

LA VIVIENDA *en Canarias*



comisiones obreras Canarias



ÍNDICE

Resumen de los principales resultados	3
Introducción	6
Censo de Vivienda 2021	6
Análisis por municipios	8
Vivienda Protegida	13
La vivienda en los órganos judiciales	16
Ejecuciones hipotecarias	17
Lanzamientos en Arrendamientos	17
Ocupación ilegal	18
Comportamiento de la demanda	19
Vivienda y otros colectivos	20
Jóvenes	22
Compraventa por parte de extranjeros	24
Otros datos de interés	25
1. Precio del suelo	25
2. Parque de viviendas VISOCAN 2023	26
3. Presupuestos en materia de vivienda	26
4. Demanda de vivienda no atendida	27
5. Análisis Decreto Ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda	28
6. Anteproyecto de Ley de ordenación sostenible del uso turístico de viviendas en Canarias	30
Postura Sindical	35



Principales resultados

▶ Gran parte de la problemática actual existente en materia de vivienda obedece a la inactividad pública en el ejercicio de sus funciones en materia de vivienda, especialmente en la promoción y construcción de vivienda pública, así como, por el contrario, a causa de su actividad legislativa que, lejos de suponer un revulsivo en el mercado de la vivienda y atender a las necesidades de demandantes y oferentes, ha alterado de forma ineficientes las reglas del mercado y alejado más oferta y demanda.

▶ Ejemplo de ello constituye el hecho que pese a ser una cuestión de vital importancia las estadísticas en materia de vivienda y todo lo relacionado con ella son insuficientes, escasamente actualizadas o simplemente inexistentes, como lo es el disponer de un banco de datos sobre el suelo a fin de conocer su disponibilidad y usos, o el número de unidades que componen el parque de vivienda pública.

▶ En la misma línea y en el ámbito de nuestra comunidad autónoma, el Decreto ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, por mucha buena voluntad política que entendemos lo inspiró, no contribuirá a mejorar ni a corto ni a largo plazo la emergencia habitacional declarada.

▶ Dicho mecanismo legislativo no garantiza la necesaria ampliación del parque público de vivienda, la agilización de algunos trámites se basa en el recorte de derechos y garantías y no se corrigen los desequilibrios existentes en la administración que imposibilitan las labores de inspección y sanción ante irregularidades en el uso de las viviendas de protección oficial o promoción pública.

▶ Entrando en materia, hemos podido constatar que la dotación de vivienda en Canarias en atención a su población residente se sitúa por debajo de la media nacional, cuestión que se agrava al considerar la mayor proporción de viviendas en Canarias vacías o destinadas a un uso esporádico que presenta el archipiélago.

▶ Esta situación empeora en algunos municipios, presuponiendo por tanto en ellos mayores tensiones en el mercado inmobiliario y una mayor necesidad de intervención pública y/o privada.

▶ Urge identificar y calificar las zonas tensionadas en el archipiélago cuyo engorroso procedimiento parece relajar estas declaración por parte de los ayuntamientos a 2025.

▶ Entre 2011 y 2021 los planes estatales, autonómicos y locales de vivienda protegida han construido vivienda cuyo número representa tan sólo un 4,6% del aumento registrado en dicho periodo por el parque total de viviendas en nuestras islas.

▶ Este porcentaje nos sitúa en posiciones de cola dentro del conjunto nacional, muy alejado de la media nacional donde un 13,9% del aumento en el parque de viviendas lo eran de protección pública, habiendo contribuido sin lugar a dudas este hecho a agravar el problema de la vivienda en Canarias.

▶ No es de extrañar por tanto, que durante 2023 un 83,34% de la ciudadanía en las islas haya valorado los servicios públicos de protección social para el acceso a la vivienda como poco o nada satisfactorios.

▶ La existencia de 211.331 viviendas vacías en Canarias y de otras 83.722 de uso esporádico confirman que la escasez de oferta no responde a la ausencia de viviendas per se, sino más bien a su no inclusión en el circuito del alquiler residencial.

▶ Nuevamente la administración pública debiera fomentar su inclusión en el mercado mediante procedimientos coercitivos (impuestos) u otros que favorezcan su puesta a disposición pública como exenciones fiscales, subvenciones y/o garantías en lo que respecta al cobro del alquiler. Mecanismos que ya existen pero que no han sido comunicados de forma eficaz a la población.

▶ La importancia de una correcta campaña de publicidad es crucial, pues así ha quedado demostrado el poder de los medios y la publicidad cuando existe una sensación de vulnerabilidad de la propiedad privada a raíz de la ocupación ilegal, habiendo podido comprobar que el relato social no se ve correspondido con los datos procedentes del Consejo General del Poder Judicial.

▶ Si bien es cierto que el ratio de expedientes por ocupación ilegal en Canarias por cada 100.000 habitantes resulta superior a la media nacional, también que el número de ingresos en los decanatos judiciales ha descendido respecto al registro de 2019 y que la sensación de inseguridad presente en la sociedad respecto a la ocupación no se ve avalada por los datos presentados.

▶ La sensación generalizada en la población de que la ocupación ilegal ha adquirido mayor dimensión que la real puede haber contribuido, en cierto modo, a mermar la oferta de viviendas para el alquiler. Dar mayor y veraz información a este respecto es primordial para fomentar la puesta en alquiler de viviendas vacías así como promover los diferentes mecanismos públicos y privados existentes para asegurar el cobro de las rentas derivadas del alquiler.

▶ La puesta en el mercado de un mayor número de viviendas para el alquiler residencial cobra cada vez mayor relevancia al ser esta la principal fórmula de acceso a la vivienda habitual, no sólo para los jóvenes, sino también para un creciente porcentaje de la sociedad canaria en su conjunto.

▶ Durante 2023 un 28,5% de la población residente en Canarias accede a su vivienda habitual a través del alquiler, porcentaje superior a la media nacional (18,7%) y significativamente al registro de 2019 cuando dicho porcentaje se cuantificaba en el 18,6%.

▶ El precio medio satisfecho por el alquiler de vivienda en las islas, según se desprende de la Encuesta de Condiciones de Vida para el ejercicio de 2023 que elabora el INE, se situó en los 538 euros mensuales.

▶ En relación con los salarios, tomando como referencia el coste salarial ordinario que ofrece la Encuesta Trimestral de Coste Laboral del INE para el cuarto trimestre de 2023, el alquiler medio en Canarias representa un 33,23% de los salarios medios en las islas, situándose a este respecto nuestra comunidad en posiciones de cabeza dentro del ranking nacional.

▶ En este sentido, y partiendo de la idea de consenso de que la renta destinada al alquiler no debiera superar el 30% de nuestros ingresos, el alquiler medio en Canarias se sitúa por encima en casi un 11% al que correspondería en función del poder adquisitivo de nuestros salarios.

▶ Esta situación, lejos de corregirse parece agravarse, primero porque existe una población potencial demandante de vivienda que estimamos en algo más de 180.000 personas y, en segundo lugar, por que los precios del alquiler siguen incrementándose en proporción superior a la media estatal y al poder adquisitivo de los salarios.



INTRODUCCIÓN

El artículo 47 de nuestra Carta Magna establece que toda la ciudadanía tiene derecho a una vivienda digna y adecuada; y que compete a los poderes públicos promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer valer este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

Por su parte, el artículo 22 del Estatuto de Autonomía de Canarias dispone el 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 el uso racional del suelo.

La Comunidad Autónoma Canaria ostenta la competencia exclusiva en materia de vivienda, entre las que se encuentra la promoción pública de vivienda, la regulación de su función social y habitacional.

El órgano encargado de la ejecución de la citada competencia es el Instituto Canario de la Vivienda y ejemplo del ejercicio de tales funciones lo encontramos en el Pacto Social y Político por el Acceso a una Vivienda Digna o en el Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025.

A la vista de los resultados alcanzados, lejos de solucionarse parece que la falta de acceso a una vivienda se configura como uno de los principales problemas que afecta a la ciudadanía como así ha puesto de manifiesto el último socio barómetro de Canarias¹ que identifica a este ítem como uno de los tres principales problemas que afecta a cada persona u hogar en las islas.

Es propósito de este trabajo analizar el mercado de la vivienda en las islas tanto desde la perspectiva de la oferta como de la demanda, determinando si el marco regulatorio favorece o no la conciliación de ambas partes y si la promoción pública resulta acorde a las necesidades actuales en el archipiélago.

CENSO DE VIVIENDA 2021

El último censo de población y vivienda elaborado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) tiene como año de referencia el ejercicio de 2021 y fija el número de viviendas en Canarias en 1.088.728 unidades. Puestas en relación con la población en igual periodo la estadística nos muestra para las islas un ratio de 49,9 viviendas por cada 100 personas residentes, indicador que se sitúa por debajo de la media nacional, cifrada en 56,1 viviendas por cada 100 personas.

Obtenemos ya de un primer vistazo que Canarias presenta un menor parque de viviendas que la media nacional en atención a su población residente, ocupando los puestos de cola del ranking nacional. Cuestión distinta es si el parque de viviendas actual es suficiente para atender la demanda de vivienda en las islas o no, cuestión que, entre otras, pretende dilucidar este informe.



Tabla 1. Datos del censo de población y vivienda 2021 por Comunidad Autónoma.

CC.AA.	Núm. Viviendas	Población Residente 1/10/2021	Vvdas, por cada 100 personas
Castilla y León	1.829.954	2.375.948	77,0
Asturias	674.342	1.006.430	67,0
La Rioja	211.333	319.621	66,1
Extremadura	698.505	1.057.697	66,0
Castilla - La Mancha	1.347.301	2.053.807	65,6
Cantabria	383.642	585.400	65,5
Galicia	1.757.789	2.692.220	65,3
C. Valenciana	3.285.786	5.091.166	64,5
Aragón	841.363	1.332.211	63,2
Nacional	26.626.315	47.424.595	56,1
Murcia	844.265	1.525.492	55,3
Andalucía	4.674.873	8.497.126	55,0
Baleares	652.123	1.186.410	55,0
Cataluña	3.915.129	7.752.810	50,5
Navarra	331.104	662.964	49,9
Canarias	1.088.728	2.179.969	49,9
País Vasco	1.075.077	2.204.350	48,8
Madrid	2.957.295	6.732.454	43,9
Melilla	29.391	85.607	34,3
Ceuta	28.315	82.913	34,2

Para ello la dos primeras preguntas que debemos hacernos es si todas esas viviendas están disponibles en el mercado y para qué finalidad.

Pues bien, **las estadística del INE nos indica que casi un 20% de esas viviendas están vacías, de tal forma que al menor ratio de vivienda por cada 100 habitantes en la comparativa nacional se suma un porcentaje de viviendas vacías nuevamente superior al dato medio estatal.** Nuestro archipiélago se sitúa en los puestos de cabeza del ranking nacional, sólo superado por tres comunidades autónomas como podemos observar.

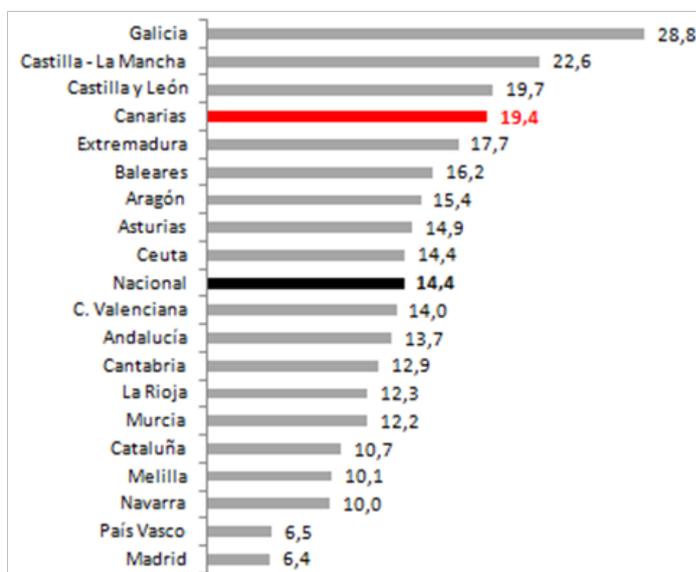
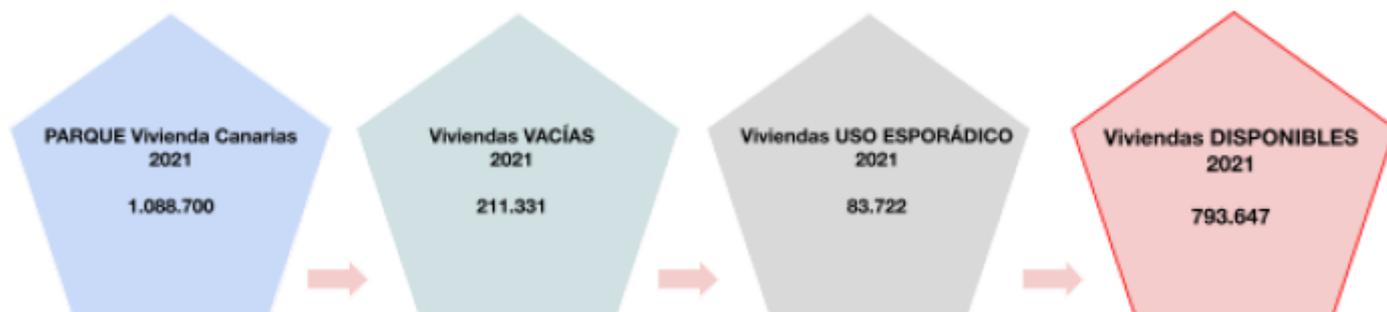


Gráfico 1. (%) de viviendas vacías sobre el total de viviendas por Comunidad Autónoma.

Descendiendo en el análisis la disponibilidad efectiva de vivienda parece seguir reduciéndose y del censo total de viviendas se identifican otras 83.722 que tienen un uso esporádico que dan cuenta de su uso no residencial permanente. Con ello el número de viviendas que componen el parque, por así llamarlo, útil de vivienda se queda en torno a las 800.000 viviendas cifra que se asemeja al número de hogares censados en nuestra comunidad.

Figura 1.



Fuente: Elaboración propia del Gabinete Técnico de CCOO Canarias a partir de datos del INE.

Una parte de estas 211.331 viviendas vacías son de titularidad pública en manos de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB). Pese a que han sido muchos los anuncios políticos de puesta a disposición a la ciudadanía, lo cierto es que siguen en manos de la SAREB un total de 43.483 viviendas, sin contar con obras en curso, anejos y suelo, entre otros activos.

La escasa publicidad y acción comercial que se realiza, la falta de mantenimiento, la comercialización a través de unas pocas entidades y la alta burocracia para su adquisición podría explicar la existencia aún de un significativo saldo de viviendas en stock después de su constitución en 2012.

Tabla 2. Stock de inmuebles de la SAREB. Fuente: SAREB. Consulta realizada en marzo 2024 en su web corporativa.

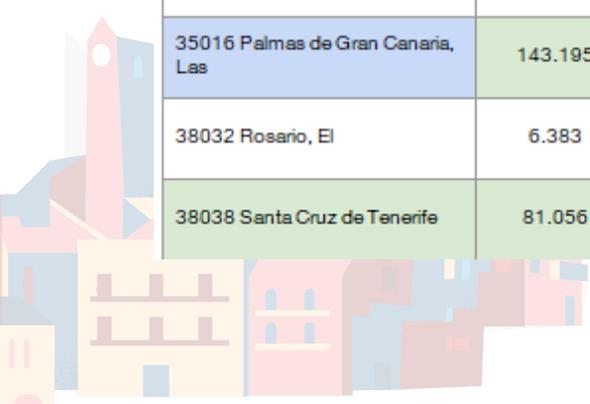
Territorio	Viviendas	Anejos	Obras en curso	Suelo	Terciarios ²
Total nacional	43.483	33.112	5.598	27.899	9.755
Canarias	747	333	12	378	284

Análisis por municipios

La siguiente tabla refleja para el ejercicio de 2021 los datos de vivienda y población residente, con indicación del ratio de número de viviendas por cada 100 personas a escala municipal.

Tabla 3. Datos del censo de población y vivienda 2021 por Comunidad Autónoma. Fuente: Elaboración propia del Gabinete Técnico de CCOO Canarias a partir de datos del INE.

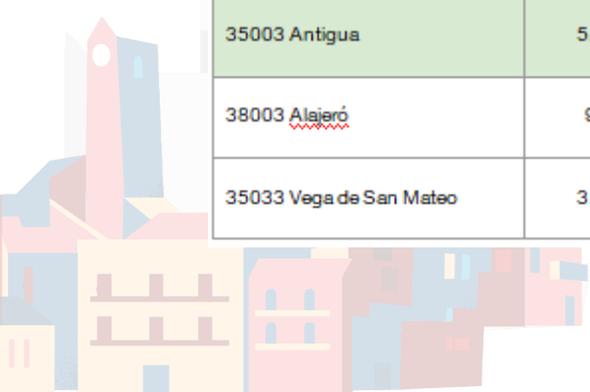
Municipio	Vivienda principal	Vivienda no principal	Total Viviendas	Residentes Padrón 2021	Vvdas. Por cada 100 personas
35004 Arrecife	22.697	2.642	25.339	64.497	39,3
35029 <u>Tinajo</u>	2.142	458	2.600	6.447	40,3
35022 Santa Lucía de <u>Tirajana</u>	26.309	4.063	30.372	73.573	41,3
38046 <u>Tequesta</u>	3.886	878	4.764	11.326	42,1
38026 <u>Orotava, La</u>	14.793	3.026	17.819	42.219	42,2
35021 Santa Brígida	6.347	1.399	7.746	18.297	42,3
38018 <u>Guancha, La</u>	1.890	485	2.375	5.553	42,8
Municipio	Vivienda principal	Vivienda no principal	Total Viviendas	Residentes Padrón 2021	Vvdas. Por cada 100 personas
35011 Ingenio	11.355	2.526	13.881	31.887	43,5
38041 <u>Sauzal, El</u>	3.112	798	3.910	8.918	43,8
35006 Arucas	13.883	3.120	17.003	38.535	44,1
35030 <u>Tuineje</u>	5.538	1.318	6.856	15.549	44,1
38051 Victoria de <u>Acentejo, La</u>	3.339	710	4.049	9.161	44,2
35018 San Bartolomé	7.293	1.191	8.484	19.058	44,5
35002 <u>Agüimes</u>	11.646	2.719	14.365	32.105	44,7
35017 Puerto del Rosario	15.469	3.214	18.683	41.786	44,7
35026 Telde	38.205	8.534	46.739	102.769	45,5
38034 San Juan de la Rambla	1.620	589	2.209	4.854	45,5
38039 Santa Úrsula	5.529	1.283	6.812	14.987	45,5
38043 <u>Tacoronte</u>	8.673	2.448	11.121	24.346	45,7
35016 Palmas de Gran Canaria, Las	143.195	31.986	175.181	378.675	46,3
38032 Rosario, El	6.383	1.777	8.160	17.590	46,4
38038 Santa Cruz de Tenerife	81.056	16.171	97.227	208.563	46,6



38017 Granadilla de Abona	19.311	4.973	24.284	51.850	46,8
38023 San Cristóbal de La Laguna	59.144	14.952	74.096	158.010	46,9
38025 Matanza de Acentejo, La	3.154	1.116	4.270	9.114	46,9
38031 Realejos, Los	12.915	4.502	17.417	36.824	47,3
35008 Firgas	2.668	891	3.559	7.513	47,4
38035 San Miguel de Abona	8.287	2.128	10.415	21.872	47,6
35009 Gáldar	8.998	2.693	11.691	24.455	47,8
38044 Tanque, El	1.024	327	1.351	2.829	47,8
35024 Tequise	8.438	2.748	11.186	23.044	48,5
38037 Santa Cruz de la Palma	5.716	1.819	7.535	15.446	48,8
38022 Jcod de los Vinos	8.500	3.041	11.541	23.310	49,5
35031 Valsequillo de Gran Canaria	3.286	1.367	4.653	9.382	49,6
38011 Candelaria	11.400	2.805	14.205	28.463	49,9
35015 Pájara	8.083	2.475	10.558	21.014	50,2
38004 Arafo	2.030	788	2.818	5.604	50,3
35020 Aldea de San Nicolás, La	2.682	1.138	3.820	7.516	50,8
38008 Breña Alta	2.633	1.048	3.681	7.196	51,2
38010 Buenavista del Norte	1.739	710	2.449	4.766	51,4
38019 Guía de Isora	8.047	3.162	11.209	21.827	51,4
38015 Garachico	1.746	775	2.521	4.895	51,5
35027 Teror	4.767	1.893	6.660	12.634	52,7
35023 Santa María de Guía de Gran Canaria	5.183	2.154	7.337	13.871	52,9
38042 Silos, Los	1.674	821	2.495	4.692	53,2
38027 Paso, El	2.777	1.394	4.171	7.745	53,9



Municipio	Vivienda principal	Vivienda no principal	Total Viviendas	Residentes Padrón 2021	Vvdas. Por cada 100 personas
38024 Llanos de Aridane, Los	7.754	3.565	11.319	20.648	54,8
38001 Adeje	19.314	7.484	26.798	48.733	55,0
38036 San Sebastián de la Gomera	3.614	1.492	5.106	9.261	55,1
38020 Güímar	7.852	3.750	11.602	21.000	55,2
38029 Puntagorda	835	398	1.233	2.234	55,2
38009 Breña Baja	2.179	1.086	3.265	5.866	55,7
38033 San Andrés y Sauces	1.545	841	2.386	4.213	56,6
38030 Puntallana	922	525	1.447	2.549	56,8
38013 Frontera	1.575	869	2.444	4.278	57,1
35013 Moya	3.000	1.716	4.716	7.833	60,2
38045 Tazacorte	1.827	917	2.744	4.558	60,2
Municipio	Vivienda principal	Vivienda no principal	Total Viviendas	Residentes Padrón 2021	Vvdas. Por cada 100 personas
38052 Vilaflor de Chasna	658	419	1.077	1.789	60,2
35014 Oliva, La	11.087	5.806	16.893	27.768	60,8
35034 Yaiza	6.431	3.929	10.360	16.977	61,0
35001 Agaete	2.235	1.255	3.490	5.695	61,3
35032 Valleseco	1.440	861	2.301	3.754	61,3
35019 San Bartolomé de Tirajana	22.312	10.454	32.766	53.066	61,7
38048 Valverde	2.080	1.075	3.155	5.084	62,1
38007 Barlovento	723	507	1.230	1.921	64,0
35003 Antigua	5.372	2.850	8.222	12.783	64,3
38003 Alajeró	903	424	1.327	2.047	64,8
35033 Vega de San Mateo	3.061	1.917	4.978	7.645	65,1



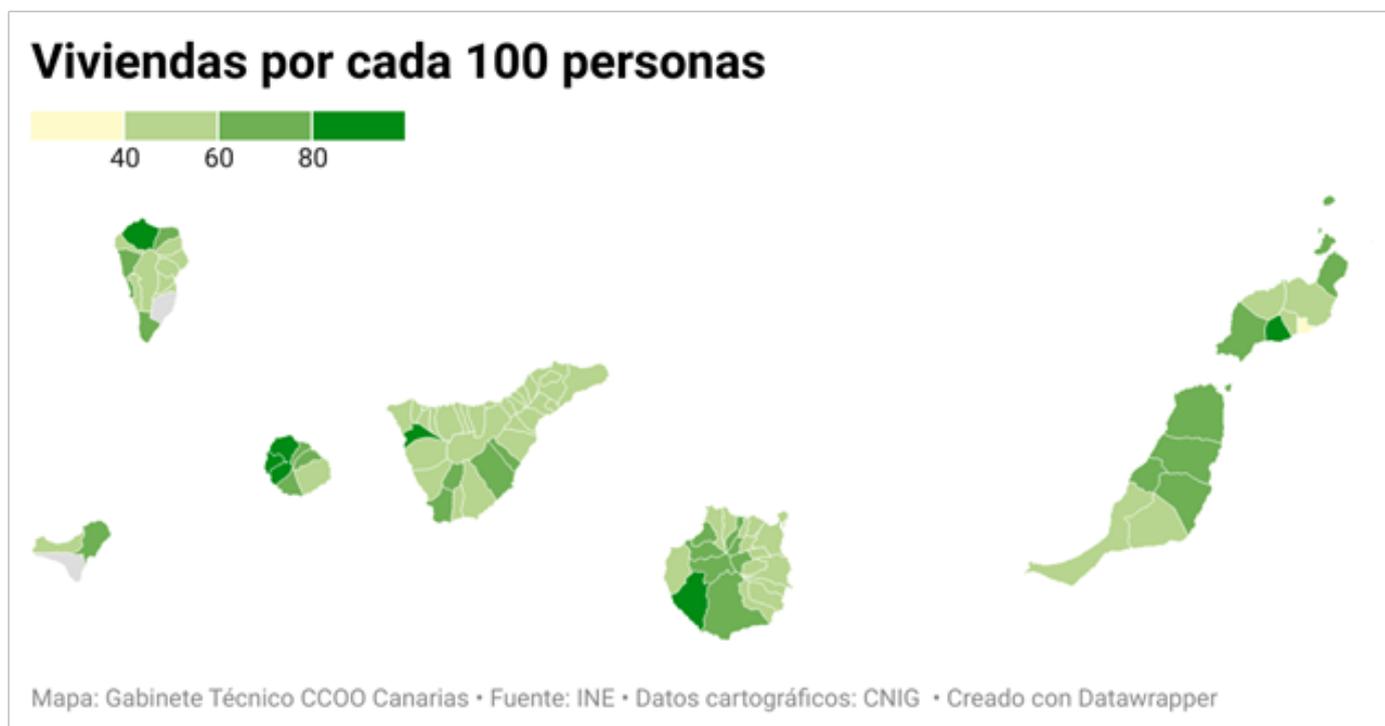
38006 Arona	33.223	20.523	53.746	82.563	65,1
38012 Fasnia	1.194	653	1.847	2.807	65,8
35007 Betancuria	291	226	517	762	67,8
38014 Fuencaliente de la Palma	771	438	1.209	1.756	68,8
38028 Puerto de la Cruz	13.132	7.647	20.779	30.179	68,9
35010 Haría	2.175	1.705	3.880	5.365	72,3
38047 Tijarafe	1.029	838	1.867	2.560	72,9
38021 Hermigua	739	567	1.306	1.767	73,9
38005 Arico	3.494	2.639	6.133	8.234	74,5
35005 Artenara	437	347	784	1.046	75,0
38002 Aqulo	475	378	853	1.099	77,6
35025 Tejeda	865	615	1.480	1.865	79,4
38049 Valle Gran Rey	1.974	1.829	3.803	4.643	81,9
35012 Mogán	8.118	8.776	16.894	20.572	82,1
35028 Tías	7.881	9.362	17.243	20.801	82,9
Municipio	Vivienda principal	Vivienda no principal	Total Viviendas	Residentes Padrón 2021	Vvdas. Por cada 100 personas
38040 Santiago del Teide	4.338	4.905	9.243	11.115	83,2
38016 Garafía	804	831	1.635	1.813	90,2
38050 Vallehermoso	1.463	1.185	2.648	2.917	90,8

Los municipios cuyo número de viviendas por cada 100 residentes se encuentra sombreado en rojo presentan un ratio inferior a la media regional (49,9 viviendas por cada 100 residentes), **presuponiendo por tanto en ellos mayores dificultades en el mercado inmobiliario y una mayor necesidad de intervención pública y/o privada.**

Se da la circunstancia que muchos de ellos, sombreados también en verde, se corresponden con **nuevos núcleos turísticos en los que ha incrementado la oferta alojativa mediante vivienda vacacional y hoteles ciudad.**

Tres de estos municipios, sombreados también en azul, han iniciado los trámites para la declaración de zonas tensionadas.

Por el contrario, existen otros municipios tradicionalmente turísticos que paradójicamente presentan un mayor ratio de viviendas por cada 100 residentes, pudiendo obedecer este hecho a la uso de oferta alojativa extrahotelera en residencial.



Vivienda protegida

Cabe distinguir inicialmente los dos principales tipos de vivienda protegida que existen en la actualidad. A saber:

▶ **DE PROMOCIÓN PÚBLICA:** Es vivienda protegida de promoción pública aquella vivienda de titularidad pública promovida, sin ánimo de lucro, por el Instituto Canario de la Vivienda, los Consorcios Insulares de Vivienda, en su caso, y los ayuntamientos, o por cualquier entidad pública vinculada o dependiente de los anteriores en ejercicio de la competencia que la Ley les atribuye.

▶ **DE PROMOCIÓN PRIVADA:** Son viviendas protegidas de promoción privada aquellas que, reuniendo los requisitos de superficie, uso, destino, calidad y precio máximo reglamentarios, y no estando el acceso a las mismas sujeto a un procedimiento administrativo reglado, reciban esa calificación por el Instituto Canario de la Vivienda.

Pueden ser promotores de viviendas protegidas de promoción privada cualquier persona física o jurídica, privada o pública, en este último supuesto en ejercicio de la iniciativa pública económica.

▶ Si bien no se mencionan de forma expresa, pese a resultar el tipo de vivienda más conocido, la VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL vendría a ser aquella que goza de alguna ventaja (ayuda, subsidiación de préstamos, etc.) otorgada por una administración pública y que para su comercialización hay que atenerse a ciertos límites de precio y está destinada a personas jóvenes o de rentas bajas. Su promoción y construcción puede ser pública o privada.

Dicho lo anterior y en lo que respecta a la intervención pública en el mercado de la vivienda en Canarias, concretamente en la promoción de vivienda protegida, con independencia del grado de protección, nos ha llamado la atención el hecho que **a partir del ejercicio de 2012 se ha producido un espectacular descenso en el número de calificaciones definitivas de vivienda protegida**, ya de por sí insuficientes para atender las necesidades de vivienda de la población, hecho que observamos tanto a escala nacional como regional.

De 1991 hasta 2022 han sido construidas en Canarias un total de 31.728 viviendas protegidas lo que nos da una idea del **escaso esfuerzo que se ha tomado la administración pública en prevenir que la vivienda fuese una de las mayores preocupaciones sociales, existiendo años de cero absoluto (2018, 2020, 2021)**.

Comparando los dos censos de vivienda que ha elaborado el INE correspondiente a las anualidades de 2011 y 2021 se observa un crecimiento del parque total de viviendas cifrado en 47.520 unidades.

De esas 47.520 unidades, las clasificaciones definitivas de vivienda protegida fueron de 2.172 en las islas, pudiendo aproximarse en consecuencia que **la participación de la Administración Pública fue del 4,5% en la ampliación del parque de viviendas en Canarias** (gráfico 4).

Gráfico 2. Número de calificaciones definitivas de vivienda protegida. Planes estatales y planes autonómicos. Nacional 1991-2022. Fuente: *Elaboración propia del Gabinete Técnico de CCOO Canarias a partir de datos del Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible.*

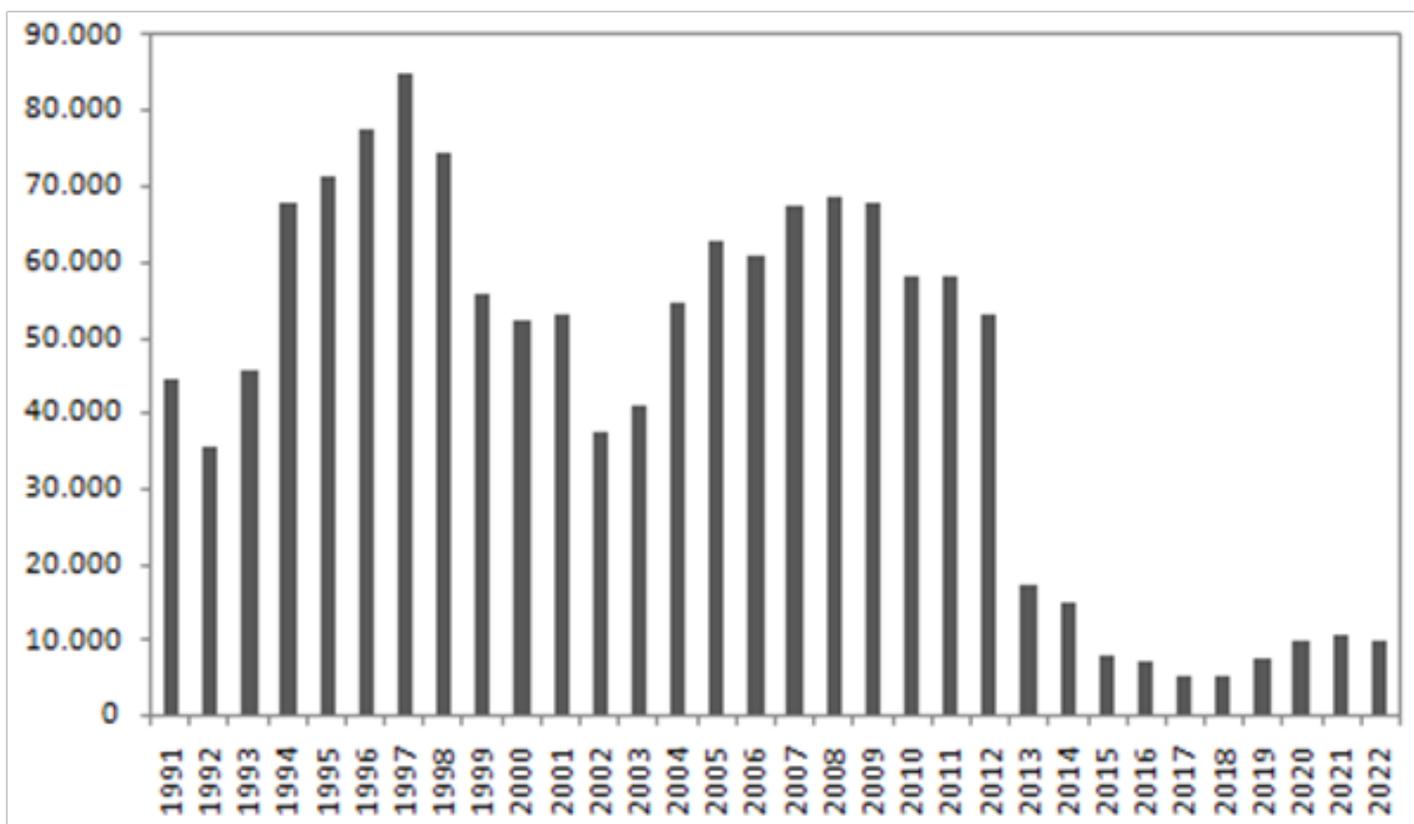
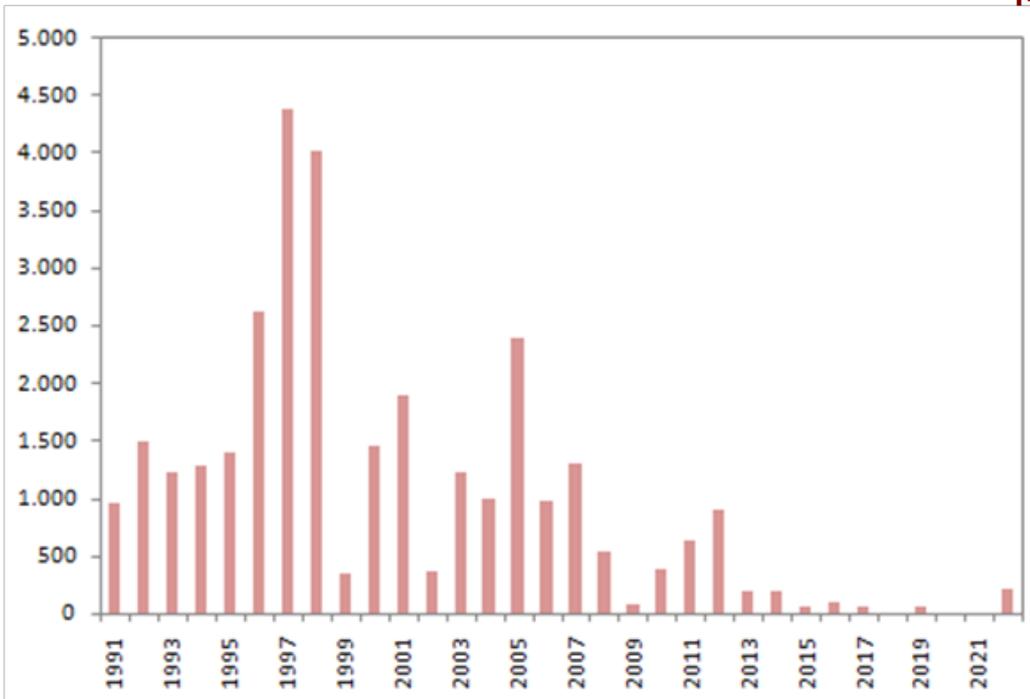


Gráfico 3. Número de calificaciones definitivas de vivienda protegida. Planes estatales y planes autonómicos. Canarias 1991-2022. Fuente: *Elaboración propia del Gabinete Técnico de CCOO Canarias a partir de datos del Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible.*





Realizando este mismo ejercicio para el resto de comunidades autónomas podemos observar cómo nuestra región se sitúa en las posiciones de cola del conjunto estatal, muy alejada de la media nacional que se sitúa en el 13,9%, habiendo contribuido sin lugar a dudas este hecho a agravar el problema de la vivienda en Canarias.

Gráfico 4. Representatividad del número de clasificaciones definitivas de vivienda protegida sobre el crecimiento habido en el parque total de viviendas de 2011 a 2021 por Comunidad Autónoma. Fuente: Elaboración propia del Gabinete Técnico de CCOO Canarias a partir de datos del Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible.

Nota: La clasificación definitiva corresponde al acto administrativo por el cual se otorgan definitivamente los derechos y obligaciones derivados del régimen legal de protección, no siendo por tanto en sentido estricto nuevas viviendas protegidas, de ahí que regiones como Madrid presenten un ratio superior al 100%.

No es de extrañar con tales cifras que un 83,3% de la población canaria valore los servicios públicos de protección social para el acceso a la vivienda como poco o nada satisfactorios.

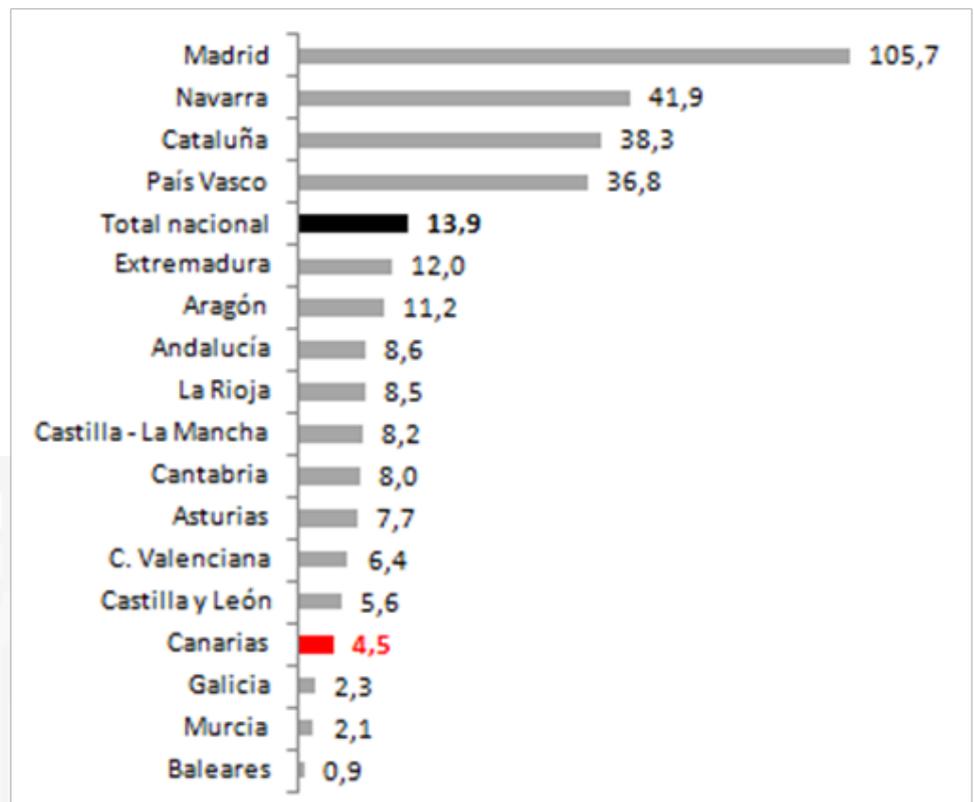


Tabla 4. Valoración de los servicios públicos en Canarias en materia de Vivienda (2023). Fuente: Elaboración propia del Gabinete Técnico de CCOO Canarias a partir de datos del ISTAC.

Protección social para el acceso a la vivienda	Muy satisfactorio/a	1,27
	Bastante satisfactorio/a	9,33
	Poco satisfactorio/a	45,83
	Nada satisfactorio/a	37,51
	No sabe/No contesta	6,05

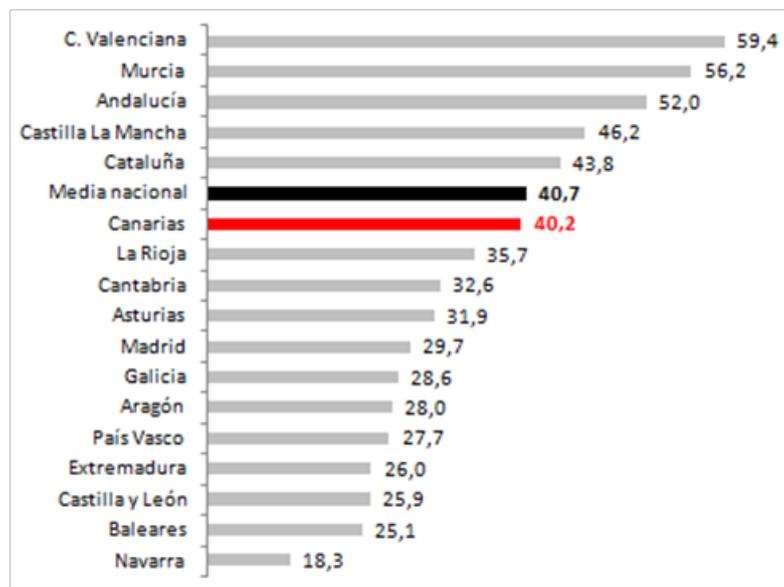
La vivienda en los órganos judiciales

A través del portal estadístico del Consejo General del Poder Judicial tenemos acceso a los procedimientos judiciales que tienen relación con la vivienda como pueden ser las ejecuciones hipotecarias, los lanzamientos o los juicios verbales por ocupación.

Ejecuciones hipotecarias	Procedimientos ejecutivos tramitados en los Juzgados de Primera Instancia Instrucción que permiten exigir el pago de las deudas garantizadas por prenda o hipoteca al acreedor con escritura de hipoteca a su favor, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
Verbales posesorios por ocupación ilegal de viviendas	Son procedimientos tramitados por los Juzgados de Primera Instancia, que permiten, en los supuestos de ocupación ilegal de viviendas, a la persona física, que sea propietaria o poseedora legítima por otro título, a las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla y las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social, pedir la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda o parte de ella, siempre que se hayan visto privados de ella sin su consentimiento.
Lanzamientos	El lanzamiento es el acto material de ejecución forzosa de la sentencia o resolución que dictamina el desahucio o la entrega de la posesión de un bien inmueble a quien tenga derecho a su posesión inmediata. Se incluyen tanto los lanzamientos o entregas de posesión que se practiquen en fase de ejecución forzosa como las que supongan la entrega mediata o voluntaria del bien tanto a la parte directamente como en el órgano judicial. Se contabiliza un lanzamiento por cada bien inmueble cuyo lanzamiento o entrega posesoria se acuerde con independencia de los señalamientos que genere y del tipo de proceso en el que se acuerde (procedimientos de ejecución hipotecaria, derivados de la LAU u otros), siempre que implique un cambio en la posesión de un inmueble, y sin tener en cuenta si se trata de una finca rústica o urbana ni si es o no vivienda.
Lanzamientos con cumplimiento positivo	Aquellos lanzamientos en los que el Servicio Común ³ ha podido practicar el lanzamiento acordado por el juzgado.

³ Los servicios comunes procesales son aquellas unidades de la oficina judicial que, sin estar integradas en un órgano judicial concreto, asumen labores centralizadas de gestión y apoyo en actuaciones derivadas de la aplicación de las leyes procesales.

Gráfico 5. Número de ejecuciones hipotecarias por cada 100.000 habitantes. Año 2023 por CC.AA. Fuente: Elaboración propia del Gabinete Técnico de CCOO Canarias a partir de datos del Consejo General del Poder Judicial.



Ejecuciones hipotecarias

Durante 2023 se presentaron en Canarias un total de 889 ejecuciones hipotecarias que representan una cantidad sensiblemente superior a la de un año antes en un 0,9%, **contraviniendo la tónica nacional donde en promedio se redujeron a razón de un -21,5%**.

Contextualizando esta cifra en función de la dimensión territorial y poblacional, **el número de ejecuciones hipotecarias presentadas por cada 100.000 habitantes** a lo largo de 2023 fue en las islas del 40,2, de los ratios de

mayor cuantía del conjunto de regiones autónomas.

Teniendo en cuenta el menor acceso a la vivienda en propiedad en Canarias y que una mayor proporción de la población opta por el alquiler, **el ratio de ejecuciones hipotecarias nos resulta de mayor cuantía que la que debiera.**

Regiones con similar población como pueden ser Castilla y León o el País Vasco registran un ratio inferior.

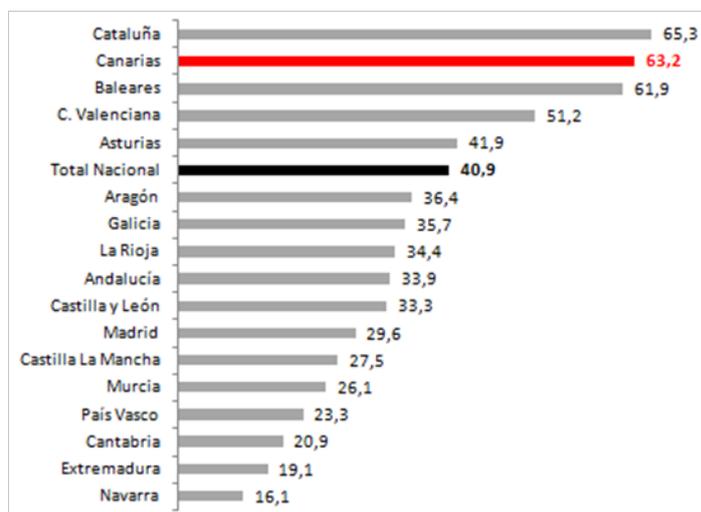
Lanzamientos en Arrendamientos

Por lo que respecta al mercado del alquiler, el número de lanzamientos practicados en el marco de la Ley de Arrendamientos Urbanos en Canarias ascendió a un total de 1.398 expedientes en 2023, cifra inferior a la de un año antes en un -25,9% aunque nuevamente de menor intensidad que la variación observada a escala nacional (-28,5%).

Reproduciendo el patrón de los dos casos anteriores, en relación al total de la población, Canarias presenta un mayor número de lanzamientos practicados por cada 100.000 habitantes que la media estatal, fruto de la conjunción de varios factores entre los que cobra especial protagonismo los menores salarios, las mayores tasas de desempleo, la mayor pobreza y los más altos precios en conjunción con una menor oferta de vivienda para usos residenciales.

Son estos expedientes los relacionados con la vivienda en alquiler los que mayor proporción representan en las peticiones de desahucio, explicados por los factores antes mencionados así como por el mayor uso del arrendamiento que se hace en las islas cómo fórmula de acceso a la vivienda habitual, lo que la diferencia de otras regiones como Extremadura con índices de pobreza y salarios similares.

Gráfico 7. Número de lanzamientos practicados en el marco de la Ley de Arrendamientos Urbanos por cada 100.000 habitantes. Año 2023 por CC.AA.



Ocupación ilegal

Por lo que respecta a la ocupación ilegal, el número de juicios verbales por ocupación ascendieron en el ejercicio de 2023 hasta los 140 expedientes, dato inferior al de 2022 (166 tramitaciones), si bien reduciendo en proporción inferior a lo que lo hace a escala nacional. Esto es, un descenso del -15,7% en Canarias cuando la media estatal registró una minoración del -18,8%.

Si bien es cierto que el ratio de expedientes por ocupación ilegal en Canarias por cada 100.000 habitantes resulta superior a la media nacional, también que el número de ingresos en los decanatos judiciales ha descendido respecto al registro de 2019 y que la sensación de inseguridad presente en la sociedad respecto a la ocupación no se ve avalada por los datos presentados.

A este respecto cabe apuntar que la sensación generalizada en la población de que la ocupación ilegal ha adquirido mayor dimensión que la real puede haber contribuido, en cierto modo, a mermar la oferta de viviendas para el alquiler.

Dar mayor y veraz información a este respecto es primordial para fomentar la puesta en alquiler de viviendas vacías así como fomentar los diferentes mecanismos públicos y privados existentes para asegurar el cobro de las rentas del alquiler.

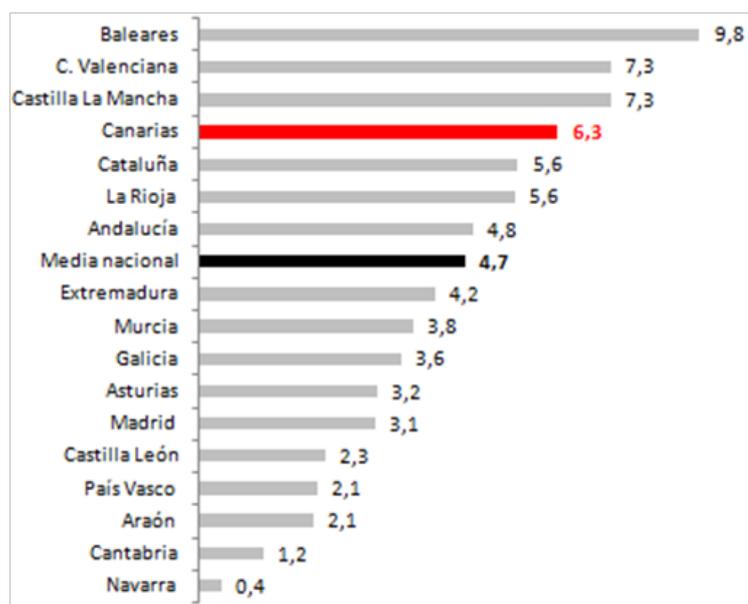


Gráfico 6. Número de expedientes de juicio verbal por ocupación registrados por cada 100.000 habitantes. Año 2023 por CC.AA. Fuente: Elaboración propia del Gabinete Técnico de CCOO Canarias a partir de datos del Consejo General del Poder Judicial.

Tabla resumen procesos de desahucio 2023⁴

Territorio	Total Lanzamientos practicados	Lanzamiento con resultado positivo	(%) Rsd. positivo s/ total	Modalidad procedimiento	Lanzamiento practicados	(%) respecto total lanzamientos practicados
Canarias	1.782	339	19,0	Ejecución hipotecaria	283	15,9
				En arrendamientos	1.398	78,5
				Resto	101	5,7
Nacional	26.659	23.577	88,4	Ejecución hipotecaria	5.260	19,7
				En arrendamientos	19.676	73,8
				Resto	1.723	6,5

Comportamiento de la demanda

A través de la Encuesta de Condiciones de Vida del ejercicio de 2023 tendremos acceso a información relevante sobre la población canaria en relación con la vivienda como por ejemplo el régimen de tenencia, es decir, la fórmula a través de la cual los hogares canarios tienen acceso a su vivienda.

Durante 2023 la mayor parte de la población en las islas tiene su vivienda en propiedad, concretamente un 62,8%, porcentaje muy inferior a la media nacional (75,1%) e incluso al dato de 2019, desconociendo si tal circunstancia obedece a una elección personal del hogar o las mayores dificultades que existen en Canarias para el acceso a la vivienda.

Tal porcentaje representa a unos 553.407 hogares, de los que casi la mitad, 263.813 hogares, continúan haciendo frente al pago de una hipoteca cuya cuota media se situó en 487,4 euros mensuales durante el ejercicio de 2023.

Por su parte, el 28,5% de la población accede a su vivienda mediante el alquiler, un total de 251.147 hogares. Aquellos con alquiler a precio de mercado satisfacen una cuota mensual de 538 euros.

En ambos casos, un total de 68.634 hogares han manifestado haber tenido 1 o más retrasos durante la pasada anualidad en el pago de sus alquiler o hipoteca.

Tabla 5. Distribución de los hogares según fórmula de acceso a la vivienda 2023. Fuente: Elaboración propia del Gabinete Técnico de CCOO Canarias a partir de datos del INE.

Territorio/periodo	Propiedad	Alquiler a precio de mercado	Alquiler inferior al precio de mercado	Cesión
TOTAL NACIONAL				
2023	75,1	15,4	3,3	6,1
2022	75,9	15,1	3,0	6,1
2019	75,9	15,4	2,7	6,0
CANARIAS				
2023	62,8	21,6	6,9	8,7
2022	62,3	21,6	6,1	10,0
2019	66,4	17,0	1,6	14,9

Tabla 6. (%) Hogares que sufren determinados problemas en la vivienda y su entorno 2023. Fuente: Elaboración propia del Gabinete Técnico de CCOO Canarias a partir de datos del INE.

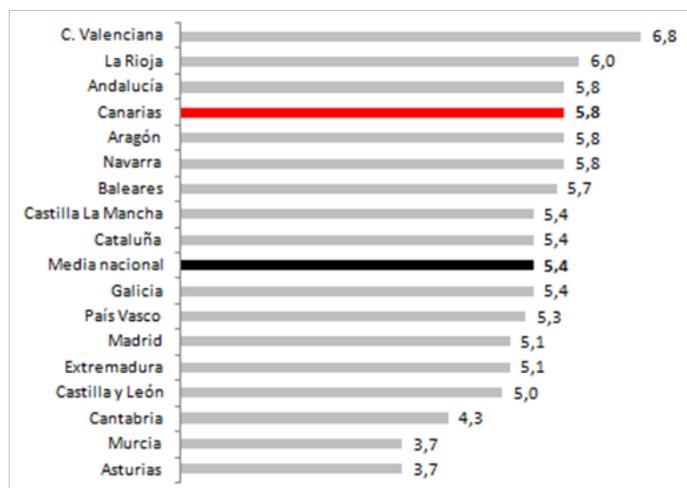
	Escasez de luz natural	Ruidos producidos por vecinos o del exterior	Contaminación y otros problemas ambientales	Delincuencia o vandalismo	Ningún problema
Total Nacional	10,8	22,1	12,0	14,1	60,7
Canarias	15,2	31,4	17,7	20,4	47,1

En relación con los salarios, tomando como referencia el coste salarial ordinario que ofrece la Encuesta Trimestral de Coste Laboral del INE para el cuarto trimestre de 2023, el alquiler medio en Canarias representa un 33,23% de los salarios medios en las islas (1.618,85€ mensuales), situándose nuestra comunidad en posiciones de cabeza dentro del ranking nacional.

En este sentido, y tomando como referencia que la renta destinada al alquiler no debería superar el 30% de nuestros ingresos, según consenso de expertos, organizaciones sindicales y las propias entidades de crédito, **el alquiler medio en Canarias se sitúa por encima en 52,35€ mensuales al que debería satisfacerse de media en atención al poder adquisitivo de nuestros salarios.**

Esta situación, lejos de corregirse parece agravarse, primero por que existe una población potencial demandante de vivienda que estimamos en algo más de 180.000 personas⁵ y, en segundo lugar, porque los precios del alquiler siguen incrementándose en proporción superior a la media estatal y al poder adquisitivo de los salarios.

Gráfico 8. Variación(%) del índice correspondiente a la rúbrica "vivienda en alquiler" del Índice de Precios de Consumo. 2019-2023. Fuente: Elaboración propia del Gabinete Técnico de CCOO Canarias a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística.



Vivienda y otros colectivos

Consideramos pertinente referenciar de manera breve y descriptiva tres elementos que también se tornan clave para seguir entendiendo la amplia afectación de la vivienda en Canarias.

Personas sin hogar

Según la Encuesta de Personas sin Hogar del Instituto Nacional de Estadística, en 2022 existen en España 28.552 personas de 18 ó más años, que acuden a los centros que ofrecen servicios de alojamiento y/o restauración ubicados en los municipios mayores de 20.000 habitantes. De estas personas, 947 se localizan en Canarias, afectando el sinhogarismo en algo más del 60% a aquellas personas que tienen entre 45 y 64 años.

Además, la encuesta revela que los tres principales condicionantes que deberían mejorar para salir de esta situación serían, en tasas nacionales y no necesariamente excluyentes entre sí, en un 80% la necesidad de una vivienda u habitación; en un 76% un trabajo; y en un 38% una prestación económica.

⁵Estimación realizada atendiendo a la estadística del ISTAC de composición del hogar por número de personas, teniendo en cuenta los hogares con hijos independientes económicamente que conviven con sus progenitores.

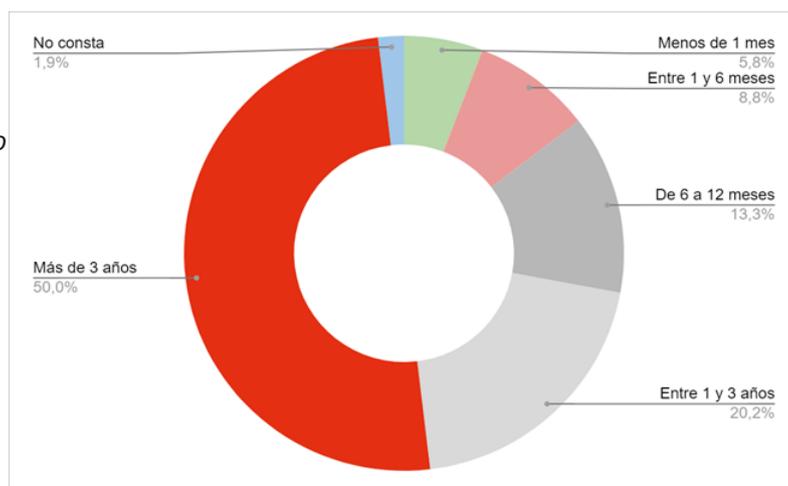
Nos gustaría hacer en este punto un pequeño inciso sobre el **Ingreso Mínimo Vital**. Según los últimos datos publicados, correspondientes a marzo del presente año y publicados por el Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones, el IMV llega a 575.317 hogares en toda España, de los cuales, 27.472 se localizan en Canarias, abarcando a 64.793 personas beneficiarias en nuestras islas, con una cuantía media mensual por persona beneficiaria de 209,39 euros.

Volviendo a las cifras de Canarias, casi el 50% de las personas encuestadas declara llevar más de tres años sin alojamiento propio.

	Canarias	Variación en los últimos 10 años
Total	947	16,2%
Entre 18 y 29 años	123	-15,8%
Entre 30 y 44 años	210	25,0%
Entre 45 y 64 años	571	41,7%
Más de 64 años	43	-56,1%

Tabla 7. Personas sin hogar en Canarias. Año 2022. Fuente: elaboración propia Gabinete Técnico CCOO Canarias a partir datos INE.

Gráfica 9. Porcentaje de personas sin hogar en Canarias según el tiempo que llevan sin alojamiento propio. Año 2022 Fuente: elaboración propia Gabinete Técnico CCOO Canarias a partir datos INE.



Finalmente, centrando un poquito más el dato sobre la población total de Canarias, estas 947 personas sin hogar representan el 0,43 por 1.000 habitantes de la población total censada en Canarias en 2022. Ahora bien la representatividad sobre la población dentro del rango de edad señalado, quedaría como sigue:

	Población total	Población sin hogar	Representatividad (por 1.000 habitantes)
Total	2.213.016	947	0,43
Entre 18 y 29 años	300.349	123	0,41
Entre 30 y 44 años	474.629	210	0,44
Entre 45 y 64 años	720.921	571	0,79
Más de 64 años	463.046	43	0,09

Tabla 8. Personas sin hogar en Canarias por edad sobre la población total. Año 2022 Fuente: elaboración propia Gabinete Técnico CCOO Canarias a partir datos INE.

Solicitud de complemento para titulares de pensión no contributiva que residan en una vivienda alquilada

Podrán ser beneficiarias de este complemento las personas que reúnan, a la fecha de la solicitud, los siguientes requisitos:

- ▶ Tener reconocida una pensión de jubilación o invalidez de la Seguridad Social en su modalidad no contributiva, en la fecha de la solicitud y en la de resolución.
- ▶ Carecer de vivienda en propiedad.
- ▶ Ser titular del contrato de arrendamiento de la vivienda.
- ▶ No tener con el arrendador de la vivienda alquilada relación conyugal o de parentesco hasta el tercer grado ni constituir con aquél una unión estable y de convivencia con análoga relación de afectividad a la conyugal.
- ▶ Tener fijada su residencia, como domicilio habitual, en una vivienda alquilada. Se entenderá que es el domicilio habitual cuando la vigencia del arrendamiento no sea inferior a un año y haya residido en la misma durante un período mínimo de 180 días anteriores a la fecha de la solicitud.

Si en la misma vivienda alquilada conviven dos o más personas que tuvieran reconocida una PNC, solo tendrá derecho a este complemento aquel que sea el titular del contrato de arrendamiento o, de ser varios, el primero de ellos. Solicitud del complemento.

Los datos según el último informe publicado, correspondientes al ejercicio 2022, arrojan los siguientes resultados:

Tabla 9. Complemento alquiler para pensiones no contributivas. Año 2022 Fuente: elaboración propia Gabinete Técnico CCOO Canarias a partir datos IMSERSO.

	Pensiones de jubilación		Pensiones de invalidez		Total	
	Número de complementos	Importe bruto	Número de complementos	Importe bruto	Número de complementos	Importe bruto
Total Nacional	13.708	7.197.225	9.745	5.116.125	23.453	12.313.350
Canarias	1.165	611.625	785	412.125,00	1.950	1.023.750

Resaltar que en Canarias, durante 2022, hubo 24.600 pensiones no contributivas de jubilación con una pensión media mensual de 476,57 euros y 17.787 pensiones no contributivas de invalidez con una pensión media mensual de 499,70 euros. **Lo que significa que el 4,6% de las pensiones no contributivas en Canarias obtuvo complemento para el alquiler.**

Jóvenes

Según la Revista de Estudios de Juventud 127. Exclusión residencial entre las personas jóvenes: desafíos y propuestas para una sociedad más inclusiva⁷. Instituto de la Juventud (INJUVE), los aspectos relacionados con el empleo y la formación constituyen una dimensión que caracteriza la realidad de las personas jóvenes sin hogar (PJsSH). Con relación al empleo, tan solo el 10,6% de las PJsSH afirman tener trabajo. El resto, salvo el 25,2% que refiere no

trabajar por estar formándose, se encuentra desempleada. Entre las PJsSH que tienen trabajo, tan solo el 4,5% afirma tener contrato de trabajo. Con relación a la formación, se destaca la presencia de personas con estudios primarios (3,5%) o secundarios (42,4%). Tan solo 12 % de las PJsSH refieren tener FP.

La realidad laboral en Canarias cifra la tasa de paro para los menores de 25 años en un 32,83%, siendo del 14,48% para las personas de entre 25-54 años⁸. De esta manera, un 6,10% de las personas afiliadas a la Seguridad Social tienen entre 16 y 24 años. Además, el 56% de los jóvenes menores de 25 años firma contratos temporales, siendo el 54% si ampliamos el rango de edad a aquellos que tienen entre 25 y 44 años⁹.

La encuesta sobre personas sin hogar del Instituto Nacional de Estadística cifra en Canarias a 123 personas sin hogar en 2022 con edades comprendidas entre 18 y 29 años, 210 personas entre 30 y 44 años, esto es, **el 13% de las personas sin hogar en Canarias tienen entre 18 y 29 años y el 22% tienen entre 30 y 44 años.**

Con todo ello, llama la atención que según el Observatorio de Emancipación de INJUVE, **Canarias es la segunda Comunidad Autónoma con mayor tasa de emancipación (19,10%), por encima de la media nacional (16,3%).**

Apunta el Observatorio de Emancipación, que el alquiler es la forma más común de emancipación de las personas jóvenes, aunque cada vez es más difícil poder acceder a un alquiler que suponga, como máximo, el 30% del salario mediano de una persona joven, valor aceptado en consenso académico. Además el estudio concluye que:

El primer semestre de 2023 arroja ciertos datos para la juventud española que, pese a ser positivos, dejan una sensación agrisulca si tenemos en cuenta la imagen completa. Por un lado, la tasa de emancipación ha subido, el paro ha bajado a niveles de 2008 y el salario mediano joven se incrementó un 5,0 %. Por otro, estas mejoras no han llegado a todas las comunidades autónomas y el precio de los alquileres, la forma más habitual de emancipación para las personas jóvenes, ha subido mucho más que los salarios. Así, tanto los nuevos Ministerios de Juventud e Infancia y el de Vivienda y Agenda Urbana como el de Trabajo y Economía Social tienen un gran reto por delante para intentar mejorar la situación de la juventud, que sigue siendo el segundo colectivo de edad con mayor riesgo de pobreza y exclusión social.

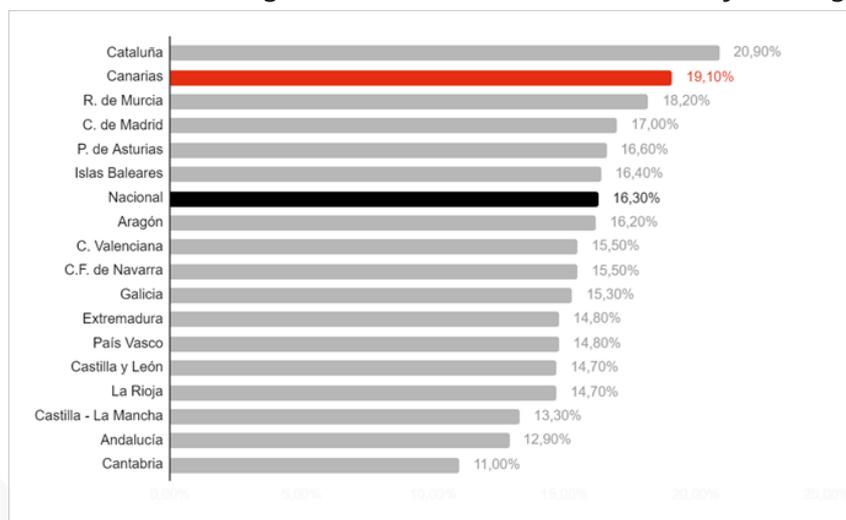


Gráfico 10. Tasa de emancipación por CCAA. Primer semestre 2023. Fuente: elaboración propia Gabinete Técnico CCOO Canarias a partir datos Observatorio de Emancipación.

⁷<https://www.injuve.es/observatorio/valores-actitudes-y-participacion/revista-de-estudios-de-juventud-127-exclusion-residencial-entre-las-personas-jovenes-desafios-y-propuestas-para-una>

⁸EPA-INE, anualidad 2023. Desagregación por edad según la encuesta.

⁹Correspondiente a los últimos datos publicados, sobre afiliación y contratación. Marzo 2024. TGSS y OBECAN respectivamente.

Compraventa de vivienda por parte de extranjeros

Antes de meternos con las cifras de compraventa de vivienda por parte de personas extranjeras, decir que el censo de población anual del Instituto Nacional de Estadística, tasa la población extranjera residente en el 12,7% para el conjunto nacional, un 14,2% si nos fijamos en Canarias.

Por su parte, el Consejo General del Notariado, cifra las operaciones de compraventa por parte de extranjeros en Canarias en 9.921 durante 2023, es decir, casi el 40% de las operaciones de compraventa en las islas, se realizan por parte de personas extranjeras, cuando la media estatal fue de cerca del 20%. Destacar que en los últimos cinco años, mientras que la compraventa de vivienda por parte de nacionales ha disminuido un 0,4% en Canarias, las operaciones por parte de extranjeros se han incrementado algo más de un 7 por ciento.

Tabla 10. Operaciones de compraventa de vivienda. Nacional y Canarias. Fuente: elaboración propia Gabinete Técnico CCOO Canarias a partir datos Consejo General del Notariado.

NOTA: Datos provisionales

	Compraventa total	Compraventa por parte de extranjeros	Compraventa por parte de nacionales
Año 2023			
Nacional	622.820	131.388	491.432
Canarias	26.196	9.921	16.275
Año 2018			
Nacional	563.084	103.690	459.394
Canarias	25.588	9.248	16.340
Variación 2018-2023			
Nacional	10,61%	26,71%	6,97%
Canarias	2,38%	7,28%	-0,40%



Otros datos de interés:

1. Precio del suelo

Tabla 11. Precio medio €/m2 del suelo urbano 2015-2023. Fuente: *Elaboración propia del Gabinete Técnico de CCOO Canarias a partir de datos del Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible.*

CC.AA.	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Var. (%) 15-23
Baleares	272,3	256,8	256	258,5	298,9	272,8	276,5	336	332,7	22,2
Madrid	377,1	274	292	251,8	338,4	288,9	294,3	228,5	297,5	-21,1
Canarias	165,7	128,2	196,1	199,4	244,6	201,2	170,7	216,4	250,6	51,2
Las Palmas	174	104,1	216,6	225,6	260,8	210,4	195,2	220,4	256,8	47,6
SC de Tenerife	154,6	157,9	180,1	170,1	225,9	188,1	162	215,6	246,4	59,4
País Vasco	243,2	191,4	214,3	187,9	230	215,5	245,5	248,1	192,7	-20,8
C. Valenciana	150,6	137,3	156,7	160,6	158,2	161,2	152,6	176,2	181,9	20,8
Cataluña	203,4	176,5	183,2	174,7	184	165,5	158,2	153,1	180,9	-11,1
CC.AA.	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Var. (%) 15-23
Andalucía	140,1	148	159,7	160,6	170,9	145	163,1	166,5	175,6	25,3
Total nacional	156,4	150,9	162	155,1	162	137,5	146	150,2	160,5	2,6
Galicia	103	74,3	90,2	84,7	104	85,3	83,8	89,9	159,9	55,2
Rioja (La)	116,1	79,6	107,1	104,7	60,9	104,9	108,8	128,3	152,6	31,4
Navarra	124,9	111,8	153,4	98,9	129,3	147,3	123,3	149,7	136,8	9,5
Asturias	120,5	102,7	114,5	98	134,2	96,3	102,4	114,2	136,7	13,4
Extremadura	88,5	81,2	101,6	88	107,3	104,9	131,3	109,3	127,8	44,4
Murcia	170	116,3	144,3	137,7	167,3	119,8	122,5	80,2	110,5	-35,0
Cantabria	90	100,3	109,4	87,4	86,4	109	73,4	97,3	106,6	18,4
Castilla-La Mancha	89	96	101,5	84,6	85	81,9	85,5	99,3	93,4	4,9
Aragón	112,7	137,9	110	86,3	137,6	115	97,3	129,3	91	-19,3
Castilla y León	55,9	54,2	67,9	55,5	66,3	53,1	61,2	69,9	76,6	37,0



2. Parque de viviendas VISOCAN 2023

Tabla 12. Datos disponibilidad vivienda pública VISOCAN. Fuente: Elaboración propia del Gabinete Técnico de CCOO Canarias a partir de datos de VISOCAN.

Tipo de vivienda	Las Palmas	SC de Tenerife	Total
Promoción Privada. Alquiler Subvencionado	2.606	1.921	4.527
Promoción Privada. Alquiler / Venta	168	224	392
Promoción Privada. Alquiler	213	638	851
Promoción Privada. Programa Prohogar	33	52	85
Promoción Privada. Convenios empresas/bancos	24	207	231
Total	3.044	3.042	6.086

3. Presupuesto en materia de vivienda

Tabla 13. Dotación presupuestaria de la Comunidad Autónoma de Canarias y sus organismos autónomos a la función 26. Acceso a la vivienda y fomento de la edificación. Presupuesto consolidadoN. Fuente: Elaboración propia del Gabinete Técnico de CCOO Canarias a partir de datos de los presupuestos consolidados del Gobierno de Canarias.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Total Presupuesto Consolidado (Mill. €)	8.799,7	9.569,6	9.501,7	9.973,6	11.059,2	11.970,6
Presupuesto Función 26 (euros)	90.456.276	102.147.759	129.370.558	139.899.450	160.314.328	163.102.570
Var. (%) anual	-	12,93	26,65	8,14	14,59	1,74

Del Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025¹⁰ obtenemos que las previsiones plurianuales de los ejes estratégicos contenidos en dicho Plan 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:

1. Mediante las consignaciones que a tal fin se establezcan anualmente en los Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Canarias.

¹⁰ https://www.gobiernodecanarias.org/cmsgobcan/export/sites/vivienda/galerias/docs/Informacion/General/PLAN_DE_VIVIENDA_CANARIAS_2020_2025.pdf

2. Mediante las consignaciones que a tal fin se establezcan en el Plan Estatal de Vivienda.

Los ejes estratégicos se centran en:

1. Garantizar la accesibilidad a la vivienda a través del alquiler social.
2. Fomento y control de las viviendas de promoción pública.
3. Favorecer el acceso a la vivienda de los colectivos con especiales dificultades, en particular los colectivos prioritarios y más desfavorecidos.
4. Abordar 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. Mejora de los procedimientos de adjudicación y la revisión de los requisitos de acceso a las viviendas protegidas.
6. Abogar 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.

4. Demanda de vivienda no atendida

Tabla 14. Número de personas inscritas en el Registro Público de Demandantes de vivienda Protegida de Canarias (31/07/2023). Fuente: VISOCAN

Territorio	Promoción pública		Promoción privada		Sutotales		TOTAL
	Alquiler	Propiedad	Alquiler	Propiedad	Alquiler	Propiedad	
Lanzarote	1.364	1	207	530	1.571	531	2.102
Fuerteventura	388	1	361	121	749	122	871
Gran Canaria	4.505	158	1.325	2.198	5.830	2.356	8.186
Tenerife	4.519	89	4.434	4.333	8.953	4.422	13.375
La Palma	276	17	66	157	342	174	516
Gomera	21	22	5	38	26	60	86
Hierro	20	0	1	2	21	2	23
TOTAL	11.093	288	6.399	7.379	17.492	7.667	25.159



Tabla 15. Composición de los hogares canarios en cuanto al número y tipo de personas. Fuente: Elaboración propia del Gabinete Técnico de CCOO Canarias a partir de datos del ISTAC.

Situación Canarias 2022	Núm. Hogares
Total	847.881
Hogares de una sola persona	231.432
Hogares de una sola persona de menos de 65 años	162.060
Hogares de una sola persona de 65 y más años	69.372
Pareja sin hijos	181.830
Pareja sin hijos/as, ambos de menos de 65 años	115.758
Pareja sin hijos/as, al menos uno de 65 y más años	66.072
Pareja con hijos	297.814
Pareja, con 1 hijo/a dependiente	98.494
Pareja, con 2 o más hijos/as dependientes	83.103
Situación Canarias 2022	Núm. Hogares
Pareja, con todos sus hijos/as independientes	116.217
Hogar monoparental con sexo identificado	100.297
Madre con hijos/as	82.610
Padre con hijos/as	17.688
Hogar monoparental con hijos dependientes o independientes	100.297
1 adulto, con hijos dependientes	34.059
1 adulto, con todos sus hijos independientes	66.238
Otro	36.508

5. Análisis Decreto Ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda

Es de buen recibo que se considere a Canarias en situación de emergencia habitacional, pues es palpable que existe una necesidad de mejorar el acceso a la vivienda por parte de la población.

Entendemos que las líneas fuertes del Decreto no contribuyen a mejorar a corto plazo la situación, a pesar de la denominación de urgencia en el propio Decreto. Los motivos son los siguientes:



1) El Decreto no garantiza la necesaria ampliación del parque público de vivienda.

Entendemos que el Decreto favorece mayormente a la creación de vivienda protegida pero de promoción privada. Esto conduce a que las viviendas acaben en el mercado libre y no se mantengan como vivienda social. Y esto ha sido el núcleo principal de la fallida estrategia en materia de vivienda de las últimas décadas.

Lo que se está persiguiendo es la creación de viviendas de promoción oficial pero en mercado libre tras el paso de algunos años, invirtiendo una gran cantidad de dinero público en un activo que acaba siendo susceptible de especulación.

Hay que tender, de un lado, a ampliar el parque público de viviendas, ya sea por la compra o la construcción de viviendas. Y, por otro, hay que apostar por la calificación perpetua del carácter protegido de la vivienda, para evitar la especulación contraria a la finalidad para la que fue creada la vivienda en cuestión.

2) La construcción no debe ser una prioridad a corto plazo.

En Canarias hay registradas más de 200.000 viviendas vacías según datos del INE. El “Programa de vivienda vacía de Canarias”, dotado con 3,5 millones de euros, tan sólo consiguió la incorporación de una nueva vivienda al programa, mientras que el resto de propuestas de viviendas se perdieron mayormente entre los expedientes.

Este fracaso del programa, sin consecuencias políticas de ningún tipo a pesar del volumen económico, no ha traído consigo una nueva estrategia para incentivar la puesta a disposición de estas viviendas en el mercado.

Con este volumen de viviendas vacías es esperable que ésta deba de ser la prioridad de actuación a corto plazo por parte de las administraciones públicas.

Si bien el Decreto contempla otras medidas al margen de la construcción, nos parece que no contarán con el suficiente impacto como para generar los cambios necesarios en materia de vivienda en Canarias.

Hay innumerables propuestas en materia de vivienda vacía que ya se están ejecutando a nivel de la UE, y que algunas de ellas ya habían sido propuestas por CCOO en su momento, tales como:

- ▶ Penalización por la tenencia de vivienda vacía como medida disuasoria.
- ▶ Uso del derecho de tanteo y retracto (derechos de adquisición preferente) para las viviendas VPO que salen al mercado libre por parte de la administración pública.
- ▶ Intermediación pública entre propietarios/as y arrendatarios/as, con garantía pública de pago para el primer perfil a cambio de un alquiler social para el segundo.
- ▶ Expropiación temporal forzosa a causa de esta urgencia de viviendas vacías. A cambio, la administración pública garantiza el arreglo de la vivienda siempre y cuando:

Se permita el alquiler social por parte de la administración hasta recuperar la inversión.

Que la vivienda sea devuelta a cambio de la garantía de la puesta en alquiler social inmediata de la vivienda.

3) La agilización de los trámites es algo necesario, pero no a través de recortar derechos.

El decreto permite la construcción sin el régimen de evaluación ambiental. Además, reduce todos los plazos a la mitad, con silencio administrativo positivo.

Si bien es positivo que se trate de agilizar los trámites burocráticos, nos parece que el Decreto no da garantías de que los plazos se puedan cumplir por parte de la administración. Para reducir a la mitad los plazos se debe asegurar que hay plantilla suficiente para corresponder a estos nuevos plazos, por lo que habría, al menos, que duplicar la plantilla actualmente existente, partiendo de que los anteriores plazos si se cumplían a tiempo, hecho que también nos suscita dudas. Sin embargo, el Decreto no menciona nada al respecto.

Esto supone una pérdida patrimonial de la administración en beneficio de las empresas más ágiles en las solicitudes, que tendrán como resultado un silencio administrativo positivo sin ni siquiera haber tenido en cuenta el impacto ambiental de su proyecto.

Sobre la cuestión del régimen de evaluación ambiental, no vemos razón suficiente para su omisión, ni mucho menos para su generalización a todos los casos que contempla el DL.

4) Hay que aumentar los mecanismos de inspección y sanción.

Los posibles abusos en el uso de las VPO que se estén realizando requiere de una continua inspección al respecto, con la finalidad de tener siempre actualizada la información referente al censo de VPO. Hay que dotar a las administraciones correspondientes de policía de vivienda, así como de personal para el ejercicio de las inspecciones que fueran necesarias.

6. Anteproyecto de Ley de ordenación sostenible del uso turístico de viviendas en Canarias

Resulta una parada imprescindible al hablar de la vivienda en Canarias hacernos eco del Anteproyecto de Ley de ordenación sostenible del uso turístico de viviendas.

Resumen y comentarios al mismo se exponen a continuación, no sin antes dimensionar el fenómeno de la vivienda vacacional en el archipiélago a través de las estadísticas disponibles.

El instituto nacional de estadística estime en las islas, a fecha de agosto de 2023¹¹, último dato disponible, la existencia de un total de 44.376 viviendas turísticas, lo cual se traduce en 188.355 plazas en Canarias.

Comparando con el mismo mes de 2022, por hacerse más efectiva la salida de la pandemia, el número de viviendas vacacionales en Canarias se incrementó en 3.441, lo que supuso un añadido de 15.582 plazas.

El porcentaje de viviendas turísticas sobre el total de viviendas se establece según el Instituto Nacional de Estadística en el 4,08%, por lo que con un parque de vivienda de 1.088.728 unidades sería aventurado responsabilizar a esta modalidad turística de las deficiencias de viviendas

¹¹ Existen datos aportados por la Consejería competente más actualizados si bien no se encuentran publicados en ningún portal estadístico.

existentes en el archipiélago pese a que nuestra comunidad registre el mayor porcentaje del conjunto nacional. (Ver siguiente gráfico)

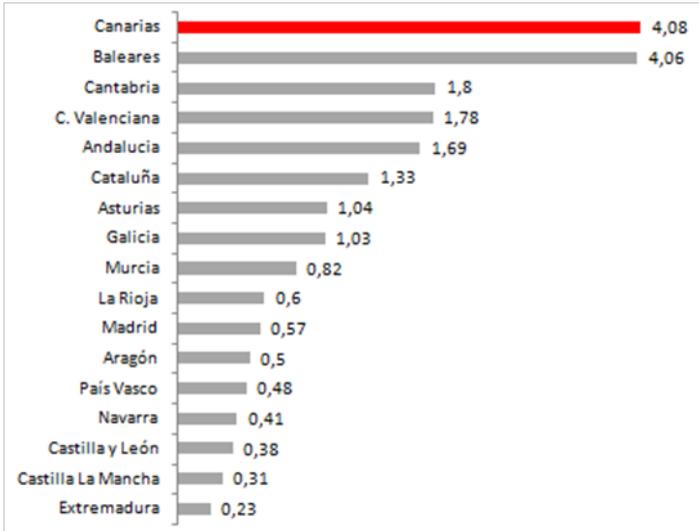


Gráfico 11. (%) que representan las viviendas turísticas sobre el total de viviendas. Agosto 2023

Tabla 16. Viviendas turísticas en Canarias. Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la estadística experimental del INE sobre vivienda turística.

	Viviendas turísticas		Plazas	
	Total Nacional	Canarias	Total Nacional	Canarias
2023M08	340.424	44.376	1.737.509	188.355
2023M02	305.136	42.651	1.545.368	179.998
2022M08	311.518	40.935	1.585.768	172.773
2022M02	285.868	38.768	1.455.967	165.391
2021M08	306.974	39.327	1.562.751	167.141
2021M02	294.698	37.855	1.495.578	162.233
2020M08	321.496	37.791	1.627.377	162.121

Esta concentración de viviendas si puede ser muy superior a este 4,08% en determinadas zonas como más adelante se expone, pudiendo efectivamente ejercer en esas áreas tensiones en el mercado del alquiler residencial, pero sería poco riguroso exponer a la vivienda vacacional como el único o principal causante del déficit actual en materia de vivienda.

Para mayor información, plasmamos algunas consideraciones y conclusiones de interés que extraemos del informe "Distribución y concentración del alojamiento turístico en Canarias. Enero de 2024. Observatorio Turístico de Canarias".

Dicho documento ha sido elaborado por investigadores de la Cátedra de Turismo CajaCanarias-Ashotel de la Universidad de La Laguna, para la Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias, en el contexto de la colaboración entre ambas instituciones, junto con la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, en el Observatorio Turístico de Canarias.

Teniendo en cuenta todas las plazas de alojamiento, hoteles, apartamentos y vivienda vacacional, hay seis municipios en Canarias que tienen más plazas turísticas que habitantes censados: Pájara, Yaiza, Mogán, Tías, S.Bartolomé de Tirajana y Adeje.

En los principales municipios turísticos de Canarias predomina el alojamiento hotelero, salvo

en La Oliva y Las Palmas de Gran Canaria, donde ya predomina la vivienda vacacional.

De todas las plazas turísticas de Las Palmas de Gran Canaria un 64% corresponden a vivienda vacacional. En las cuatro islas más turísticas el alojamiento hotelero es dominante, mientras que en La Palma, La Gomera, El Hierro y La Graciosa predomina claramente el alojamiento vacacional.

La expansión de la oferta de alojamiento debe regularse, para evitar tensiones. El crecimiento de la oferta de hoteles y apartamentos en Canarias está sometido a numerosas restricciones normativas e incluso justificó en el pasado una moratoria turística. El crecimiento de la vivienda vacacional apenas ha estado limitado y eso está generando impactos que requieren una regulación específica.

Las cifras de viviendas registradas en Canarias a octubre de 2023 reflejaban la existencia de 28.560 propietarios de los cuales el 71% eran personas físicas y el 28% personas jurídicas.

El 50% de las plazas de vivienda vacacional corresponden al 79% de propietarios que tienen una sola vivienda.

El 50% de las plazas de vivienda vacacional corresponden al 21% de propietarios que tienen 2 o más viviendas.

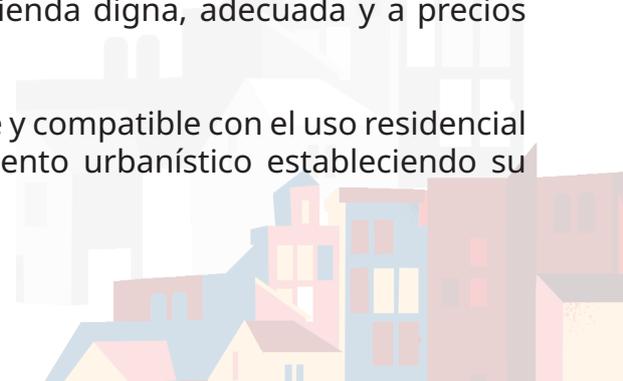
Diferentes escalas de análisis ofrecen una perspectiva distinta de la concentración de la vivienda vacacional:

- ▶ En Canarias hay 8 plazas de vivienda vacacional por cada 100 habitantes
- ▶ En Fuerteventura hay 21 plazas de vivienda vacacional por cada 100 habitantes
- ▶ En el municipio de Yaiza hay 62 plazas de vivienda vacacional por cada 100 habitantes
- ▶ En el núcleo turístico de El Cotillo hay 104 plazas de vivienda vacacional por cada 100 habitantes

Respecto al Anteproyecto de Ley de ordenación sostenible del uso turístico de viviendas en Canarias, cabe destacar que su redacción pretende, con mayor o menor acierto, dar solución a problemas de gentrificación y turistificación en muchos núcleos de población, así como la escasez de viviendas para los residentes, provocando una expulsión de la población residente y de los trabajadores del sector turístico, tanto de las principales ciudades, como de los núcleos turísticos, incidiendo en el empleo, la fiscalidad, la competitividad y la calidad del sector turístico.

El articulado del Anteproyecto de Ley de ordenación sostenible del uso turístico de viviendas establece una serie de requisitos y condiciones para regular el régimen jurídico general del uso turístico de viviendas en Canarias con la finalidad de establecer una ordenación urbanística, territorial, ambiental, social, cultural y turística sostenible, así como garantizar la efectividad del derecho de toda la ciudadanía a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y a precios asequibles.

El uso turístico o vacacional de la vivienda solo es admisible y compatible con el uso residencial y/o de vivienda si lo permite expresamente el planeamiento urbanístico estableciendo su ordenación pormenorizada.



Con carácter general, los instrumentos de planeamiento urbanístico deberán reservar, como mínimo, el 90% de la edificabilidad con destino exclusivo para uso residencial. Para las islas de La Palma, La Gomera y el Hierro la reserva será del 80%.

Los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán habilitar el uso turístico de hospedaje: Entre otros, en zonas con concentraciones territoriales de este uso; asentamientos agrícolas; en espacios naturales protegidos; en suelo rústico (características específicas); en cualquier vivienda que esté o haya estado sujeta a un régimen de protección pública, régimen de protección oficial o precio tasado en los últimos diez años; en cualquier infravivienda.

Reglas para la habilitación del uso de hospedaje:

1. Antigüedad mínima de 10 años de las viviendas residenciales.

2. No se podrán poner en zonas de mercado residencial tensionado.

3. Las viviendas deben tener:

- ▶ como mínimo 39 m² útiles si solo se puede alojar una persona;
- ▶ 44 m² para dos personas y para cada persona adicional deberá disponer como mínimo de 8 m² útiles más de superficie;
- ▶ 2 baños para más de 4 plazas y 3 baños si hay más de 8 plazas.

Además, las viviendas deberán contar con: calefacción y/o refrigeración; placas solares para el agua caliente; eficiencia energética mínima de clase C; disponer de una toma de corriente homologada para recargar vehículos o que exista un punto de recarga público en un radio de 500 metros; acceso rodado directo a la vivienda, y por vía pavimentada; y cumplir la normativa vigente sobre accesibilidad.

No se podrá realizar ni autorizar la actividad viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal si lo impiden el título constitutivo o los estatutos de la comunidad de propietarios.

Reglas para la habilitación del uso de hospedaje como uso admisible del suelo calificado para un uso residencial:

A. El número de plazas no excederá de ocho.

B. En planta baja. Se permitirá si ya tenía uso de vivienda, en ningún caso se permitirá en los supuestos de viviendas resultantes de la conversión de locales.

C. En la primera planta alta, o asimilable. Se permitirá cuando su superficie útil más la del resto de usos no residenciales del edificio sea igual o inferior a 250 m² útiles en la totalidad del edificio.

D. En plantas altas con acceso común. Siempre que ninguna de las ubicadas por debajo esté destinada o se proyecte destinar a uso residencial y su superficie útil más la del resto de usos no residenciales del edificio sea igual o inferior a 250 m² útiles en la totalidad del edificio.

E. Planta altas con acceso independiente y por debajo de las plantas destinadas a uso de vivienda. Se permitirá una vivienda turística por cada 10 viviendas habituales. Límite, su

superficie útil sumada al resto de usos no residenciales en el edificio sea igual o inferior a 500 m² útiles en la totalidad del edificio.

Se permitirá en vivienda unifamiliar aislada.

La capacidad alojativa máxima será del 10% de los habitantes de cada núcleo de población según los datos del padrón municipal de habitantes.

No se permitirán concentraciones superiores al 10% de los habitantes de cada sección electoral.

En asentamientos rurales.

- ▶ Máximo de 1 vivienda y 6 plazas por hectárea en zonas con una densidad inferior a 10 viviendas por hectárea.
- ▶ 3 viviendas o 18 plazas de alojamiento por hectárea en zonas con una densidad superior a 10 viviendas por hectárea.

No se permitirá en asentamientos agrícolas.

El uso turístico de hospedaje en viviendas se incluye en las modalidades de establecimientos turísticos de alojamiento y por tanto tendrá que cumplir con la normativa al respecto.

Para poner en marcha la actividad, una vez se considere se cumple con los requisitos para ser habilitado el uso turístico de hospedaje en vivienda, habrá que cumplir con una serie de trámites que se resumen en la presentación de una declaración responsable, la cual habilita para el ejercicio de la actividad por el plazo de cinco años. Si no se renueva la vivienda pasa a baja definitiva y procederá al cambio de uso urbanístico de turístico a residencial.



Postura sindical

Desde la confederal se sigue insistiendo en la aplicación de determinadas medidas para afrontar, en un primer estadio, la problemática en torno a la vivienda, algunas de ellas ya con una incipiente y aún insuficiente respuesta por parte de las administraciones públicas.

Algunas de estas medidas son las siguientes:

- ▶ Limitar el precio máximo de alquiler en zonas tensionadas, vinculado a los ingresos de los hogares.
- ▶ Programa de alquiler seguro y asequible.
- ▶ Rehabilitación de viviendas destinadas al alquiler seguro y asequible.
- ▶ Incentivar la vivienda como bien de uso, y no como negocio.
- ▶ Valorar el establecimiento de impuestos a las viviendas vacías y aumentar la fiscalidad de las SOCIMI.
- ▶ Regular las viviendas turísticas en zonas tensionadas.
- ▶ Impulsar un plan de alquiler público y social.
- ▶ Impulsar un plan de construcción o adquisición pública de viviendas para alquilar (de al menos de 100.000 viviendas en 4 años), y dar cobertura a sectores amplios de la población.
- ▶ Destinar el suelo público o protegido a vivienda pública o asequible.
- ▶ Frenar los procesos de desahucio/desalojo.
- ▶ Necesidad de modificación de la legislación en materia de viviendas al evidenciar sus lagunas e ineficacia para dar respuesta a la problemática existente.



LA VIVIENDA *en Canarias*

