y otras que ascendió a 95.932.156,07€, de acuerdo con su clasificación económica.

Al hilo de lo señalado, procede advertir que el 2017 fue un ejercicio enormemente complejo; diversos motivos lastraron la posibilidad de una eficaz gestión de los servicios públicos y programas que conformaban los objetivos del Gobierno en materia de Vivienda. Aún así, los resultados fueron satisfactorios, tanto desde el punto de vista de la gestión como de la ejecución presupuestaria, en relación con los créditos iniciales de la Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2017 así como de los créditos previstos en la Ley de Créditos extraordinarios.

En este sentido, se llevó a cabo una importante labor para resolver la falta de cobertura presupuestaria que venía experimentando el Instituto Canario de la Vivienda en los últimos ejercicios para atender todas aquellas solicitudes de ayudas y subvenciones en el marco del Plan Canario de Vivienda 2009-2012, que no fueron atendidas por agotamiento de los créditos presupuestarios necesarios para ello; así, no sólo la Ley de Presupuesto Generales de Canarias para 2017, sino además, la Ley de Crédito Extraordinario dotaron de consignación presupuestaria las líneas de subvenciones de adquirentes de viviendas protegidas de nueva construcción, promoción de viviendas protegidas de nueva construcción, rehabilitación y eficiencia energética de edificios y viviendas y autoconstrucción de viviendas.

Asimismo, en el ejercicio 2017, se dotaron de presupuesto las partidas presupuestarias que dieron cobertura a las convocatorias de adquirentes de viviendas usadas y adquirente o autoconstructores de viviendas mediante hipoteca joven canaria.

Durante el ejercicio 2017, se reconocieron obligaciones por importe total de 80.278.234,23 €, lo que supone un nivel de ejecución del 84,19 % del presupuesto total.

Programa	Denominación	Crédito Definitivo	Obligaciones reconocidas	% Ejecución	% Total obligaciones	% Crédito Total
912 A	Dirección Política y Gobierno	82.840,71	82.469,10	99,55	0,10	0,09
261 A	Dirección, promoción y gestión en materia de vivienda	9.135.955,35	7.969.283,94	87,23	9,93	8,36
261 B	Promoción y Rehabilitación Parque Público de Viviendas	4.497.232,00	3.552.102,32	78,98	4,42	3,73
261 C	Gestión de Viviendas de Promoción Pública	14.338.171,31	14.191.487,98	98,98	17,68	14,88
261 D	Fomento de Viviendas Protegidas	67.298.375,35	54.482.890,89	80,96	67,87	57,14
TOTAL		95.352.574,72	80.278.234,23	84,19		



Si comparamos las obligaciones reconocidas por programas en el ejercicio 2016 con las reconocidas en el ejercicio 2017:

Programa	Denominación	Obligaciones reconocidas 2016	Obligaciones reconocidas 2017	% Variación
912 A	Dirección Política y Gobierno	69.798,96	82.469,10	18,15
261 A	Dirección, promoción y gestión en materia de vivienda	8.605.635,53	7.969.283,94	- 7,39
261 B	Promoción y Rehabilitación Parque Público de Viviendas	2.343.518,69	3.552.102,32	51,64
261 C	Gestión de Viviendas de Promoción Pública	15.709.782,24	14.191.487,98	- 9,66
261 D	Fomento de Viviendas Protegidas	28.940.446,16	54.482.890,89	88,26
TOTAL		55.668.181,48	80.278.234,23	44,21

Si atendemos al área origen del gasto, durante el ejercicio 2017, se reconocieron obligaciones por Proyecto de Inversión:

ÁREA ORIGEN DEL GASTO	OBLIGACIONES RECONOCIDAS
CAC	4.153.793,80 €
Las Palmas	17.454.515,61 €
S/C de Tenerife	22.740.771,54 €

Por Real Decreto 637/2016, de 9 de diciembre, se prorroga el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, regulado por Real Decreto 233/2013.

En su virtud, con fecha 26 de julio de 2017, se procede a suscribir Convenio de Colaboración entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma de Canarias para la ejecución del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración urbanas 2013-2016, aprobado por Real Decreto 637/2016, de 9 de diciembre. Según la ficha financiera del convenio citado, el Ministerio se compromete a aportar el 70% del total, es decir, 12.858.118,00€ y la Comunidad Autónoma de Canarias, UN 30%, es decir, 5.510.622,30€; además, en el caso de que la Comunidad Autónoma de Canarias, a través del Instituto Canario de la Vivienda, ejecute el 100% de su compromiso de aportación, el Ministerio de Fomento, se compromete a aportar otro 30%, es decir, 5.510.622,30€.

En el marco del citado Convenio de colaboración, se suscribieron los Acuerdos de Comisión Bilateral que se detallan a continuación:

CONVENIOS DE COLABORACIÓN CON REPERCUSIÓN ECONÓMICA SUSCRITOS EN EL EJERCICIO 2017

CAP	DESCRIPCIÓN	IMPORTE TOTAL	IMPORTE CAC	%	TERCERO
VII	ARRU VEGA DE SAN JOSÉ	4.108.000,00 €	1.232.400,00 €	30,00	P3501700C
VII	ARRU BENAHOARE	1.500.000,00 €	450.000,00 €	30,00	P3803700H
VII	ARRU RISCOS DE MOGÁN	2.420.555,00 €	726.166,50 €	30,00	P3501300B
VII	ARRU PRINCESA	612.404,52 €	183.721,36 €	30,00	P3802300H
VII	ARRU EL CARDONAL II	691.794,30 €	207.538,29 €	30,00	P3802300H



CAP	DESCRIPCIÓN	IMPORTE TOTAL	IMPORTE CAC	%	TERCERO
VII	ARRU LA VERDELLADA V	959.284,00 €	287.779,20 €	30,00	P3802300H
VII	ARRU BARRIO LA SALUD II	577.500,00 €	126.000,00 €	21,82	P3803800F
VII	ARRU SANTA MARÍA DEL MAR III	1.320.000,00 €	288.000,00 €	21,82	P3803800F
VII	ARRU MIRAMAR III	2.392.500,00 €	522.000,00 €	21,82	P3803800F
VII	ARRU BARRIO LA VICTORIA II	339.000,00 €	101.700,00 €	30,00	P3803800F
VII	ARRU GARCÍA ESCAMEZ	1.457.500,00 €	318.000,00 €	21,82	P3803800F
VII	ARRU ESCALERITAS II	704.000,00 €	211.200,00 €	30,00	P3501700C
VII	ARRU ATALAYA BECERRIL	3.477.674,74 €	900.000,00 €	25,88	P3501000H
VII	ARRU JINAMAR II	3.224.404,45 €	969.913,37 €	30,08	P3502600D
VII	ARRU MONTAÑA GALDAR	1.202.728,76 €	360.818,62 €	30,00	P3500900J
VII	ARRU LOS CARDONES	640.000,00 €	192.000,00 €	30,00	P3502100E
VII	ARRU 96 VDAS SANTA BRÍGIDA	2.100.000,00 €	630.000,00 €	30,00	P3502200C
VII	ARRU TAMARACEITE II	3.543.657,15 €	1.063.097,15 €	30,00	P3501700C
VII	ARRU ANTÓN GUANCHE III	504.760,00 €	151.428,00 €	30,00	P3801100C
VII	ARRU URBANIZACIÓN EL LANCE	504.760,00 €	151.406,43 €	30,00	P3804400D
VII	ARRU C.H. VALLEHERMOSO	539.500,00 €	160.000,00 €	29,66	P3805000A
TOTAL		32.820.022,92 €	9.233.168,92 €		

En aplicación del Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre, que regula la Renta Básica de Emancipación, las solicitudes se presentarán en los departamentos competentes en materia de vivienda de cada Comunidad Autónoma, por lo que éste Organismo Autónomo ha tramitado 2 expedientes según el detalle siguiente:

RENTA BÁSICA DE EMANCIPACIÓN

TOTAL RESOLUCIONES SUSPENDIDAS: 0

TOTAL RESOLUCIONES POSITIVAS: 2

TOTAL RESOLUCIONES DENEGATORIAS: 0





Subvenciones de Capital Concedidas

Nº EXPE-DIENTE	NORMATIVA	FINALIDAD	IMPORTE CONCEDIDO PTE. LIQUIDAR A 1 DE ENERO	IMPORTE CONCEDIDO EN EL EJERCICIO	IMPORTE LIQUIDADO EN EL EJERCICIO	IMPORTE CONCEDIDO PTE. DE LIQUIDAR A 31 DE DICIEMBRE
32	RD 233/13, 5 abril	Prog. De fomento de la regeneración y renovación urbanas (MFCAC)	13.192.689,15€	0,00€	13.192.689,15€	0,00€
18	RD 637/16, 9 diciembre	Prog. De fomento de la regeneración y renovación urbanas (MFCAC)	0,00€ 14.796.674,	97€	0,00€	14.796.674,97€
22	RD 233/13, 5 abril	Subv.programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de edificios	5.056,28	0,00	5.056,28	0,00
20	RD 637/16, 9 diciembre	Subv.programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de edificios	0,00	7.765,00	7.765,00	0,00
65	RD 233/13, 5 abril	Subv. Programa de apoyo a la rehabilitación edificatoria	814.348,77	0,00	814.348,77	0,00
1	Resolucion 28 diciembre 2017 de la Presidenta del ICV	Subv.construcción de vdas protegidas de promoción privada en Alajeró	0,00	680.771,00	0,00	680.771,00
705	D 27/2006 7 marzo y D 135/2009, 20 octubre	Actuaciones encuadradas en Planes de Viviendas de ejercicios anteriores	41.105,06	21.800.980,95	12.247.971,63	9.553.009,32
3	Resolución 29 diciembre 2017 de la Presidenta del ICV	Actuaciones singulares Las Rehoyas,Atalaya- Becerril y Jinámar	0,00	900.000,00	0,00	900.000,00
2	Resolución 11 y 28 diciembre 2017 de la Presidenta del ICV	Actuaciones de conservación y mantenimiento en viviendas protegidas titularidad de VISOCAN	0,00€	3.400.000,00	1.000.000,00€	2.400.000,00€
268	Orden 26 mayo 2014 de la Consejera, modificada por Orden de 22 julio 2014 y por Orden de 5 julio 2017 y Resolución 12 julio 2017 de la Directora del ICV	Subvenciones destinadas a adquirentes y autoconstrucciones de vivienda mediante Hipoteca Joven Canaria	0,00 €	3.066.000,00€	6.000,00€	3.060.000,00 €
105	Resolución 13 julio 2017 de la Directora del ICV	Subvenciones destinadas a adquirentes de vivienda usada	344.800,00 €	625.700,00 €	0,00€	625.700,00 €



Subvenciones corrientes concedidas

Nº EXPE-DIENTE	NORMATIVA	FINALIDAD	IMPORTE CONCEDIDO PTE. LIQUIDAR A 1 DE ENERO	IMPORTE CONCEDIDO EN EL EJERCICIO	IMPORTE LIQUIDADO EN EL EJERCICIO	IMPORTE CONCEDIDO PTE. DE LIQUIDAR A 31 DE DICIEMBRE
20	Decreto 221/2000, 4 diciembre	Ayuda a los alquileres de las viviendas de p.o. adjudicadas conforme Decreto 194/1994, 30 septiembre	0,00	14.191.487,98	14.191.487,98	0,00
9	RD 233/13, 5 abril	Subvención Arrendamiento	627.460,28	15.744,62	14.484,62	1.230,00
1	Convenio SCE	Subvención FLC para actuaciones de conservación y mantenimiento en VPP	0,00	300.000,00	300.000,00	0,00

La actividad económico-financiera del Instituto Canario de la Vivienda desarrollada en el ejercicio 2018 se ajusta al presupuesto aprobado mediante Ley 7/2017, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2018 (BOC nº 254 de 31 de diciembre de 2017), tal y como se pone de manifiesto en las Cuentas Anuales del ejercicio 2018 que reflejan la imagen fiel del Patrimonio, de la Situación Financiera, de los Resultados, y de la Ejecución del Presupuesto del Organismo.

El remanente de tesorería es una magnitud de carácter financiero que cuantifica el excedente o el déficit de liquidez a corto plazo que la entidad tiene en la fecha de cierre del ejercicio, es decir, la liquidez con la que contaría la entidad después de recaudar los derechos pendientes de cobro y atender las obligaciones pendientes de pago, bajo la ficción de que unos y otras vencieran en aquella fecha, junto con los fondos líquidos, constituyendo un recurso para la financiación de este Organismo Autónomo.

Durante el ejercicio 2018 se reconocieron obligaciones por importe total de 69.162.101,15€ lo que supone una ejecución del 73,76% del crédito definitivo.

CRÉDITO INICIAL	76.709.451, 00
MODIFICACIONES CRÉDITO	17.060.612,51
CRÉDITO DEFINITIVO	93.770.063,51
OBLIGACIONES RECONOCIDAS	69.162.101,15
% EJEC.	73,76

La ejecución del gasto, por programas, durante el ejercicio 2018, sobre crédito definitivo, según el anexo correspondiente de SEFLOGIC, se describe en el siguiente cuadro:





Programa	Denominación	Crédito Definitivo	Obligaciones reconocidas	% Ejecución	% Total obligaciones	% Crédito Total
912 A	Dirección Política y Gobierno	77.113,00	77.570,98	100,00	0,11	0,08
261 A	Dirección, promoción y gestión en materia de vivienda	8.849.456,60	8.135.692,52	91,93	11,76	8,68
261 B	Promoción y Rehabilitación Parque Público de Viviendas	6.421.443,73	5.635.803,25	87,77	8,15	6,01
261 C	Gestión de Viviendas de Promoción Pública	15.741.894,23	15.741.894,23	100,00	22,76	16,79
261 D	Fomento de Viviendas Protegidas	62.680.155,95	39.571.140,17	63,13	57,22	42,20
TOTAL		93.770.063,51	69.162.101,15	73,76		

Subvenciones de capital concedidas

Nº EXPE-DIENTE	NORMATIVA	FINALIDAD	IMPORTE CONCEDIDO PTE. LIQUIDAR A 1 DE ENERO	IMPORTE CONCEDIDO EN EL EJERCICIO	IMPORTE LIQUIDADO EN EL EJERCICIO	IMPORTE CONCEDIDO PTE. DE LIQUIDAR A 31 DE DICIEMBRE
5	R.D. 637/2016, de 9 de diciembre, por el que se prorroga el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbana 2013-2016.	Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana (MFCAC)	14.796.674,97€	1.871.634,43€	0,00€	1.871.634,43€
16	R.D. 106/2018, de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021	Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana (MFCAC)	0,00€	11.474.553,88€	0,00€	11.474.553,88€
3	Resolución de 11 de julio de 2018 de la Presidenta del Instituto Canario de la Vivienda	Actuaciones Singulares Las Rehoyas, Atalaya-Becerril y Jinámar	0,00€	7.800.000,00€	7.800.000,00€	0,00€
1	Ley 7/2017, de 27 de diciembre de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para el ejercicio 2018. Resolución de la Presidenta del ICV de fecha 27.12.2018	Subvención Nominada al Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, para estudio estructural de 150 bloques Urb. El Cardonal.	0,00€	1.200.000,00€	0,00€	1.200.000,00€





Nº EXPE-DIENTE	NORMATIVA	FINALIDAD	IMPORTE CONCEDIDO PTE. LIQUIDAR A 1 DE ENERO	IMPORTE CONCEDIDO EN EL EJERCICIO	IMPORTE LIQUIDADO EN EL EJERCICIO	IMPORTE CONCEDIDO PTE. DE LIQUIDAR A 31 DE DICIEMBRE
1	Ley 7/2017, de 27 de diciembre de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para el ejercicio 2018.	Subvención Nominada al Ayuntamiento de Tazacorte, para la rehabilitación casas de maestros Pto. Tazacorte	0,0€	134.839,79€	0,00€	134.839,79€
1	Ley 7/2017, de 27 de diciembre de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para el ejercicio 2018. Resolución de la Presidenta del ICV de fecha 18.12.2018	Subvención Nominada al Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife para la Construcción de 44 VPO en el Tablero	0,00 €	1.200.000,00€	0,00€	1.200.000,00€
20	Decreto 221/2000, de 4 de diciembre.	Ayuda a los alquileres de las viviendas de protección oficial adjudicadas conforme al Decreto 194/1994, 30 septiembre	0,00 €	15.741.894,23€	15.741.894,23€	0,00€
1	Resolución Concesión Subvención Nominada FLC	Subvención FLC para actuaciones de conservación y mantenimiento en VPP	0,00€	500.000,00€	500.000,00€	0,00€
1	Resolución de la Presidenta del Instituto Canario de la Vivienda de fecha 27 de diciembre de 2018	Concesión subvención Directa a Desc-Canarias, para actuaciones de información y desarrollo de vivienda. Proyecto ZOE. Línea de subvención: 494G0493 Convenios Colegios profesionales y Asociaciones sin ánimo de lucro.	0,00€	10.000,00€	0,00€	10.000,00€
1	Resolución de la Presidenta del Instituto Canario de la Vivienda de fecha 31 de octubre de 2018	Concesión subvención Directa a AVS, para actuaciones de información y desarrollo de vivienda. Línea subvención: 494G0493 Convenios Colegios profesionales y Asociaciones sin ánimo de lucro.	0,00€	9.200,00€	9.200,00€	0,00€
1	Resolución de la Presidenta del Instituto Canario de la Vivienda de fecha 19 de octubre de 2018	Concesión subvención Directa a FEPECO, para actuaciones de información y desarrollo de vivienda. Línea subvención: 494G0493 Convenios Colegios profesionales y Asociaciones sin ánimo de lucro.	0,00€	10.000,00€	10.000,00€	0,00€



Nº EXPE-DIENTE	NORMATIVA	FINALIDAD	IMPORTE CONCEDIDO PTE. LIQUIDAR A 1 DE ENERO	IMPORTE CONCEDIDO EN EL EJERCICIO	IMPORTE LIQUIDADO EN EL EJERCICIO	IMPORTE CONCEDIDO PTE. DE LIQUIDAR A 31 DE DICIEMBRE
1	Resolución de la Presidenta del Instituto Canario de la Vivienda de fecha 3 de octubre de 2018	Concesión subvención Directa a la ASOCIACIÓN EMPRESARIOS CONSTRUCTORES Y PROMOTORES DE LA PROVINCIA DE LAS PALMAS, para actuaciones de información y desarrollo de vivienda. Línea subvención: 494G0493 Convenios Colegios profesionales y Asociaciones sin ánimo de lucro	0,00€	10.000,00€	10.000,00€	0,00€

4.6. Convenios

Con fecha 30 de julio de 2018, se suscribe Convenio de Colaboración entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma de Canarias para la ejecución del Plan Estatal Vivienda 2018-2021, aprobado por Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

Tal y como se recoge en la cláusula cuarta del convenio citado, el Ministerio de Fomento se compromete a aportar, como consecuencia del compromiso adquirido por la Comunidad Autónoma de Canarias, en los términos previstos en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 6 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, y de acuerdo con lo establecido en el apartado 5 del mismo artículo 6, un total de 76.479.000,00€ y la Comunidad Autónoma de Canarias, 22,943,700,00€.

En el marco del citado Convenio de colaboración, se suscribieron los Acuerdos de Comisión Bilateral que se detallan a continuación:



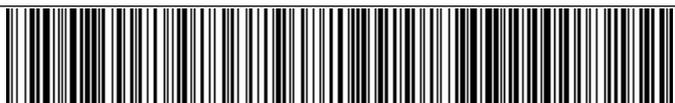
CONVENIOS DE COLABORACIÓN CON REPERCUSIÓN ECONÓMICA SUSCRITOS EN EL EJERCICIO 2018

CAP	DESCRIPCIÓN	IMPORTE TOTAL	IMPORTE CAC	%	TERCERO
VII	Acuerdo Comisión Bilateral Área de Regeneración y Renovación Urbana Valle de Jinámar III en Telde. Plan Estatal de Vivienda 2018-2021	7.503.808,99 €	2.251.080,88 €	30,00	P3502600D
VII	Acuerdo Comisión Bilateral Área de Regeneración y Renovación Urbana del Barrio Señorita María Manrique de Lara en Agaete. Plan Estatal de Vivienda 2018-2021	1.692.154,58 €	492.796,37 €	29,12	P3500100G
VII	Acuerdo Comisión Bilateral Área de Regeneración y Renovación Urbana Barrio La Salud III en Santa Cruz de Tenerife. Plan Estatal de Vivienda 2018-2021	5.278.500,00 €	1.583.550,00 €	30,00	P3803800F
VII	Acuerdo Comisión Bilateral Área de Regeneración y Renovación Urbana Barrio de la Victoria III en Santa Cruz de Tenerife. Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.	1.007.082,16 €	302.124,65 €	30,00	P3803800F
VII	Acuerdo Comisión Bilateral Área de Regeneración y Renovación Urbana Barrio de Miramar IV en Santa Cruz de Tenerife. Plan Estatal de Vivienda 2018-2021	3.174.000,00 €	952.200,00 €	30,00	P3803800F
VII	Acuerdo Comisión Bilateral Área de Regeneración y Renovación Urbana Barrio Ofra III en Santa Cruz de Tenerife. Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.	1.423.500,00 €	427.050,00 €	30,00	P3803800F
VII	Acuerdo Comisión Bilateral Área de Regeneración y Renovación Urbana Barrio Cepssa I en Santa Cruz de Tenerife. Plan Estatal de Vivienda 2018-2021	1.934.500,00 €	580.350,00 €	30,00	P3803800F
VII	Acuerdo Comisión Bilateral Área de Regeneración y Renovación Urbana Conjunto Urbano de la Verdellada VI en San Cristóbal de La Laguna. Plan Estatal de Vivienda 2018-2021	1.145.773,39 €	343.732,02 €	30,00	P3802300H
VII	Acuerdo Comisión Bilateral Área de Regeneración y Renovación Urbana Urbana Conjunto Urbano La Verdellada VII en San Cristóbal de La Laguna. Plan Estatal de Vivienda 2018-2021	2.327.785,65 €	698.335,70 €	30,00	P3802300H
VII	Acuerdo Comisión Bilateral Área de Regeneración y Renovación Urbana Barrios San Juan del Reparó, Genovés, La Montañeta y Lomo Alto en Garachico. Plan Estatal de Vivienda 2018-2021	768.156,16 €	230.446,85 €	30,00	P3801500D
VII	Acuerdo Comisión Bilateral Área de Regeneración y Renovación Urbana El Cardonal III en San Cristóbal de La Laguna. Plan Estatal de Vivienda 2018-2021	4.710.140,22 €	1.413.047,07 €	30,00	P3802300H
VII	Acuerdo Comisión Bilateral Área de Regeneración y Renovación Urbana García Escamez II en Santa Cruz de Tenerife. Plan Estatal de Vivienda 2018-2021	967.250,00	290.175,00	30,00	P3803800F
VII	Acuerdo Comisión Bilateral Área de Regeneración y Renovación Urbana Los Gladiolos en Santa Cruz de Tenerife. Plan Estatal de Vivienda 2018-2021	2.555.000,00 €	-	30,00	P3803800F





CAP	DESCRIPCIÓN	IMPORTE TOTAL	IMPORTE CAC	%	TERCERO
VII	Acuerdo Comisión Bilateral Área de Regeneración y Renovación Urbana Los Príncipes en Los Realejos. Plan Estatal de Vivienda 2018-2021	2.776.600,00 €	686.160,00 €	24,71	P3803100A
VII	Acuerdo Comisión Bilateral Área de Regeneración y Renovación Urbana Padre Anchieta I en San Cristóbal de La Laguna. Plan Estatal de Vivienda 2018-2021	2.827.551,80 €	848.265,54 €	30,00	P3802300H
VII	Acuerdo Comisión Bilateral Área de Regeneración y Renovación Urbana Princesa Yballa-La Florida III en San Cristóbal de La Laguna. Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.	2.863.757,16 €	859.127,15 €	30,00	P3802300H
VII	Acuerdo Comisión Bilateral Área de Regeneración y Renovación Urbana Residencial Tamaide en Adeje. Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.	1.186.422,96 €	355.926,89 €	30,00	P3800100D
VII	Acuerdo Comisión Bilateral Área de Regeneración y Renovación Urbana San Luis Gonzaga II en San Cristóbal de La Laguna. Plan Estatal de Vivienda 2018-2021	700.334,40 €	210.101,32 €	30,00	P3802300H
VII	Acuerdo de Comisión Bilateral Área de Regeneración y Renovación Urbana Barrio de Santa María del Mar IV en Santa Cruz de Tenerife. Plan Estatal de Vivienda 2018-2021	2.070.000,00 €	621.000,00 €	30,00	P3803800F
VII	Acuerdo de Comisión Bilateral Área de Regeneración y Renovación Urbana Urbanización Virgen del Carmen en Arona. Plan Estatal de Vivienda 2018-2021	2.552.000,00 €	746.700,00 €	29,26	P3800600C
		49.464.317,47 €	14.658.663,44 €		



**CONVENIOS DE COLABORACIÓN SIN REPERCUSIÓN ECONÓMICA SUSCRITOS EN EL EJERCICIO 2018
OBJETO**

CONVENIO DE COOPERACIÓN SUSCRITO ENTRE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS Y EL AYUNTAMIENTO DE LA FRONTERA, PARA EL DESARROLLO DEL SERVICIO DE ACOMPAÑAMIENTO E INTERVENCIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA. PROGRAMA CANARIAS + VIVIENDA X FAMILIAS.

CONVENIO DE COOPERACIÓN SUSCRITO ENTRE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS Y EL AYUNTAMIENTO DE TACORONTE, PARA EL DESARROLLO DEL SERVICIO DE ACOMPAÑAMIENTO E INTERVENCIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA. PROGRAMA CANARIAS + VIVIENDAS X FAMILIAS

CONVENIO DE COOPERACIÓN SUSCRITO ENTRE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS Y EL AYUNTAMIENTO DE SAN MIGUEL DE ABONA, PARA EL DESARROLLO DEL SERVICIO DE ACOMPAÑAMIENTO E INTERVENCIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA. PROGRAMA CANARIAS + VIVIENDAS X FAMILIAS.

CONVENIO DE COOPERACIÓN SUSCRITO ENTRE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS Y EL AYUNTAMIENTO DE VALVERDE, PARA EL DESARROLLO DEL SERVICIO DE ACOMPAÑAMIENTO E INTERVENCIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA. PROGRAMA CANARIAS + VIVIENDA X FAMILIAS

CONVENIO DE COOPERACIÓN SUSCRITO ENTRE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS Y EL AYUNTAMIENTO DE ADEJE, PARA EL DESARROLLO DEL SERVICIO DE ACOMPAÑAMIENTO E INTERVENCIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA. PROGRAMA CANARIAS + VIVIENDA X FAMILIAS

CONVENIO DE COOPERACIÓN SUSCRITO ENTRE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS Y EL AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA, PARA EL DESARROLLO DEL SERVICIO DE ACOMPAÑAMIENTO E INTERVENCIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA. PROGRAMA CANARIAS + VIVIENDA X FAMILIAS.

CONVENIO DE COOPERACIÓN SUSCRITO ENTRE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS Y EL AYUNTAMIENTO DE BETANCURIA, PARA EL DESARROLLO DEL SERVICIO DE ACOMPAÑAMIENTO E INTERVENCIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA. PROGRAMA CANARIAS + VIVIENDA X FAMILIAS.

CONVENIO DE COOPERACIÓN SUSCRITO ENTRE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS Y EL AYUNTAMIENTO DE GARACHICO, PARA EL DESARROLLO DEL SERVICIO DE ACOMPAÑAMIENTO E INTERVENCIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA. PROGRAMA CANARIAS + VIVIENDA X FAMILIAS.

CONVENIO DE COOPERACIÓN SUSCRITO ENTRE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS Y EL AYUNTAMIENTO DE AGAETE, PARA EL DESARROLLO DEL SERVICIO DE ACOMPAÑAMIENTO E INTERVENCIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA. PROGRAMA CANARIAS + VIVIENDA X FAMILIAS

CONVENIO DE COOPERACIÓN SUSCRITO ENTRE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS Y EL AYUNTAMIENTO DE BARLOVENTO, PARA EL DESARROLLO DEL SERVICIO DE ACOMPAÑAMIENTO E INTERVENCIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA. PROGRAMA CANARIAS + VIVIENDA X FAMILIAS

CONVENIO DE COOPERACIÓN SUSCRITO ENTRE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS Y EL AYUNTAMIENTO DE SAN ANDRÉS Y SAUCES, PARA EL DESARROLLO DEL SERVICIO DE ACOMPAÑAMIENTO E INTERVENCIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA. PROGRAMA CANARIAS + VIVIENDA X FAMILIAS

CONVENIO DE COOPERACIÓN SUSCRITO ENTRE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS Y EL AYUNTAMIENTO DE ARUCAS, PARA EL DESARROLLO DEL SERVICIO DE ACOMPAÑAMIENTO E INTERVENCIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA. PROGRAMA CANARIAS + VIVIENDA X FAMILIAS



CONVENIO DE COOPERACIÓN SUSCRITO ENTRE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS Y EL AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA, PARA EL DESARROLLO DEL SERVICIO DE ACOMPAÑAMIENTO E INTERVENCIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA. PROGRAMA CANARIAS + VIVIENDA X FAMILIAS.

CONVENIO DE COOPERACIÓN SUSCRITO ENTRE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS Y EL AYUNTAMIENTO DE LA GUANCHA, PARA EL DESARROLLO DEL SERVICIO DE ACOMPAÑAMIENTO E INTERVENCIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA. PROGRAMA CANARIAS + VIVIENDA X FAMILIAS.

CONVENIO DE COOPERACIÓN SUSCRITO ENTRE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS Y EL AYUNTAMIENTO DE SANTA ÚRSULA, PARA EL DESARROLLO DEL SERVICIO DE ACOMPAÑAMIENTO E INTERVENCIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA. PROGRAMA CANARIAS + VIVIENDA X FAMILIAS.

CONVENIO DE COOPERACIÓN SUSCRITO ENTRE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS Y EL AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR, PARA EL DESARROLLO DEL SERVICIO DE ACOMPAÑAMIENTO E INTERVENCIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA. PROGRAMA CANARIAS + VIVIENDA X FAMILIAS.

CONVENIO DE COOPERACIÓN SUSCRITO ENTRE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS Y EL AYUNTAMIENTO DE LOS SILOS, PARA EL DESARROLLO DEL SERVICIO DE ACOMPAÑAMIENTO E INTERVENCIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA. PROGRAMA CANARIAS + VIVIENDA X FAMILIAS.

CONVENIO DE COOPERACIÓN SUSCRITO ENTRE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS Y EL AYUNTAMIENTO DE MOGÁN, PARA EL DESARROLLO DEL SERVICIO DE ACOMPAÑAMIENTO E INTERVENCIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA. PROGRAMA CANARIAS + VIVIENDA X FAMILIAS.

CONVENIO DE COOPERACIÓN SUSCRITO ENTRE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS Y EL AYUNTAMIENTO DE TUINEJE, PARA EL DESARROLLO DEL SERVICIO DE ACOMPAÑAMIENTO E INTERVENCIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA. PROGRAMA CANARIAS + VIVIENDA X FAMILIAS.

CONVENIO DE COOPERACIÓN SUSCRITO ENTRE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS Y EL AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE TEGUESTE, PARA EL DESARROLLO DEL SERVICIO DE ACOMPAÑAMIENTO E INTERVENCIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA PROGRAMA CANARIAS + VIVIENDA X FAMILIAS.

CONVENIO DE COOPERACIÓN SUSCRITO ENTRE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS Y EL M.I. AYUNTAMIENTO DE DE TELDE, PARA EL DESARROLLO DEL SERVICIO DE ACOMPAÑAMIENTO E INTERVENCIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA. PROGRAMA CANARIAS + VIVIENDA X FAMILIAS.

CONVENIO DE COOPERACIÓN SUSCRITO ENTRE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS Y EL AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE AGÜÍMES, PARA EL DESARROLLO DEL SERVICIO DE ACOMPAÑAMIENTO E INTERVENCIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA, PROGRAMA CANARIAS + VIVIENDAS X FAMILIAS.

Durante el ejercicio 2018 se reconocieron obligaciones por importe total de 69.162.101,15€ distribuidas por área origen del gasto según se reflejan en el siguiente cuadro:

ÁREA ORIGEN DEL GASTO	OBLIGACIONES RECONOCIDAS
CAC	23.443.650,48€
Las Palmas	29.187.787,58€
S/C de Tenerife	16.530.663,09€



4. Plan de Vivienda Estatal 2018-2021

En la dirección https://sede.gobcan.es/apjs/verifica_doc puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente:
0xpUfWDn-AbeDR1GAXSM4H1Lsm--sTHc6



El 10 de marzo de 2018, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, que, por un lado, establece el régimen jurídico del Plan Estatal con el diseño de los Programas que lo integran, y por otro lado, determina la gestión de las ayudas que comprende.

En este sentido, el artículo 5 del citado Real Decreto, establece que el Ministerio y las Comunidades Autónomas habrán de suscribir Convenios de colaboración para la ejecución del Plan. En el caso de Canarias, con fecha 30 de julio de 2018, se suscribió el Convenio entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma de Canarias para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

El Plan Estatal de Vivienda aprobado para el periodo comprendido entre 2018 y 2021 apuesta por el alquiler y por las ayudas a los inquilinos, especialmente jóvenes y colectivos más vulnerables, como aquellas que han sufrido un desahucio por no poder pagar la hipoteca o el alquiler.

Para la consecución de sus objetivos, el Plan Estatal 2018-2021 se estructura en los siguientes programas:

PROGRAMA 1

Subsidación de préstamos
convenidos.

PROGRAMA 2

Ayudas al alquiler de vivienda.

PROGRAMA 3

Ayudas a las personas en situación
de desahucio o lanzamiento de su
vivienda habitual.

PROGRAMA 4

Fomento del parque de
vivienda en alquiler.

PROGRAMA 5

Fomento de la mejora de la eficien-
cia energética y sostenibilidad en
viviendas.

PROGRAMA 6

Fomento de la conservación, de la
mejora de la seguridad de utilización
y de la accesibilidad en viviendas.

PROGRAMA 7

Fomento de la regeneración y re-
novación urbana y rural.

PROGRAMA 8

Ayuda a los jóvenes.

PROGRAMA 9

Fomento de viviendas para per-
sonas mayores y personas con
discapacidad.



Por otra parte, y como es sabido, debido a la rápida evolución de la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el COVID-19, a escala nacional e internacional, el Gobierno, al amparo de lo dispuesto en el artículo cuarto, apartados b) y d), de la Ley Orgánica 4/1981, de 1 de junio, de los estados de alarma, excepción y sitio, declaró el estado de alarma en todo el territorio nacional con el fin de afrontar la crisis sanitaria, mediante Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo.

El Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo (RDL 11/2020), por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 aborda esta problemática y establece determinadas medidas encaminadas a su solución. Una de ellas estriba en proporcionar a las comunidades autónomas, las herramientas necesarias para hacer frente a las consecuencias de esta crisis en los arrendatarios de su vivienda habitual.

El 11 de abril de 2020 tiene lugar la publicación, en el Boletín Oficial del Estado, de la Orden TMA/336/2020, de 9 de abril, por la que se incorpora, sustituye y modifican sendos programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 10, 11 y 12 del referido Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

Destaca principalmente, el programa que habilita ayudas para hacer frente a las situaciones más acentuadas de vulnerabilidad social y económica que no sean resueltas con las mencionadas ayudas transitorias de financiación, así como para ayudar al pago de dicho préstamo (concedido en su caso al amparo del artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020) al que hayan accedido los arrendatarios.

La sustitución y modificación de los otros dos programas del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, tiene como objetivo proporcionar a las comunidades autónomas herramientas para acelerar la disposición de soluciones habitacionales, mediante ayudas directas, en su caso, para aquellas situaciones que se hayan exacerbado como consecuencia del impacto del COVID-19, y no puedan esperar a la gestión ordinaria de las ayudas del Plan.



5. Directrices para el Plan Canario de Vivienda y participación ciudadana

En la dirección https://sede.gobcan.es/apjs/verifica_doc puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente:
0xpUfWDn-AbeDR1GAXSM4H1Lsm--sTHc6



La Comunidad Autónoma de Canarias ostenta, en los términos establecidos en el artículo 143 de la Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Canarias, competencia exclusiva en materia de vivienda (anterior artículo 30.15 del Estatuto de Autonomía).

La Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, distribuyó las funciones que comprende la citada competencia entre las diferentes Administraciones Públicas Canarias al tiempo que creó, en su artículo 7, el Instituto Canario de la Vivienda como organismo autónomo encargado de la gestión de las competencias ejecutivas que en la materia corresponden a la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Asimismo, el artículo 73 de la citada Ley 2/2003, de 30 de enero, configura, el Plan de Vivienda como el instrumento de ordenación, programación y coordinación de la actividad de fomento de vivienda y suelo que realicen las Administraciones Públicas competentes, con el fin de atender las necesidades de vivienda existentes en Canarias y hacer efectivo el derecho de una vivienda digna y adecuada.

El Título de la citada Ley se dedica a la regulación del Plan de Vivienda. En particular, es el artículo 75 el que se dedica a fijar el procedimiento y aprobación del citado Plan, determinando que la elaboración del proyecto del Plan de Vivienda corresponde al Instituto Canario de la Vivienda, **de acuerdo con las directrices que establezca el Gobierno de Canarias.**

Resulta así, que corresponde al Gobierno el establecimiento de estas directrices, concebido como trámite previo a la elaboración del proyecto del Plan por parte del Instituto Canario de la Vivienda.

Es por ello, que **el Gobierno de Canarias, en sesión celebrada el pasado 2 de abril de 2018 adoptó el Acuerdo de aprobación de las directrices de elaboración del Plan de Vivienda de Canarias 2019-2022**, siendo el texto de su anexo el que se transcribe a continuación:

“El Plan de Vivienda de Canarias ha venido siendo el instrumento empleado por la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias para, desde el ejercicio de las competencias exclusivas en materia de vivienda, ordenar y coordinar periódicamente las acciones públicas encaminadas a promover y fomentar el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada.

Los diversos Planes de Vivienda aprobados hasta la fecha, se han propuesto alcanzar la referida finalidad mediante la previsión de una serie de actuaciones encaminadas, esencialmente, por un lado, a lograr y mantener niveles adecuados de actividad en el área de vivienda, y por otro, a velar por aquellos sectores de la sociedad con menos recursos y, por consiguiente, con un mayor grado de dificultad de acceso a la vivienda.

En este sentido, el largo periodo de ausencia de un Plan Canario de Vivienda determina la necesidad de elaborar un nuevo instrumento que se adecue y de respuesta a las necesidades actuales en la materia.

A este respecto, el artículo 73 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, dispone que el Plan de Vivienda es el instrumento de ordenación, programación y coordinación de la actividad de fomento de vivienda y suelo que realicen las Administraciones Públicas competentes, con el fin de atender las necesidades de vivienda existentes en Canarias y hacer efectivo el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada.

De conformidad con el artículo 75 de la citada Ley 2/2003, el Gobierno de Canarias ha de establecer las directrices para la elaboración del proyecto del Plan de Vivienda de Canarias.

Por lo expuesto, a iniciativa del Instituto Canario de la Vivienda y a propuesta del Consejera de Empleo, Políticas Sociales y Vivienda, el Gobierno de Canarias acuerda que el **Plan de Vivienda de Canarias, se elabore de acuerdo con las siguientes directrices: Primera.- Contenido del Plan de Vivienda de Canarias.**



Primera.- Contenido del Plan de Vivienda de Canarias.

1. El Plan de Vivienda de Canarias se adecuará en su redacción a las Directrices metodológicas, según lo establecido en el Acuerdo del Gobierno, adoptado en sesión celebrada el 12 de enero de 2001, de aprobación de las directrices metodológicas para la elaboración de planes y programas sectoriales que hayan de someterse a la aprobación del Gobierno de Canarias y, en particular, a lo dispuesto para los planes sectoriales Tipo B, a que se refiere el apartado 2 del Anexo del citado acuerdo.

2. Asimismo, el citado Plan deberá tener el siguiente contenido:

a) Evaluación del grado de ejecución y cumplimiento del anterior plan desarrollado.

b) Análisis de las necesidades de vivienda, de suelo destinado a este uso y de disponibilidad de viviendas deshabitadas en cada una de las islas.

c) Análisis de las necesidades de equipamientos y servicios complementarios que tengan las viviendas y grupos de viviendas existentes.

d) Priorización de las actuaciones, atendiendo especialmente a las necesidades de los grupos de población con menos recursos económicos.

e) Objetivos a conseguir.

f) Programación de las actuaciones a ejecutar, atendiendo, especialmente, a los municipios de preferente y prioritaria localización de viviendas protegidas.

g) Medidas jurídicas, económicas y administrativas, necesarias para la realización del plan.

h) Medidas de fomento que hayan de ponerse a disposición de las personas propietarias de viviendas deshabitadas, tendentes a garantizar el uso habitacional habitual de las viviendas, de acuerdo con lo que dispone el artículo 98 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

i) La evaluación del impacto de género de las medidas previstas en el Plan, de acuerdo con lo que dispone el artículo 6 de la Ley 1/2010, de 26 de febrero, Canaria de Igualdad entre mujeres y hombres, y los Acuerdos de Gobierno de 26 de junio y 10 de julio de 2017.

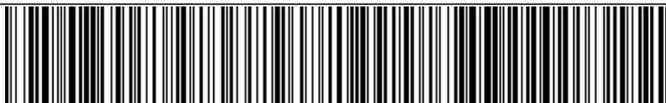
j) Los recursos económicos necesarios para financiar los objetivos del plan, su programación temporal y su asignación global según las clases de actuaciones.

Segunda.- Objetivos a conseguir a través del Plan de Vivienda.

1. Dotar al Plan de un marcado carácter social con especiales previsiones para los colectivos más sensibles y vulnerables a la hora de acceder a una vivienda, ya sea en propiedad como en alquiler.

2. Consolidar el programa CANARIAS+VIVIENDASxFAMILIAS (C+VxF), que contempla servicios y acciones destinados al asesoramiento y paralización de lanzamientos y/o desahucios que afecten a las familias ante el impago de rentas o cuotas hipotecarias, con la creación de una bolsa de viviendas en aras a ofrecer soluciones habitacionales temporales y con un seguimiento mediante programas de inserción y formación laboral.

3. Impulsar el acceso a la vivienda de jóvenes y mayores con el establecimiento de líneas y ayudas específicas para los mismos, en la medida que se trata de colectivos con mayores dificultades para acceder a una vivienda.



4. *Fomentar la construcción de viviendas protegidas para lograr que todos los ciudadanos de las Islas puedan acceder a una vivienda a precios asequibles. Se trata de viviendas dirigidas principalmente a aquel sector de la población que, aún teniendo una situación económica normalizada, no puede afrontar los precios de una vivienda en el mercado libre.*
5. *Fomentar la oferta de viviendas en arrendamiento, tanto a través de la construcción de viviendas nuevas como de viviendas existentes, con la finalidad de ampliar la tenencia de viviendas en este régimen cada vez más demandada por la sociedad en general, y por la sociedad canaria en particular. Este régimen posibilita, entre otros aspectos, la movilidad laboral y un uso más eficiente del territorio, vital en el Archipiélago.*
6. *Hacer efectiva la cesión de suelo por parte de los Ayuntamientos para la construcción de viviendas protegidas.*
7. *Potenciar el acceso en alquiler a las viviendas con el establecimiento de ayudas potentes que faciliten dicho acceso.*
8. *Incentivar la puesta en el mercado del parque de viviendas vacías para incrementar la oferta. Se prevé crear una Bolsa de vivienda a la que puedan incorporarse aquellos propietarios que así lo deseen y que se beneficiarán de ayudas tanto por destinar viviendas a alquiler como para rehabilitar las mismas, en su caso.*
9. *Incentivar y potenciar la rehabilitación, en todas sus vertientes: la rehabilitación del parque público de viviendas, de edificios y viviendas privadas en el medio urbano y rural así como la rehabilitación integral por áreas, para mejorar las condiciones de vida de aquellos núcleos de población que residen en zonas degradadas y adecuarlas así a las exigencias de calidad actuales.*
10. *Continuar impulsando el concepto de vivienda sostenible, eficiente y accesible beneficiándose de ayudas específicas los edificios así como viviendas unifamiliares que se construyan y rehabiliten de acuerdo con los estándares más avanzados en cuanto a diseño y calidad.*
11. *Hacer del Plan de vivienda un instrumento altamente participado promoviendo los foros adecuados para su comunicación y difusión de todos los sectores y agentes afectados.*
12. *Fomentar la colaboración en la ejecución del Plan de Vivienda de otras administraciones públicas con competencias en materia de vivienda (cabildos insulares y ayuntamientos), fundamentalmente en lo referido a la ejecución de proyectos de rehabilitación de áreas degradadas, agilización de trámites administrativos en la gestión de ayudas y promoción de viviendas protegidas, así como en materia de ordenación de suelo.*
13. *Simplificar los procedimientos para acceder a las ayudas y subvenciones adaptando los procesos a las nuevas tecnologías y, en definitiva, haciendo más efectiva la Administración electrónica.*

Tercera.- Procedimiento de elaboración del Plan de Vivienda de Canarias.

1. *La elaboración del anteproyecto del Plan de Vivienda corresponde a la Dirección del Instituto Canario de Vivienda, que será asistido por la Secretaría de dicho Organismo Autónomo.*
2. *El Instituto Canario de la Vivienda para la elaboración del referido anteproyecto llevará a cabo un proceso de participación, al objeto de generar un documento ampliamente participado y consensuado a nivel institucional, económico y social.*
3. *El borrador del anteproyecto del Plan deberá ser informado preceptivamente por el órgano superior competente en materia de presupuesto y por la Comisión de Vivienda, sin perjuicio de que se recaben los restantes informes previstos en la legislación sectorial.*



4. Evacuados los citados informes, se dará audiencia a los Cabildos insulares y a los municipios durante un periodo no inferior a veinte días hábiles, a los efectos de que formulen las alegaciones que estimen oportunas. La audiencia a los municipios se efectuará a través de su asociación más representativa.

5. El anteproyecto del Plan de Vivienda de Canarias será aprobado por el Pleno del Consejo de Dirección del Instituto Canario de la Vivienda, a propuesta de la titular de dicho organismo.

6. El anteproyecto del Plan de Vivienda de Canarias deberá ser informado por la Comisión de Coordinación y Planificación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4, apartado c) del Decreto 69/2004, de 25 de mayo.

7. Una vez informado el anteproyecto del Plan, será elevado a la consideración del Gobierno de Canarias, a propuesta del titular del Departamento competente en materia de vivienda, a efectos de solicitar el dictamen del Consejo Económico y Social de Canarias.

8. Cumplidos los trámites anteriores, el Gobierno de Canarias, a propuesta del titular de la Consejería competente en materia de vivienda, podrá tomar en consideración el proyecto del Plan de Vivienda de Canarias y, en su caso, remitirlo al Parlamento de Canarias para su pronunciamiento, previo a la posterior aprobación por el Gobierno.

9. Corresponde al Gobierno de Canarias la aprobación del Plan de Vivienda de Canarias.

Cuarta.- Financiación y vigencia del Plan de Vivienda de Canarias.

1. La financiación del Plan de Vivienda de Canarias se adecuará al marco presupuestario previsto en materia de vivienda por el Gobierno de Canarias.

2. El período de vigencia del Plan de Vivienda de Canarias será desde el año 2019 hasta el año 2022”.

Tras la aprobación por el Gobierno de Canarias, en sesión celebrada el pasado 2 de abril de 2018, de las directrices de elaboración del Plan de Vivienda de Canarias 2019-2022, el Instituto Canario de la Vivienda inició la elaboración del futuro Plan de Vivienda de Canarias, así como del Decreto que ha de regular las medidas y programas que éste contenga.

Paralelamente, se puso en marcha un **proceso de participación, difusión y comunicación** de un documento, previo al anteproyecto del Plan de Vivienda, y que esbozaba las líneas que contendría el mismo. Dicho proceso se articuló principalmente, a través de una web habilitada al efecto y estructurada de tal manera, que los ciudadanos y ciudadanas podían consultar directamente aquellos aspectos del ámbito y sector de la vivienda que les interesase. Dicha web estuvo operativa dos meses, y concluyó el pasado 31 de agosto.

En particular, las aportaciones se centraron, principalmente, en la escasez de viviendas, los problemas que afectan a las familias y colectivos más vulnerables, en diferentes aspectos del mercado del alquiler así como en las necesidades de rehabilitación de los edificios y viviendas de nuestra comunidad Autónoma; problemas y necesidades que están por resolver.

Las intervenciones se centraron así entorno a los siguientes ejes:

REHABILITACIÓN OBRAS: En este tema las intervenciones giran entorno no a la renovación y conservación de los edificios y barrios así como a las ayudas para rehabilitar viviendas aisladas reclamando una mayor agilidad en su tramitación y concesión.



ALQUILER: Las aportaciones se centraron, principalmente, en solicitar que se incrementen aún más, este tipo de ayudas y que se intenten poner en el mercado viviendas vacías con destino al arrendamiento, de tal manera que aumente la oferta y más ciudadanos puedan acceder a las mismas.

FAMILIAS VULNERABLES: Las intervenciones ponen de manifiesto la preocupación por la escasez de viviendas para las personas y familias más necesitadas reclamando en este sentido, un mayor número de viviendas a disposición de quienes, atraviesan una difícil situación, en algunos casos de exclusión habitacional y de llevar a cabo un seguimiento a las mismas, al objeto de que puedan mejorar y estabilizar su situación.

VIVIENDAS ESCASEZ: Varias intervenciones se centraron en este tema, en particular haciendo énfasis en la escasez de viviendas para quienes no pueden acceder a las condiciones del mercado libre. En este sentido, se reclama igualmente la construcción y puesta en el mercado de viviendas para poder satisfacer las necesidades y demanda existentes.

PROCEDIMIENTO ADJUDICACIÓN: Las propuestas giran, principalmente, entorno a la necesidad de agilizar los procedimientos de adjudicación así como de llevar a cabo inspecciones de quienes, habiendo sido adjudicatarios, no destinan la vivienda a su domicilio habitual y permanente.

VIVIENDA VACACIONAL: Se propone, por un lado, paliar sus efectos mediante el refuerzo y aumento de las ayudas al alquiler así como poniendo más viviendas en el mercado, y, por otro lado, se reclama la aprobación del nuevo Decreto, que regule esta materia (si bien este último aspecto es competencia de la Consejería de Turismo, Industria y Comercio, y no del Instituto Canario de la Vivienda).

JÓVENES: Las intervenciones demandan un mayor número de viviendas destinadas a este colectivo junto con el aumento de ayudas de acceso a la vivienda para ellos.

AYUDAS: Se reclama, con carácter general, un aumento de las mismas (principalmente, las destinadas a alquiler), así como una mayor rapidez y agilidad en su concesión.

MAYORES DISCAPACITADOS: Las personas intervinientes se centran en reclamar más viviendas habilitadas adecuadamente para este colectivo.



6. Los objetivos del Plan de vivienda de Canarias 2020-2025



La creciente dificultad en el acceso a la vivienda constituye una de las preocupaciones más importantes de la ciudadanía canaria.

Lo que persigue el Plan de Viviendas de Canarias 2020-2025, es preferente en alquiler, en particular del alquiler social, el impulso a la rehabilitación y la movilización de las viviendas vacías. Todo ello tiene implicaciones directas para la acción del Gobierno y sus empresas públicas, así como de otros agentes también relevantes para la política de vivienda, en especial los Ayuntamientos y las sociedades municipales de vivienda y rehabilitación.

El objetivo principal del Plan es actuar directa e indirectamente sobre el mercado de la vivienda con objeto de mejorar la situación residencial de la población en general y, en especial, de incrementar las posibilidades de acceso a una vivienda de las personas con mayores dificultades, incluyendo a las personas jóvenes, a las personas mayores de 65 años, a las encuadradas en colectivos desfavorecidos, las afectadas por situaciones de desahucio, de pobreza energética, mujeres víctimas de violencia de género, personas sin hogar, etc.

La actual coyuntura económica y social esta marcada por la emergencia de salud pública provocada por el COVID-19. La rápida propagación, tanto a nivel nacional como internacional, motivó la necesidad de adoptar medidas urgentes y contundentes con el objetivo de amortiguar el impacto de esta crisis sin precedentes.

Esta crisis sanitaria ha tenido un impacto directo en la economía y en la sociedad, en las cadenas productivas y en el día a día de los ciudadanos.

Las medidas sanitarias de contención supusieron reducir la actividad económica y social de forma temporal para el tejido productivo y social, restringiendo la movilidad y paralizando la actividad de numerosos sectores, con importantes pérdidas de rentas para hogares, autónomos y empresas.

El impacto que acabe teniendo la crisis del COVID-19 dependerá, en gran medida, de la movilización de recursos nacionales y de la Unión Europea y de la coordinación entre las políticas presupuestarias, monetarias, financieras y estructurales.

En estas circunstancias excepcionales, la política económica debe estar orientada a proteger el empleo, ayudar a los más vulnerables y mantener el tejido productivo. Estamos volviendo a la normalidad una vez restablecidas las condiciones de movilidad y el levantamiento de las medidas de contención.

En esta situación de emergencia de salud pública, el Gobierno de Canarias ha venido adoptando medidas urgentes, en primer lugar, luchar contra la epidemia reforzando los servicios sanitarios; en segundo lugar, apoyando a los trabajadores, a las familias, a los autónomos, prestando una especial atención a aquellos más vulnerables; y, en tercer lugar, apoyando la actividad económica con medidas de liquidez y flexibilidad dirigidas a aliviar los costes para las empresas. Medidas que perseguían evitar que la ralentización económica tuviera un impacto de carácter estructural que lastre la recuperación económica y social una vez superada esta situación excepcional.

Todavía es difícil determinar la magnitud y duración de sus consecuencias sobre la economía y la sociedad en general, aunque todo apunta a un fuerte impacto a corto plazo en la economía canaria.

Respecto al sector, se paralizará la compraventa de vivienda, que ya arrastraba síntomas de atonía desde 2019, y alcanzará pronto los precios y provocará caídas. La incertidumbre contraerá la inversión al inicio, pero repuntará. Las empresas están sanas, las entidades financieras han reducido su endeudamiento,



igual que los hogares, y no hay una burbuja en el sector. En consecuencia, el sector podría entrar en crisis, aunque no llegará nunca al nivel sufrido en 2008.

La actual crisis sanitaria, económica y social está dejando tras de sí una huella de situaciones de desigualdad y dificultades de integración social para numerosas personas, familias y colectivos que han sufrido especialmente las consecuencias de la crisis.

Con los objetivos de seguir protegiendo y dando soporte al tejido productivo y social, de minimizar el impacto y de facilitar que la actividad económica se recupere, dentro de las limitaciones que la actual coyuntura nos obliga, el Gobierno de Canarias mantiene su compromiso de impulsar la aprobación del nuevo Plan de Viviendas de Canarias 2020-2025.

Por este motivo, el Plan de Viviendas de Canarias, debe ofrecer soluciones adaptadas a las necesidades de vivienda de estos colectivos.

Somos conscientes que no existen las recetas mágicas, ni las soluciones únicas, sino que en el futuro va a ser preciso implementar iniciativas diversificadas y ajustadas que traten de responder a la especificidad de los diferentes tipos de situaciones de necesidad de vivienda.

Por tanto, el Plan de Viviendas de Canarias debe alcanzar los siguientes objetivos:

- Dotar al nuevo Plan de un marcado carácter social con especiales previsiones para los colectivos más sensibles y vulnerables a la hora acceder a una vivienda, ya sea en propiedad o en alquiler.
- Consolidar el programa Canarias pro hogar, que contempla servicios y acciones destinados al asesoramiento y paralización de lanzamiento y/o desahucios que afecten a las familias ante el impago de rentas o cuotas hipotecarias con la creación de una bolsa de viviendas suficiente en aras a ofrecer soluciones habitacionales temporales y con un seguimiento mediante programas de inserción y formación laboral.
- Impulsar el acceso a la vivienda de jóvenes y mayores con el establecimiento de líneas y ayudas específicas para los mismos, en la medida que se trata de colectivos con más dificultades para acceder a una vivienda.
- Fomentar la construcción de viviendas protegidas para lograr que todos los ciudadanos de las islas puedan acceder a una vivienda a precios asequibles. Se trata de casas dirigidas principalmente a aquel sector de la población que, aún teniendo una situación económica normalizada, no pueden afrontar los precios de una vivienda en el mercado libre.
- Promover la oferta de viviendas en arrendamiento, tanto a través de la construcción de viviendas nuevas como de la compra en el mercado privado, con la finalidad de ampliar la tenencia de viviendas en este régimen cada vez más demandada por la sociedad canaria.
- Hacer efectiva la cesión de suelo por parte de los Ayuntamientos para la construcción de viviendas protegidas.
- Potenciar el acceso en alquiler a las viviendas con el establecimiento de ayudas potentes que faciliten dicho acceso.
- Incentivar la puesta en el mercado del parque de viviendas vacías para incrementar la oferta. Crear una Bolsa de Vivienda a la que puedan incorporarse aquellos propietarios que así lo deseen y que se beneficiarán de ayudas tanto por destinar viviendas a alquiler como para, en su caso, rehabilitar las mismas.





- Estimular y potenciar la rehabilitación en todas sus vertientes.
- Fomentar la máxima colaboración de todas las administraciones públicas con competencia en materia de vivienda.
- Simplificar los procedimientos para acceder a las ayudas y subvenciones.

En consecuencia, los objetivos del Plan se traducen en seis ejes estratégicos y catorce programas concretos de actuación que tratan de Instituto Canario de la Vivienda responder a los retos identificados anteriormente.



7. Los ejes del Plan de vivienda de Canarias 2020-2025



El cometido del Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025 es impulsar el crecimiento del parque público de viviendas en alquiler, para que sea capaz de garantizar el derecho subjetivo a la vivienda y atender las necesidades de los colectivos con mayores dificultades, prestando especial atención a la emancipación de la población joven y a la mejora de la calidad de vida de las personas mayores a través de la progresión de la accesibilidad y la eficiencia energética, y todo ello con la necesaria colaboración entre agentes e instituciones, público y privados.

La acción del Plan de Vivienda se traduce en seis ejes estratégicos y trece programas concretos de actuación que tratan de responder a los retos identificados anteriormente:

1. El primer Eje estratégico se dedica a garantizar la accesibilidad a la vivienda a través del alquiler social.

2. El segundo Eje se centra en el fomento y control de las viviendas de promoción pública.

3. El tercer Eje pretende a favorecer el acceso a la vivienda de los colectivos con especiales dificultades, en particular los colectivos prioritarios y más desfavorecidos.

4. El cuarto Eje aborda la rehabilitación como elemento clave para mejorar las condiciones de las viviendas en Canarias con criterios de ahorro energético y cuidado del medio ambiente.

5. El Eje cinco comprende la mejora de los procedimientos de adjudicación y la revisión de los requisitos de acceso a las viviendas protegidas.

6. El último, el Eje seis, aboga por crear redes de colaboración que permitan un funcionamiento en red del conjunto de agentes que operan en el ámbito de la vivienda (particularmente los Ayuntamientos), favoreciendo la gestión y coordinación.

La puesta en marcha de los ejes se nutrirá tanto de los recursos autonómicos previstos para los mismos como de los provenientes de la financiación estatal.

EJE 1. Garantizar la accesibilidad a la vivienda a través del alquiler.

A raíz de las consecuencias de la crisis económica el alquiler ha pasado de ser prácticamente residual en el parque de viviendas a tener un peso importante. Si antes de la crisis en España ese parque apenas suponía un 6% o 7% de las viviendas, actualmente alcanza la cuota del 20% y continúa al alza.

La puesta en marcha de los ejes se nutrirá tanto de los recursos Instituto Canario de la Vivienda autonómicos previstos para los mismos como de los provenientes de la financiación estatal.

Canarias es la región española que registra un mayor número de hogares que viven en régimen de alquiler. En total, un 34,5% de las familias isleñas viven arrendadas frente al 23,9% nacional. Las cifras de nuestra Comunidad Autónoma doblan las del País Vasco, donde viven de alquiler el 17% de los hogares. Más del 83% de las familias de la comunidad autónoma vasca reside en propiedad frente al 65% de las Islas, según el último Boletín Especial de Alquiler Residencial de 2019, publicado por el Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En Canarias resulta necesario fomentar el acceso en alquiler a la vivienda en la medida que, por un lado, se trata de una modalidad cada vez más demandada por la sociedad y, por otro lado, da una respuesta a corto plazo a la necesidad de vivienda.



EJE 1. GARANTIZAR LA ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA A TRAVÉS DEL ALQUILER.**Mobilizar parque de
viviendas desocupado
para alquiler concertado****01****Agilizar procedimientos
e incrementar ayudas****03****02****Promoción de vivienda
en alquiler****04****Control del parque
de alquiler****LÍNEA 1.1: MOVILIZAR PARQUE DE VIVIENDAS DESOCUPADO PARA ALQUILER CONCERTADO.**

- **Acción 1.1.1.** Mejora y agilización de los procedimientos en la concesión de las ayudas al alquiler impulsando la modernización y digitalización del ICAVI de forma que se generen nuevos procesos de trabajo enfocados a la automatización, innovación y mejora de la relación con y entre los trabajadores y ciudadanos.
- **Acción 1.1.2.** Creación de una Bolsa de Vivienda que podrá nutrirse tanto de agentes públicos como privados que se beneficiarán de una serie de ayudas por destinar vivienda a la puesta en arrendamiento a precios asequibles y de alquiler social. Se trata, por tanto, de dirigir esos pisos a aquellas personas y familias que no pueden acceder con los precios del mercado libre. Se contemplarán ayudas para rehabilitar y puesta en arrendamiento: cuando la vivienda precise para su puesta en arrendamiento de la realización de obras de rehabilitación el propietario podrá acceder a una subvención.
- **Acción 1.1.3** Atender a la incidencia en el mercado de la vivienda del factor demográfico y la migración.
- **Acción 1.1.4.** Con el objetivo de ampliar el parque de alquiler, el Gobierno de Canarias colaborará con los Ayuntamientos para impulsar la promoción de alojamientos dotacionales y de viviendas sociales en régimen de alquiler, así como para la captación de viviendas de segunda mano para ofrecerlas en el mercado de alquiler a rentas asequibles.
- **Acción 1.1.5.** Estudiar la inclusión de un régimen del sector inmobiliario en el Decreto que regule las medidas del próximo Plan de Vivienda de Canarias.

LÍNEA 1.2: PROMOCIÓN DE VIVIENDAS EN ALQUILER.

- **Acción 1.2.1.** Incrementar el parque de vivienda pública en alquiler, en cuantía suficiente para atender las necesidades de vivienda de la ciudadanía, especialmente en aquellas zonas territoriales donde se aprecie una especial acumulación de la demanda.
- **Acción 1.2.2.** Atraer a la iniciativa privada hacia la promoción y la gestión de viviendas protegidas de alquiler, haciendo atractiva la inversión privada en vivienda a través de su alquiler social mediante la



complementación, con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma, de la subvención contemplada en el Plan de Vivienda Estatal.

► **Acción 1.2.3.** Incrementar la oferta de vivienda de nueva construcción para alquiler impulsando fórmulas de cooperación público-privada.

LÍNEA 1.3: AGILIZAR PROCEDIMIENTOS E INCREMENTAR AYUDAS.

► **Acción 1.3.1.** Incrementar la dotación para las ayudas al alquiler social destinadas a sectores de población con escasos medios económicos.

► **Acción 1.3.2.** Estudiar la creación de una prestación complementaria de vivienda.

► **Acción 1.3.3.** Revisar la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Viviendas de Canarias, para su adaptación a la actual realidad social y económica.

LÍNEA 1.4: CONTROL DEL PARQUE DE ALQUILER.

► **Acción 1.4.1.** Elaboración de un inventario de viviendas destinadas a aquellos casos de especial urgencia y necesidad ante una situación de desahucio inminente para poder proporcionar una solución habitacional.

► **Acción 1.4.2.** Creación de un censo de viviendas vacías. La puesta en marcha de este censo permitirá identificar dónde se encuentran los stocks de viviendas que se pueden activar en relación con la demanda y necesidades de casas existentes.

► **Acción 1.4.3.** Establecer un control periódico sobre la situación de los inquilinos de las viviendas de alquiler social, especialmente las gestionadas por la iniciativa privada, para el aseguramiento de los objetivos sociales perseguidos en el Pacto Autonómico por el Derecho al Acceso de una Vivienda Digna en Canarias y para evitar en la medida de lo posible la necesidad de practicar desahucios.

EJE 2. Construcción de viviendas de promoción pública y de promoción privada.

La satisfacción de la demanda de vivienda en Canarias pasa necesariamente por acometer la construcción de vivienda protegida.

Es necesario ampliar el parque público de viviendas, incrementando en particular, el destinado al alquiler, al objeto de poder disponer de un parque permanente de viviendas en esta modalidad que permita garantizar el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Asimismo, se hace necesario fomentar la colaboración con los promotores privados al objeto de poner el mayor número posible de viviendas en el mercado, a través de diversas fórmulas.

El objetivo del Gobierno es llevar a cabo la construcción de un importante número de viviendas en el periodo que comprende el Plan de Vivienda de Canarias.



La satisfacción de la demanda de vivienda en Canarias pasa necesariamente por acometer la construcción de vivienda protegida.

Es necesario ampliar el parque público de viviendas, incrementando en particular, el destinado al alquiler, al objeto de poder disponer de un parque permanente de viviendas en esta modalidad que permita garantizar el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Asimismo, se hace necesario fomentar la colaboración con los promotores privados al objeto de poner el mayor número posible de viviendas en el mercado, a través de diversas fórmulas.

El objetivo del Gobierno es llevar a cabo la construcción de un importante número de viviendas en el periodo que comprende el Plan de Vivienda de Canarias.

EJE 2. CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA Y DE PROMOCIÓN PRIVADA.

Ampliar el parque público

01

Atender a las concretas
necesidades de la po-
blación canaria

03

Colaborar con las
corporaciones locales

05

02

Activar medidas de
incentivo a la vivienda
social

04

Garantizar la función
social del parque de vi-
viendas protegidas

LÍNEA 2.1: AMPLIAR EL PARQUE PÚBLICO.

- **Acción 2.1.1.** Ampliar el parque público llevando a cabo, entre otros, la construcción de varias promociones de viviendas en los próximos cuatro años haciendo un adecuado uso del suelo.
- **Acción 2.1.2.** Llevar a cabo un inventario de suelos urbanos y urbanizables que estará a disposición de todos los agentes implicados que lo soliciten en aras a la promoción de viviendas protegidas.
- **Acción 2.1.3.** Incorporar criterios de sostenibilidad y eficiencia energética y económica en los Pliegos de construcción de vivienda pública en aras a fomentar la construcción a menor coste y respetuosa con el medio ambiente.
- **Acción 2.1.4.** Estudiar la posible reconversión a régimen de alquiler de las viviendas públicas desocupadas.
- **Acción 2.1.5.** Establecimiento de una partida presupuestaria específica para la promoción de viviendas públicas en municipios de menos de 20.000 habitantes.



LÍNEA 2.2: ACTIVAR MEDIDAS DE INCENTIVO A LA VIVIENDA SOCIAL

- **Acción 2.2.1.** Estudiar la posibilidad de llevar a cabo permutas de suelo por viviendas.
- **Acción 2.2.2.** Estudiar la posibilidad de que determinadas viviendas sean aptas para la RIC.
- **Acción 2.2.3.** Mantener las medidas e incentivos fiscales a la vivienda social incluidas en la Ley 4/2018, de 30 de noviembre, de medidas fiscales para mejorar el acceso a la vivienda en Canarias.
- **Acción 2.2.4.** Estudiar la viabilidad de medidas fiscales para la construcción y rehabilitación de viviendas públicas, especialmente, en mejorar la eficiencia energética.
- **Acción 2.2.5.** Estudiar la aplicación de la figura de la calificación previa a la provisional.
- **Acción 2.2.6.** La autoconstrucción es uno de los métodos tradicionales de acceso a la vivienda que históricamente han tenido arraigo en la sociedad canaria, por lo que se subvencionará dicha actividad.

LÍNEA 2.3: ATENDER A LAS CONCRETAS NECESIDADES DE LA POBLACIÓN CANARIA.

- **Acción 2.3.1.** Promover tipología de viviendas en función de las necesidades reales de las personas y sus familias (unipersonales, para parejas, etc.).
- **Acción 2.3.2.** Revisión y adaptación a la actual realidad social y económica del Decreto 138/2007, de 24 de mayo, por el que se establece el régimen de adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública de titularidad del Instituto Canario de la Vivienda.
- **Acción 2.3.3.** Apoyo para la conformación de las juntas administradoras compuestas por los arrendatarios.
- **Acción 2.3.4.** Articular una solución adecuada para el mantenimiento y limpieza de las zonas comunes de las promociones de vivienda de promoción pública.

LÍNEA 2.4: GARANTIZAR LA FUNCIÓN SOCIAL DEL PARQUE DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.

- **Acción 2.4.1.** Adoptar las medidas que resulten precisas para que los Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Canarias contemplen las dotaciones apropiadas para asegurar la efectividad del derecho a la vivienda asequible, digna y adecuada.
- **Acción 2.4.2.** Las nuevas viviendas han de estar integradas en el conjunto de la sociedad y no en núcleos diferenciados ni apartados.
- **Acción 2.4.3.** Llevar a cabo un control del parque público de viviendas en aras a garantizar que no se benefician personas que no las necesitan en detrimento de quienes sí deberían ser usuarias de las mismas.
- **Acción 2.4.4.** Llevar a cabo inspecciones periódicas del parque público para detectar las necesidades de rehabilitación de las viviendas. Asimismo, se analizará la gestión en materia de alquileres, mantenimiento preventivo y correctivo de las viviendas.



► **Acción 2.4.5.** La revisión de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Viviendas de Canarias, para su adaptación a la actual realidad social y económica.

LÍNEA 2.5: COLABORAR CON LAS CORPORACIONES LOCALES.

► **Acción 2.5.1.** Promover la suscripción de convenios, con respeto a los respectivos ámbitos competenciales entre la Comunidad Autónoma y los Ayuntamientos para hacer efectivas cesiones de suelo.

► **Acción 2.5.2.** Promover la aprobación de Planes Insulares de Vivienda.

► **Acción 2.5.3.** Impulsar la revisión municipal de los planes urbanísticos para incrementar la oferta de vivienda protegida.

EJE 3. El acceso a la vivienda de los colectivos con especiales dificultades.

El conjunto de las políticas que se contemplan en materia de vivienda no puede obviar el hecho de que hay determinados colectivos especialmente sensibles, por diversas circunstancias, que se encuentran con dificultades en su acceso a una vivienda, como es el caso de los jóvenes, los mayores, las víctimas de violencia de género, personas en riesgo de exclusión habitacional, etc.

Igualmente se hace necesaria la búsqueda de fórmulas innovadoras que ofrezcan soluciones adaptadas. El cohousing o las viviendas colaborativas serán fórmulas a implantar.

EJE 3. EL ACCESO A LA VIVIENDA DE LOS COLECTIVOS CON ESPECIALES DIFICULTADES.

Redefinir y ampliar
el programa
Canarias Prohogar

01

Priorizar su acceso
a la vivienda

03

02

Apoyar iniciativas aloja-
tivas para estos colec-
tivos

LÍNEA 3.1: REDEFINIR Y AMPLIAR EL PROGRAMA CANARIAS PROHOGAR.

► **Acción 3.1.1.** Consolidar el programa Canarias Prohogar, que contempla servicios y acciones destinados al asesoramiento y paralización de lanzamiento y/o desahucios que afecten a las familias ante el impago de rentas o cuotas hipotecarias con la creación de una bolsa de viviendas suficiente en aras a ofrecer soluciones habitacionales temporales y con un asesoramiento, acompañamiento social y seguimiento mediante programas de inserción y formación laboral.



- **Acción 3.1.2.** El programa Canarias Prohogar se nutrirá de recursos alojativos provenientes del Programa Bolsa de Vivienda Vacía.
- **Acción 3.1.3.** Incorporar, para alquiler social, recursos alojativos de entidades financieras con las que el Gobierno de Canarias suscriba Convenios.
- **Acción 3.1.4.** Se estudiará la posibilidad de crear un órgano específico para el asesoramiento en materia de desahucios.
- **Acción 3.1.5.** Se estudiará la creación de una mesa de emergencia habitacional integrada por las administraciones, entidades y asociaciones implicadas en materia de desahucios.
- **Acción 3.1.6.** Incorporar a las personas sin hogar como destinatarias de las concretas acciones públicas. Los inmigrantes regulares, en tanto que han acometido su proceso de legalización, también son destinatarios de las mismas.

LÍNEA 3.2: APOYAR INICIATIVAS ALOJATIVAS PARA ESTOS COLECTIVOS.

- **Acción 3.2.1.** Estudiar la implantación de modalidades nuevas de acceso a la vivienda para los mayores y jóvenes.
- **Acción 3.2.2.** Apoyar iniciativas de viviendas colaborativas (cohousing). Se impulsará iniciativas de modelos de vivienda que combinan espacios privados (viviendas) y espacios comunes (comedores, salas de estar, huertas...). Asimismo, se impulsará acciones de información y divulgación de viviendas colaborativas en colaboración con las asociaciones y entidades de cohousing.
- **Acción 3.2.3.** Favorecer el acceso a las ayudas a los colectivos con más dificultades, incorporando criterios correctores que se traduzcan en cupos específicos, así como porcentajes concretos de incremento de las cuantías en atención a sus especiales circunstancias, que palién el agravio que sufren en el acceso a una vivienda.

LÍNEA 3.3: PRIORIZAR SU ACCESO A LA VIVIENDA.

- **Acción 3.3.1.** Priorizar la búsqueda de alternativas habitacionales a personas con especiales circunstancias como las víctimas de violencia de género.
- **Acción 3.3.2.** Programas para facilitar la emancipación de la población joven.
- **Acción 3.3.3.** Estudiar el desarrollo de seguros de arrendamiento, especialmente para facilitar el alquiler a los jóvenes.
- **Acción 3.3.4.** Una vez completados todos los informes preceptivos y para el conjunto de viviendas protegidas que acuerde el Gobierno de Canarias se iniciará el procedimiento para la transmisión de las viviendas de la entidad mercantil VISOCAN SA a los adjudicatarios que lo deseen y cumplan con los requisitos establecidos en la normativa.



EJE 4. Rehabilitación.

El parque de viviendas de Canarias se caracteriza por su antigüedad y los problemas asociados, como la falta de accesibilidad o de eficiencia energética.

En cuanto a la accesibilidad, la falta de ascensor no es el único problema en lo que a accesibilidad respecta puesto que en ocasiones el ascensor no se encuentra a cota 0 y es necesario salvar obstáculos, como escaleras, para acceder al mismo. Este hecho, unido al progresivo envejecimiento de la población, hace que garantizar la accesibilidad se convierta en una de las prioridades de las políticas de vivienda.



LÍNEA 4.1: INCENTIVAR LA REHABILITACIÓN DE TODO EL PARQUE DE VIVIENDAS.

- **Acción 4.1.1.** Mejorar los programas de ayudas a la rehabilitación favoreciendo prioritariamente las actuaciones de accesibilidad y las de eficiencia energética.
- **Acción 4.1.2.** Realizar inspecciones periódicas del parque público de vivienda, para establecer las necesidades de rehabilitación y reforma en las distintas viviendas, de forma que se tenga conocimiento exacto de las actuaciones que deben acometerse.
- **Acción 4.1.3.** Reforzar el sistema de inspección técnica en materia de vivienda pública, dotándole de medios personales y materiales, con capacidad para desarrollar una inspección que sea planificada.
- **Acción 4.1.4.** Potenciar los criterios de eficiencia energética en el parque de viviendas, implicando a proyectistas y constructores en el uso de elementos con esas características, así como fomentando la implantación de energías renovables tanto en los edificios como en los barrios.
- **Acción 4.1.5.** Revisar los requisitos de acceso a las ayudas a la rehabilitación para facilitar tanto en la solicitud como en la concesión y pagos de las correspondientes ayudas.



LÍNEA 4.2: FAVORECER LA REGENERACIÓN URBANA.

- **Acción 4.2.1.** Impulsar la rehabilitación y reposición de barrios y conjuntos urbanos.
- **Acción 4.2.2.** Incrementar las subvenciones para la rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado en Áreas de Renovación y Regeneración Urbanas.
- **Acción 4.2.3.** Impulsar la flexibilización de las operaciones de Regeneración Urbana, para facilitar ajustes de edificabilidad y de usos del suelo, teniendo en cuenta la perspectiva de una mayor sostenibilidad ambiental y eficiencia energética.
- **Acción 4.2.4.** Promover la renovación acelerada de la eficiencia energética de los edificios públicos con la finalidad de lograr una mayor reducción de los costes de energía.
- **Acción 4.2.5.** Impulsar, potenciar y facilitar la realización de las inspecciones técnicas de los edificios y las actuaciones derivadas de sus dictámenes.

LÍNEA 4.3: ATENDER A LAS ESPECIALES NECESIDADES DE LAS ZONAS RURALES.

- **Acción 4.3.1.** Fomentar y agilizar las ayudas a los vecinos y comunidades de propietarios. Junto a la mejora en las viviendas, se impulsa también la economía del sector de la construcción.
- **Acción 4.3.2.** Atender a las especiales necesidades en el ámbito rural. Un crecimiento equilibrado y sostenible exige mirar al interior de las ciudades, pero también a sus pueblos y núcleos rurales con las importantes ventajas que ello conlleva como son la puesta en valor del parque de vivienda existente, la reducción de la necesidad de vivienda de nueva construcción, evitar la despoblación de las zonas rurales o favorecer la promoción económica de los ámbitos rurales.
- **Acción 4.3.3.** En colaboración con la FECAM poner en marcha un registro municipal de zonas en estado de abandono para favorecer las actuaciones de rehabilitación y renovación, cuya inscripción será voluntaria por parte de los propietarios.

LÍNEA 4.4: GARANTIZAR LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL.

- **Acción 4.4.1.** Avanzar en la gestión eficiente del parque de viviendas protegidas.
- **Acción 4.4.2.** Impulsar y discriminar positivamente las actuaciones encaminadas a garantizar la accesibilidad universal a las personas mayores y/o con discapacidad física que residan en viviendas no accesibles.

LÍNEA 4.5: MEJORAR LA COMUNICACIÓN E INFORMACIÓN EN MATERIA DE REHABILITACIÓN.

- **Acción 4.5.1.** Diseñar campañas de información y sensibilización sobre la obligatoriedad de cumplir con la accesibilidad universal y sobre las ayudas públicas existentes para acometer obras para eliminar barreras arquitectónicas.
- **Acción 4.5.2.** Desarrollar campañas informativas sobre las obligaciones de mantenimiento y rehabilitación de los edificios, así como, el establecimiento de Planes de uso y mantenimiento de los mismos.



EJE 5. Mejora en los procedimientos de adjudicación y revisión de los requisitos de acceso a las viviendas.

La adjudicación de promociones en exclusividad a un determinado colectivo en riesgo de exclusión ha demostrado que origina problemas de convivencia y la formación de zonas más vulnerables y conflictivas.

Por este motivo, sería aconsejable estudiar la mejora en los procedimientos de adjudicación y la revisión de los requisitos de acceso a la vivienda para favorecer la cohesión social.

EJE 5. MEJORA EN LOS PROCEDIMIENTOS DE ADJUDICACIÓN Y REVISIÓN DE LOS REQUISITOS DE ACCESO A LAS VIVIENDAS.

Modificar y mejorar el sistema de adjudicación

01

Activar medidas de mejora de la convivencia y la calidad de vida

03

02

Establecer medidas para colectivos prioritarios

LÍNEA 5.1: MODIFICAR Y MEJORAR EL SISTEMA DE ADJUDICACIÓN.

- **Acción 5.1.1.** Modificación y mejora del actual sistema de adjudicación de viviendas de protección pública.
- **Acción 5.1.2.** Estudio de las diferentes vías con las que se pueda acceder a las viviendas vacantes de promoción pública.
- **Acción 5.1.3.** Revisión del IPREM en referencia a los índices del Salario Mínimo Interprofesional (SMI) y el IPC.
- **Acción 5.1.4.** Revisar los límites de ingresos mínimos y máximos para acceder a las diferentes tipologías de viviendas protegidas, no computando como tales becas, manutención de menores, prestaciones de dependencia y conceptos análogos.
- **Acción 5.1.5.** Mejora del funcionamiento del Registro Público de Demandantes de Vivienda y de su normativa reguladora.

LÍNEA 5.2: ESTABLECER MEDIDAS PARA COLECTIVOS PRIORITARIOS.

- **Acción 5.2.1.** Caracterizar a la demanda y clasificarla en función de una oferta más diversificada para dar respuesta a las diferentes necesidades.
- **Acción 5.2.2.** Elaborar un plan específico para atender a las personas y familias en situación o riesgo grave de exclusión residencial y social.



► **Acción 5.2.3.** Reservar cupos específicos para los colectivos prioritarios de atención, otorgando más puntuación en la baremación a determinados colectivos, tales como la población joven, la población mayor de 65 años, las familias procedentes de desahucios, las personas víctimas de violencia de género, en situación de exclusión residencial grave, los hogares monoparentales y monomarentales, las familias numerosas, personas con discapacidad, etc.

► **Acción 5.2.4.** Impulsar la puesta en marcha de los estudios que resulten precisos para tener un conocimiento, una información y unos datos fiables sobre la demanda real de vivienda pública de la sociedad canaria, las características de los demandantes de vivienda (composición, ingresos, necesidades habitacionales ...), así como la ubicación insular en la que se sitúa esta demanda. En dicho estudio se abordará también la situación real del mercado inmobiliario.

LÍNEA 5.3: EACTIVAR MEDIDAS DE MEJORA DE LA CONVIVENCIA Y CALIDAD DE VIDA.

► **Acción 5.3.1.** Favorecer la convivencia de diferentes colectivos en las adjudicaciones para reforzar la cohesión social. Se tratará de favorecer la convivencia entre los/as residentes de los edificios de vivienda protegida (personas mayores, jóvenes, hogares de diferentes tramos de ingresos).

► **Acción 5.3.2.** Proceder a la realización de las divisiones horizontales con anterioridad a la adjudicación de las viviendas.

► **Acción 5.3.3.** Facilitar a los adjudicatarios la correspondiente información acerca del no acceso a la propiedad e inexistencia de cláusulas de aval en los contratos de arrendamiento.

► **Acción 5.3.4.** Estudiar la puesta en marcha de un decálogo de convivencia que deba de aplicarse en el parque de viviendas protegidas en Canarias.

► **Acción 5.3.5.** Impulsar el uso de sistemas de arbitraje para resolver, de forma rápida y poco costosa, los conflictos entre arrendadores y arrendatarios.

► **Acción 5.3.6.** Incorporar medidas de inspección y control para evitar el fraude en materia de vivienda protegida.

EJE 6. Creación de redes de colaboración.

El importante número de agentes sociales y económicos de este sector y la puesta en marcha del nuevo Plan de Vivienda, hacen necesario fortalecer la coordinación y colaboración entre administraciones y agentes públicos y privados para conseguir una mayor eficacia y eficiencia de la política de vivienda.

El propósito será avanzar hacia un funcionamiento en red de todos los agentes intervinientes en el ámbito de la vivienda a través de la creación de redes de colaboración estables que favorezcan una mejor gestión e integración de las diferentes políticas sectoriales.

Este objetivo requiere una estrecha colaboración entre los Ayuntamientos y el Gobierno de Canarias para garantizar el cumplimiento de la función social de la vivienda.



EJE 6. CREACIÓN DE REDES DE COLABORACIÓN.

Abrir foros y espacios de
debate públicos-privados

01

02

Colaborar con las corpo-
raciones locales

Colaborar con
el tercer sector

03

04

Colaborar con los
agentes implicados en
vivienda

LÍNEA 6.1: ABRIR FOROS Y ESPACIOS DE DEBATES PUBLICOS-PRIVADOS.

► **Acción 6.1.1.** Fomentar los encuentros y espacios comunes para compartir conocimiento y experiencias y que permitan construir una relación constante con los ayuntamientos y las sociedades municipales como agentes activos en el diagnóstico y ejecución de la política de vivienda.

LÍNEA 6.2: COLABORAR CON LAS CORPORACIONES LOCALES.

► **Acción 6.2.1.** Elaborar una guía que constituya el marco de actuación municipal en materia de vivienda en colaboración con los Ayuntamientos y las Sociedades Municipales de vivienda, documento que podrá ser difundido a través de diferentes canales de comunicación (webs públicas, redes sociales).

► **Acción 6.2.2.** Mejorar la coordinación con los Servicios Sociales de los Ayuntamientos y de los Cabildos para evitar solapamientos en la atención de las situaciones de exclusión residencial grave.

► **Acción 6.2.3.** Diseñar mecanismos estables de colaboración y coordinación para evitar que las personas puedan quedar desatendidas y minimizar la carga de trabajo extra para las administraciones.

► **Acción 6.2.4.** Apoyar a las oficinas que, dentro de su ámbito competencial, pongan en marcha los Ayuntamientos en materia de vivienda.

► **Acción 6.2.5.** Impulsar la colaboración con los ayuntamientos para que puedan agilizar los procedimientos de su competencia, especialmente en materia de planeamiento.

► **Acción 6.2.6.** Fomentar la creación de consorcios insulares de viviendas en aquellas islas que carezcan de ellos a los efectos de acercar la política de vivienda a los ciudadanos.

LÍNEA 6.3: COLABORAR CON EL TERCER SECTOR.

► **Acción 6.3.1.** Promover la colaboración y la puesta en marcha de locales a organizaciones del Tercer Sector para el desarrollo de iniciativas relacionados con la inclusión social.



LÍNEA 6.4: COLABORAR CON LOS AGENTES IMPLICADOS EN VIVIENDA.

- **Acción 6.4.1.** Fomentar la firma de acuerdos con las asociaciones de propietarios y administradores de fincas para coordinar y facilitar las actuaciones de rehabilitación recogidas en el presente Pacto.
- **Acción 6.4.2.** Fortalecer la colaboración con las universidades públicas canarias y los colegios profesionales para el impulso de la realización de estudios y trabajos de investigación sobre la vivienda en Canarias que puedan ayudar a la implantación de las medidas recogidas en este Pacto.
- **Acción 6.4.3.** Restablecer las subvenciones para la puesta en marcha de Oficinas Técnicas de Vivienda y Suelo de las Patronales de ambas provincias.



8. Programas del Plan de vivienda de Canarias 2020-2025

En la dirección https://sede.gobcan.es/apjs/verifica_doc puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente:
0xpUfWDn-AbeDR1GAXSM4H1Lsm--sTHc6



El análisis expuesto en los epígrafes anteriores determinan las líneas principales a impulsar en el Plan de Vivienda de Canarias, instrumento del que los ciudadanos y ciudadanas de esta Comunidad Autónoma carecen desde hace más de ocho años.

Con la aprobación del Plan de Vivienda 2020-2025, el Gobierno de Canarias establece el compromiso de garantizar la función social de las viviendas, dar preferencia a la promoción pública de vivienda en alquiler, impulsar las ayudas a la rehabilitación o facilitar la puesta en el mercado de las viviendas vacías.

Se han diseñado una serie de programas dirigidos, con carácter principal, a mejorar la situación residencial de la población en general y, en especial, de las personas con mayores dificultades, personas jóvenes, personas mayores, afectadas por situaciones de desahucio, en situación de exclusión habitacional, mujeres víctimas de violencia de género, personas sin hogar, pobreza energética, etc.

Con tal objetivo, el Plan comprende un conjunto de acciones, que van desde la construcción de viviendas paralizada hasta ahora en Canarias, la promoción del alquiler protegido como forma de acceso a priorizar o explorar fórmulas alternativas y dinámicas de acceso a la vivienda, teniendo muy presente igualmente a las zonas rurales.

1. Programa de ayuda al alquiler de vivienda

El Gobierno de Canarias es consciente de que el mercado no garantiza a todos los canarios y canarias por igual, el derecho constitucional a acceder a una vivienda digna.

Una de las medidas correctivas para ello la constituyen sin duda, las ayudas al alquiler por las que el Gobierno de Canarias va a apostar decididamente de manera que beneficien a miles de familias del Archipiélago.

Se trata de ayudas directas a los inquilinos a través de las correspondientes convocatorias públicas y con los requisitos que se establecerán en el Decreto que regule dichas convocatorias.

En esta línea, modificaremos y mejoraremos la tramitación de las ayudas para que no se vuelvan a originar los retrasos producidos en la última convocatoria pública.



2. Programa de vivienda vacía de Canarias

Se trata de un programa dirigido a poner más viviendas en el mercado para aquel sector de la población que no puede acceder a los actuales precios de alquiler de mercado libre.

De esta manera, este Programa consistirá en incentivar la puesta en el mercado del parque de viviendas vacías para incrementar la oferta. En definitiva, la creación de una Bolsa de vivienda a la que puedan incorporarse aquellos propietarios, ya sean personas físicas o jurídicas, que así lo deseen y que se beneficiarán de una serie de ventajas:

- Ayuda para la puesta en arrendamiento:

Consistirá en una ayuda económica directa para la puesta en arrendamiento de la vivienda, además de contar con un seguro multirriesgo y otro seguro en caso de impago de las cuotas.

- Ayuda para rehabilitar para la puesta en arrendamiento:

Además de la subvención prevista en el apartado anterior, cuando la vivienda precise para su puesta en arrendamiento la realización de obras de rehabilitación, el propietario podrá ver igualmente financiada la rehabilitación.

En todo caso, se tratará de precios de alquiler concertado para quienes no pueden hacer frente a los precios de mercado libre.

3. Programa Canarias Prohogar

Este Programa consistirá en el desarrollo de la actuación Canarias Prohogar. En este sentido, se contemplará un cupo destinado a personas especialmente sensibles o vulnerables por sus circunstancias (víctimas de violencia de género, personas en riesgo de exclusión social, etc...).

Uno de los objetivos primordiales del Gobierno de Canarias, a través de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda y, en consecuencia, del Instituto Canario de la Vivienda, es impulsar y fomentar una mayor cohesión social entre los canarios y canarias.

Con el fin de impulsar la cohesión e inclusión sociales, combatir la desigualdad y fortalecer los servicios sociales, se gestó y llevó a cabo por el Consejero titular del área un gran Pacto Social y Político por el Derecho al acceso de una Vivienda Digna en Canarias.

En este contexto, conscientes de que el número de desahucios en nuestra Comunidad Autónoma no ha dejado de aumentar y, por tanto, del drama que supone para muchas familias ser desalojadas de sus casas por falta de recursos, se va a dotar a la actuación CANARIAS PROHOGAR de mayores recursos, de los que hasta ahora ha carecido, para buscar un recurso habitacional a aquellas familias que están en riesgo de perder su hogar, en particular con una bolsa de viviendas destinados a aquellos casos de especial urgencia y necesidad.

A través de este programa, a quienes se encuentren afectados por esta situación se les habilitará un recurso habitacional y, en su caso, ayuda de alquiler o emergencia social, con especial atención a quienes presenten circunstancias concretas (violencia de género, discapacidad, etc.) e igualmente, a aquellas personas que se encuentren en situación de sin hogar.

Pacto Social y Político por el Derecho al acceso de una Vivienda Digna

Con el fin de impulsar la cohesión e inclusión sociales, combatir la desigualdad y fortalecer los servicios sociales, se gestó y llevó a cabo un gran Pacto Social y Político por el Derecho al acceso de una Vivienda Digna en Canarias.



Se contará igualmente, con un servicio de elaboración y gestión de un parque de viviendas de alquiler social y conservación del mismo Instituto Canario de la Vivienda mediante la suscripción de acuerdos personas tanto físicas como jurídicas, al objeto de la creación de una bolsa de vivienda que constituyan soluciones habitacionales para las familias afectadas. En este sentido, además, estará vinculado al Programa de Bolsa de Vivienda Vacía, al objeto de aumentar los recursos alojativos disponibles.

Además, y con el objeto de que las personas y familias que se hallen en esta difícil coyuntura, puedan mejorar sus circunstancias y superar la compleja situación que atraviesan, se prestará asesoramiento, mediación y acompañamiento para lograr el acceso de dichas personas o unidades a los recursos administrativos, domésticos, sanitarios, culturales, sociales, de empleo, entre otros, mediante el adecuado asesoramiento técnico.

4. Programa para el incremento del parque público de viviendas

Canarias cuenta con más de 17.000 demandantes de vivienda, siéndolo, más de la mitad, de viviendas de promoción pública.

Ello no hace sino poner de manifiesto que la satisfacción de la demanda de vivienda en nuestra Comunidad Autónoma pasa necesariamente por acometer la construcción de vivienda pública, que no se ha llevado a cabo en los últimos siete años en el Archipiélago.

La ampliación del parque público de viviendas es una necesidad ineludible para la sociedad canaria que, en particular, demanda la modalidad de alquiler. Es en efecto, en esa tipología donde deben centrarse los principales esfuerzos, al objeto de poder disponer de un parque permanente de viviendas en esta modalidad que permita garantizar el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Este programa posibilitará el incremento del parque público de Instituto Canario de la Vivienda para atender la demanda en este sector de todos los municipios canarios, y se llevará a cabo con la cooperación de los Ayuntamientos y/o Cabildos insulares, al objeto de aportar suelo mediante cesiones gratuitas que permitan al Instituto Canario de la vivienda acometer la redacción de proyectos, dirección y ejecución de obras.

Una adecuada gestión del parque público para que cumpla su objetivo y fin social, requiere igualmente ejercer el debido control sobre el mismo, de manera que no sean usuarios del mismo quienes no lo necesitan en detrimento de los ciudadanos y ciudadanas que sí deben beneficiarse del mismo.

5. Programa para el fomento de la promoción de VPO de promoción privada en régimen de arrendamiento

Este programa tiene por objeto el fomento de la construcción de vivienda protegida de promoción privada en régimen de arrendamiento para incentivar la incorporación al mercado inmobiliario de viviendas a precios de arrendamiento asequibles.

En coherencia con la modalidad de acceso a la vivienda principalmente impulsada por el presente Plan de Vivienda, únicamente se subvencionará la promoción de viviendas en régimen de arrendamiento. No obstante, será posible igualmente solicitar la calificación de las viviendas en régimen de compra-venta para aquellos promotores que así lo deseen, si bien no obtendrán subvención.



6. Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler

El objeto de este programa es el fomento del parque de vivienda en alquiler o cedida en uso, durante un plazo mínimo de 25 años, ya sea de titularidad pública o privada, para promociones de viviendas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios.

Asimismo, y tras la modificación operada por la Orden TMA/336/2020, de 9 de abril, por la que se incorpora, sustituye y modifican sendos programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 10, 11 y 12 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, podrán obtener igualmente financiación con cargo a las ayudas de este programa las viviendas que, de forma individualizada o en bloque, sean adquiridas por las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y las entidades del tercer sector sin ánimo de lucro, con objeto de incrementar el parque público y social de viviendas destinadas al alquiler o cesión en uso.

En este sentido, se realizarán licitaciones del derecho de superficie con objeto de que las empresas públicas o privadas puedan acceder a la construcción de las viviendas y a la explotación de dicho derecho de superficie durante el plazo que determine la normativa vigente.

7. Programa Plan 20.000

Este programa pretende paliar y corregir los desajustes del mercado del alquiler en los que hay dificultad creciente para el acceso a la vivienda en régimen de alquiler por la escasez de oferta y por el incremento de precios.

A través de este programa se incrementaría el parque de viviendas de alquiler a precios asequibles para unidades de convivencia con ingresos limitados en aquellos ámbitos en los que este mercado está especialmente tensionado, en concreto: las grandes ciudades y su áreas metropolitanas y los municipios turísticos.

El "Plan 20.000" financiado por el Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana será gestionado por Sepes con la colaboración de las Comunidades Autónomas.

Este programa fomenta la participación público-privada, se realizarán licitaciones del derecho de superficie (sobre suelo siempre de titularidad pública) con objeto de que las empresas públicas o privadas puedan acceder a la construcción de las viviendas y a la explotación de dicho derecho de superficie durante un plazo amplio de 20, 40 o más años.

Este programa se articulará mediante la suscripción de un acuerdo en comisiones bilaterales de seguimiento entre el Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana la Comunidades Autónoma de Canarias.

8. Programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas

El parque de viviendas de Canarias se caracteriza por su antigüedad y los problemas asociados, entre ellos, la carencia de eficiencia energética y sostenibilidad de las viviendas.



Este programa tiene por objeto la financiación de obras de mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad, tanto en el ámbito urbano como rural, con especial atención a los edificios de tipología residencial colectiva, incluyendo sus viviendas, y en las viviendas unifamiliares.

La importancia de fomentar viviendas sostenibles y respetuosas con el medio ambiente determinan la necesidad de implicar a proyectistas y constructores en el uso de elementos de esas características así como fomentar la implantación de energías renovables tanto en los edificios como en los barrios.

La efectividad de estas ayudas pasa necesariamente por su simplificación y agilización para vecinos y comunidades de propietarios, que en muchos casos, se han visto desanimados ante la complejidad en la tramitación de estas ayudas, aspecto que el Gobierno de Canarias está decidido a abordar y solucionar.

9. Programa de fomento de la conservación, mejora de la seguridad y accesibilidad en viviendas

Mejora accesibilidad viviendas

La falta de ascensor se revela como una de las necesidades más demandadas por nuestros mayores y quienes padecen discapacidad física y residen en viviendas no accesibles.

La antigüedad que caracteriza a buena parte del parque de viviendas de Canarias conlleva graves problemas y carencias de accesibilidad en los hogares.

En particular, y por lo que a la accesibilidad se refiere, la falta de ascensor se revela como una de las necesidades más demandadas por nuestros mayores y quienes padecen discapacidad física y residen en viviendas no accesibles, pero hay que tener en cuenta que no es el único problema que se deriva de la misma, ya que en ocasiones el ascensor no se encuentra a cota cero y es necesario salvar obstáculos, como escaleras, para acceder al mismo.

Dichas circunstancias, unido al progresivo envejecimiento de la población expuesto en el análisis previo al Plan, determina que garantizar la accesibilidad haya de ser una de las prioridades de las políticas de vivienda.

Asimismo, habrá de acometerse la simplificación y agilización de estas ayudas al igual que en el caso de las de eficiencia energética y sostenibilidad.

Este programa tiene por objeto la financiación de la ejecución de obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad, en los términos que se prevean en el correspondiente Decreto y en el que se podrán contener ventajas fiscales asociadas a estas actuaciones.

10. Programa para combatir la despoblación del medio rural

La despoblación es un fenómeno demográfico y territorial, que consiste en la disminución del número de habitantes de un territorio o núcleo con relación a un período previo.

Pueden existir fenómenos de despoblación en todos los ámbitos, incluidas grandes ciudades y espacios densamente poblados. Sin embargo, cuando afectan a áreas de baja densidad, desequilibradas en estructura de edades, género y cualificaciones, que además carecen de un sistema urbano que vertebré su territorio, la perspectiva futura es muy negativa.

El medio rural ha alcanzado un grado de envejecimiento muy superior al ya de por sí habitualmente elevado característico de las zonas desarrolladas. La situación ha adquirido tintes particularmente extremos en algunas municipios más próximos a los grandes polos de crecimiento de la actividad económica.



La despoblación rural afecta a la sociedad en general. No solamente a la persona que vive en un pueblo que no tiene o le faltan recursos. También afecta a la persona que vive en la gran ciudad porque su isla de podría convertir en un desierto demográfico.

Es necesario, por tanto, que la despoblación se incorpore como un criterio a la hora de distribuir la construcción de viviendas de protección pública a escala autonómica.

Se trata de un programa que además de fomentar la construcción de viviendas en régimen de alquiler, atenderá a la rehabilitación de viviendas para proporcionar a las viviendas ubicadas en estos enclaves las adecuadas condiciones de habitabilidad, ahorro de consumo energético, elementos estructurales y, en definitiva, aquellas obras necesarias para el adecuado mantenimiento de las mismas. Este programa se centrará en los municipios de menos de 20.000 habitantes.

11. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural

Otro de los objetivos marcados por el Gobierno regional consiste en la recuperación de barrios deteriorados por el paso del tiempo y ocupados por familias en una situación económica y social desfavorable y, a su vez, con el desarrollo local mediante la oferta de planes formativos y de empleo para toda la población.

Las acciones de rehabilitación no pueden dar la espalda a las zonas rurales, necesitadas igualmente de obras de mejora y reposición, actuaciones que, además, contribuyen notablemente a paliar la despoblación en estas áreas.

Este programa tiene como objeto la financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, de urbanización o reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación de edificios o viviendas en sustitución de edificios o viviendas demolidos, dentro de ámbitos de actuación denominados área de regeneración y renovación urbana o rural ya delimitados.

Para el impulso de estas actuaciones se preverán acciones de colaboración con las entidades locales a través de la FECAM.

12. Programa de ayuda a la autoconstrucción

Otro de los objetivos marcados por el Gobierno regional consiste en la recuperación de barrios deteriorados por el paso del tiempo y ocupados por familias en una situación económica y social desfavorable y, a su vez, con el desarrollo local mediante la oferta de planes formativos y de empleo para toda la población.

Los municipios de Canarias, que serán los gestores de esta actuación, vienen demandando una línea de ayudas a la autoconstrucción de viviendas, de la que esta Comunidad Autónoma carece hace prácticamente una década.

Se trata de una fórmula de acceso a un hogar deseable para una parte de la ciudadanía, que, a su vez, contribuye a evitar el despoblamiento de las localidades más deprimidas de Canarias, en particular, las zonas rurales.

Por ello, la autoconstrucción de viviendas constituye actuación protegida del Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025, cuando se den los requisitos y condiciones que se establezcan en el correspondiente Decreto que regule las actuaciones del presente Plan.



13. Programa de ayuda a los jóvenes canarios

Los jóvenes constituyen uno de los colectivos con especiales dificultades a la hora de acceder a una vivienda.

El Gobierno de Canarias va a contemplar un conjunto de ayudas y ventajas para los jóvenes del Archipiélago, que permitan hacer efectiva, en caso de que así lo deseen, su emancipación.

De esta manera, se contemplarán **dos tipos de ayudas para los jóvenes de hasta 35 años:**

- Ayuda para el alquiler de vivienda habitual y permanente.
- Ayuda para la adquisición de vivienda habitual y permanente.

14. Programa de implantación y fomento de cohousing y viviendas colaborativas.

Cohousing y viviendas colaborativas

se trata de modelos de vivienda que combinan espacios privados (viviendas) y espacios comunes (comedores, salas de estar, huertas...).

Los jóvenes constituyen uno de los colectivos con especiales dificultades a la hora de acceder a una vivienda.

El objeto de este programa es el fomento de viviendas para determinados colectivos (personas mayores, jóvenes, etc.) junto con las instalaciones y servicios comunes necesarios para ser explotadas, por entidades públicas o privadas, en régimen de alquiler o cesión en uso por un plazo de al menos 40 años.

Se pretende apoyar iniciativas de viviendas colaborativas cohousing hasta ahora prácticamente inéditas en Canarias; se trata de modelos de vivienda que combinan espacios privados (viviendas) y espacios comunes (comedores, salas de estar, huertas...).

Para su articulación, se plantea, entre otras fórmulas, la firma de Convenios para poner en marcha este tipo de iniciativas como una alternativa habitacional a la vivienda tradicional, de acuerdo con el régimen que se contemple en el Decreto que regule las medidas del Plan de Vivienda.



9. Objetivos Cuantitativos



El Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025 prevé en el horizonte del mismo incrementar el parque de viviendas protegidas en 5.971 viviendas.

Hay que decir que el Plan plantea el objetivo de promover la construcción de 3.634 nuevas viviendas protegidas en los años de vigencia del mismo, el 63,70% en régimen de alquiler público (2.315 viviendas), y el 36,30% en régimen de alquiler privado (1.319 viviendas).

Por otro lado, y con el fin de incrementar el parque de alquiler protegido de la Comunidad Autónoma de Canarias, el Plan Vivienda cifra en 2.337 el número de viviendas obtenidas a través de los diferentes programas. En concreto, el Plan estatal 20.000 viviendas 894 viviendas y con el Programa al fomento de la promoción de VPO de promoción privada en régimen de arrendamiento 450 viviendas. Asimismo, con el programa de Viviendas Vacías deberá alcanzar la cifra de 600 viviendas en el horizonte del Plan.

Adicionalmente, el Plan contempla otras actuaciones con unos objetivos numéricos más modestos pero no por ello menos importantes. Entre ellos cabe citar la cesión de 50 viviendas en régimen de cooperativa de cesión de uso o cohousing, 343 viviendas destinadas al programa Canarias Prohogar y otras 45 en ayuda a la autoconstrucción.

En el apartado de rehabilitación se establece como objetivo el apoyo a 10.195 actuaciones de rehabilitación a través de los diferentes programas existentes.

El Plan prevé en los diferentes programas de ayudas al alquiler de vivienda a 71.984 beneficiarios en los años de vigencia del mismo.

El Gobierno de Canarias, a través de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda, pondrá todos los medios económicos, materiales y personales necesarios y dirigidos a favorecer y propiciar el alcance de estos objetivos cuya logro requiere y depende necesariamente también de terceros, esto es, resto de administraciones públicas, entidades públicas y privadas, agentes sociales y particulares, ya sea mediante la presentación de las correspondientes solicitudes, promoción de proyectos, cesiones de suelo, etc.



Objetivos cuantitativo del Plan de Viviendas de Canarias 2020-2025

Indicador	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2020-2025
Construcción de viviendas en régimen de alquiler público (ICAVI). P 4		200	400	400	400	592	1.992
Construcción de viviendas en régimen de alquiler privado (VISOCAN). P 5		180	200	208	220	220	1.028
Construcción de viviendas de VPO de promoción privada en régimen de arrendamiento. P 6		50	100	100	100	100	450
Plan 20.000. Destensionar el precio del alquiler grandes ciudades y municipios turísticos. P 7		150	144	200	200	200	894
Programa combatir la despoblación del medio rural. Municipios menos de 20.000 hab. P 10		100	120	194	200	258	614
Programa de viviendas vacías. P 2		100	150	150	200	200	600
Programa Canarias Prohogar. P 3	101	82	40	60	60	60	343
Ayuda a la autoconstrucción. P 12		10	10	10	15	20	45
Programa de implantación y fomento cohousing y viviendas colaborativas. P 14		10	10	10	20	20	50
Programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas. P 8		150	250	250	250	300	1.200
Programa de fomento de la conservación, mejora de la seguridad y accesibilidad en viviendas. P 9		200	300	400	550	650	2.100
Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural. P 11	785	1.222	1.222	1.222	1.222	1.222	6.895
Programa de ayuda al alquiler de vivienda. P 1	15.444	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	70.444
Programa de ayuda a los jóvenes canarios. P 13	140	280	280	280	280	280	1.540

Objetivos cuantitativos en construcción de viviendas territorializado.

MUNICIPIO	PLAN COMBATIR LA DESPOBLACIÓN			REGIMEN DE ALQUILER PÚBLICO ICAVI	REGIMEN DE ALQUILER PRIVADO VISOCAN	PLAN 20.000	TOTAL
	Pública ICAVI	Privada Visocan	Total				
GRAN CANARIA							
ARTENARA	4		4				4
ARUCAS				45			45
GÁLDAR				65			65
INGENIO				37			37
LAS PALMAS GC				400	384	151	935
MOGÁN					48	35	83
SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA				77			77
STA LUCÍA TIRAJANA				52		37	89
STA MARÍA DE GUÍA				45			45
TELDE				308	32		340
TEROR	15		15				15
GRAN CANARIA TOTAL	19	0	19	1.029	464	223	1.735





MUNICIPIO	PLAN COMBATIR LA DESPOBLACIÓN			REGIMEN DE AL- QUILER PÚBLICO ICAVI	REGIMEN DE AL- QUILER PRIVADO VISOCAN	PLAN 20.000	TOTAL
	Pública ICAVI	Privada Visocan	Total				
LANZAROTE							
ARRECIFE				200	100	96	396
YAIZA						226	226
LANZAROTE TOTAL	0	0		200	100	322	622
FUERTEVENTURA							
PTO DEL ROSARIO				85	100	24	209
LA OLIVA				21		68	89
FUERTEVENTURA TOTAL	0	0		106	100	92	298
TENERIFE							
ADEJE						45	45
ARICO	18	40	58				58
CANDELARIA						22	22
EL SAUZAL	17		17				17
GRANADILLA DE ABONA				71			71
GUÍA DE ISORA					54	24	78
GÜIMAR	12	12	24				24
LA MATANZA ACENTEJO	12		12				12
LA OROTAVA				65			65
LA VICTORIA ACENTEJO	16		16				16
REALEJOS				9			9
S/C DE TENERIFE				343	310	90	743
S. CRISTÓBAL LAGUNA				169			169
S. MIGUEL DE ABONA						76	76
SANTIAGO DEL TEIDE	17	18	35				35
TENERIFE TOTAL	92	70	162	657	364	257	1.440
LA PALMA							
BREÑA BAJA	11		11				11
VILLA DE MAZO	17		17				17
SAN ADNRÉS Y SAUCES		57	57				57
EL PASO		72	72				72
LA PALMA TOTAL	28	129	157	0	0	0	157
EL HIERRO							
VALVERDE	34		34				34
FRONTERA		24	24				24
EL HIERRO TOTAL	34	24	58	0	0	0	58
LA GOMERA							
SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA		62	62				62
AGULO		6	6				6
LA GOMERA TOTAL	0	68	68	0	0	0	68
Varios municipios en proceso de cesión de suelo	150						0
TOTAL VIVIENDAS ESTIMADAS	323	291	614	1.992	1.028	894	4.248



10. Indicadores de seguimiento

En la dirección https://sede.gobcan.es/apjs/verifica_doc puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente:
0xpUfWDn-AbeDR1GAXSM4H1Lsm--sTHc6



Con carácter semestral y/o anual, a través de los indicadores que, a continuación se relacionan, se efectuará el seguimiento del grado de cumplimiento de los programas aprobados y comprendidos en el Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025.

La mayoría de los indicadores propuestos derivarán de las bases de datos del propio Instituto Canario de la Vivienda: información de las personas inscritas en el Registro Público de Demandantes, de las personas adjudicatarias de vivienda protegida, convocatorias realizadas, resultados de las inspecciones realizadas, patrimonio de suelo, etc.

Además, se realizarán encuestas que permitirán armar indicadores de satisfacción, así como conocer la percepción que los diferentes agentes tienen sobre los programas implementados y sobre las políticas de vivienda en general, así como detectar las necesidades que las personas tienen en relación a su vivienda. En particular, se diferenciarán y analizarán los datos desde la perspectiva de género, edad y situación ocupacional.

Ello posibilitará, por tanto, obtener una visión que ayude a la interpretación de resultados y permita detectar áreas de mejora.

En concreto, el Plan de Vivienda de Canarias para el periodo 2020- 2025, contará con nueve indicadores de los cuales tres son de opinión y expresarán, en síntesis, el nivel de satisfacción de los ciudadanos y ciudadanas en los distintos aspectos contemplados en el Documento y seis de resultados.

Los indicadores de opinión medirán, en particular, la satisfacción de los ciudadanos y ciudadanas con su Comunidad Autónoma en aspectos como el alcance de los programas, el modelo de vivienda sostenible, el nivel económico de las ayudas y subvenciones contempladas y la oferta de viviendas. El método de elaboración será mediante encuestas articuladas telemáticamente vía web del Instituto Canario de la Vivienda, a mayores de 18 años (con especificidad concreta de edad y sexo).

A través de los indicadores de resultado se obtendrán datos absolutos, midiendo su evolución temporal, que permitirá analizar el grado de éxito de los diferentes programas.

Los indicadores se basarán, pues, en su sensibilidad para medir los objetivos y, por otro, en su cuantificación y precisión para poder ser comparables y con fuentes localizables y fiables.

Asimismo, se pretende que, tanto las fuentes como las mediciones del indicador, tengan una regularidad y continuidad en el tiempo que permita establecer series temporales, bianuales y cuatrienales, con las que valorar las tendencias.

El ámbito de aplicación será la Comunidad Autónoma de Canarias, en este sentido, y siempre que sea posible, se descenderá a nivel municipal.

El sistema de indicadores está definido y alimentado por el personal del propio Instituto Canario de la Vivienda, que los implementará y realizará su seguimiento para extraer la evaluación que corresponda, con un análisis y valoración de los datos de cada indicador y del conjunto de indicadores expresados por líneas estratégicas.



ANEXO 1

INDICADOR A	Satisfacción con el nivel de los programas
LÍNEAS ESTRATÉGICAS	Programas del Plan de Vivienda de Canarias
OBJETIVO GLOBAL DEL PLAN	Garantizar acceso a la vivienda en sus diferentes modalidades
TENDENCIA DESEADA	Superar el 80% de satisfacción
TIPO	Indicador de Opinión
UNIDAD DE MEDIDA	%
PERIODICIDAD	Anual
ÁMBITO	Comunidad Autónoma de Canarias
DEFINICIÓN	Porcentaje de personas que se declaran satisfechos o muy satisfechos con los diferentes Programas del Plan Canario de Vivienda diferenciando por razón de género, edad y situación ocupacional por municipios e islas.
MÉTODO DE ELABORACIÓN	Mediante encuesta telemática a través de web: Residentes en Canarias mayores de 18 años.
FUENTE	Instituto Canario de la Vivienda

INDICADOR B	Satisfacción con el acceso económico a la vivienda
LÍNEAS ESTRATÉGICAS	Programas de ayudas y subvenciones del Plan
OBJETIVO GLOBAL DEL PLAN	Favorecer el acceso a la vivienda
TENDENCIA DESEADA	Superar el 80% de satisfacción
TIPO	Indicador de opinión
UNIDAD DE MEDIDA	%
PERIODICIDAD	Anual
ÁMBITO	Comunidad Autónoma de Canarias
DEFINICIÓN	Porcentaje de personas que se declaran satisfechos o muy satisfechos con el acceso económico a la vivienda, diferenciando por razón de género, edad y situación ocupacional por municipios e islas.
MÉTODO DE ELABORACIÓN	Mediante encuesta telemática a través de web: Residentes en Canarias mayores de 18 años.
FUENTE	Instituto Canario de la Vivienda

INDICADOR C	Satisfacción con el modelo de vivienda sostenible, eficiente y asequible
LÍNEAS ESTRATÉGICAS	Programas de acceso a la vivienda
OBJETIVO GLOBAL DEL PLAN	Favorecer el acceso a la vivienda
TENDENCIA DESEADA	Superar el 80% de satisfacción
TIPO	Indicador de Opinión
UNIDAD DE MEDIDA	%
PERIODICIDAD	Anual
ÁMBITO	Comunidad Autónoma de Canarias
DEFINICIÓN	Porcentaje de personas que se declaran satisfechos o muy satisfechos con el modelo de vivienda propuesto, diferenciando por razón de género, edad y situación ocupacional por municipios e islas.
MÉTODO DE ELABORACIÓN	Mediante encuesta telemática a través de web: Residentes en Canarias mayores de 18 años.
FUENTE	Instituto Canario de la Vivienda



INDICADOR D	Número de viviendas rehabilitadas
LÍNEAS ESTRATÉGICAS	Programas de rehabilitación
OBJETIVO GLOBAL DEL PLAN	Favorecer la mejora de la vivienda y propiciar un crecimiento compacto, heterogéneo y multifuncional.
TENDENCIA DESEADA	Aumento de vivienda rehabilitada
TIPO	Indicador de resultados
UNIDAD DE MEDIDA	%
PERIODICIDAD	Anual
ÁMBITO	Comunidad Autónoma de Canarias
DEFINICIÓN	Número de viviendas rehabilitadas
MÉTODO DE ELABORACIÓN	Elaboración propia en base a las convocatorias realizadas
FUENTE	Instituto Canario de la Vivienda

INDICADOR E	Nivel de satisfacción con las medidas para fomentar la puesta en el mercado de viviendas
LÍNEAS ESTRATÉGICAS	Programas destinados a incrementar la oferta de vivienda
OBJETIVO GLOBAL DEL PLAN	Puesta en el mercado de vivienda vacía nueva y/o ya existente
TENDENCIA DESEADA	Aumento
TIPO	Indicador de resultados
UNIDAD DE MEDIDA	% (índice)
PERIODICIDAD	Semestral y anual
ÁMBITO	Comunidad Autónoma de Canarias
DEFINICIÓN	Número de población demandante
MÉTODO DE ELABORACIÓN	Mediante encuesta telemática a través de web: Residentes en Canarias mayores de 18 años.
FUENTE	Instituto Canario de la Vivienda

INDICADOR F	Índice de ciudadanos y ciudadanas a las que se ha solucionado problema de exclusión social
LÍNEAS ESTRATÉGICAS	Actuación Prohogar
OBJETIVO GLOBAL DEL PLAN	Accesibilidad a una solución habitacional
TENDENCIA DESEADA	Ausencia de desahucios de personas vulnerables
TIPO	Indicador de resultados
UNIDAD DE MEDIDA	Número de ciudadanos y ciudadanas
PERIODICIDAD	Semestral y anual
ÁMBITO	Comunidad Autónoma de Canarias
DEFINICIÓN	Número de población demandante
MÉTODO DE ELABORACIÓN	Elaboración propia en base a los datos de la actuación Prohogar, diferenciando por razón de género, edad y situación ocupacional por municipios e islas.
FUENTE	Instituto Canario de la Vivienda, Ayuntamientos y Visocan
INFORMACIONES COMPLEMENTARIAS	Convenios de colaboración con Ayuntamientos



INDICADOR G	Viviendas construidas
LÍNEAS ESTRATÉGICAS	Programas construcción de viviendas Construir vivienda
OBJETIVO GLOBAL DEL PLAN	Poner nuevas viviendas en el mercado Indicador de resultados
TENDENCIA DESEADA	Numérico
TIPO	Bianual y cuatrienal
UNIDAD DE MEDIDA	Comunidad Autónoma de Canarias
PERIODICIDAD	Número de viviendas construidas diferenciando tipología de vivienda, especificando localización
ÁMBITO	Elaboración propia.
DEFINICIÓN	Instituto Canario de la Vivienda
MÉTODO DE ELABORACIÓN	Mediante encuesta telemática a través de web: Residentes en Canarias mayores de 18 años.
FUENTE	Instituto Canario de la Vivienda

INDICADOR H	Viviendas licitadas
LÍNEAS ESTRATÉGICAS	Programas construcción de viviendas Construir vivienda
OBJETIVO GLOBAL DEL PLAN	Poner nuevas viviendas en el mercado Indicador de resultados
TENDENCIA DESEADA	Numérico
TIPO	Bianual y cuatrienal
UNIDAD DE MEDIDA	Comunidad Autónoma de Canarias
PERIODICIDAD	Número de viviendas licitadas diferenciando tipología de vivienda, especificando localización
ÁMBITO	Elaboración propia.
DEFINICIÓN	Instituto Canario de la Vivienda
MÉTODO DE ELABORACIÓN	Mediante encuesta telemática a través de web: Residentes en Canarias mayores de 18 años.
FUENTE	Instituto Canario de la Vivienda

INDICADOR I	Número de cesiones de suelo
LÍNEAS ESTRATÉGICAS	Programa relativo a Suelo
OBJETIVO GLOBAL DEL PLAN	Hacer efectivas las cesiones de suelo por parte de los Ayuntamientos
TENDENCIA DESEADA	100% de los Ayuntamientos Indicador de resultados
TIPO	%
UNIDAD DE MEDIDA	Anual
PERIODICIDAD	Comunidad Autónoma de Canarias
ÁMBITO	Porcentaje de Ayuntamientos que han llevado a cabo la cesión en cada isla.
DEFINICIÓN	Elaboración propia
MÉTODO DE ELABORACIÓN	Instituto Canario de la Vivienda
FUENTE	Instituto Canario de la Vivienda





INDICADOR J	Presupuesto aprobado
LÍNEAS ESTRATÉGICAS	Programas del Plan de Vivienda de Canarias Acceso a la vivienda
OBJETIVO GLOBAL DEL PLAN	100% del Presupuesto
TENDENCIA DESEADA	Indicador de resultados
TIPO	Presupuestario (€)
UNIDAD DE MEDIDA	Cuatrienal
PERIODICIDAD	Instituto Canario de la Vivienda
ÁMBITO	Ejecución alcanzada de los programas que integran el Plan
DEFINICIÓN	Elaboración propia en base al presupuesto asignado y el gasto
MÉTODO DE ELABORACIÓN	Instituto Canario de la Vivienda
FUENTE	Instituto Canario de la Vivienda



11. Ficha financiera

En la dirección https://sede.gobcan.es/apjs/verifica_doc puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente:
0xpUfWDn-AbeDR1GAXSM4H1Lsm--sTHc6



Las previsiones plurianuales de financiación se han realizado tomando como base un contexto, que por su intensidad, destacan dos fuentes de incertidumbre. La primera de ellas viene dada por los eventuales desarrollos en el curso de la enfermedad, dada la posibilidad de que surjan nuevos brotes infecciosos que pudieran hacer necesaria una reintroducción de ciertas medidas de distanciamiento social mientras no se disponga de una vacuna o un tratamiento eficaz de la enfermedad. Esta posibilidad, de acuerdo con la metodología común de las proyecciones del eurosistema, se considera relevante hasta mediados de 2021.

El segundo elemento de incertidumbre guarda relación con la posibilidad de que la eventual normalización de la situación sanitaria no lleve aparejada, de forma paralela, una restauración completa de la economía a su estado previo a la crisis.

En las previsiones plurianuales se consideran, en particular, varios escenarios, que incluyen uno denominado de recuperación temprana y otro de recuperación gradual. Ambos difieren entre sí en la forma en que se resuelven las incertidumbres anteriores. El retroceso del PIB será muy acusado en 2020 en ambos escenarios, pero en uno de ellos la salida de la recesión es más rápida y la pérdida de producto en el medio plazo es menor. Este escenario más benigno es el de recuperación temprana, en el que la mejoría de la actividad desde su mínimo comienza a producirse a un ritmo algo más elevado ya en el curso del segundo trimestre y prosigue con posterioridad, sin que la envergadura de los posibles obstáculos que pudieran surgir en los próximos trimestres (de índole tanto sanitaria como económica o financiera) llegue a ser relevante. En ambos escenarios, la evolución de la actividad sectorial en el segundo trimestre viene descrita por los avances que se produzcan en desarrollo de la nueva normalidad. La principal diferencia en el corto plazo es que en el escenario de recuperación temprana se realiza el supuesto de que los agentes económicos estarían adaptando con más agilidad su operativa frente a las sucesivas situaciones planteadas durante estado de alarma, lo que permitiría que las reducciones de actividad sectorial sean algo menores en el segundo trimestre que en el escenario de recuperación gradual.

En todo caso, la incertidumbre acerca del desarrollo de la enfermedad, que se mantendrá previsiblemente hasta entrado el próximo año, actuará como freno del gasto de hogares y empresas. Como resultado de todas estas consideraciones, el PIB canario caería en el escenario de recuperación temprana un 12,9% este año, antes de repuntar un 9,1% el en 2021. Por su parte, en el escenario de recuperación gradual el repunte de la economía tardaría más en producirse, de modo que la caída del producto este año alcanzaría el 18,3%, mientras la recuperación del 10,3%. Aunque en el segundo informe de previsiones económicas considera como más factible un escenario central, con una contracción en el PIB del 14,1% en 2020 y una recuperación del 10,3% el próximo año.

En definitiva, la desaceleración de la actividad después de tocar fondo en abril, y en algunos indicadores en mayo, ya marcó una inflexión al alza de forma que los indicadores presentan una gradual, aunque lenta, reactivación.

El ejercicio de proyecciones del eurosistema descansa sobre la formulación de determinadas hipótesis acerca de la evolución de la pandemia. En el escenario de recuperación temprana, se asume que, incluso aunque no se disponga de una solución médica efectiva, se logrará evitar el resurgimiento de la pandemia en los próximos trimestres, lo que haría innecesaria la aplicación de nuevas medidas de contención.

En el escenario de recuperación gradual, podría venir seguida de la aparición de nuevos brotes puntuales de la infección en los próximos trimestres, hasta el descubrimiento de una vacuna o tratamiento médico eficaces (eventualidad que no se produciría hasta mediados de 2021). No obstante, la intensidad de estos brotes sería, en todo caso, inferior a la del episodio original, gracias a la mejor preparación del sistema sanitario, a la aplicación de medidas voluntarias de distanciamiento social y a las restricciones subsistentes en algunas actividades donde la interacción personal es mayor. En relación con este último aspecto, el arranque gradual



de la actividad está teniendo lugar de manera desigual por sectores, con una normalización más temprana de las manufacturas y de algunos servicios, mientras que otros, como los relacionados con la hostelería y el ocio, no alcanzarían una normalización plena hasta la implantación, a mediados de 2021, de esa solución médica efectiva. El supuesto de que los eventuales nuevos brotes tendrán una intensidad sensiblemente menor que a la que hemos superado justifica la hipótesis de que, aunque se requiriera la reintroducción de nuevas medidas de contención, estas tendrían, en todo caso, un coste económico inferior al del confinamiento reciente.

En consecuencia, para el horizonte considerado (años 2021 y 2022) las proyecciones fiscales se apoyan en los supuestos técnicos habituales. En primer lugar, se considera que las partidas sujetas a una mayor discrecionalidad —entre las que destacan, por su tamaño, las compras o la inversión pública— evolucionarán en línea con el crecimiento potencial de la economía española y canaria. En segundo lugar, se asume que la trayectoria de las restantes partidas que componen las cuentas de las AAPP vendrá determinada, en ausencia de medidas, por sus determinantes habituales. En concreto, se supone que los ingresos públicos crecerán en línea con sus bases impositivas, que dependen principalmente del contexto macroeconómico.

De acuerdo con estos supuestos, la política fiscal sería claramente expansiva en 2020, que revertiría en 2021, dada la transitoriedad de las medidas de este año, y pasaría a presentar un tono neutral en 2022, de acuerdo con el supuesto habitual de no incorporación de medidas que no hayan sido aprobadas o tengan una elevada probabilidad de serlo.

El acuerdo histórico logrado entre los jefes de Estado y de Gobierno de la Unión Europea sobre el fondo de recuperación y el marco financiero plurianual que movilizará 750.000 millones de euros, de los cuáles 390.000 en subvenciones a fondo perdido y 360.000 en préstamos con el fin de ayudar a los países más afectados. Además, de acordar una estrategia para salir de la recesión que se apoyará asimismo en un presupuesto para el periodo 2021-2027 de 1,074 billones de euros.

Es la primera vez que la Comisión Europea se endeuda para financiar programas y no préstamos. Se crea un gran fondo que tiene el objetivo de que los europeos superemos la crisis lo antes posible e impulsemos la recuperación inmediata. Pero, además, servirá para financiar la modernización de las economías europeas, para que esa recuperación sea verde, digital, moderna y social. Los recursos se repartirán fundamentalmente atendiendo a los países más afectados por la crisis.

España es el segundo país más beneficiado por las ayudas y recursos del fondo de Next Generation EU. La asignación total para nuestro país está en torno a los 140.000 millones de euros, es decir, alrededor del 11,2% del PIB de 2019. De esa cantidad, 72.750 millones de euros serán en forma de transferencias para ejecutar entre 2020 y 2026.

Es un gran hito histórico comparable al de los fondos de cohesión, que supusieron un impulso a la integración europea, con un gran papel en el desarrollo económico de varios países de la Unión, entre ellos, España

Si el fondo de cohesión supuso para España el equivalente a unos 7.800 millones de euros de entonces para un periodo de cinco años, con los programas financiados por el Paquete Próxima Generación supone casi 73.000 millones de euros para nuestro país: casi 10 veces el tamaño de aquellos fondos de cohesión que tanta importancia tuvieron para todos los españoles.

El acuerdo europeo facilitará la aprobación de los Presupuestos Generales del Estado para el 2021 y permitirá la elaboración de unas cuentas expansivas.

El gobierno de España, en el mes de junio de este año, informó que pondrá en marcha un plan de rehabili-



tación y restauración de viviendas que supondrá movilizar una inversión de unos 2.000 millones de euros.

A su vez, el Gobierno impulsará a la ampliación del parque público de viviendas. La iniciativa estaría vinculada al Plan de Inversiones y Reformas 2020-2022, por el que España canalizará los fondos provenientes del fondo de recuperación que ha aprobado la Unión Europea.

La propuesta de financiación de los programas contenidos en el Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025 se ha elaborado teniendo en cuenta las proyecciones macroeconómicas de la economía española y canaria (2020-2025). En este sentido, las previsiones plurianuales serán actualizadas y adaptadas a la planificación estatal de vivienda tan pronto como se prorrogue o apruebe un nuevo Plan Estatal de Vivienda.

Así, aunque el Plan aspira a lograr un aumento significativo en la obtención de recursos económicos, una diversificación en el origen de los mismos y un incremento de la producción, las previsiones realizadas y el análisis de viabilidad económico-financiero que resulta de las mismas, se circunscriben a fijar previsiones sobre las que existe una certidumbre razonable.

Con estos supuestos, las previsiones plurianuales del Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025 ascienden a 664 millones de euros distribuidos en las siguientes anualidades 84 millones de euros en 2020; 110 millones de euros en 2021; 110 millones de euros en 2022; 120 millones de euros en 2023; 120 millones de euros en 2024 y 120 millones de euros en el 2025.

Las fuentes de financiación del Plan de Vivienda 2020-2025 y sus instrumentos de ejecución son las siguientes:

- Mediante las consignaciones que a tal fin se establezcan anualmente en los Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Canarias.
- Mediante las consignaciones que a tal fin se establezcan en el Plan Estatal de Vivienda.



12. Conclusiones



A lo largo del presente estudio se ha llevado a cabo un análisis de la situación actual de la vivienda en Canarias teniendo en cuenta el contexto demográfico, económico y social presente en el archipiélago, todo ello con el fin de proporcionar información actualizada que sirva de base en la elaboración del presente Plan Canario de Vivienda, que desplegará sus efectos para el periodo 2020-2025.

Hace tan solo unos años, existía una escasa demanda de compraventa de viviendas y una oferta excedentaria de viviendas sin vender, después, justo antes de la crisis del coronavirus, hablábamos de una nueva tendencia alcista con claros signos de recuperación a través de la subida del precio de la vivienda y el aumento de las compraventas; lo que implicaba, a su vez, un desarrollo de un nuevo modelo social con un perfil de demandantes con necesidades distintas a las de hace unos años.

La crisis del Covid-19 ha golpeado con mayor o menor incidencia a un amplio rango de sectores, entre los que no puede escaparse el inmobiliario. La oferta y la demanda de viviendas han ido fluctuando guiadas por la incertidumbre, por lo que van a producirse ajustes de precios. Tendrán lugar, además, en un contexto en el que la pandemia ha cambiado los hábitos y, por tanto, las características que queremos que tengan nuestras viviendas.

El coronavirus ha dado un giro a las expectativas de compradores, vendedores e inquilinos. La sociedad se prepara para un ciclo inmobiliario atípico para el que nadie estaba preparado. La reactivación del mercado ha vuelto a poner en marcha los planes relacionados con la vivienda que muchos habían dejado aparcados.

En consecuencia, la crisis económica traerá graves consecuencias en el territorio español, a la que Canarias no estará ajena y, en particular en el mercado inmobiliario. El objetivo debe ser proteger a los nuevos colectivos sociales, por un lado, aquellos que teniendo ingresos y una vivienda adjudicada no pueden acceder al crédito necesario para una vivienda de protección oficial y, por otro lado, se encuentran los que, por falta de ingresos, no pueden hacer frente a sus hipotecas y alquileres y, por consiguiente, se quedan sin hogar.

Además, debemos responder a la situación de determinados colectivos particularmente sensibles que, por sus circunstancias, requerirán de especial atención.

A ello, hay que sumar, los cambios socio-demográficos (envejecimiento de la población y personas con necesidades físicas concretas de adaptación), lo que determina que el objetivo de las políticas de vivienda se centre en el acceso a una vivienda y no ya en la propiedad de la misma. De esta forma, los nuevos modelos tienden, en gran medida, hacia el alquiler para dar respuesta a las necesidades reales de vivienda en cada momento y para posibilitar la movilidad de la población en función de las necesidades del mercado de trabajo. Asimismo, de esta forma se favorece que, cuando las personas beneficiarias mejoran su situación económica o acceden a otro tipo de vivienda, el piso de alquiler pueda destinarse a otras personas necesitadas. Por ello, las medidas a adoptar tendrán que estar orientadas a impulsar y estimular la demanda y a reducir y adaptar el stock de vivienda existente, todo ello a través de la rehabilitación de las viviendas, la reducción de viviendas vacías, el fomento de la vivienda protegida en régimen de alquiler y el establecimiento de medidas concretas, a corto, medio y largo plazo para evitar la pérdida del hogar.



En este sentido, el Plan Canario de Vivienda pretende equilibrar el mercado inmobiliario en cuanto a la oferta de vivienda, incentivando la construcción y puesta en el mercado de vivienda de protección oficial, por un lado, de promoción pública para garantizar el ejercicio del derecho a la vivienda de muchísimas familiar vulnerables y, por otro, de promoción privada a precios de renta y venta asequibles para la mayor parte de la población que, aún teniendo ingresos económicos, están excluidos del mercado de la vivienda libre.

No obstante, y siendo consciente de que tales medidas requieren de cierto tiempo para su plasmación y efectividad, el Gobierno de Canarias ha puesto, igualmente, en marcha acciones coyunturales que permiten atender situaciones de imperiosa necesidad y que requieren actuaciones urgentes a través del Programa Canarias Prohogar que tiene por objeto promover el acceso a la vivienda a las personas y a las unidades de convivencia que hayan perdido o estén en riesgo de perder su vivienda habitual, por un proceso judicial de ejecución hipotecaria o de desahucio, incluso ante su inminente lanzamiento.

Otro de los grandes retos que necesita acometer Canarias es la adecuada gestión y optimización del uso del suelo, que resulta crucial para una óptima planificación del territorio que permita, entre otros objetivos, construir vivienda protegida.

Respecto a la rehabilitación, es necesario concienciar a toda la población sobre la necesidad del mantenimiento preventivo entre los propietarios de los inmuebles, y que, indudablemente, repercute en la recuperación de ya que incentivar supone, por un lado, racionalizar los espacios urbanos y, por otro, la creación de puestos de trabajo. En definitiva, se trata de crear un archipiélago adaptado y accesible para todos, más seguro y más barato de mantener para el espacio público.

Las acciones a realizar deben estar enfocadas principalmente a rehabilitar, reformar, modernizar, regenerar y mantener. Es decir, hay que construir sobre lo construido para incrementar la calidad de vida de la población y lograr la conservación del patrimonio histórico.

En definitiva, el presente documento en tanto que instrumento de ordenación, programación y coordinación de la actividad de fomento de vivienda y suelo, pretende, con el conjunto de programas que contiene, dar respuesta a las necesidades de vivienda y hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada.





Gobierno de Canarias
Consejería de Obras Públicas,
Transportes y Vivienda

En la dirección https://sede.gobcan.es/apjs/verifica_doc puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente:
0xpUfWDn-AbeDR1GAXSM4H1Lsm--sTHc6



El presente documento ha sido descargado el 23/07/2020 - 09:17:35