



GABINETE TÉCNICO
CCOO CANARIAS

2023

Los hogares como arrendadores y arrendatarios

Canarias 2022

CÓDIGO DEL INFORME: 2023_090

El presente informe ha sido elaborado por el Gabinete Técnico de CC.OO. Canarias para servir de apoyo teórico a 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, principalmente en esta ocasión, con datos de la Encuesta de Condiciones de Vida que elabora el Instituto Nacional de Estadística referida al ejercicio de 2022.

El contenido de este informe se publica bajo [Reconocimiento-CompartirIgual 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.



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 DEL INFORME

Principales Resultados	2
Introducción	3
Régimen de tenencia de vivienda en Canarias 2022.	4
Renta de los hogares procedentes del alquiler de una propiedad	6
Estimación del número de viviendas puestas en alquiler por los hogares canarios	7
Postura sindical y otros documentos de referencia	7

Taxonomía OIT:

G.05.01 - Vivienda

Principales Resultados

- ✓ La Ley por el derecho a la vivienda ha sido aprobada por el Congreso de los Diputados, en fecha 27 de abril de 2023, **sin el consenso que estimamos conveniente** dada su trascendencia y la importancia de solventar la problemática existente en España en torno al acceso a la vivienda. El resultado de la votación fue de 176 votos a favor, 167 en contra y 1 abstención.
- ✓ Canarias presenta la **menor proporción de hogares con vivienda en propiedad**, un 62,3% frente al 75,9% de media a escala nacional.
- ✓ Supera, por el contrario, la media nacional y es la tercera región con mayor proporción de hogares con **vivienda en alquiler**, por detrás de Baleares y Melilla, al presentar un ratio del 27,7%, 241.158 hogares de los que **188.061 pagan renta de alquiler a precios de mercado** y, el resto, lo hace en cuantía inferior al precio de mercado (p.e. alquiler social, alquiler familiares, etc.).
- ✓ **Casi un 34% de las viviendas alquiladas a precios de mercado en el archipiélago pertenecen a hogares**, concretamente 89.506 unidades de convivencia representativas de un 10.3% del total, que perciben rentas superiores a 600 euros anuales por el alquiler de una propiedad inmobiliaria.
- ✓ Es de suponer por tanto que **el resto del parque de vivienda alquilada en Canarias, del 66% restante, es comercializado a través de agrupaciones patrimoniales, SOCIMIS, fondos de inversión o cualquier empresa** que cuente con patrimonio inmobiliario entre sus activos y la actividad inmobiliaria resulte acorde a su objeto social.
- ✓ En atención al peso de la oferta a través de propietarios individuales, cualquier interpretación o constatación de que la nueva Ley, publicada en el Boletín Oficial del Estado, suponga un agravio o, cuanto menos, incertidumbre jurídica para el ofertante, **podría suponer una restricción de la oferta y un agravamiento** del problema de acceso a la vivienda en Canarias con especial incidencia en zonas tensionadas o islas como Fuerteventura y Lanzarote.

Introducción

El derecho a una vivienda digna, el acceso a la vivienda en régimen de alquiler o propiedad, el incremento de las cuotas hipotecarias debido a la subida de tipos de interés, la ocupación ilegal, o la escasez de oferta, especialmente de promoción pública, son algunos de los temas **en torno a la vivienda** que acaparan hoy en día el debate público y a los que no parece dárseles una respuesta que haga efectivo el principio constitucional contenido en el artículo 47 que todos los/las españoles tengamos derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Conscientes de la trascendencia del debate y con motivo de la aprobación el pasado 27 de abril de 2023 en el Congreso de los Diputados de la Ley por el derecho a la vivienda¹ y su publicación en el Boletín Oficial del Estado², elaboramos el presente documento como herramienta sindical de apoyo a nuestra Secretaría de Afiliación, Elecciones Sindicales y Política Social a efectos de argumentar su posicionamiento.

La principal fuente de información empleada ha sido la Encuesta de Condiciones de Vida del Instituto Nacional de Estadística referida al ejercicio de 2022, con la que determinaremos el número de hogares en atención al régimen de tenencia de la vivienda, las rentas obtenidas por los hogares canarios procedentes del alquiler de una propiedad, así como la composición de la oferta de vivienda en alquiler en las islas.

Régimen de tenencia de vivienda en Canarias 2022

Durante el año 2022, un total de 542.388 hogares canarios, esto es, el 62,3% del total, tenían su **vivienda en propiedad**.

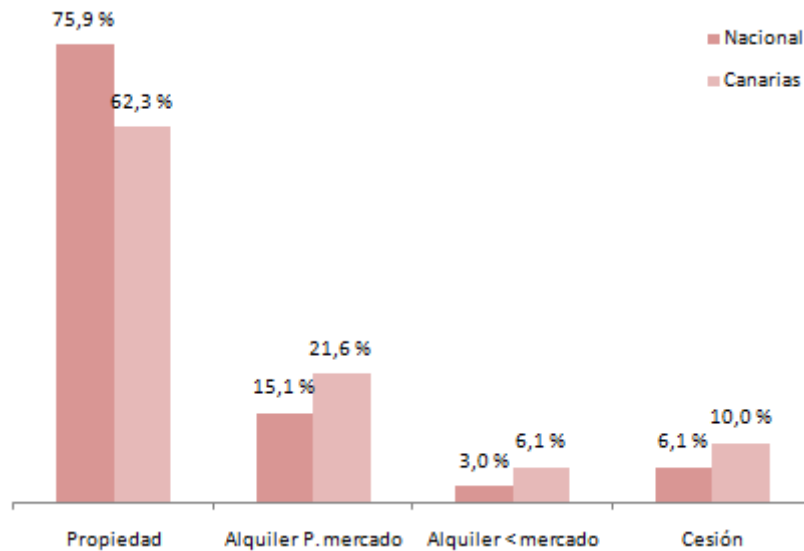
De ellos, menos de la mitad, **175.756 hogares, hacían frente al pago de hipoteca**, no pudiendo afirmar, por no estar disponible dicha información, que se correspondía con su vivienda habitual aunque suponemos que, en la mayoría de los casos, así es. La cuota media alcanzó los 445,00 euros mensuales.

Se trata de la comunidad autónoma con **menor proporción de hogares cuya vivienda habitual es en propiedad**, sólo superando a la ciudad de Melilla. La Rioja es la región con mayor porcentaje al registrar un 84,0% y la media nacional se cifró en el 75,9%.

¹ [121/000089 Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda](#)

² <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-12203>

Gráfico 1. Distribución porcentual de los hogares según régimen de tenencia de su vivienda habitual. Canarias - Nacional. 2022



Fuente: Elaboración del Gabinete Técnico de CCOO Canarias a partir de datos de la Encuesta de Condiciones de Vida 2022 del Instituto Nacional de Estadística.

La segunda fórmula de acceso a la vivienda en Canarias es el **alquiler**, a la que acuden el 27,7% de los hogares, esto es, 241.158 registros, superando la proporción media nacional (18,1%) y siendo una de las regiones con mayor proporción, sólo siendo superada por Melilla (31,0%) y las islas Baleares (31,5%).

Tabla 1. Distribución porcentual de los hogares según régimen de acceso de su vivienda habitual por CC.AA. Año 2022.

CC.AA.	Propiedad	Alquiler			Cesión
		Alquiler Total	A precio de mercado	Inferior al precio de mercado	
La Rioja	84,0	11,7	10,9	0,8	4,4
País Vasco	83,3	13,1	9,5	3,6	3,7
Castilla y León	81,5	13,0	11,9	1,1	5,4
Asturias	80,6	14,7	12,1	2,6	4,7
Cantabria	80,2	14,5	13,8	0,7	5,3
C. Valenciana	79,8	13,6	11,4	2,2	6,6
Castilla - La Mancha	79,4	13,6	12,0	1,6	7,1
Andalucía	78,8	14,2	11,3	2,9	7,0

CC.AA.	Propiedad	Alquiler			Cesión
		Alquiler TT	A precio de mercado	Inferior al precio de mercado	
Aragón	78,7	15,9	14,7	1,2	5,3
Navarra	78,6	16,3	14,0	2,3	5,0
Galicia	78,1	13,7	12,0	1,7	8,2
Extremadura	78,0	11,9	8,9	3,0	10,0
Murcia	77,8	13,8	12,5	1,3	8,4
Nacional	75,9	18,1	15,1	3,0	6,1
Madrid	73,4	22,8	19,0	3,8	3,9
Cataluña	70,0	25,1	21,3	3,8	4,9
Ceuta	67,4	25,6	18,0	7,6	7,0
Baleares	63,1	31,5	26,8	4,7	5,3
Canarias	62,3	27,7	21,6	6,1	10,0
Melilla	61,7	31,0	24,2	6,8	7,3

Fuente: Elaboración del Gabinete Técnico de CCOO Canarias a partir de datos de la Encuesta de Condiciones de Vida 2022 del Instituto Nacional de Estadística.

La comparativa con el ejercicio anterior refleja **un incremento del número de hogares en Canarias cuya vivienda habitual ha sido cedida sin contraprestación económica**, disminuyendo el porcentaje asociado a vivienda en propiedad o alquiler, difiriendo significativamente esta evolución con la observada para el promedio nacional. Este dato viene siendo habitual y podría ser reflejo de los altos índices de pobreza y exclusión social en las islas, fruto de bajos salarios e inestabilidad laboral y de la actuación de familias que siguen sosteniendo la economía de sus descendientes .

Tabla 2. Evolución 2021-2022 porcentaje de hogares según régimen de tenencia. Variación en puntos porcentuales.

Territorio	Propiedad	Alquiler	Cesión
Canarias	-3,9	-0,4	4,3
Nacional	4,2	-5,9	1,9

Fuente: Elaboración del Gabinete Técnico de CCOO Canarias a partir de datos de la Encuesta de Condiciones de Vida 2022 del Instituto Nacional de Estadística.

Renta de los hogares procedentes del alquiler de una propiedad

La Encuesta de Condiciones de Vida 2022 refleja que **un total de 89.506 hogares en las islas (10,3% sobre el total) perciben rentas superiores a 600 euros anuales por el alquiler de una propiedad** inmobiliaria (vivienda, local, trastero, plaza de garaje, terreno, etc.). El total de rentas estimado por este concepto alcanzaría los 535,6 millones de euros al año.

Las principales características de estos hogares son las que reflejan en la tabla siguiente:

Tabla 3. Características promedio de los hogares que perciben rentas anuales superiores a 600 € por el alquiler de una propiedad.

Núm. medio de Miembros	Renta Anual Media Total (€)	Renta Anual Media Alquiler Propiedad	(%) Renta alquileres / Renta Total
2,3	44.545,0 €	6.184,0 €	13,9

Fuente: Elaboración del Gabinete Técnico de CCOO Canarias a partir de datos de la Encuesta de Condiciones de Vida 2022 del Instituto Nacional de Estadística.

Estimación del número de viviendas puestas en alquiler por los hogares canarios

El Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, a través de su Sistema Estatal de Índices de Alquiler de Vivienda, fija para la anualidad de 2021 el alquiler medio de vivienda en las islas en 487,5 euros/mes, 5.850,0 euros al año.

Declaran rentas por encima de esta cuantía 34.102 hogares cuyo monto total anual asciende a 372,7 millones de euros, **el equivalente en atención a los valores medios referenciados a 63.700 viviendas alquiladas³**, casi un 34% del total de inmuebles con fines residenciales alquilados durante 2022 en las islas a precio de mercado.

Es de suponer que el resto de viviendas alquiladas hasta alcanzar la cifra total de 188.051 viviendas alquiladas a precios de mercado son propiedad de empresas, agrupaciones patrimoniales, fondos de inversión o SOCIMIS⁴ entre otras alternativas posibles, quienes así, en conjunto, representan la mayor proporción de oferentes y tenedores de vivienda en las islas.

³ Se trata de una estimación ya no sólo por el hecho de trabajar con valores promedios sino también porque no todas las rentas han de proceder del alquiler de viviendas para uso residencial.

⁴ Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria.

Postura sindical y otros documentos de referencia

Se transcribe la posición confederal emitida mediante comunicado conjuntamente con UGT tras la aprobación en el Congreso de la Ley por el Derecho a la Vivienda⁵:

CCOO y UGT han valorado positivamente la aprobación del Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda, que ha salido adelante en el Congreso de los Diputados con 176 votos a favor y 167 en contra, porque constituye un punto de partida desde el que poder mejorar y proteger un derecho fundamental y unos de los principales pilares del estado del bienestar. A su juicio, **es un cambio ostensible en la política española el hecho de legislar sobre una materia que hasta ahora no había sido regulada.**

El acuerdo alcanzado la pasada semana entre el Gobierno de coalición de PSOE y Unidas Podemos y sus socios de investidura, ERC y EH Bildu, **recoge algunas de las reclamaciones realizadas por ambos sindicatos.** Entre ellas destacan la reducción de la figura de gran tenedor a aquel que sea titular de cinco viviendas, frente a las diez anteriores; que la declaración de zona de mercado residencial tensionado solo deba cumplir uno de los dos requisitos de los que se exigían anteriormente; o la incorporación de mecanismos de control, transparencia y protección relevantes que mejoran el acceso a la vivienda, como la limitación y la regulación de los precios del alquiler, que a partir de ahora no podrán incrementarse teniendo el IPC como índice de referencia, lo que favorecerá a jóvenes y colectivos con más dificultades para afrontar el pago de las rentas del alquiler.

Sin embargo, tanto **CCOO como UGT han lamentado que el texto final aprobado no haya recogido algunas otras de sus demandas en torno a la ley.** Al respecto, la ley apenas aborda el problema del amianto en las viviendas -un elemento de primer orden para la seguridad y la salud de inquilinos y personas trabajadoras-; deja fuera del Consejo Asesor de Vivienda, cuya creación está prevista en la ley, a los sindicatos más representativos; no permite que también desde las administraciones locales sea posible impulsar los procedimientos para declarar zonas tensionadas; y no garantiza de manera efectiva que no pueda haber desahucios sin solución habitacional alternativa, junto con otras cuestiones reclamadas por los movimientos sociales en defensa del derecho a la vivienda.

⁵https://www.ccoo.es/noticia:662567--La_aprobacion_de_la_ley_de_vivienda_es_un_punto_de_partida_para_mejorar_y_proteger_un_derecho_fundamental&opc_id=1ab811726abd2c270a515a200a07d23b

Además, para ambas organizaciones sindicales los últimos anuncios realizados por el Ejecutivo acerca de los activos inmobiliarios procedentes de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) y la movilización de 50.000 viviendas para alquiler social y asequible es insuficiente, ya que **de todas ellas tan solo 9.000 estarían disponibles actualmente y mayoritariamente localizadas en zonas con baja demanda** y, por tanto, escasas para responder a las necesidades de las miles de familias en situación vulnerable.

Según CCOO y UGT, para responder a la demanda de viviendas sociales y alcanzar el objetivo de la ley de un parque mínimo de viviendas sociales asequibles del 20% respecto al total de hogares que residen en las zonas tensionadas, sería necesario disponer de entre 1 y 1,4 millones de viviendas, unas cifras que exceden con mucho de las disponibles por parte de la SAREB o de las propuestas en los últimos días. A su juicio, para poder hacer frente a una oferta pública de estas características **el Estado debería garantizar una inversión presupuestaria suficiente que financiase un parque público de vivienda en alquiler asequible desde el 0,15% actual hasta el 1% del Producto Interior Bruto.**

Elaborado por el Gabinete Técnico de CCOO Canarias, a 24 de mayo de 2023