



GABINETE TÉCNICO
CCOO CANARIAS

2022

El fenómeno de la gentrificación en Canarias

-Municipios capitales de provincia y de mayor afluencia turística-

CÓDIGO DEL INFORME: 2023_019_01

El presente informe ha sido elaborado por el Gabinete Técnico de CC.OO. Canarias para servir de apoyo teórico de los órganos y estamentos del sindicato en la participación institucional conforme a la Ley 10/2014, de 18 de diciembre, de participación institucional de las organizaciones sindicales y empresariales más representativas de Canarias.

Se ha elaborado con fuentes procedentes de entidades oficiales (Sistema Estatal de Referencia del Precio de Alquiler de Viviendas, Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana; Encuesta Continua de Hogares, INE;)

El contenido de este informe se publica bajo [Reconocimiento-Compartir Igual 4.0](#). Esto significa que puedes reutilizar nuestros contenidos siempre que reconozcas la autoría, enlaces al blog original y no hagas un uso comercial sin autorización previa, expresa y por escrito del autor.



Gobierno
de Canarias

Subvencionado en el marco de la línea de actuación “Apoyo a las relaciones laborales y la concertación social en Canarias”

OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE

Para más información sobre el Gabinete Técnico de CCOO Canarias y consultar sus informes visitar

[Comisiones Obreras Canarias - Gabinete Técnico de CCOO Canarias](#)

CONTENIDO

RESUMEN EJECUTIVO Y PRINCIPALES CONCLUSIONES	4
Introducción	9
Sistema Estatal de Índices de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda	10
Tabla 1. Viviendas por provincias y municipios con registro de viviendas superior a las 1.000 en alquiler. Renta por metro cuadrado y tamaño de las viviendas. 2020.	11
Gráfico 1. Distribución de los hogares canarios por espacio por ocupante. 2020.	13
Gráfico 2. Distribución de los hogares canarios por personas ocupantes. 2020.	14
Gráfico 3. Distribución de los hogares canarios por personas ocupantes y espacio por persona. 2020.	14
Tabla 2. Renta mediana de alquiler por persona en municipios con registros de viviendas alquiladas superior a las 1.000. Representatividad respecto al SMI de la renta. 2020.	15
Atlas de Distribución de Renta de los Hogares del Instituto Nacional de Estadística	15
Gráfico 4. Evolución del Índice de Gini en municipios de La Provincia de Las Palmas.	16
Gráfico 5. Evolución del Índice de Gini en municipios de La Provincia de Santa Cruz de Tenerife.	17
Tabla 3. Renta mediana de alquiler por persona en municipios con registros de viviendas alquiladas superior a las 1.000. Representatividad respecto al SMI de la renta. 2020.	17
Gráfico 6. Evolución del Índice de Gini en los distritos de Santa Cruz de Tenerife.	19
Gráfico 7. Evolución del Índice de Gini en los distritos de Las Palmas de Gran Canaria.	19
Gráfico 8. Evolución del Índice de Gini en los distritos de San Bartolomé de Tirajana.	20
Gráfico 9. Evolución del Índice de Gini en Adeje	21
Tabla 4. Población con ingresos por unidad de consumo por debajo de 10.000 Euros. Por sexos en municipios con más de 1.000 registros de alquileres en vivienda colectiva. 2020. Canarias por provincias.	21
Evolución del precio del metro cuadrado por municipios y distritos	22
Las Palmas de Gran Canaria	23
Gráfico 10. Evolución del precio del metro cuadrado en Las Palmas de Gran Canaria y distritos.	24
Tabla 5. Distritos y secciones del municipio de Las Palmas de Gran Canaria. Comparativa Índice de Gini y Variación del precio de metro cuadrado de alquiler. 2020.	24

San Bartolomé de Tirajana	25
Gráfico 9. Evolución del precio del metro cuadrado en San Bartolomé de Tirajana y distritos.	27
Tabla 6. Distritos y secciones del municipio de San Bartolomé de Tirajana. Comparativa Índice de Gini y Variación del precio de metro cuadrado de alquiler. 2020.	27
Santa Cruz de Tenerife	28
Gráfico 10. Evolución del precio del metro cuadrado en Santa Cruz de Tenerife y algunos barrios.	29
Tabla 7. Distritos y secciones del municipio de Santa Cruz de Tenerife. Comparativa Índice de Gini y Variación del precio de metro cuadrado de alquiler. 2020.	30
Adeje	31
Gráfico 11. Evolución precios del precio del metro cuadrado en Adeje y distritos	32
Tabla 8. Distritos y secciones del municipio de Adeje. Comparativa Índice de Gini y Variación del precio de metro cuadrado de alquiler. 2020.	32
Estimación de los precios del alquiler en el futuro	33
Gráfico 12. Variación anual precio metro cuadrado del alquiler	34
Gráfico 13. Variación total precios del metro cuadrado del alquiler. 2015-2022	35
Postura sindical y otros documentos de referencia	35

Taxonomía OIT:

G.05.01 - vivienda

RESUMEN EJECUTIVO Y PRINCIPALES CONCLUSIONES

- ✓ Con datos de 2020 del Sistema de Referencia del Precio de los Alquileres y la Encuesta Continua de los Hogares, se han obtenido los siguientes resultados.
 - La vivienda representativa de municipios de más de mil habitantes, mide 80,9 metros cuadrados y el alquiler promedio asciende a 505 euros al mes.
 - Del total de hogares canarios, la vivienda con 2 personas que cohabitan en un espacio entre 30 y 60 metros cuadrados por ocupante es la de mayor peso, asciende a unos 179 mil hogares y representan el 21% del total.
 - Los cinco municipios más caros de Canarias con registros de alquileres que superan las 1.000 viviendas son Las Palmas de Gran Canaria, Santa Cruz de Tenerife, Adeje, San Bartolomé de Tirajana y Candelaria. El gasto en vivienda de alquiler representaría por persona en la mayoría de casos más del 20% del Salario Mínimo Interprofesional de 2020 que ascendía a 1.108 euros en 12 pagas prorrateadas.
- ✓ En los municipios de la provincia de Las Palmas donde más alquileres se registran por encima de mil, se aprecia un crecimiento de la desigualdad en los hogares desde 2019 a excepción de Las Palmas de Gran Canaria. (Agüimes, Arrecife, Puerto del Rosario, San Bartolomé de Tirajana, Santa Lucía de Tirajana, Telde).
- ✓ En los municipios de la provincia de Santa Cruz de Tenerife donde más alquileres se registran por encima de mil, se aprecia un crecimiento de la desigualdad en los hogares desde 2019 a excepción de San Cristóbal de La Laguna y Santa Cruz de Tenerife. (Adeje, Arona, Candelaria, Granadilla de Abona y Puerto de la Cruz).
- ✓ Evaluando el Índice de Gini por distritos en las capitales de provincia, el resultado nos dice que con carácter general la desigualdad tiende a decrecer pero se aprecia un cambio de tendencia a partir de 2019 donde el indicador empieza a crecer de nuevo (a excepción de algunos distritos). Además, los distritos de Las Palmas (5 en total) superan en todos los casos el valor de 30 puntos para el índice mientras que en Santa Cruz de Tenerife al menos hay 3 distritos (12 en total) con niveles inferiores a 30. **La conclusión final respecto a los municipios capitalinos es que hay mayor desigualdad en Santa Cruz de Tenerife que en las Palmas de Gran Canaria, con Índices de Gini de 36,1 y 35,8 respectivamente.**
- ✓ Del análisis centrado en los capitalinos, Las Palmas de G.C. y S.C. de Tenerife y los municipios de mayor afluencia turística, Adeje y San Bartolomé de Tirajana resulta lo siguiente:

- Son los municipios más caros tomando como referencia la renta mediana de alquiler de vivienda por persona ocupante, en un hogar representativo de dos personas, donde mayor proporción del SMI por persona se destina a cubrir el alquiler.
 - Son los municipios de los 14 analizados en Canarias con registros de alquileres de viviendas colectivas por encima de los 1.000 donde más alto es el indicador de la desigualdad.
 - Con el indicador de la Renta por Unidad de Consumo, el análisis se ha desagregado por sexo y se advierte cómo las mujeres aglutinan proporciones mayores en indicadores de bajos ingresos. Los resultados son muy poco optimistas además del efecto del sexo. En primer lugar, se dan en los municipios turísticos y, que albergan un importante grueso de la masa laboral de Canarias, proporciones de población con renta por unidad de consumo por debajo de los 10.000 euros de ingresos anuales superiores al 30%. En segundo lugar, este fenómeno es más acusado en la provincia de S.C. de Tenerife.
 - Adeje ha resultado ser el municipio peor parado del análisis. Recordemos que su Índice de Gini es el más alto (mayor desigualdad) toda vez que es uno de los más caros en términos de la proporción del SMI que se destinaría al alquiler de vivienda en hogar representativo. Pues bien, ha resultado ser la localidad con mayor proporción de población por debajo de los 10.000 euros de ingresos por unidad de consumo en los hogares. La distribución de este perfil de renta es de un 41,4% de mujeres y un 40,4% de hombres.
- ✓ **Evolución del precio del alquiler por metro cuadrado por municipios. Comparativa con la mediana de ingresos por unidad de consumo. 2020:**
- **Las Palmas de Gran Canaria:**
 - Entre 2015-2020 el precio del metro cuadrado del alquiler ha subido un 46,7%
 - En los distritos donde mayor desigualdad se produce del municipio de Las Palmas de Gran Canaria (Distrito 2 Carretera del Centro y Distrito 3 Isleta-Puerto-Canteras) coincide con donde más ha subido el precio del metro cuadrado del alquiler y además se producen concentraciones altas de población, cuyos ingresos por unidad de consumo están por debajo del 60% de la mediana.
 - **San Bartolomé de Tirajana:**
 - Entre 2015-2020 el precio del metro cuadrado del alquiler ha subido un 51%.
 - El distrito de mayor desigualdad es el 3 donde se ubican Sonneland, Maspalomas y Playa del Inglés, zonas turísticas que admiten alquiler

residencial. El Índice de Gini es de los más altos por secciones y el precio del metro cuadrado se ha disparado en el periodo un 91%.

- Los distritos de San Bartolomé repiten un patrón común respecto a la evolución del precio del metro cuadrado de vivienda en alquiler. Desde 2015 y hasta más o menos 2019 se mantienen en el mismo para dispararse en 2020.
- Santa Cruz de Tenerife:
 - Entre 2015-2020 el precio del metro cuadrado del alquiler ha subido un 32,55%.
 - El barrio de La Salud y La Salle están muy próximos, siendo la parte de La Salud la que registra mayores concentraciones de población con ingresos bajos y La Salle la parte más céntrica con baja concentración de población con ingresos por debajo del 60% de la mediana. No obstante, se han visto afectados por igual a la misma subida de precios del 37,54%.
- Adeje:
 - Entre 2015-2020, el municipio ha experimentado una subida del 46,14%.
 - En esta región se observa cómo la zona de Callao-Salvaje y Armeñime presentan la mayor subida de precios en el periodo del 53% y las concentraciones de población con ingresos por debajo del 60% de la mediana son mayores que en el resto, además, se dan las mayores desigualdades en renta.
 - Costa Adeje, también informa de alta desigualdad en ingresos y renta, ha experimentado un aumento de precios significativo del 27%. No obstante lo anterior, tiene el precio de alquiler por metro cuadrado más alto del municipio.
- Tendencia del mercado del alquiler
 - La evolución de los precios a partir de 2020 nos indican claramente que se están registrando subidas importantes en el precio, dando síntomas de tensión en el mercado del alquiler de las zonas más demandadas tanto a nivel de servicios y oportunidades de trabajo.
 - Entre 2021 y 2022, mientras los municipios turísticos como Adeje y San Bartolomé de Tirajana notaron especialmente la pandemia con caídas de precio del 10,9 y 6,8% respectivamente, una vez que se recupera la normalidad los precios registran subidas, con carácter especial Adeje, que aumenta un 20,41%.

- Entre 2015 y 2022, los precios del metro cuadrado han experimentado las siguientes subidas por municipios:
 - Las Palmas de Gran Canaria: 63,2%
 - Santa Cruz de Tenerife: 38,97%
 - San Bartolomé de Tirajana: 44,2%
 - Adeje: 56,8%

Consideraciones finales

1. Hemos encontrado claros indicios de gentrificación en los municipios vistos y además hay una corriente de residencialización de las zonas turísticas, atendiendo a la subida espectacular de precios del alquiler residencial en estas zonas, con especial foco tras la pandemia, la cual ha puesto de moda la atracción de “nómadas digitales” a zonas puramente turísticas con el efecto llamada de trabajar frente a la playa.
2. El fenómeno además tiene un efecto arrastre sobre la desigualdad, es decir, donde más sube el precio, mayor desigualdad en renta. Asimismo se observa un efecto género, donde las mujeres salen peor paradas.
3. Este trabajo abre una línea de investigación para la estimación de la demanda de vivienda en Canarias, teniendo en cuenta al afloramiento de la vivienda vacacional, su vinculación con los desahucios, la participación de la población extranjera en la propiedad, la oferta pública de vivienda actual y futura según los planes urbanísticos de zonas tensionadas, etc.

Postura Sindical

La dificultad de acceso a una vivienda en Canarias no viene por un hecho aislado como un cambio social. Debemos tener en cuenta que se suman otros factores. Están los que no podemos eludir, como la fragilidad de nuestro entorno que obliga a conservar su mayor parte, siendo pues la oferta de suelo muy limitada. En otra instancia, están los que dependen de los elementos que intervienen en la oferta de vivienda, a saber, las administraciones y su política de vivienda pública, o la ausencia de ésta; ayudas al alquiler, subidas de tipos de interés, la concentración del capital en manos de grupos de inversión, fondos buitres, etc.

Desde CCOO, según la Iniciativa Sindical de febrero de 2020, la renta que se paga por un alquiler debería oscilar entre el 25 y el 30% de los ingresos. Tomando como referencia una vivienda tipo de 60 metros cuadrados ocupada por una persona y la mediana de renta bruta anual por municipio por persona declarante del IRPF en 2020, **la proporción del alquiler sobre la renta supera sobremanera la regla del 25-30% a excepción de Santa Cruz de Tenerife. (57% en Adeje, 47,6% en Las Palmas de Gran Canaria, 55,4% en San Bartolomé de Tirajana y 28,6% en Santa Cruz de Tenerife)**

La política de vivienda propuesta por CCOO se fundamenta en los ejes ulteriores:

- EJE 1: REGULACIÓN Y ACTUACIÓN SOBRE EL MERCADO DEL ALQUILER

- 1.1 Limitar el precio máximo del alquiler en zonas tensionadas vinculado a los ingresos de los hogares, regulado a través de la Ley de Arrendamientos Urbanos.
- 1.2 Programa de Alquiler Seguro y Asequible (PASA) para dar uso a viviendas vacías.
- 1.3 Rehabilitación de viviendas destinadas al Alquiler Seguro y Asequible.
- 1.4 Incentivar la vivienda como bien de uso, no como inversión/especulación: gravar viviendas vacías, SOCIMI,...
- 1.5 Regular y limitar las viviendas turísticas en zonas tensionadas.
- EJE 2: PARQUE PÚBLICO DE ALQUILER
 - 2.1 Plan de Alquiler Público y Social. Aumentar los recursos públicos y reorientarlos de las bonificaciones fiscales a las políticas directas de acceso a la vivienda. Usar los fondos de recuperación de la UE para financiar la adquisición y rehabilitación de las viviendas del parque público y social.
 - 2.2 La vivienda sostenida con fondos públicos debe ser vivienda en alquiler público y asequible, de carácter permanente y que no pueda ser enajenada o descalificada.
 - 2.3 El suelo público y/o suelo para vivienda protegida debe destinarse a vivienda de alquiler público y social asequible.

La introducción de precios máximos en el mercado en las zonas tensionadas sería una medida eficaz a corto plazo, toda vez que se produzca una reserva de beneficios fiscales para propietarios/as que sitúen los alquileres debajo de estos índices de referencia. En el caso de propietarios/as que alquilen sus viviendas por encima, tendrían que renunciar a la bonificación fiscal y soportar un gravamen superior en el IRPF.

Introducción

En este trabajo vamos a abordar el fenómeno de la gentrificación y sus implicaciones para hacer efectivo el derecho a una vivienda, que protege la Constitución Española en su artículo 47 ***“todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”, y continúa encomendando a los poderes públicos “que promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación”***

La gentrificación se produce por el desplazamiento de personas de bajos recursos desde sus barrios hacia fuera por la llegada de otras con mayor poder adquisitivo. Esto supone que se dará una tensión en el mercado inmobiliario que dificultará la accesibilidad a una vivienda en régimen de alquiler para muchas personas con una situación económica de por sí con ciertas dificultades. Además, este fenómeno es paralelo a una tendencia que ya hemos analizado, y es, la disparidad entre la compra de viviendas y las constituciones de hipotecas, quedando éstas bastante por debajo de las primeras, lo cual significa que hay un grueso de personas sin necesidad de financiación externa para comprar una vivienda y convertirse automáticamente en rentistas. A esto se le suman, las sucesivas decisiones del Banco Central Europeo con las subidas del tipo de interés, encareciendo las hipotecas¹.

Empecemos pues, definiendo la **gentrificación**: Es un fenómeno de zonas residenciales, especialmente urbanas. Un barrio, distrito o municipio adquiere un carácter renovado y con ello aumenta su atractivo, para turistas y/o población residente de mayor poder adquisitivo, traduciéndose en un aumento de su plusvalía. Suele ser un fenómeno gradual, en donde las regiones periféricas a un centro urbano, donde la población con mayor nivel de adquisitivo, adquiere las viviendas para rentarlas o venderlas más caras. El mecanismo lleva aparejado una mejora de los inmuebles, y con ello, alrededor se genera un ecosistema de crecimiento económico que a su vez desplaza a las personas de origen humilde que originalmente vivían en la región.

La regulación del suelo en esta materia es prioritaria, en especial en aquellas zonas donde el territorio es pequeño y altamente protegido, como nuestro archipiélago.

Para poder dar luz a este trabajo, mediremos por un lado la temperatura del mercado inmobiliario en Canarias por zonas y distritos, con datos del precio medio de alquiler por metro cuadrado. De otra

¹ Véase el informe *Evolución de la cuota de la hipoteca sobre el salario en Canarias* del Gabinete Técnico de CCOO Canarias (2022)

parte, compararemos el nivel de renta de la población de ese distrito y la situación del valor de la mediana.

Para ello, nos nutriremos de los siguientes datos:

1. La explotación estadística de fuentes tributarias y el Sistema Estatal de Índices de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda, creado por a la disposición adicional segunda del [Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler](#).
2. El Atlas de Distribución de los Hogares del Instituto Nacional de Estadística, con información de las rentas medias y medianas por municipios, distritos y secciones censales. La distribución de renta es proporcionada por la AEAT (Declaraciones del IRPF del año natural) *cuyo ámbito de competencias es el Territorio Fiscal Común. Los umbrales relativos considerados son 40%, 50% y 60% de la mediana de la distribución de ingresos por unidad de consumo*. En este trabajo utilizaremos el indicador del 60%.
3. La Estadística Experimental del INE sobre Índice de Vivienda en Alquiler.
4. Portales inmobiliarios especializados con históricos del precio del alquiler de viviendas por distritos (idealista, indomio).

El horizonte temporal establecido para el análisis es desde 2015 hasta 2020. En una primera etapa de análisis por provincias, se ha observado que tanto para Las Palmas como para Santa Cruz de Tenerife, se da el mismo fenómeno de evolución creciente más o menos sostenida y gradual entre 2015-2018 y un crecimiento exorbitante a partir de 2018. En otra instancia, sobre rentas, la información se encuentra disponible hasta 2020.

Primero haremos un análisis de la evolución del precio medio del alquiler de viviendas por municipios y centraremos en detalle el estudio en los municipios capitalinos y dos de mayor afluencia turística.

Sistema Estatal de Índices de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda

El Sistema Estatal de Índices de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda se crea por la disposición segunda de Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, cuyo tenor literal viene a decir:

Disposición adicional segunda. Sistema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda.

“1. Para garantizar la transparencia y el conocimiento de la evolución del mercado del alquiler de viviendas, así como para aplicar políticas públicas que incrementen la oferta de vivienda asequible y para facilitar la aplicación de medidas de política fiscal, se crea el sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda, que se ajustará a las siguientes reglas:

a) Se elaborará en el plazo de ocho meses por la Administración General del Estado, a través de un procedimiento sujeto a los principios de transparencia y publicidad. La resolución por la que se determine el sistema de índices de referencia se publicará en el «Boletín Oficial del Estado». Contra la resolución por la que se apruebe el sistema de índices de referencia podrá interponerse recurso contencioso-administrativo.

b) Para la determinación del índice estatal se utilizarán los datos procedentes de la información disponible en la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, en el Catastro Inmobiliario, en el Registro de la Propiedad, en los registros administrativos de depósitos de fianza y en otras fuentes de información, que sean representativos del mercado del alquiler de vivienda. Anualmente se ofrecerá una relación de valores medios de la renta mensual en euros por metro cuadrado de superficie de la vivienda, agregados por secciones censales, barrios, distritos, municipios, provincias y comunidades autónomas.

2. En sus respectivos ámbitos territoriales, las comunidades autónomas podrán definir de manera específica y adaptada a su territorio, su propio índice de referencia, para el ejercicio de sus competencias y a los efectos de diseñar sus propias políticas y programas públicos de vivienda.”

La explotación de los datos se administra sobre las fianzas constituidas de viviendas con destino vivienda habitual, con los rangos de los percentiles entre 25 y 75, además de la mediana. En otras palabras, el precio del metro cuadrado es el relativo al intervalo entre el 25 y el 75% de las viviendas alquiladas en una zona, dentro del intervalo se encuentra la mediana del 50% y la fuente de información principal, es la contenida en las declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), complementada con los datos catastrales. Las viviendas se categorizan en viviendas colectivas (construidas en fincas del tipo edificio de viviendas) y viviendas unifamiliares. Por el grado de representatividad, para esta fuente se utilizará la mediana y la vivienda colectiva.

Tabla 1. Viviendas por provincias y municipios con registro de viviendas superior a las 1.000 en alquiler. Renta por metro cuadrado y tamaño de las viviendas. 2020.

Las Palmas				
Municipio	Precio €/m2	Mediana m2	Renta mensual	Registro
Agüimes	6,1	77	420	1.344
Arrecife	6	76	448	3.315

Arucas	5,4	88	450	1.048
Las Palmas de Gran Canaria	6,8	77	500	18.469
Puerto del Rosario	5,8	73	400	2.442
San Bartolomé de Tirajana	7,7	72	504	1.904
Santa Lucía de Tirajana	5,7	80	409	3.368
Telde	6	77	450	3.312
Santa Cruz de Tenerife				
Adeje	8,1	70	513	1.767
Arona	7,7	62	472	3.969
Candelaria	7,8	66	500	1.685
Granadilla de Abona	7,2	70	458	2.443
Puerto de la Cruz	8,3	60	480	1.769
San Cristóbal de la Laguna	6,0	79	450	8.488
Santa Cruz de Tenerife	6,4	79	486	10.780

Fuente: Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda. Elaboración propia GT CCOO Canarias.

Evaluando los datos anteriores para identificar una vivienda representativa en edificio compartido, se ha calculado la media ponderada y **la vivienda representativa de municipios (mediana) de más de mil habitantes, mide 80,9 metros cuadrados y el alquiler promedio asciende a 505 euros al mes.** Se ha procedido a analizar los datos de la Encuesta Continua de Hogares de 2020. **La vivienda más representativa de los hogares canarios aglutina al 41,4% de los hogares con un espacio por persona ocupante entre 30 y 60 metros cuadrados.** En cuanto al número de personas que forman el hogar, **el 53% de los hogares están formados por 1 o 2 personas, siendo el grupo de 2 el más representativo con un 29%.**

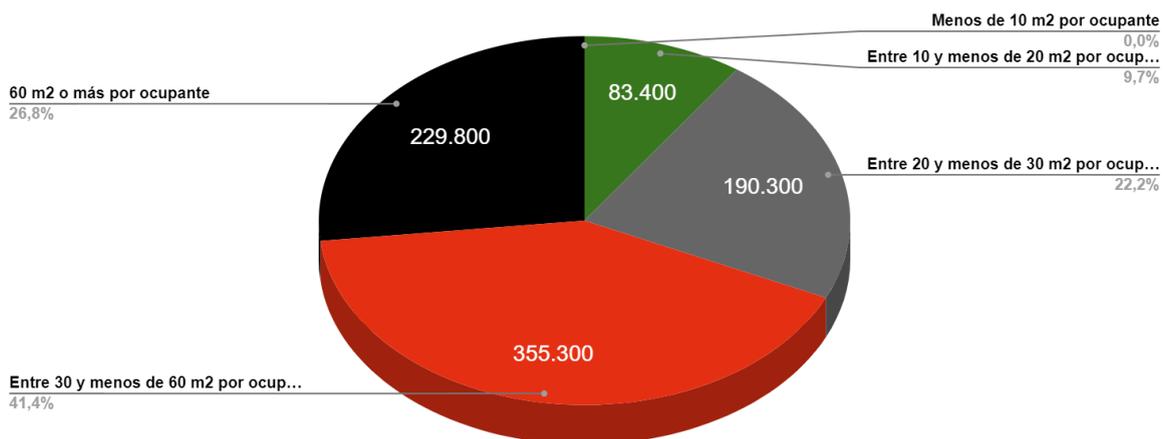
Del total de hogares, la vivienda con 2 personas que cohabitan en un espacio de entre 30 y 60 metros cuadrados por ocupante es la de mayor peso, asciende a unos 179 mil hogares y representan el 21% del total (tabla 2).

Por tanto, tomaremos como referencia de vivienda representativa la de un hogar entre 60 y 120 metros cuadrados formado por dos personas. Esto significa que la mediana

representativa de los municipios anteriores encaja con el perfil del tipo de vivienda. Si tomamos en cuenta como indicador la renta mediana de cada municipio a dividir entre los miembros del hogar, el resultado se muestra en la tabla 2. Como puede observarse y era previsible en los primeros 4 de ellos, los cinco municipios más caros de Canarias son Las Palmas de Gran Canaria, Santa Cruz de Tenerife, Adeje, San Bartolomé de Tirajana y Candelaria y el gasto en vivienda de alquiler representaría en la mayoría de casos más del 20% del Salario Mínimo Interprofesional de 2020.

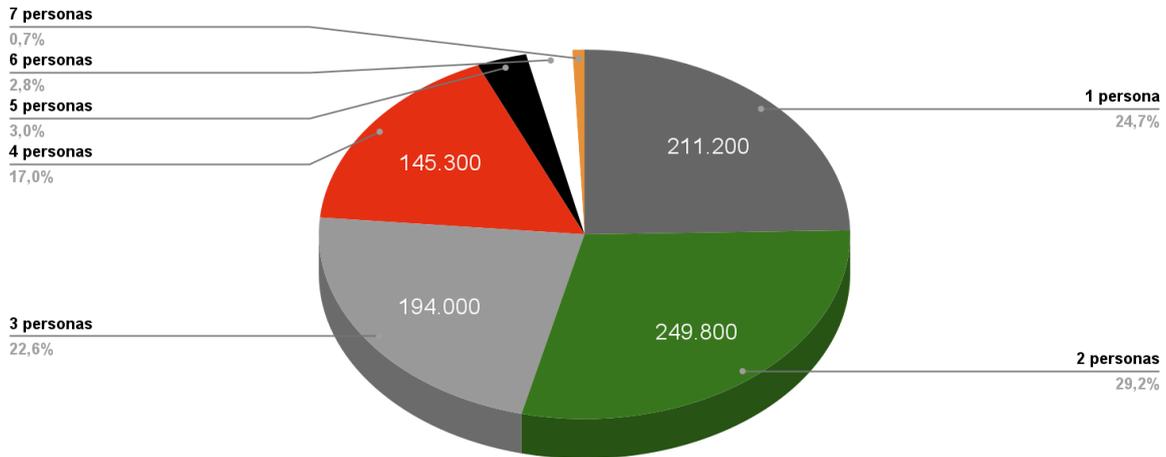
En el epígrafe siguiente veremos cómo ha evolucionado la desigualdad en la riqueza en los municipios vistos.

Gráfico 1. Distribución de los hogares canarios por espacio por ocupante. 2020.



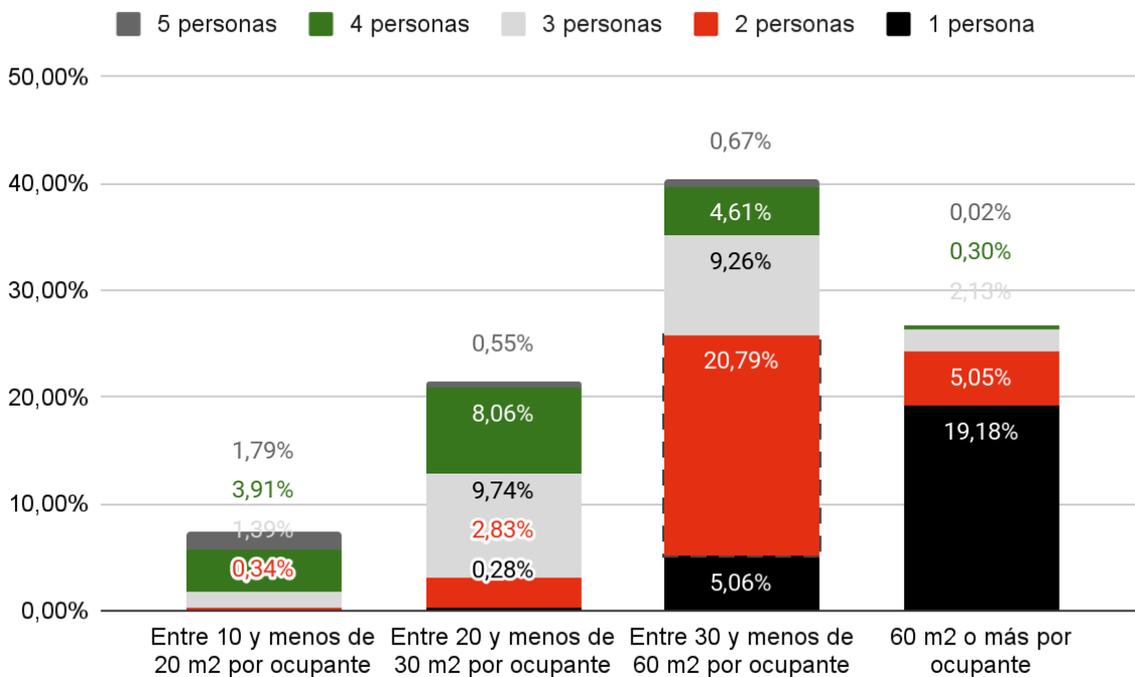
Fuente: ECH. INE. Elaboración propia.

Gráfico 2. Distribución de los hogares canarios por personas ocupantes. 2020.



Fuente: ECH. INE. Elaboración propia.

Gráfico 3. Distribución de los hogares canarios por personas ocupantes y espacio por persona. 2020.



Fuente: ECH. INE. Elaboración propia.

Tabla 2. Renta mediana de alquiler por persona en municipios con registros de viviendas alquiladas superior a las 1.000. Representatividad respecto al SMI de la renta. 2020.

Municipio	Renta mediana por persona (€)	% del SMI
Agüimes	210	19%
Arrecife	224	20%
Aruacas	225	20%
Las Palmas de Gran Canaria	250	23%
Puerto del Rosario	200	18%
San Bartolomé de Tirajana	252	23%
Santa Lucía de Tirajana	204,5	18%
Telde	225	20%
Adeje	256,5	23%
Arona	236	21%
Candelaria	250	23%
Granadilla de Abona	229	21%
Puerto de la Cruz	240	22%
Santa Cruz de Tenerife	243	22%

Fuente: Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda y ECH. Elaboración propia.

Atlas de Distribución de Renta de los Hogares del Instituto Nacional de Estadística

El Atlas de Distribución de Renta de los Hogares del INE, ADRH en adelante, es una estadística experimental basada en datos administrativos que aporta datos sobre *el nivel y la distribución de renta desglosada según variables demográficas básicas de la población a nivel territorial muy detallado, concretamente de todos los municipios, distritos y secciones censales en que se organiza territorialmente el Estado. Se facilita también la información de todos los indicadores de renta y demográficos para las islas, provincias y comunidades autónomas de España* (Metodología ADRH).

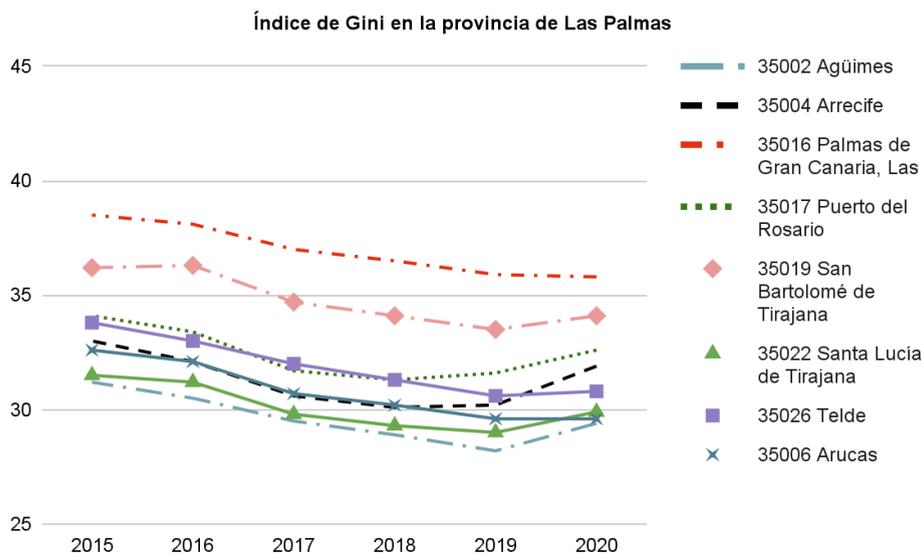
Usaremos el horizonte temporal que facilita el ADRH entre 2015-2020 para analizar la evolución del Índice de Gini de los municipios del epígrafe anterior.

Primero abordaremos el indicador en la Provincia de las Palmas y continuaremos con Santa Cruz de Tenerife. Puede apreciarse que los municipios de Las Palmas a grandes presentan una tendencia decreciente en cuanto a la desigualdad en todo el periodo, sin embargo a partir de 2018 y 2019 se observa un cambio de tendencia con la salvedad de Las Palmas de Gran Canaria y Arucas. En otras

palabras, en los municipios de la provincia de Las Palmas donde más alquileres se registran por encima de mil, se aprecia un crecimiento de la desigualdad en los hogares desde 2019 a excepción de Las Palmas de Gran Canaria y Arucas.

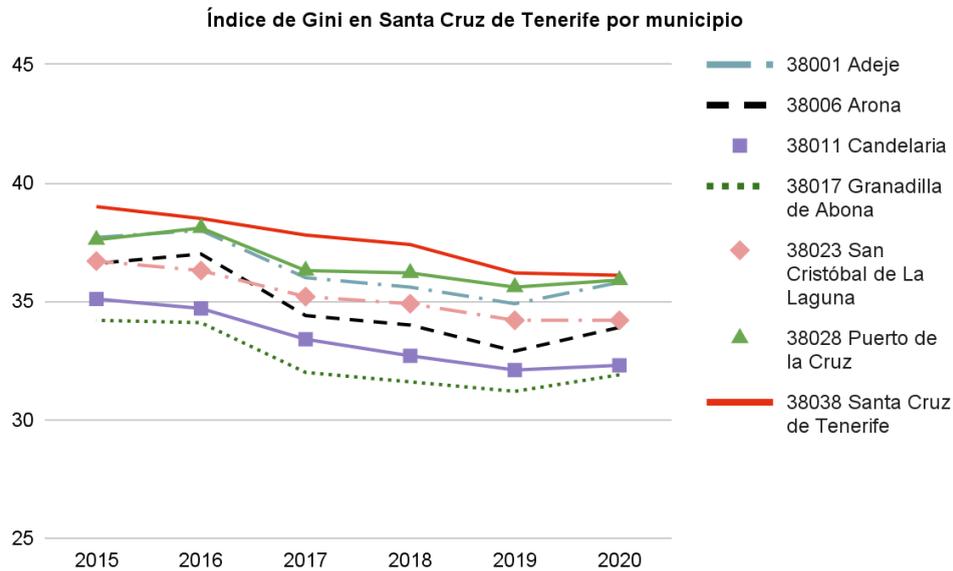
Respecto a la provincia de Santa Cruz de Tenerife, también se observa en general una tendencia decreciente de la desigualdad y un cambio de tendencia a partir de 2019 a excepción de Santa Cruz de Tenerife y San Cristóbal de La Laguna. En otras palabras, en los municipios de la provincia de Santa Cruz de Tenerife donde más alquileres se registran por encima de mil, se aprecia un crecimiento de la desigualdad en los hogares desde 2019 a excepción de San Cristóbal de La Laguna y Santa Cruz de Tenerife. En ambos casos, las capitales de provincia son las localidades donde la población se enfrenta a mayor desigualdad en riqueza.

Gráfico 4. Evolución del Índice de Gini en municipios de La Provincia de Las Palmas.



Fuente: ADRH.INE. Elaboración propia.

Gráfico 5. Evolución del Índice de Gini en municipios de La Provincia de Santa Cruz de Tenerife.



Fuente: ADRH. INE. Elaboración propia.

Como conclusión final de este apartado, la tabla siguiente muestra **cómo los municipios más caros son los que registran mayor desigualdad en riqueza y, además, son aquellos donde por persona ocupante en un hogar representativo, se destina mayor proporción del SMI al alquiler de la vivienda.**

Tabla 3. Renta mediana de alquiler por persona en municipios con registros de viviendas alquiladas superior a las 1.000. Representatividad respecto al SMI de la renta. 2020.

Municipio	Renta mediana por persona (€)	% del SMI	IG
Agüimes	210	19%	29,4
Arrecife	224	20%	31,9
Aucas	225	20%	29,6
Las Palmas de Gran Canaria	250	23%	35,8
Puerto del Rosario	200	18%	32,6
San Bartolomé de Tirajana	252	23%	34,1
Santa Lucía de Tirajana	204,5	18%	29,9
Telde	225	20%	30,8
Adeje	256,5	23%	35,8
Arona	236	21%	33,9
Candelaria	250	23%	32,3

Granadilla de Abona	229	21%	31,9
Puerto de la Cruz	240	22%	34,2
San Cristóbal de la Laguna	225	20%	35,9
Santa Cruz de Tenerife	243	22%	36,1

Fuente: Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda y ECH. Elaboración propia.

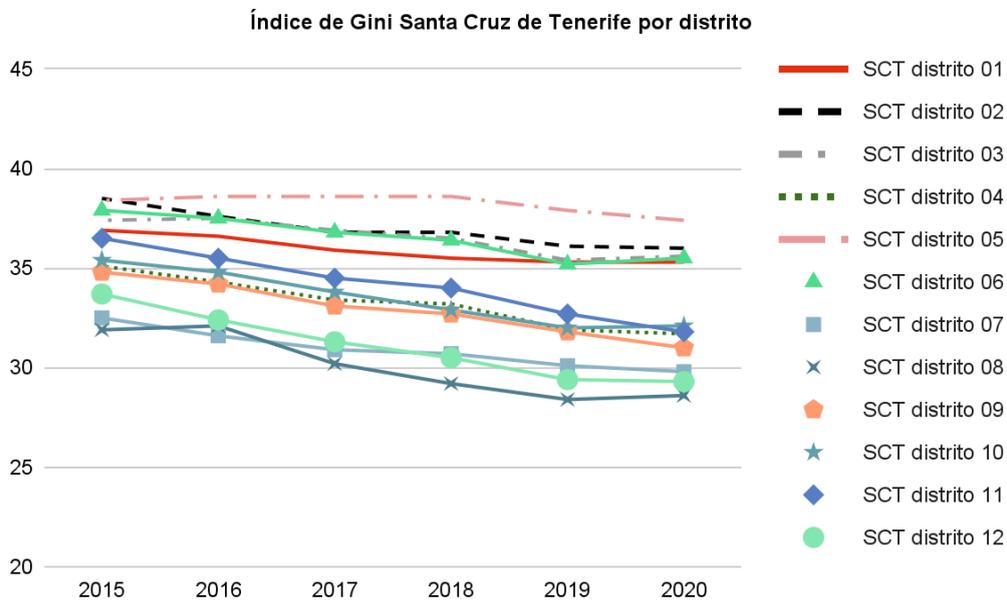
Índice de Gini por distritos

En este subapartado, observaremos para el mismo periodo el indicador en los distritos de los 4 municipios más caros resultantes del análisis previo y serán en los que se centre el trabajo, a saber: Santa Cruz de Tenerife, Adeje, Las Palmas de Gran Canaria y San Bartolomé de Tirajana, coincidiendo con las dos capitales de provincia y los dos de mayor afluencia turística.

La ciudad de Santa Cruz de Tenerife se divide en 12 distritos dentro de la ADRH y donde mayor desigualdad se da es en el distrito 05, con notable diferencia del resto aunque evoluciona acortando la distancia. La tendencia es hasta 2019 con carácter general decreciente o ha mantenerse en algún caso entre 2019 y 2020. No obstante, se aprecia un cambio de tendencia hacia aumento de la desigualdad en el distrito 06, 08, 10 y 03, aunque en este último caso de manera más tímida.

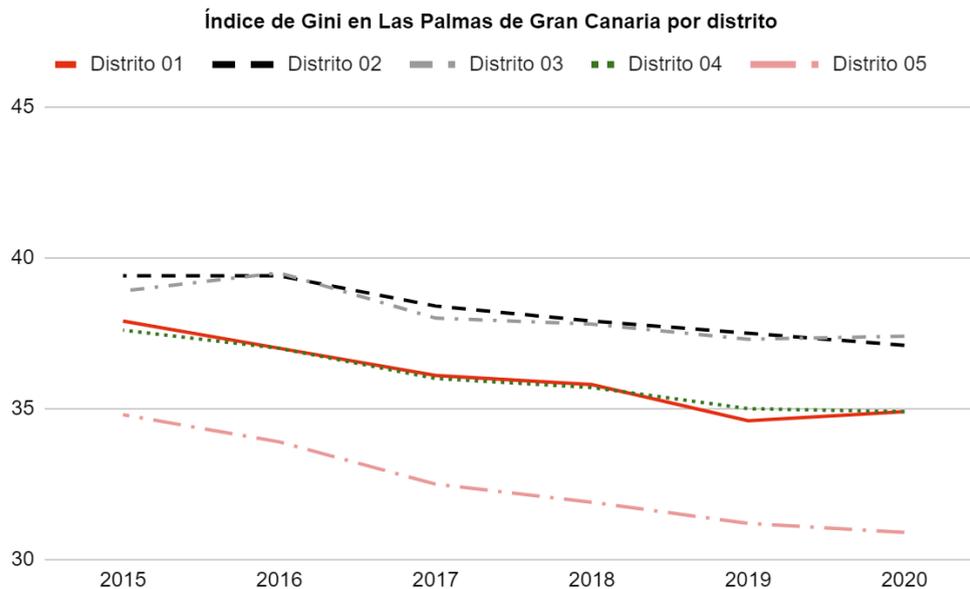
Respecto a la Provincia de Las Palmas, la división es en 5 distritos y con carácter general la tendencia es decreciente salvo en el distrito 01 que cambia la tendencia a partir de 2019 y a diferencia de los distritos de Santa Cruz de Tenerife, el índice de Gini supera el valor de 30 en todos los casos.

Gráfico 6. Evolución del Índice de Gini en los distritos de Santa Cruz de Tenerife.



Fuente: ADRH. INE. Elaboración propia.

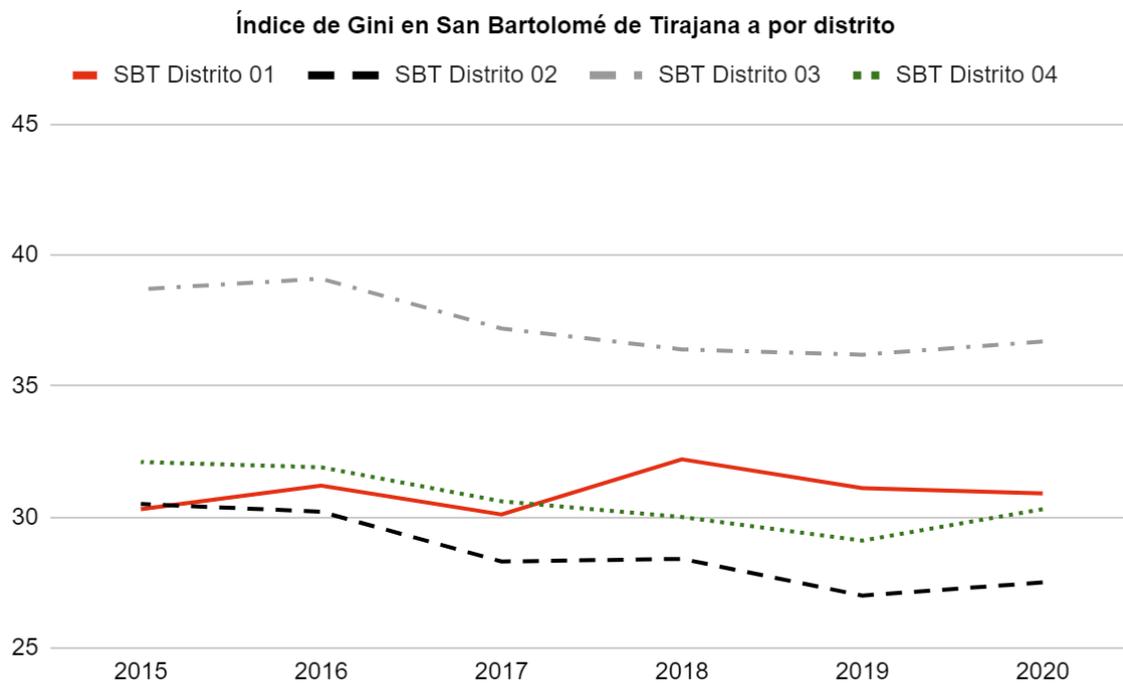
Gráfico 7. Evolución del Índice de Gini en los distritos de Las Palmas de Gran Canaria.



Fuente: ADRH. INE. Elaboración propia.

En lo relativo a los municipios turísticos, San Bartolomé se divide en 4 distritos y Adeje en un único distrito. Como se podrá ver en los siguientes gráficos, la tendencia del indicador de la desigualdad es decreciente con cambios de tendencia en el distrito 2 y 4 a partir de 2019, salvo a excepción del distrito 3 que se corona como el más desigual y con un comportamiento hacia aumentar desde 2018.

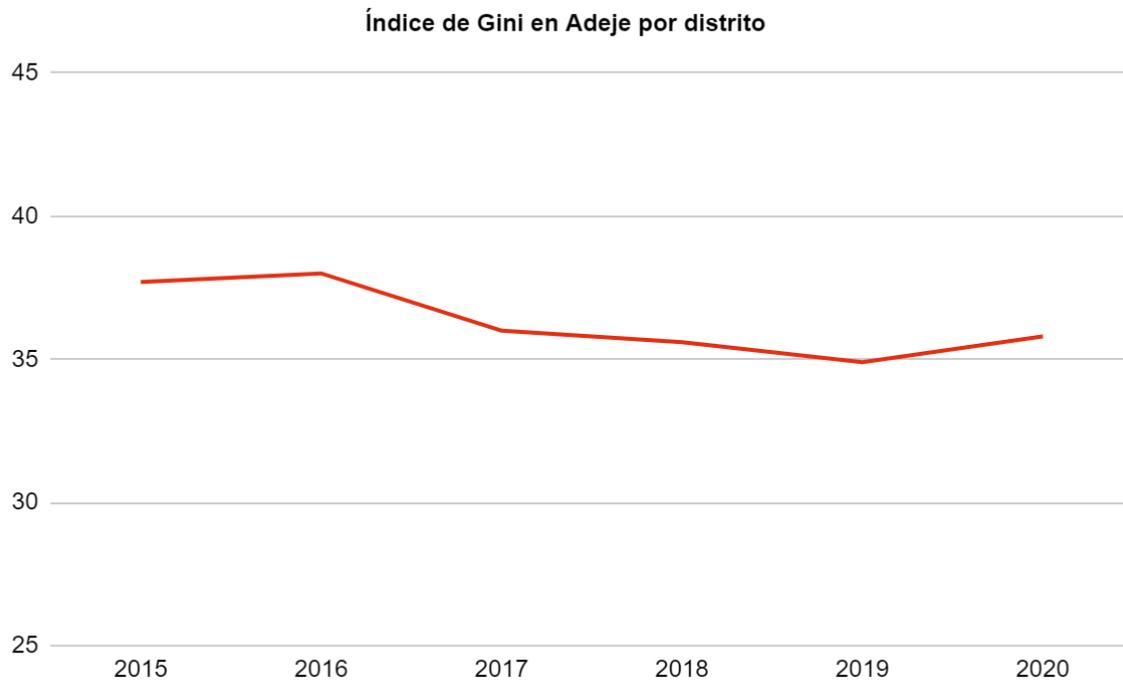
Gráfico 8. Evolución del Índice de Gini en los distritos de San Bartolomé de Tirajana.



Fuente: ADRH. INE. Elaboración propia

Como hemos apuntado, Adeje contiene únicamente un distrito, el cual a su vez se divide en 18 secciones. Siguiendo la tónica general, el distrito de Adeje había conseguido disminuir la desigualdad hasta el salto de la pandemia en 2020.

Gráfico 9. Evolución del Índice de Gini en Adeje



Renta por unidad de consumo

La renta por unidad de consumo de un hogar, se construye como la renta neta generada por todos los contribuyentes del hogar dividido por el total de unidades de consumo del hogar.

Con este indicador se compara mejor la relación de ingresos individuales en los hogares por el tipo de hogar. En este caso, el análisis se ha desagregado por sexo y se advierte cómo las mujeres aglutinan proporciones mayores en indicadores de bajos ingresos. A continuación se muestra la proporción de la población que refleja ingresos por unidad de consumo inferiores a 10 mil euros anuales. **Los resultados son muy poco optimistas además del efecto del sexo. En primer lugar, cómo se dan en los municipios turísticos y, que albergan un importante grueso de la masa laboral de Canarias, proporciones de población con renta por unidad de consumo por debajo de los 10.000 euros de ingresos superiores al 30%.** En segundo lugar, **este fenómeno es más acusado en la provincia de S.C. de Tenerife.**

Tabla 4. Población con ingresos por unidad de consumo por debajo de 10.000 Euros. Por sexos en municipios con más de 1.000 registros de alquileres en vivienda colectiva. 2020. Canarias por provincias.

Población con ingresos por unidad de consumo por debajo de 10.000 Euros	Mujeres (%)	Hombres (%)
Agüimes	25,8	23,5

Arrecife	34	32,8
Arucas	23,6	21,5
Palmas de Gran Canaria, Las	28,1	25,9
Puerto del Rosario	28,6	27,5
San Bartolomé de Tirajana	33,3	32
Santa Lucía de Tirajana	34,7	33,1

Santa Cruz de Tenerife	Mujeres	Hombres
Adeje	41,1	40,4
Arona	43,1	43
Candelaria	23,6	21,1
Granadilla de Abona	37,2	35,3
San Cristóbal de La Laguna	29,4	27,2
Puerto de la Cruz	33,9	31,6
Santa Cruz de Tenerife	28,4	26,6

Fuente: ADRH. Elaboración propia.

Adeje ha resultado ser el municipio peor parado del análisis. Recordemos que su Índice de Gini es muy alto respecto al resto (salvo Las Palmas de Gran Canaria y Santa Cruz de Tenerife) toda vez que es uno de los más caros en términos de proporción del SMI destinada al alquiler de vivienda en hogar representativo. Pues bien, ha resultado ser la localidad con mayor proporción de población por debajo de los 10.000 euros de ingresos por unidad de consumo en los hogares con un 41,4% de las mujeres y un 40,4% de hombres.

Evolución del precio del metro cuadrado por municipios y distritos

Tal y como apuntamos al principio del informe, centraremos la atención en los municipios capitalinos y de mayor afluencia turística. Para comprobar los indicios de la gentrificación, se analizará el precio del alquiler por metro cuadrado en los últimos años en barrios muy próximos a los núcleos de los municipios anteriores.

En relación a Las Palmas de Gran Canaria, se hará mención a los barrios de Vega de San José, Escaleritas, Guanarteme y La Isleta como más próximos al centro de la ciudad. Mientras que en Santa Cruz de Tenerife, nos centraremos en La Salud, Cuesta Piedra y El Perú. Respecto a los

municipios turísticos, abordaremos los barrios de El Tablero, San Fernando de Maspalomas, Montaña la Data y El Castillo del Romeral como próximos al área de afluencia turística de San Bartolomé de Tirajana y Armeñime, Fañabe, Fraile y Las Galletas en los alrededores de Adeje en Tenerife.

Las Palmas de Gran Canaria

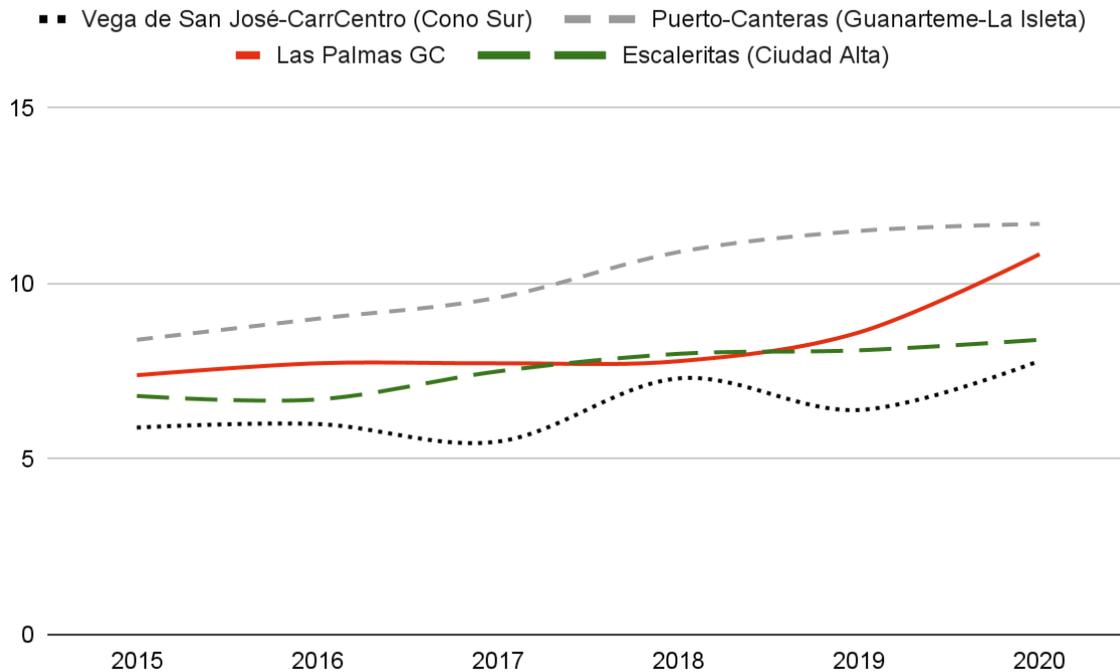
En el municipio capitalino, el precio del metro cuadrado del alquiler se ha disparado en 5 años. Desde 2015 hasta 2020, pasó de 7,39 a 10,84 euros, un 46% más. El barrio de la Vega de San José pertenece al distrito del Cono Sur, donde también se encuentra la zona de la Carretera del Centro, muy próxima al centro urbano y comercial de la parte antigua de la ciudad, el barrio de Vegueta. En este caso, los precios han evolucionado desde 5,9 a 7,8 euros el metro cuadrado, un 32,2%. Escaleritas pertenece al distrito de Ciudad Alta y La Isleta con Guanarteme a Puerto-Canteras. La variación del precio por metro cuadrado fue del 23,5% y 39,3% respectivamente. Se muestra la evolución en el gráfico 8.

Mapa de Las Palmas de Gran Canaria



Imagen: Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Gráfico 10. Evolución del precio del metro cuadrado en Las Palmas de Gran Canaria y distritos.



Fuente: Portales inmobiliarios Idealista e Indomino. Elaboración propia.

Retomamos el Atlas de Distribución de Renta de Los Hogares del INE para evaluar al detalle los niveles de renta de la población residente de los barrios del gráfico anterior.

Los Barrios anteriores desglosados por distritos y secciones de la ADRH son los que se detallan en la tabla ulterior, donde además se incluye información sobre la población con ingresos por unidad de consumo por debajo del 60% de la mediana (se tomarán entre 2 y 3 secciones de cada distrito). Como podrá observarse, **en los distritos donde mayor desigualdad se produce del Municipio de Las Palmas de Gran Canaria (2 y 3) coincide con donde más ha subido el precio del metro cuadrado del alquiler y además se producen concentraciones altas de población, cuyos ingresos por unidad de consumo están por debajo del 60% de la mediana.**

Tabla 5. Distritos y secciones del municipio de Las Palmas de Gran Canaria. Comparativa Índice de Gini y Variación del precio de metro cuadrado de alquiler. 2020.

Barrio	Distrito	Sección	% Población menos 60% de la mediana de ingresos	Índice de Gini del distrito	% Precio metro cuadrado alquiler 2015-2020
Vega de San	Distrito 01	3501601006	22,86	32	32,2

José		(Calle Málaga)			
		3501601044 (Calle León)	33,52	29,5	
		3501601011 (Calle Córdoba)	30,53	27,3	
Carretera del centro	Distrito 02	3501602011 (Calle Guadiana)	35,62	35,9	32,2
		3501602027 (Urbanización Copherfam)	25,06	29	
		3501602015 (Calle Cruz de Piedra)	29,20	30	
Escaleritas	Distrito 04	3501604045 (Calle Luis Benítez Inglot)	21,62	29,8	23,53
		3501604006 (Plaza General Prim)	21,27	32,2	
		3501604055 (Parque deportivo La Ballena)	28,53	33,9	
La Isleta	Distrito 03	3501603037 (Calle Tabaibal)	34,09	32,4	39,3
		3501603038 (Calle Bentaguayre)	31,06	31,9	
		3501603024 (Calle Mary Sánchez)	26,83	36	

Fuente: Atlas de Distribución de la Renta de Los Hogares. Portales Idealista e Indomio. Elaboración propia.

San Bartolomé de Tirajana

El precio del metro cuadrado del alquiler en esta localidad ha aumentado entre 2015-2020 un 51%. Curiosos los casos de los barrios del Tablero de Maspalomas, Sonneland, Montaña La Data y Castillo del Romeral, muy próximos a las principales zonas turísticas (Sonneland es turístico y residencial) de la isla en su parte sur.

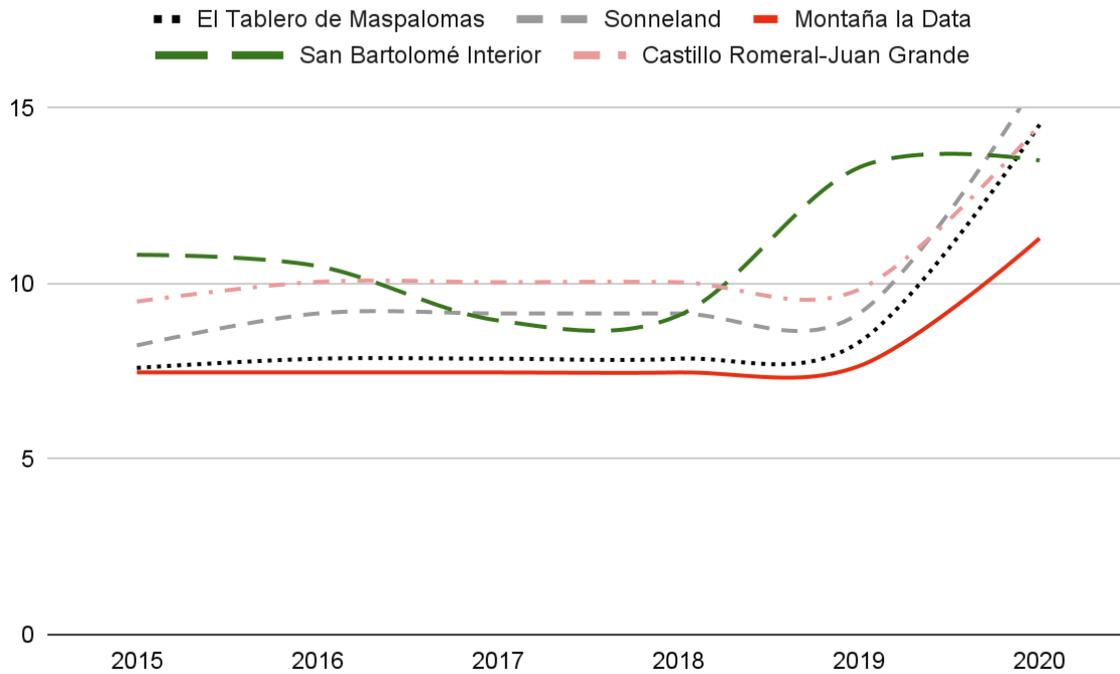
- **En el Tablero, se ha mantenido hasta 2018 para luego dispararse hasta aumentar más de 14 euros, lo que implica una subida del 91%.** La población con ingresos por debajo del 60% de la mediana ronda el 30%.
- En Sonneland se mantiene más o menos en los 9 euros hasta 2020 que aumenta casi 16, un 93% en el periodo.
- En Montaña La Data, se repite el mismo patrón, con mantenimiento del precio casi todo el periodo y a partir de 2019 se dispara, hasta alcanzar un incremento total del 51%.
- En la región interior del municipio, el precio del metro cuadrado es el más alto a principio del periodo y tiene un comportamiento más oscilante y se mantiene desde 2019. Es el que menos crece con un 25%.

Mapa de San Bartolomé de Tirajana por distritos



Imagen: Idealista.com

Gráfico 9. Evolución del precio del metro cuadrado en San Bartolomé de Tirajana y distritos.



Fuente: Portales inmobiliarios Idealista e Indomino. Elaboración propia.

Tabla 6. Distritos y secciones del municipio de San Bartolomé de Tirajana. Comparativa Índice de Gini y Variación del precio de metro cuadrado de alquiler. 2020.

Barrio	Distrito	Sección	% Población menos 60% de la mediana de ingresos	Índice de Gini del distrito	% Precio metro cuadrado alquiler 2015-2020
El Tablero	Distrito 04	3501904004 (Calle Cienfuegos)	29,7	34,3	91
		3501904006 (Calle Miami)	27,24	30,3	
		3501904005 (Camino Lomo Los Azules)	26,84	32,7	
Sonneland-Maspalomas-Playa del Inglés	Distrito 03	3501903016 (Calle Einstein)	34,31	37,6	93
		3501903005 (CC Cita)	34,6	41,6	

		3501903011 (Avda. Cristóbal Colón)	31,24	44,3	
Castillo del Romeral-Juan Grande	Distrito 02	3501902001 (Calle de La Era)	23,92	27,1	53
		3501902002 (Calle Hermanos Pinzón)	29,78	26,8	
		3501902003 (Paseo de Las Salinas)	22,83	28,1	
San Bartolomé interior	Distrito 01	3501901001(Calle Pérez Galdós)	22,75	30,9	25

Fuente: Atlas de Distribución de la Renta de Los Hogares. Portales Idealista e Indomio. Elaboración propia.

Santa Cruz de Tenerife

En la localidad de Santa Cruz de Tenerife, haremos un recorrido por los siguientes barrios: La Salud, La Salle, Añaza, Centro-Ifara y Costa Sur.

- La Salud y La Salle figuran como un único distrito en los portales inmobiliarios, no obstante, a efectos del ADRH está bastante fragmentado. La parte baja del barrio de La Salud está muy próxima al barrio de La Salle, muy céntrico y con una amplia variedad de servicios. Ambos barrios difieren bastante en renta pero se ven afectados por igual ante subidas del precio por metro cuadrado, en total un 38% en el periodo con la subida más alta. Esto significa que en este barrio se dan altas concentraciones de población con ingresos por debajo del 60% de la mediana y soportan importantes subidas de precio del alquiler. La Salle es un área del centro de la ciudad y La Salud está muy próximo.
- Como se puede observar, es en La Salud y La Salle donde más ha subido el precio del metro cuadrado, con bastante diferencia de otros barrios y ha tirado del precio medio de Santa Cruz, superando a Centro-IFara que contaba con el precio medio más alto en todo el periodo aunque evolucionando de forma más estable.

Mapa de Santa Cruz de Tenerife por distritos



Imagen: Idealista.com

Gráfico 10. Evolución del precio del metro cuadrado en Santa Cruz de Tenerife y algunos barrios.

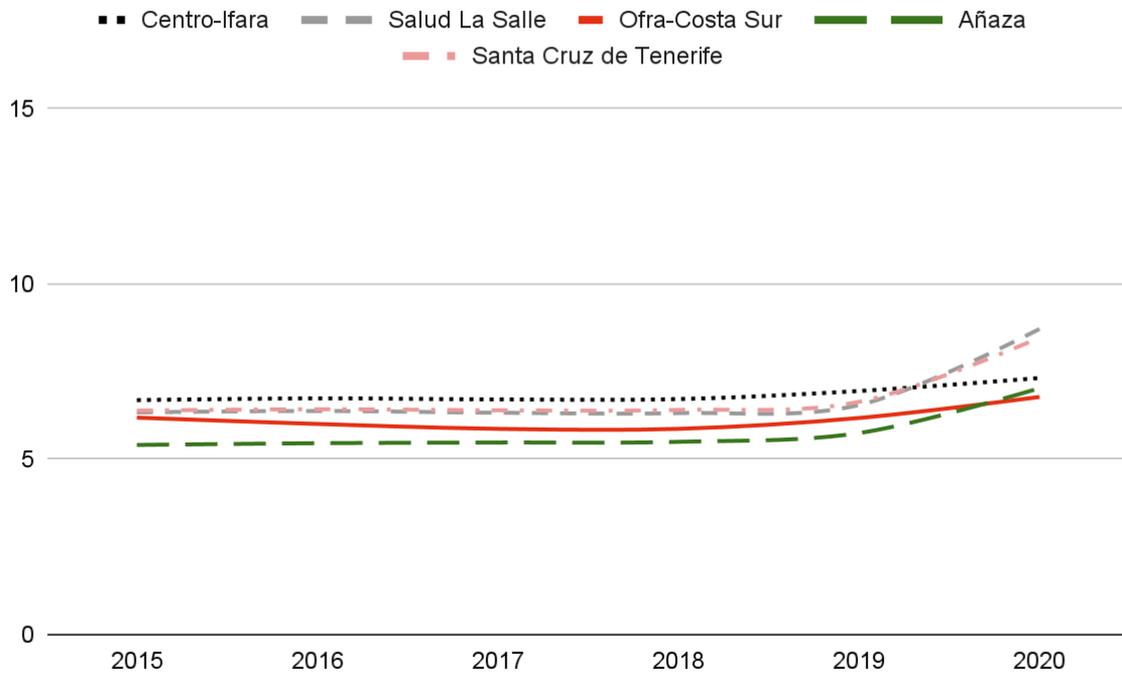


Tabla 7. Distritos y secciones del municipio de Santa Cruz de Tenerife. Comparativa Índice de Gini y Variación del precio de metro cuadrado de alquiler. 2020.

Barrio	Distrito	Sección	% Población menos 60% de la mediana de ingresos	Índice de Gini del distrito	% Precio metro cuadrado alquiler 2015-2020
La Salud-La Salle	Distrito 04	3803804004 (Calle Benahoare)	36,54	32,8	37,54
		3803804006 (Calle Junonia)	40,56	30,9	
		3803804015 (Calle de La Loma)	52	30,8	
	Distrito 06	3803806002 (Avda. Benito Pérez Armas)	14,36	33	37,54
	Distrito 03	3803803020 (Avda. 3 de mayo)	15,77	36,3	
		3803803001 (Calle Fuente Santa Cruz)	9,63	34,1	
Añaza (Suroeste)	Distrito 11	3803811020 (C.C. Carrefour)	22,51	28,1	29,94
		3803811011 (Avenida principal de Añaza)	56,98	30,8	
		3803811014 (Calle Acorán)	9,56	26,9	
Centro-Ifara	Distrito 07	3803807006 (Carretera Tahodío)	39,04	31,7	9,42
		3803807007 (La Cardonera)	27,89	29,3	
		3803807001 (Calle Venecia)	17,90	30,6	
Ofra-Costa Sur	Distrito 09	3803809009 (Cementerio Santa Lastenia)	43,45	30,6	9,53

	Distrito 03	3803803020 (Dos Moriscos)	15,77	36,3	
	Distrito 09	3803809007 (Polígono Ind. Costa Sur)	28,03	29,5	

Fuente: Atlas de Distribución de la Renta de Los Hogares. Portales Idealista e Indomio. Elaboración propia.

Adeje

- En esta región se observa cómo la zona de Callao-Salvaje y Armeñime presentan la mayor subida de precios en el periodo del 53% y las concentraciones de población con ingresos por debajo del 60% de la mediana son mayores que en el resto, además, se dan las mayores desigualdades en renta.
- Costa Adeje, también informa de alta desigualdad en ingresos y renta, ha experimentado un aumento de precios significativo del 27%. No obstante lo anterior, tiene el precio de alquiler por metro cuadrado más alto del municipio, con amplias diferencias respecto del resto a excepción de Adeje Norte durante la mitad del periodo 2015-2020. Estas diferencias se acortan a partir de 2018, donde los precios experimentan aumentos importantes con carácter general.

Mapa de Adeje

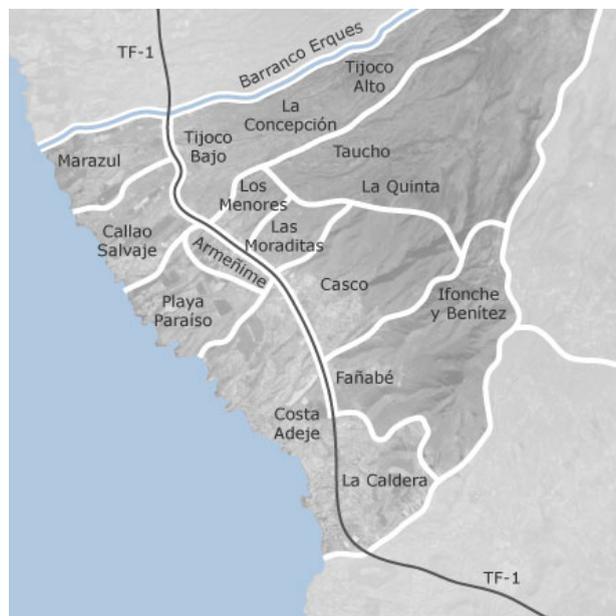


Imagen: Idealista.com

Gráfico 11. Evolución precios del precio del metro cuadrado en Adeje y distritos

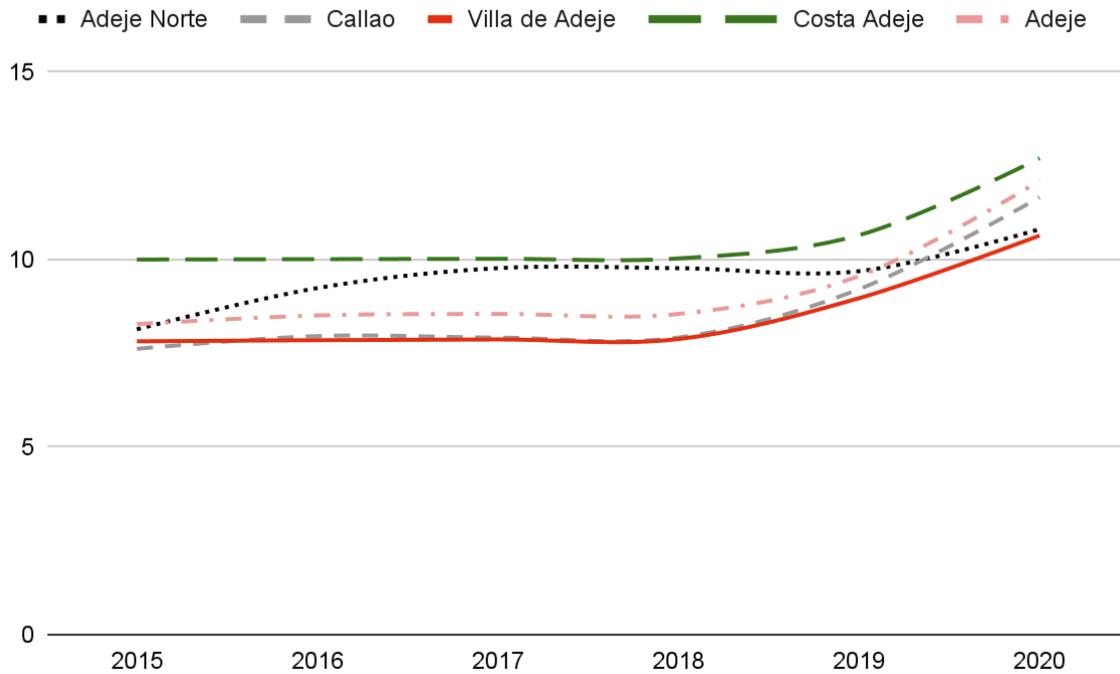


Tabla 8. Distritos y secciones del municipio de Adeje. Comparativa Índice de Gini y Variación del precio de metro cuadrado de alquiler. 2020.

Barrio	Distrito	Sección	% Población menos 60% de la mediana de ingresos	Índice de Gini del distrito	% Precio metro cuadrado alquiler 2015-2020
Adeje norte	Distrito 01	3800101005 (Tijoco Alto)	26,42	28,2	32,8
		3800101012 (Taucho, La Quinta, Los Menores)	28,34	31,1	
Callao Salvaje-Playa Paraíso-Armeñime		3800101017 (Urb. Playa Paraíso)	43,26	38	53,02
		3800101004 (El Puertito y Armeñime)	32,82	28,1	
		3800101008 (Marazul)	43,11	40	

Villa de Adeje	3800101010 (Los Olivos)	16,48	29,1	36,1
	3800101001 (Chavor)	30,89	33,6	
	3800101014 (Plaza Venezuela)	34,19	34,1	
Costa Adeje	3800101003 (La Caleta)	39,92	37,9	27
	3800101013 (Miraverde)	37,32	41,4	
	3800101011 (San Eugenio Alto)	53	41	

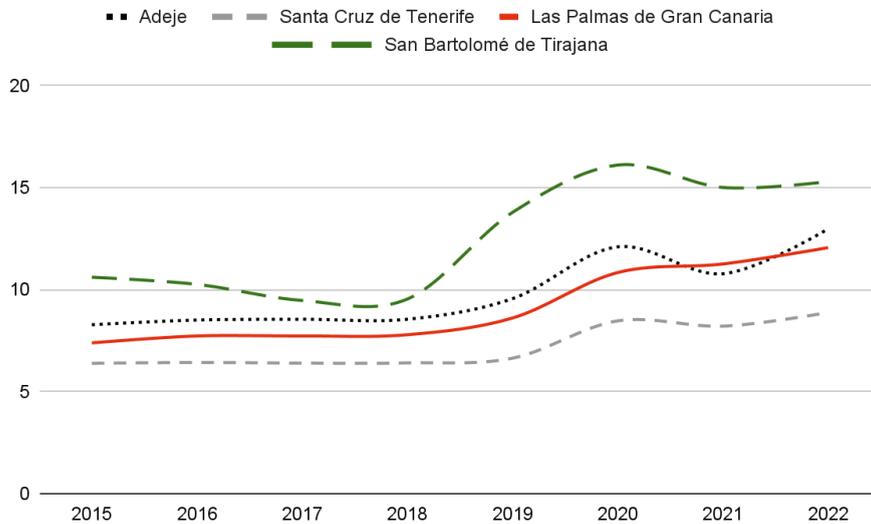
Fuente: Atlas de Distribución de la Renta de Los Hogares. Portales Idealista e Indomio. Elaboración propia.

Estimación de los precios del alquiler en el futuro

La evolución de los precios a partir de 2020 nos indican claramente que se están registrando subidas importantes en el precio, dando síntomas de tensión en el mercado del alquiler de las zonas más demandadas tanto a nivel de servicios y oportunidades de trabajo.

Tomados en el mes de enero, los precios de los 4 municipios evaluados registran desde 2015 hasta 2022 subidas de precios, destacando San Bartolomé de Tirajana como el más caro de todos. No obstante lo anterior, las variaciones de los precios no son en el mismo sentido y se distinguen tres tramos distintos, el primer tramo es la tendencia natural del mercado con precios más o menos estables entre 2015 y 2018, el segundo es el boom del precio del alquiler durante 2019 y 2020, y el posterior shock de la pandemia y la recuperación. Mientras los municipios turísticos como Adeje y San Bartolomé de Tirajana notaron especialmente la pandemia con caídas de precio del 10,9 y 6,8% respectivamente, una vez que se recupera la normalidad los precios registran subidas, con carácter especial Adeje, que aumenta un 20,41% entre 2021 y 2022.

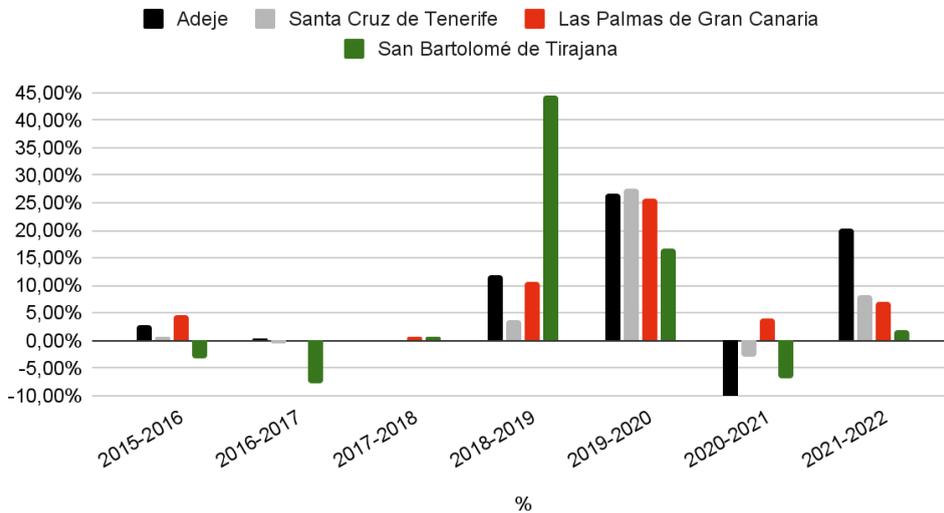
Gráfico 11. Evolución del precio del metro cuadrado alquiler 2015-2022.



Fuente: Indomio. Elaboración propia

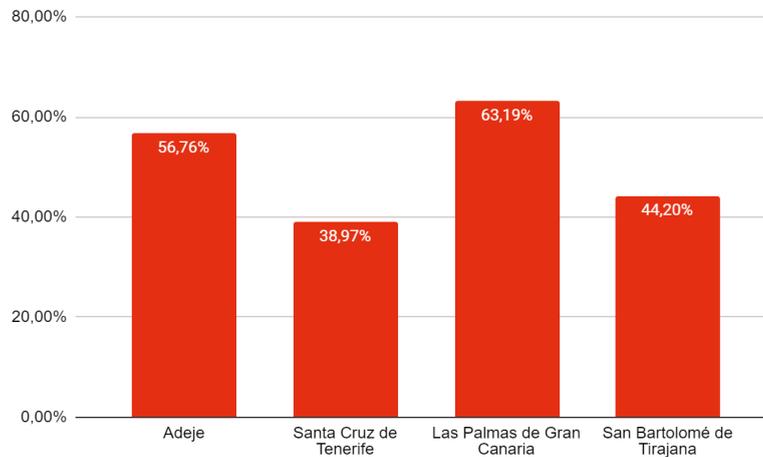
Gráfico 12. Variación anual precio metro cuadrado del alquiler

Variaciones de los precios del alquiler por metro cuadrado



Fuente: Indomio. Elaboración propia.

Gráfico 13. Variación total precios del metro cuadrado del alquiler. 2015-2022



Fuente: Indomio. Elaboración propia

Postura sindical y otros documentos de referencia

La dificultad de acceso a una vivienda en Canarias no viene por un hecho aislado como un cambio social. Debemos tener en cuenta que se suman otros factores. Están los que no podemos eludir, como la fragilidad de nuestro entorno que obliga a conservar su mayor parte, siendo pues la oferta de suelo muy limitada. En otra instancia, están los que dependen de los elementos que intervienen en la oferta de vivienda, a saber, las administraciones y su política de vivienda pública, o la ausencia de ésta; ayudas al alquiler, subidas de tipos de interés, la concentración del capital en manos de grupos de inversión, fondos buitres, etc. Comisiones Obreras defiende garantizar el derecho a una vivienda digna y asequible preferentemente a través del alquiler social y un parque público de alquiler, como figura recogida en la propuesta de la iniciativa sindical por el derecho a la vivienda²

Desde CCOO, según la Iniciativa Sindical por El Derecho a la Vivienda de febrero de 2020, la renta que se paga por un alquiler debería oscilar entre el 25 y el 30% de los ingresos. *“El objetivo es que el coste de alquilar una vivienda habitual guarde una relación razonable con los ingresos de los hogares que deben cubrir esa necesidad básica, para evitar o minimizar la expulsión o exclusión inmobiliaria de población por motivos económicos. Con este fin se toma como referencia los ingresos de los hogares y se considera zona tensionada aquella en la que el coste medio del alquiler supere el 25-30% de los ingresos medios de los hogares que residen en la zona. Para poder limitar el precio máximo del alquiler residencial en zonas tensionadas se necesita disponer de estadísticas*

² Extraído del documento “Hipotecas a tipo fijo razonable nos protegen de la subida de tipos de interés” (19/12/2022)

oficiales fiables con el mayor nivel de desglose territorial posible –sección censal- sobre el nivel y variación del coste medio del alquiler (el sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler que prepara el Gobierno) y de los ingresos de los hogares (Atlas de distribución de renta de los hogares elaborado por el INE, ya disponible). Anualmente una comisión con participación de las diferentes administraciones implicadas o en su defecto el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, identificará y actualizará las zonas tensionadas de alquiler (y el grado de carestía) cruzando los precios del alquiler y renta disponible de los hogares, lo que permitirá identificar anualmente las zonas prioritarias de actuación de las administraciones públicas.”

¿Qué proporción de la renta del alquiler en 2020 representaría sobre la mediana de ingresos?

Tomando como referencia una vivienda tipo de 60 metros cuadrados ocupada por una persona y la mediana de renta bruta anual por municipio por persona declarante del IRPF en 2020, la proporción del alquiler sobre la renta supera sobremanera la regla del 25-30% a excepción de Santa Cruz de Tenerife. (57% en Adeje, 47,6% en Las Palmas de Gran Canaria, 55,4% en San Bartolomé de Tirajana y 28,6% en Santa Cruz de Tenerife)

2020					
Municipio	Precio por m2 (€)	Renta mensual (€)	Renta anual (€)	Mediana bruta anual por declarante (€)	% mediana renta/renta alquiler
Adeje	12,1	726	8.712	15.294	56,96%
Santa Cruz de Tenerife	8,47	508,2	6.098,4	21.338	28,58%
Las Palmas de Gran Canaria	10,84	650,4	7.804,8	16.392	47,61%
San Bartolomé de Tirajana	16,11	966,6	11.599,2	20.930	55,42%

Fuente: Indomio y Estadística IRPF AEAT. Alquiler de una vivienda de 60 metros cuadrados.

En el documento “La vivienda de alquiler en España” de febrero 2021, **el 41% de los inquilinos soporta un alquiler excesivo**. En este informe se pone de manifiesto la iniciativa sindical por una vivienda digna, ejecuta por la vía de los siguientes ejes:

- EJE 1: REGULACIÓN Y ACTUACIÓN SOBRE EL MERCADO DEL ALQUILER
 - 1.1 Limitar el precio máximo del alquiler en zonas tensionadas vinculado a los ingresos de los hogares, regulado a través de la Ley de Arrendamientos Urbanos.
 - 1.2 Programa de Alquiler Seguro y Asequible (PASA) para dar uso a viviendas vacías.
 - 1.3 Rehabilitación de viviendas destinadas al Alquiler Seguro y Asequible.
 - 1.4 Incentivar la vivienda como bien de uso, no como inversión/especulación: gravar viviendas vacías, SOCIMI,...

- 1.5 Regular y limitar las viviendas turísticas en zonas tensionadas.
- EJE 2: PARQUE PÚBLICO DE ALQUILER
 - 2.1 Plan de Alquiler Público y Social. Aumentar los recursos públicos y reorientarlos de las bonificaciones fiscales a las políticas directas de acceso a la vivienda. Usar los fondos de recuperación de la UE para financiar la adquisición y rehabilitación de las viviendas del parque público y social.
 - 2.2 La vivienda sostenida con fondos públicos debe ser vivienda en alquiler público y asequible, de carácter permanente y que no pueda ser enajenada o descalificada.
 - 2.3 El suelo público y/o suelo para vivienda protegida debe destinarse a vivienda de alquiler público y social asequible.

El Anteproyecto de Ley de Vivienda ha sido recientemente desbloqueado en el Congreso y entra en su última fase de negociación. En su momento, CCOO se pronunció sobre el Anteproyecto tildándolo de insuficiente, toda vez que provocaría desigual acceso a la vivienda por territorios, porque deja al criterio de las Comunidades Autónomas, la aplicación de precios máximos o declaración de zonas tensionadas.

“Las principales medidas anunciadas se quedan lejos de las incluidas en el proyecto de Ley para garantizar el Derecho a la Vivienda registrado el 30 de septiembre en el Congreso de los Diputados por la Iniciativa impulsada por CCOO junto a otras organizaciones sociales en defensa del derecho a una vivienda digna y adecuada.”

En octubre de 2021, casi dos meses después de registrar el proyecto de ley, Comisiones Obreras declaró que apostaba por usar los créditos del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia no se hubieran asignado por el Gobierno, destinarlo a empresas públicas con el objeto de construir un parque de vivienda pública en alquiler no descalificable.

Asimismo, la introducción de precios máximos en el mercado en las zonas tensionadas sería una medida eficaz a corto plazo, toda vez que se produzca una reserva de beneficios fiscales para propietarios que sitúen los alquileres debajo de estos índices de referencia. En el caso de propietarios/as que alquilen sus viviendas por encima, tendrían que renunciar a la bonificación fiscal y soportar un gravamen superior en el IRPF.

Para saber más...

CCOO

[Iniciativa sindical por el derecho a la vivienda](#)

[LA VIVIENDA DE ALQUILER EN ESPAÑA](#)

[LA VIVIENDA COMO DERECHO. REALIDAD O FICCIÓN](#)

[Una ley insuficiente para garantizar el derecho a una vivienda adecuada](#)

[Hipotecas a tipo fijo razonable nos protegen de la subida de tipos de interés](#)

Fuentes

[Indicadores de renta media y mediana\(31151\)](#)

[Sistema Estatal de Referencia del precio del Alquiler de Vivienda](#)

https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/comodin/recursos/tabla-resumen_municipios_0.pdf

[Índice alquiler de vivienda | Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana](#)

[Porcentaje de población con ingresos por unidad de consumo menor al 60% de la mediana \(2020\)](#)

[Mercado inmobiliario en Adeje - Indomio](#)

Noticias

[Gentrificación y Airbnb: qué le espera a Santa Cruz de Tenerife con el “mayor proyecto urbanístico de España”](#)

[Vivienda vacacional en Canarias: en aumento, desigual y con la incógnita del control de los ayuntamientos](#)

[Una experta vincula la vivienda vacacional y los desahucios | Canarias7](#)

[La ley de vivienda se desbloquea en el Congreso y la negociación entra en su fase decisiva | Público](#)

[Canarias necesita dar respuesta a una demanda de 17.000 viviendas sociales](#)

Elaborado por el Gabinete Técnico de CCOO Canarias, a 14 de febrero de 2023