

Instituto Canario de la Vivienda

GOBIERNO DE CANARIAS

PLAN DE VIVIENDA **de Canarias**





ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	5
1.1. Marco general	5
1.2. Escenario normativo	8
1.2.1. Marco competencial	8
1.2.2. Normativa de Vivienda	18
1.2.3. Normativa de Suelo	21
1.3. Escenario del Plan de Vivienda de Canarias	23
1.3.1. Los Planes de Vivienda de Canarias	23
1.3.2. El escenario del nuevo Plan	27
2. CONTEXTO ECONÓMICO	32
2.1. La economía internacional	32
2.2. La economía Española	34
2.3. Panorama económico de la Comunidad Autónoma Canaria	38
2.4. Conclusiones de la situación económica	41
3. SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN CANARIAS	42
3.1. Tipología de la Vivienda en Canarias	42
3.1.1. La Vivienda Principal.....	43
3.1.2. La Vivienda Secundaria	48
3.1.3. Viviendas Vacías o Desocupadas	50
3.1.4. La Autoconstrucción de Viviendas.....	51
3.1.5. La calidad de las Viviendas	52
3.1.6. Los Hogares Unipersonales	54
3.1.7. Conclusiones	55
3.2. La Adquisición de Viviendas en Canarias	55



3.2.1. Evolución del IPC de la Vivienda	55
3.2.2. El Precio de la Vivienda	57
3.2.3. Los Costes de la construcción en Canarias	64
3.2.4. El esfuerzo financiero para la adquisición de la Vivienda.....	67
3.2.5. Los Créditos Hipotecarios	71
3.2.6. La Vivienda y sus implicaciones en el ahorro familiar	72
3.2.7. El Consumo de Cemento	74
3.2.8. Conclusiones: incidencia de la vivienda en las economías domésticas	75
 4. DEMANDA Y NECESIDADES DE VIVIENDA, SUELO Y EQUIPAMIENTOS COMPLEMENTARIOS EN CANARIAS	77
4.1. Análisis Demográfico	77
4.1.1. Evolución de la Población y los Hogares en Canarias	77
4.1.2. Análisis Demográfico: Conclusiones	92
4.2. Factores determinantes de la Demanda de Vivienda.....	93
4.2.1. Factores Demográficos	93
4.2.2. Factores Sociales	93
4.2.3. Factores Económicos	95
4.3. La Demanda de Vivienda	96
4.3.1. La Demanda de Vivienda de la población extranjera	96
4.3.2. La Demanda Turística de Vivienda	99
4.3.3. La Demanda de Vivienda en alquiler de los Jóvenes	99
4.3.4. La Movilidad y el Mercado de Vivienda	101
4.3.5. Conclusiones	101
4.4. . La Demanda de Vivienda Protegida	102
4.4.1. Viviendas de Promoción Pública	102
4.2.2. Viviendas de Promoción Privada	110



4.4.3. Encuesta sobre Vivienda	113
4.5. Necesidades de Equipamientos Complementarios y Servicios	114
4.6. Necesidades de Suelo	115
4.7. Ámbitos de actuación preferente	124
 5. EJECUCIÓN DEL PLAN DE VIVIENDA DE CANARIAS 2002-2005	 153
5.1. Actuaciones convenio marco.....	156
5.1.1. Objetivos iniciales	156
5.1.2. Ejecución.....	157
5.2. Actuaciones propias de la Comunidad Autónoma Canaria	165
5.2.1. Objetivos iniciales	165
5.2.2. Ejecución.....	166
 6. EL PLAN DE VIVIENDA DE CANARIAS PARA EL PERÍODO 2005-2008	 173
6.1. Instrumentos	173
6.2. Objetivos	175
6.3. Líneas de Actuación	178
6.3.1. Viviendas protegidas de nueva construcción de promoción privada	179
6.3.2. Viviendas protegidas de nueva construcción de promoción pública	187
6.3.3. Adquisición de vivienda usada	188
6.3.4. Autoconstrucción de viviendas	191
6.3.5. Actuaciones de fomento del alquiler.....	193
6.3.6. Actuaciones para facilitar el acceso de los jóvenes a la vivienda.....	194
6.3.7. Actuaciones en materia de suelo.....	197
6.3.8. Actuaciones de rehabilitación.....	201
Anexo	208



1. INTRODUCCIÓN

1.1. Marco General.

De forma equivalente a lo sucedido en el conjunto de países anglófonos de la OCDE, especialmente en los Estados Unidos, Australia, Nueva Zelanda, Reino Unido de la Gran Bretaña e Irlanda, en la economía española se ha aprovechado el impulso registrado en los precios de las propiedades en general para apoyar el crecimiento en el consumo privado y en la propia construcción de viviendas. El acusado descenso de los tipos de interés, los más reducidos en cincuenta años, ha provocado unos aumentos importantes en el valor de las propiedades, lo que en principio ha podido incitar efectos riqueza positivos en la demanda de consumo de las economías domésticas. Además de esto último, los mayores precios inmobiliarios han permitido que aumentase a un ritmo más intenso el crédito hipotecario que utiliza a dichas propiedades como garantía, destinando la financiación así obtenida a fomentar un aumento mayor del gasto, en especial del consumo privado, respecto del volumen que hubiese tenido lugar en ausencia de dicha circunstancia.

El desarrollo citado ha sido posible especialmente en aquellos países en los que el mercado hipotecario correspondiente ha dispuesto de una flexibilidad suficiente como para “tirar” de la mayor riqueza inmobiliaria. Esta evolución ha reforzado el impacto expansivo del consumo sobre la actividad productiva. El camino que va desde los más altos precios de las viviendas hasta el consumo privado, que es el componente de más peso dentro de la demanda de la economía, cambia bastante de un país a otro, dependiendo en general de la mayor o menor facilidad para el endeudamiento. Unos costes de formalización reducidos de los préstamos y una participación elevada de la vivienda en propiedad son requisitos importantes para lograr



que los mayores precios de las viviendas ocasionen mayores ritmos de aumento del consumo privado y del conjunto de la actividad productiva.

Algunas de dichas circunstancias están presentes en España, especialmente en lo relativo a la alta tasa de viviendas ocupadas por los propietarios, que alcanza en España el nivel más elevado de los países de la OCDE. También la oferta de préstamos hipotecarios de las entidades de crédito en España es de las más atractivas, como lo confirma el que los tipos de interés de dichos préstamos sean los más reducidos de la eurozona en los últimos años. El fuerte aumento del endeudamiento hipotecario parece confirmar que España se ha visto afectada, en principio, de manera favorable por el proceso citado de crecimiento, apareciendo como uno de los países de la OCDE en los que los mayores precios de las viviendas han contribuido a lograr un mayor ritmo general de crecimiento de la economía.

El auge de la construcción residencial en España, estimulado por la fuerte demanda de vivienda ligada a la creación de nuevos hogares y a las compras de viviendas realizadas con fines de inversión, ha impulsado la creación de nuevos empleos. Esto último ha estimulado por su parte la creación de nuevos hogares, circunstancia que es aún más frecuente en el caso de la población inmigrante. Los mayores ritmos de creación de nuevos hogares, que en términos netos se han aproximado en España a los 310.000 entre el segundo trimestre de 2004 y el mismo período del año anterior, han vuelto a reforzar la demanda de vivienda y a acelerar los aumentos de los precios de estas últimas y también la construcción de nuevas viviendas. Esta evolución implica la presencia de un círculo “*virtuoso*” sobre el que se ha apoyado de forma destacada el crecimiento de la economía española en los últimos años.

El ciclo seguido por la economía española se ha caracterizado por la continuidad de un ritmo significativo de crecimiento en un entorno mundial de fuerte desaceleración a partir del año 2000. De esta forma, si el punto máximo del ciclo general se alcanzó en España en 2001, tres años después,



en 2004, los precios de las viviendas han continuado creciendo en España por encima del 15%. El ciclo de la vivienda y de sus precios se ha desfasado así entre dos y tres años respecto del ciclo general. Esta circunstancia se ha producido en otros países de la OCDE, como es el caso de los anglófonos (Reino Unido, Irlanda), así como en Finlandia y Dinamarca, pero en ningún país ha alcanzado una significación tan destacada como en España.

La contrapartida de esta aportación tan relevante de la construcción residencial al crecimiento general de la economía se encuentra en el elevado nivel alcanzado por el endeudamiento familiar. Esta circunstancia no ha provocado en España un crecimiento significativo en el peso del servicio de la deuda respecto del conjunto de la renta disponible de los hogares como consecuencia de los bajos tipos de interés existentes. El predominio de los préstamos a interés variable y el fuerte peso de los créditos, que se actualizan cada año dentro de la financiación del sector privado, arroja algunas reservas respecto del futuro de un esquema de crecimiento de la economía apoyado profusamente en el consumo privado y en el mayor endeudamiento, como ha sido el caso de España desde el final de la década de los años noventa.

La situación de la vivienda en Canarias, al igual que en el resto del estado, necesita una continua revisión por los constantes cambios económicos, sociales y demográficos. Los problemas relacionados con la vivienda son cada vez mas complejos, a factores como el aumento de los precios de venta y alquiler de la vivienda, en nuestra Comunidad Autónoma se les unen otros como la escasez de suelo y el aumento progresivo de la población, producto fundamentalmente de la inmigración, tanto regular como irregular, que ha conllevado altas densidades de población en determinadas áreas insulares, destacando las islas de Lanzarote y Fuerteventura y las áreas metropolitanas y de sotavento de las dos islas capitalinas.



El Gobierno de Canarias, a través del Organismo Autónomo Administrativo Instituto Canario de la Vivienda, siendo plenamente consciente de la dificultad que representa para determinados sectores de la población de las islas el acceso a una vivienda, ha decidido crear un conjunto de acciones en materia de vivienda para poner solución a este problema que potencian mejores posibilidades de acceso a una vivienda digna para la población de las islas, prestando especial atención a aquellos colectivos con menores recursos económicos.

La modificación de las condiciones demográficas, económicas y sociales producidas en los últimos años en Canarias, unida a la elaboración de un nuevo Plan de Vivienda por el Estado para el período 2005-2008, motiva la necesidad de elaborar un nuevo Plan de Vivienda de Canarias que se adecue a la realidad actual de la demanda de vivienda en nuestra Comunidad Autónoma. Además, con ello se da cumplimiento a lo previsto en la disposición transitoria segunda de la Ley 5/2004, de 29 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2005.

1.2. EL ESCENARIO NORMATIVO

1.2.1. Marco competencial

El régimen jurídico competencial en materia de vivienda en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias viene recogido en el artículo 30.15 del Estatuto de Autonomía de Canarias y desarrollado en la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

Esta Ley trata de hacer un compendio de las diversas competencias que en materia de vivienda se le han venido atribuyendo a las distintas Administraciones públicas canarias a través de varias normas, pero, al mismo tiempo establece una serie de novedades con relación a ese régimen jurídico competencial, que se manifiestan, fundamentalmente, a través de la atribución de alguna competencia a una Administración distinta a la que



la venía ejerciendo; mediante el establecimiento de mecanismos de participación de una Administración pública en las competencias de otra; y sobre todo, mediante la creación de un nuevo organismo, el Instituto Canario de la Vivienda, al que se atribuyen las competencias en esta materia, y en el que tienen participación las distintas Administraciones públicas.

Sin embargo, para comprender mejor el panorama competencial previsto en la Ley de Vivienda de Canarias, resulta preciso que hagamos un repaso a la regulación jurídica que a lo largo de estos últimos años se le ha dado a las competencias en materia de vivienda en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias.

La vivienda es una materia sobre la que, en aplicación del artículo 148.1.3º de la Constitución Española, todas las Comunidades Autónomas, y, por tanto, la Comunidad Autónoma de Canarias, han asumido competencias exclusivas. Recordemos, en este sentido, que la Constitución, en el citado artículo 148.1.3º señala que las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, y que el Estatuto de Autonomía de Canarias, en su artículo 30.15 (anterior artículo 29.11, antes de la modificación efectuada por la Ley Orgánica 4/1996, de 30 de diciembre), establece que la Comunidad Autónoma de Canarias tiene competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda.

No obstante, sí debemos dejar claro que tal reconocimiento formal de la exclusividad de la competencia no significa un monopolio legislativo autonómico en toda regulación que afecta a vivienda, al venir dicha competencia delimitada por títulos competenciales convergentes del Estado recogidos en el artículo 149.1 de la Constitución, tales como la competencia para establecer las bases de coordinación económica (artículo 149.1.13º); la competencia para establecer las bases de la ordenación del crédito



(artículo 149.1.11º); así como el título exclusivo de regulación del Derecho Civil y de las bases de las regulaciones contractuales (artículo 149.1.8º).

Es precisamente en base a las dos primeras de esas competencias en la que se basa la Sentencia 152/1988 del Tribunal Constitucional para salvar la constitucionalidad de los Planes estatales de vivienda, considerando que el Estado dispone de, al menos, dos títulos competenciales para regular el mercado de las viviendas protegidas por un régimen financiado con fondos estatales.

Y en base al último de los títulos que antes hemos citado, se han dictado, por ejemplo, normas como la Ley de Arrendamientos Urbanos o la Ley de Ordenación de la Edificación (si bien esta última deriva, también, de otros títulos competenciales del Estado que se citan en la disposición final primera de dicha Ley).

Al margen de la salvedad que acabamos de exponer, debe señalarse que establecida la vivienda como competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma de Canarias en el Estatuto de Autonomía, al amparo del mismo se aprobó el Real Decreto 1626/1984, de 1 de agosto, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Autónoma en materia, entre otras cuestiones, de vivienda.

A través de ese Real Decreto se aprobó el acuerdo, de 20 de diciembre de 1983, por el que se traspasan funciones del Estado en materia de vivienda a la Comunidad Autónoma de Canarias, así como los correspondientes Servicios e Instituciones y medios personales, materiales y presupuestarios para el ejercicio de aquellas, quedando traspasados a la Comunidad Autónoma de Canarias, en consecuencia, las funciones que venía realizando la Administración del Estado en esas materias, sin perjuicio de aquellas que, de acuerdo con el mismo Real Decreto, se reservaba el Estado o debían concurrir ambas Administraciones en su ejercicio.



Una vez asumida la vivienda como una competencia exclusiva por parte de la Comunidad Autónoma de Canarias, y producido a favor de la misma el traspaso de funciones en esa materia, el siguiente paso en el régimen jurídico competencial lo vino a dar, mediante la transferencia de competencias a los Cabildos insulares, primero la Ley 8/1986, de 18 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas de Canarias, y, posteriormente, la Ley 14/1990, de 26 de julio, sin olvidarnos de la aprobación, en medio de las dos citadas Leyes, del Decreto 64/1988, de 12 de abril, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias a los Cabildos Insulares en materia de vivienda.

Sin embargo, el traspaso de las funciones y servicios que se derivan de las competencias transferidas en materia de vivienda a los Cabildos Insulares no sólo jamás se ha hecho efectivo, sino que, además, para que el mismo se produzca es necesario, siguiendo el procedimiento previsto en la disposición transitoria tercera de la Ley 14/1990, que, previo acuerdo de la Comisión a la que se refiere el punto primero de dicha disposición transitoria, se dicte un nuevo Decreto de transferencias de funciones, se aprueben posteriormente los correspondientes anexos en los que se precisen los servicios, medios personales y materiales y los recursos traspasados, y que, una vez publicados dichos anexos, se suscriba el acta de recepción.

Por otra parte, durante todo el periodo que venimos analizando, los municipios canarios han venido ostentando, en materia de vivienda, las competencias que le vienen reconocidas en el artículo 25.2.d) de la Ley de Bases de Régimen Local, como son la promoción de viviendas y la gestión de las mismas, y además, competencias que le han venido otorgadas por Leyes de la Comunidad Autónoma de Canarias, como la Ley 11/1994, de 26 de julio, de Ordenación Sanitaria de Canarias, que, en su artículo 47.1.c) le otorga a los Ayuntamientos el control sanitario de las viviendas.



Pero, al margen de esas competencias, y sin perjuicio de la importante participación de los Ayuntamientos en el procedimiento de adjudicación de las viviendas promovidas por la Comunidad Autónoma de Canarias en régimen de alquiler, regulado en el Decreto 194/1994, de 30 de septiembre, [fundamentalmente, mediante la recepción de solicitudes (artículo 11.1) y la valoración inicial de las mismas (artículo 11.1)], o en el procedimiento para la autorización provisional para el suministro de agua y energía para consumo doméstico a determinadas edificaciones destinadas a vivienda permanente, que se regula en el Decreto 120/1986, de 26 de junio [mediante la declaración del estado de necesidad social (artículo 3)], no debemos olvidar las competencias que mediante delegación de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, en virtud del artículo 10.3 de la Ley 14/1990, han venido ejerciendo los Ayuntamientos, y en concreto, el control de las condiciones de habitabilidad (si bien ya no se ejerce por delegación) y la gestión de la rehabilitación de viviendas en el medio rural, de acuerdo ésta última con el Decreto 38/2000, de 15 de marzo.

Por otra parte, la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, se propone una serie de objetivos, tales como:

- Abordar el problema de la escasez de suelo;
- Resaltar el papel fundamental que en política de vivienda supone el Plan de Vivienda de Canarias, como instrumento que ordena y coordina todas las acciones públicas en materia de fomento del suelo protegido y la vivienda; y
- Fijar unas normas sustantivas propias respecto a las viviendas sujetas a protección pública, a las que se denomina viviendas protegidas, así como actualizar y acomodar a los principios del ordenamiento jurídico vigente, la potestad sancionadora en materia de vivienda y, especialmente, de las viviendas protegidas.



Pero, junto a esos objetivos, la nueva Ley de Vivienda se propone, asimismo, darle algún tipo de solución a la situación atípica que se venía produciendo durante tanto tiempo respecto al ejercicio de las competencias en materia de vivienda, al venir la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias ejerciendo, aparte de sus competencias, las transferidas a los Cabildos Insulares.

Con el fin de evitar que la situación que venimos comentando siguiera exactamente igual, y lejos de la adopción de soluciones drásticas que trataran de acabar con la misma, la nueva Ley de Vivienda, teniendo en cuenta, además, el papel cada vez más relevante de los Cabildos Insulares en la ordenación del territorio, y, por tanto, en el diseño de una correcta política de vivienda en nuestra Comunidad Autónoma, trata de implicar a los Cabildos en el diseño de esa política, mediante la creación de un nuevo organismo con competencias en materia de vivienda, el Instituto Canario de la Vivienda, que si bien es un organismo autónomo de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, en él van a estar representados, como tendremos ocasión de ver después, cada uno de los Cabildos Insulares. Y además también van a tener representación en el máximo órgano de dirección del Instituto Canario de la Vivienda, como es el Consejo de Dirección, los Ayuntamientos, atendiendo, tal y como señala la exposición de motivos de la Ley, al papel fundamental que en la política de vivienda corresponde a dichas entidades locales, a través, sobre todo, de la cesión de suelo para la promoción pública de viviendas, la adscripción en los instrumentos de planeamiento de suelo residencial para la construcción de viviendas protegidas, y la participación en los procedimientos de adjudicación de viviendas.

Pero, tal y como tendremos ocasión de ver a continuación, y como ya apuntamos al principio, la nueva Ley de Vivienda de Canarias, en cuanto al régimen competencial, no se limita a la creación del Instituto Canario de la Vivienda, sino que establece, además, las competencias que corresponden a las distintas Administraciones públicas canarias, regula mecanismos de



participación de unas Administraciones en las competencias de otras, atribuye competencias a una Administración distinta a la que la venía ejerciendo, o crea un nuevo organismo de carácter insular, como son los Consorcios Insulares de Vivienda.

La Ley, con carácter previo a la regulación de distintas cuestiones relacionadas con otros objetivos que se propone, y que ya hemos comentado anteriormente, trata de fijar la organización administrativa en materia de vivienda en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, a la que le dedica todo el Título II.

Las competencias en materia de vivienda las distribuye la Ley entre las Administraciones Públicas de la Comunidad Autónoma de Canarias que, en menor o mayor medida, con carácter previo, las tenían atribuidas; es decir, las reparte entre la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, los Cabildos Insulares y los Ayuntamientos. Sin embargo, la nueva Ley de Vivienda no se queda ahí, sino que, también, le atribuye competencias a dos entidades más, creadas por la propia Ley, y que ya hemos mencionado anteriormente: el Instituto Canario de la Vivienda y los Consorcios Insulares de Vivienda.

Por lo que se refiere a la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, la Ley le atribuye diversas competencias, fundamentalmente, las de reglamentación y planificación.

Así, el artículo 4 de la Ley nos viene a decir que corresponde a la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias el ejercicio de las siguientes competencias:

- La potestad reglamentaria en materia de viviendas protegidas, en particular la regulación de los requisitos objetivos y subjetivos para acceder a las ayudas públicas, las clases de ayudas públicas y las limitaciones de uso, destino y disposición que sean precisas.



Asimismo le corresponde la potestad reglamentaria en materia de vivienda, en particular el desarrollo de la legislación autonómica y estatal sobre edificación, seguridad, higiene, habitabilidad, diseño y calidad de las mismas, así como en materia de protección del consumidor y usuario de las viviendas (es decir, es una potestad reglamentaria que se extiende a todo tipo de vivienda. Sin ir más lejos, un ejemplo lo podría representar el Decreto en el que se establezcan las condiciones de habitabilidad de las viviendas).

- La integración de la política de vivienda con las políticas de ordenación del territorio, suelo y medio ambiente, a través de las Directrices de Ordenación y los Planes insulares.
- La programación del gasto público en vivienda y su integración con la política económica y presupuestaria autonómica.
- Negociar y acordar con la Administración General del Estado la distribución de los fondos estatales de ayudas a la vivienda.
- La aprobación del Plan Canario de Vivienda, así como, la aprobación definitiva de los programas de vivienda.
- La potestad expropiatoria para la ejecución de los Planes de Vivienda.
- La definición de otras políticas de fomento que faciliten el acceso a la vivienda.
- Cuantas otras competencias no hayan sido atribuidas a otras administraciones públicas.

En cuanto a los Cabildos Insulares, a los mismos les corresponde, en consonancia con la disposición final primera de la ya citada Ley 14/1990, de 26 de julio, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas de Canarias, las competencias de policía de vivienda, y de conservación y administración del parque público de viviendas de ámbito insular, así como, en relación con el artículo 36.1.a) de la Ley de Bases de Régimen Local de 1985, coordinar la intervención municipal en la gestión del parque público de vivienda.



Asimismo, cabe destacar que, aparte de esas competencias, de conformidad con el artículo 5.3 de la Ley, previo convenio con el Instituto Canario de la Vivienda, los cabildos insulares podrán asumir la ejecución del Plan de Vivienda en su isla respectiva, así como cuantos otros asuntos acuerden con el Instituto Canario de la Vivienda, directamente o, en su caso, a través de los Consorcios Insulares de Vivienda.

Y a los Ayuntamientos, la Ley, en su artículo 6, les atribuye una competencia que ya les correspondía en virtud del artículo 47.1.c) de la Ley de Ordenación Sanitaria de Canarias, como es el control sanitario de viviendas, así como, por otra parte, y en virtud de la Ley de Bases de Régimen Local, la promoción y gestión de viviendas, y la gestión, administración y conservación del parque público de viviendas de titularidad municipal [artículo 25.2.d)].

Por otra parte, también, como una manifestación más de la participación de una Administración en el ejercicio de las competencias de otra, el artículo 4.2 establece la posibilidad de que previo convenio con el Instituto Canario de la Vivienda, o con el cabildo insular correspondiente, en su caso, los Ayuntamientos y sus entidades instrumentales puedan asumir la gestión, administración y conservación del parque público de viviendas que no sea de su titularidad, radicado en su término municipal.

Asimismo, resulta especialmente novedosa la atribución a los Ayuntamientos, en el artículo 6.3, de las competencias para controlar las condiciones de habitabilidad, otorgando la correspondiente cédula, de acuerdo con las condiciones de habitabilidad que establezca el Gobierno de Canarias.

Como ya se sabe, el control de las condiciones de habitabilidad, en su doble vertiente, de informar los proyectos de edificaciones destinadas a vivienda con anterioridad al otorgamiento de la correspondiente licencia de obras, y la posterior concesión de la cédula de habitabilidad, era una competencia



que venía ejerciendo la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias en virtud del Decreto 47/1991, de 25 de marzo, por el que se regulan en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de la cédula de habitabilidad.

Posteriormente, en un intento de acercar la Administración a los ciudadanos, se dictó el Decreto 169/2001, de 30 de julio, por el que se delega en los municipios el control de las condiciones de habitabilidad de las viviendas y la gestión de la tasa por la expedición de la cédula de habitabilidad. Este Decreto, como recordarán, sometía la delegación a la previa aceptación por parte de los Ayuntamientos, y esa delegación fue aceptada por en torno al 70% de los municipios canarios.

Ese nivel de aceptación fue, probablemente, el que determinó que, en la fase de tramitación parlamentaria de la Ley, se atribuyera directamente a los Ayuntamientos la competencia para el control de las condiciones de habitabilidad de las viviendas, pero, eso sí, y en congruencia con el artículo 4.a) de la propia Ley, reservando al Gobierno de Canarias el establecimiento de esas condiciones de habitabilidad. Hoy esas condiciones, mientras no se apruebe el nuevo Decreto, actualmente en tramitación, son las que vienen establecidas en el anexo del citado Decreto 47/1991.

Mención aparte, y un estudio más detallado en el régimen competencial, merece el Instituto Canario de la Vivienda, que, como hemos venido comentando, aparte de suponer la entidad ejecutora de las competencias que en materia de vivienda tiene atribuida la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, va a acoger en su máximo órgano de dirección a los Cabildos Insulares y a los Ayuntamientos.

El Instituto Canario de la Vivienda se crea con la finalidad de gestionar las competencias en materia de vivienda atribuidas a la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, y las atribuidas, asimismo, a los



Cabildos Insulares, si bien, en este último caso, debemos entender que el ejercicio de esas competencias por el Instituto Canario de la Vivienda se refiere a las competencias transferidas a los Cabildos y cuyo traspaso no se ha hecho efectivo hasta la fecha.

Para la gestión de esas competencias en materia de vivienda a las que se refiere el artículo 7 de la Ley, el artículo 8 le atribuye al Instituto Canario de la Vivienda las más amplias competencias y funciones ejecutivas en la materia, tales como:

- Proponer la elaboración y modificación de disposiciones generales en materia de suelo, edificación y vivienda;
- Elaborar el proyecto de Plan de Viviendas de Canarias;
- Promover la construcción y la adquisición de viviendas sujetas a protección pública;
- Calificación, provisional y definitiva, y control de la construcción, uso y disposición de las viviendas con protección pública;
- Policía de vivienda, en su caso;
- Tramitar y resolver las solicitudes de ayudas públicas en materia de vivienda, sin perjuicio de otro tipo de competencias y funciones que le atribuye la Ley directamente, o de cualquier otra función ejecutiva que le encomiende el Gobierno de Canarias.

1.2.2. Normativa en materia de vivienda

El primer instrumento del paquete normativo que acompañó a la aprobación del Plan de Vivienda de Canarias 2002-2005 fue el Decreto 69/2002, de 20 de mayo, por el que se establece y regula el programa canario de viviendas de protección oficial de régimen especial destinadas a satisfacer el déficit de vivienda en determinados municipios con desarrollo turístico. Este texto se planteó con la finalidad de encauzar los desajustes en materia de vivienda generados por el crecimiento acelerado de la oferta alojativa turística en Canarias, declarando en su anexo que municipios se consideraban



turísticos. La regulación de este Programa de Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial está fundamentada en un sistema de subvenciones al promotor de viviendas de hasta 90 m² de nueva construcción que se califiquen definitivamente de acuerdo con lo establecido en el Decreto, o viviendas de nueva construcción incluidas en expedientes ya calificados provisionalmente, que no hayan obtenido financiación ni tengan opción de compra, y sean adscritas a este Programa.

Consecuencia inmediata de la publicación del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, de medidas de financiación de actuaciones protegidas del Plan de Vivienda 2002-2005, fue la firma de un nuevo convenio entre la Comunidad Autónoma de Canarias y el Ministerio de Fomento. Este convenio debía ir acompañado de la oportuna norma para la tramitación de las medidas de financiación que contenía. Con este fin, la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas promulgó el Decreto 70/2002, de 20 de mayo, por el que se regula la gestión por la Comunidad Autónoma de Canarias de las medidas de financiación protegida en materia de vivienda y suelo para el Plan 2002-2005.

El Decreto 76/2002, de 3 de junio, por el que se regula la concesión de subvenciones destinadas a la promoción de viviendas de nueva construcción que se califiquen como protegidas al amparo del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, es un instrumento corrector del Decreto 70/2002, de 20 de mayo, al que nos referimos anteriormente, y presenta la virtualidad de ser una norma que establece unos precios moderados para los adquirentes de vivienda protegida, y, al mismo tiempo garantiza a los promotores de viviendas una rentabilidad mínima que haga factible la construcción de este tipo de viviendas. En este sentido, el propósito del mismo es incentivar la promoción de viviendas de nueva construcción que se califiquen como de régimen general tipo I o de régimen especial, dos formas cuyo precio máximo de venta o adjudicación sólo puede aumentarse en Canarias 1,30 y 1,125 veces el precio básico a nivel estatal. Esto no resulta tan atractivo para los promotores, teniendo en cuenta el hecho de que en nuestra



Comunidad Autónoma se dan una serie de factores que tienden a encarecer el precio de la construcción de la vivienda, como pueden ser el coste de los materiales de construcción y de la mano de obra, o el precio del suelo edificable. A través de la concesión de importantes subvenciones a los promotores de viviendas de nueva construcción se consigue mantener el interés en la actividad de promoción y permitir el acceso a este tipo de viviendas a los sectores de la población que, por sus ingresos económicos, les resultaría muy difícil afrontar el precio final de la vivienda a la que pretender acceder.

En lo que respecta a la autoconstrucción de inmuebles como uno de los sistemas utilizados para la obtención de una vivienda, la Comunidad Autónoma Canaria dispone de instrumentos eficaces acordes con la tarea marcada por el Gobierno de desarrollar los incentivos a la autoconstrucción, amparando, dentro de las disponibilidades presupuestarias, esta forma de acceso a la vivienda. Así, el mantenimiento de este programa en el Plan de Vivienda de Canarias 2002-2005 se justifica por los objetivos logrados en la ejecución del mismo, incluido dentro de los anteriores Planes de Vivienda. De este modo, el Decreto 75/2002, de 3 de junio, por el que se regula y auxilia la autoconstrucción de viviendas, aunque recoge la herencia normativa dejada por el anterior Decreto, el 249/1998, nace con el propósito de modificar los aspectos más problemáticos de ese Decreto, con el fin de subsanar las deficiencias detectadas que dificultan su aplicación práctica. Se pretende, con ello, una mejor adaptación a la realidad del fenómeno de la autoconstrucción, para obtener un resultado de trabajo más eficaz y acorde con los objetivos marcados por el Gobierno de Canarias para viviendas autoconstruidas. Así, incorpora nuevos criterios en lo que se refiere a: 1) las características de las viviendas, eliminando, por un lado, el requisito de que las viviendas autoconstruidas tengan que responder fundamentalmente al tipo de viviendas unifamiliares adosadas y, por otro, el permiso de construcción de dependencias agrarias en viviendas rurales afectas a explotaciones agrarias; 2) su protección, cuyo régimen legal tendrá un plazo de 15 años desde la calificación definitiva de la vivienda,



durante el cual se velará por las segundas o posteriores transmisiones de las viviendas. Junto a ello, en este nuevo texto las subvenciones previstas en el Plan 2002-2005 y los límites de ingresos familiares que permiten la obtención de las mismas varían respecto a las contenidas en el Plan anterior. También se limita la autoconstrucción colectiva a la realizada en régimen de cooperativas, dada la intervención cada vez más importante de terceros en la realización de actividades dirigidas a la promoción y construcción de este tipo de viviendas.

El Decreto 4/2005, de 25 de enero, viene a efectuar modificaciones en los Decretos 70/2002, de 20 de mayo, y 75/2002 y 76/2002, de 3 de junio, por los que se regulan diversas medidas en materia de vivienda. Con esas modificaciones el Decreto 4/2005 ha pretendido, por un lado, completar la regulación en esta materia, añadiendo nuevos preceptos en desarrollo de las nuevas medidas de financiación incluidas en el plan de choque del ejercicio 2004, referidas a las actuaciones de fomento del alquiler, y exigiendo nuevos requisitos en la presentación de la documentación complementaria a las solicitudes de vivienda, y, por otro, haciendo atractiva la promoción de viviendas autoconstruidas con su consideración como viviendas de nueva construcción de régimen general tipo II, con lo que ello significa para el incremento del precio máximo de venta o adjudicación y de renta.

1.2.3. Normativa en materia de suelo

La Ley 2/2000, de 17 de julio, de medidas económicas, en materia de organización administrativa y gestión relativas al personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y de establecimiento de normas tributarias, contiene disposiciones que, a título excepcional, para atender a la defensa del interés público, permiten promover en suelos no residenciales para facilitar la promoción de viviendas para alquiler en municipios turísticos y resolver un grave problema a la población de servicios que carecen de alojamientos dignos de esas zonas turísticas.



Por su parte, La Ley de Vivienda de Canarias dedica todo su Título III a la cuestión del suelo destinado a viviendas protegidas. En dos capítulos se tratan dos aspectos tan fundamentales como la afectación de suelo para la construcción de viviendas protegidas y el fomento de suelo destinado a ese tipo de viviendas. En lo que se refiere a la afectación de suelo, por un lado, se complementa la regulación en materia de municipios de preferente localización de viviendas protegidas, confiriéndose al Instituto Canario de la Vivienda y a los instrumentos de planificación el protagonismo necesario en su determinación. Por otro, el artículo 27.1 recoge la modificación operada por la Disposición adicional séptima de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, en la que se fijaba el estándar urbanístico mínimo de construcción de viviendas protegidas en el 25% del aprovechamiento con destino residencial del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados. En lo que respecta al fomento de suelo, se establece su objeto, las actuaciones protegibles en materia de suelo, y las modalidades de financiación.

La Ley 19/2003, de 14 de abril, asimismo modifica, a través de la Disposición adicional segunda, algunos preceptos del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, entre los que destacan el relativo a la potenciación de las reservas de suelo con destino a viviendas protegidas, estableciendo la obligatoriedad de una reserva mínima, a nivel municipal, del 20% del aprovechamiento residencial en suelo urbanizable y urbano no consolidado, y de una reserva máxima de un 33% del aprovechamiento residencial de un ámbito o sector. Junto a ello, y de cara a la futura regulación en materia de vivienda, en el texto de las Directrices de Ordenación General se formulan unas propuestas para la eficiencia en el uso del territorio y los recursos disponibles y para la eficacia de los objetivos territoriales.

En cumplimiento de las previsiones contenidas en dicha Ley 19/2003, relativas a la obligación de formular las distintas Directrices de Ordenación



Sectorial, se dictó el Decreto 92/2004, de 20 de julio, por el que se inició el procedimiento de elaboración de las Directrices de Ordenación de Vivienda. En dicho Decreto se establecen como objetivos específicos de estas Directrices la satisfacción de la demanda de primera vivienda de los residentes de las islas, la elevación de los estándares de calidad y confort de todo tipo, dirigida a la satisfacción de las necesidades y expectativas de los usuarios, en particular de los de la vivienda protegida, así como el establecimiento en la sociedad de la cultura de la sostenibilidad en la construcción de las viviendas. Así mismo, se contienen criterios generales de actuación como que el planeamiento contemplará la vivienda como una necesidad social y un derecho reconocido, como un instrumento económico para mantener la actividad y el empleo y canalizar la capacidad de inversión, y como un instrumento básico para el impulso o contención del crecimiento en las diferentes áreas del territorio; también se establece que el planeamiento limitará las implantaciones residenciales de baja densidad, proponiendo tipologías o combinaciones de tipos edificatorios que permitan incrementar el uso eficiente del suelo.

Además, se encuentra en el Parlamento pendiente de aprobación un proyecto de ley por el que se modifica la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, que tiene por objeto dar respuesta a corto plazo a la disponibilidad de suelo destinado a la construcción de vivienda protegida.

1.3 ESCENARIO DEL PLAN DE VIVIENDA DE CANARIAS

1.3.1. Los Planes de Vivienda de Canarias.

Según lo previsto en el artículo 73 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, el Plan de Vivienda es el instrumento de ordenación, programación y coordinación de la actividad de fomento de vivienda y suelo que realicen las administraciones públicas competentes, con el fin de atender las necesidades de vivienda existentes en Canarias y hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada.



Los Planes de Vivienda de Canarias normalmente se proponen objetivos de carácter económico, por una parte, tales como contribuir a lograr o mantener niveles adecuados de actividad y empleo en el subsector, o corregir determinadas ineficiencias o fallos de los mercados de la vivienda; y de carácter social, por otra, brindando su apoyo selectivo a aquellos grupos sociales con menos recursos y posibilidades y mayores dificultades para acceder a viviendas dignas, tanto en régimen de propiedad como de arrendamiento. Se trata de un instrumento que ordena y coordina todas las acciones públicas en materia de fomento del suelo protegido y la vivienda.

Las actuaciones que deben financiar los Planes de Vivienda se pueden dividir en dos tipos:

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

Hasta la fecha el Gobierno de Canarias ha aprobado cuatro Planes de Vivienda, que, además de poner en marcha una serie de medidas incentivadoras para cubrir y corregir los déficit, y favorecer un desarrollo equilibrado en esta materia, han supuesto un marco en el que la Administración estatal y las entidades financieras han podido participar en una pequeña medida en la financiación de algunas actuaciones concretas que se adaptan a la filosofía inspiradora de los distintos Planes de Vivienda de Canarias. El objetivo de estos convenios ha sido siempre favorecer el acceso a la vivienda a aquellos ciudadanos que no pueden hacerlo a través del mercado libre, y que requieren financiación pública.

El régimen aplicable al período 2002-2005 se propuso en general:



- a) Reforzar el sistema de ayudas y estímulos a la urbanización de suelo destinado preferentemente a la promoción de viviendas protegidas.
- b) Intensificar y concentrar las ayudas para la compra de vivienda en quienes acceden por primera vez a la propiedad de una vivienda.
- c) Potenciar la promoción de viviendas protegidas en régimen de alquiler como una medida que posibilite la movilidad laboral.
- d) Facilitar el acceso a viviendas dignas, en alquiler o en propiedad, a los grupos de población con ingresos reducidos, en sintonía con el Plan Nacional de Acción para la Inclusión Social.
- e) Mejorar las condiciones de acceso a las viviendas para las familias que tienen a su cargo personas mayores o con minusvalías.
- f) Facilitar a los jóvenes el acceso a la primera vivienda y mejorar las ayudas a las familias con hijos, permitiendo su acceso a viviendas de mayor superficie y contribuyendo al logro de los objetivos de la política estatal de fomento a la natalidad conforme al Plan Integral de Apoyo a la Familia 2001-2004, en relación con la cual la vivienda accesible juega un papel instrumental importante, al menos como condición necesaria, aunque no suficiente.

De este modo, los objetivos trazados en las políticas de vivienda en Canarias a través del Plan de Vivienda de Canarias 2002-2005 pueden resumirse en tres grandes grupos:

1. Objetivos sociales, en los que se establecía la prioridad para atender la demanda de vivienda para las familias con menores recursos económicos, atendiendo a criterios de ubicación territorial de dicha población.

Aquellas familias que habitan actualmente en infraviviendas y, en general, las que no disponen de rentas que les permitan acceder a un préstamo hipotecario (cuyos ingresos no superan la banda de 2 veces



el S.M.I.) deben tener la posibilidad del acceso a una vivienda de promoción pública, con un alquiler incluso subvencionado si la economía familiar lo demanda, de acuerdo con la Ley de Viviendas de Canarias.

Las personas que pueden aspirar a la adquisición de una vivienda, bien por compraventa o por el sistema de autoconstrucción, deben recibir subvenciones directas, además de los subsidios en los intereses de los préstamos hipotecarios. Estas ayudas son todavía más necesarias en los casos de primer acceso a la propiedad. Y han tenido una consideración prioritaria aquellas familias cuyos ingresos ponderados no superan las 2,5 veces el S.M.I.

Dentro de este grupo se incluye también el objetivo de mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas del parque público aún no enajenado, así como colaborar con los ayuntamientos y los particulares en la rehabilitación de las viviendas privadas, especialmente en el medio rural.

2. Objetivos territoriales, que persiguen incentivar actuaciones de suelo urbanizado que faciliten las promociones de V.P.O. y autoconstrucción destinadas a la población con ingresos ponderados inferiores a 2,5 veces el S.M.I. Estas actuaciones se llevan a cabo, principalmente, en las áreas metropolitanas y en las comarcas insulares, donde las Administraciones deban incidir en el mercado de suelo para facilitar aquellas promociones.

3. Objetivos estratégicos, consistentes en mejorar la colaboración entre las diferentes Administraciones y demás agentes que operan en el Plan. Por una parte, las políticas de vivienda y suelo deben coordinarse entre los distintos departamentos del Gobierno de Canarias, así como con los ayuntamientos. Han sido un objetivo prioritario fomentar la participación de éstos en la creación de



patrimonios públicos de suelo, en la agilización de toda la gestión urbanística para poner en el mercado el suelo adecuado a la demanda de los promotores, y en su contribución en la solución a los problemas de vivienda en su municipio.

Respondiendo a los objetivos anteriores, los principales programas incluidos en el Plan de Vivienda de Canarias 2002-2005 han sido los siguientes:

- Viviendas de nueva construcción:
 - Viviendas en régimen de alquiler, tanto de promoción pública como de promoción privada.
 - Viviendas en régimen de venta, tanto de promoción pública como de promoción privada.
 - Viviendas autoconstruidas.
- Adquisición de viviendas existentes.
- Actuaciones de fomento del alquiler, tanto ayudas a los inquilinos como a los propietarios.
- Rehabilitación del parque de viviendas existente: mejora de la vivienda rural, rehabilitación de viviendas, reposición de viviendas afectadas por aluminosis, rehabilitación y reposición de viviendas de los Patronatos Provinciales.
- Otras actuaciones: ayudas a la adquisición y urbanización del suelo, incentivos para el patrimonio público de suelo, equipamiento social

Estas actuaciones se han destinado a familias cuyos ingresos no superaban en 5,5 veces el S.M.I. para viviendas con una superficie máxima de 90 metros cuadrados útiles (120 metros en el caso de familias numerosas) y unos precios máximos de venta referidos al precio básico estatal que puede ser incrementado por las Comunidades Autónomas. Las medidas han



abarcado desde la promoción de nuevas viviendas y la adquisición de viviendas usadas hasta la rehabilitación del parque existente.

1.3.2. El escenario del nuevo Plan.

En el diseño de medidas y actuaciones del nuevo Plan de Vivienda es necesario tener en cuenta los factores actuales a los que responde la demanda y la oferta y, por tanto, los escenarios en los que van a actuar los diferentes agentes que han de protagonizar el desarrollo y la gestión del Plan.

El diseño de la política de vivienda en Canarias debe basarse en unas premisas o ejes fundamentales, que constituyan una obligada guía de referencia para la elaboración de las estrategias y planificaciones que se planteen para la solución de los problemas que en esta materia tiene la Comunidad Autónoma.

Este nuevo Plan debe responder a un nuevo escenario que tiene, entre sus características principales:

- Un desarrollo territorial diferencial, donde el hecho insular y las especiales circunstancias orográficas, de protección medioambiental, escasez de recursos naturales, la actividad económica, y la propiedad del suelo forman parte del entorno en el que las respuestas tienen que ser diferentes, y especialmente aquellas que afectan al desarrollo sostenible y los límites impuestos por la escasez de suelo.
- Un crecimiento económico que en los últimos años ha sido constante, basado en el mantenimiento del sector turístico, las especiales condiciones de Canarias como región europea (REF, ZEC, Fondos europeos) y las inversiones públicas en grandes infraestructuras.



- La moderación en el gasto público y la contención de la inflación son factores generales que afectan al desarrollo de la economía regional y familiar, siempre que estas medidas posibiliten establecer prioridades en los gastos e inversiones en políticas sociales que permitan igualar las condiciones de calidad de vida de los ciudadanos: vivienda, sanidad, educación, etc. Actualmente, el nivel de inflación del archipiélago canario es el más bajo de todo el Estado, muy similar a la media de la Zona Euro.
- El mantenimiento de los niveles de empleo y la mejora de las políticas activas que deben seguir permitiendo una reducción del desempleo y, por tanto, de la disminución de las familias en situaciones precarias.
- El aumento de las rentas familiares, el mantenimiento de los precios del dinero, que junto con los posibles incentivos fiscales permitan mantener los accesos a la propiedad de la vivienda.
- La subsistencia de algunas situaciones de infravivienda para un sector cada vez más reducido de la población, sobre todo en las áreas metropolitanas y en territorios de desarrollo económico y asentamiento poblacional rápido, donde coinciden además factores de inmigración creciente.
- La evolución demográfica prevista en Canarias, marcada en los próximos años por una tasa de crecimiento vegetativo moderado, un decrecimiento de la natalidad y un fuerte componente de inmigración que se notará sobre todo en determinados territorios insulares. La pirámide de población irá modificándose producto de la baja natalidad, del alargamiento de la vida y, por tanto, el envejecimiento progresivo de la población, y la mayor importancia relativa del segmento de población joven, entre 18 y 35 años.



Esta evolución poblacional puede llevar a incrementos en la demanda de vivienda, sobre todo por los jóvenes que se emancipan y la inmigración, principalmente en territorios ligados a expansión económica, además de las necesidades de las personas mayores de 65 años, con escasos recursos económicos y sin familiares que puedan atenderles en sus necesidades más elementales.

- Los profundos cambios sociales y culturales, entre otros, la tardía emancipación de los jóvenes con el consiguiente retraso en la formación de núcleos familiares, el descenso del número de miembros de las mismas así como el aumento de las familias monoparentales o de las personas que viven solas. Todas estas circunstancias afectan directamente a la demanda de vivienda.

Entre los instrumentos de intervención pública que se han venido utilizando en los últimos tiempos para facilitar el acceso a la vivienda se encuentra el de la fijación de unos tipos de interés de convenio para préstamos de los Planes, por debajo de los del mercado libre, y la posterior subsidiación de las cuotas de amortización, pero este mecanismo ha ido perdiendo eficacia. En los últimos años se ha producido un fuerte descenso de los tipos de interés en el mercado hipotecario, lo que ha producido un aumento de la vivienda libre, que, si bien se ha traducido en una mejora evidente en la accesibilidad, está generando actualmente como contrapartida un fuerte aumento en los precios de la misma.

Esta posibilidad de canalizar la nueva producción hacia una tipología de oferta libre con precios muy por encima de los de la vivienda protegida ha estimulado a los promotores a abandonar total o parcialmente este tipo de producciones, dado el diferencial entre los precios del mercado libre y los precios máximos de protección, por lo que puede afirmarse que la caída de la producción protegida y de la cuota de mercado de la protección oficial no es sólo la consecuencia de una derivación de la demanda hacia el mercado



libre, sino que responde también a una inadecuación de los precios máximos permitidos en relación con la dinámica del mercado.

Esta situación justifica la necesidad de revisión de los criterios e instrumentos de intervención, para avanzar propuestas para el nuevo Plan, que permitan una adaptación eficaz de la política de vivienda a las nuevas necesidades que se están planteando.

El sector de la construcción ha mantenido en los últimos años el mayor crecimiento conocido. Posiblemente en los próximos años se producirá una ligera desaceleración en su crecimiento. Con las actuaciones del nuevo Plan se mantendrá la actividad productiva en el sector de la construcción, con una repercusión positiva sobre el empleo —dado el importante componente de mano de obra de este sector— y, en general, sobre la economía canaria.



2. CONTEXTO ECONÓMICO

2.1. LA ECONOMÍA INTERNACIONAL

Los ritmos de crecimiento de la economía mundial comenzaron a declinar a partir del año 2001, sobre todo en el caso de Japón, que entró en recesión en el año 2002, tal como se muestra en la siguiente tabla:

EVOLUCIÓN DEL PIB 2000-2004

	2000	2001	2002	2003	2004
EEUU	3,7	0,5	2,2	3,1	
JAPÓN	2,8	0,4	-0,3	2,7	
UE (Zona Euro)	3,5	1,6	0,9	0,4	
España	4,4	2,8	2,2	2,5	2,7
Canarias	2,7	3,4	2,6	2,9	2,8

Fuente: Eurostat, Contabilidad Regional (INE) e Informe Anual del Consejo Económico y Social de Canarias

Esta evolución de la economía internacional ha afectado a casi todas las economías, aunque actualmente ha comenzado un nuevo despegue de Estados Unidos y Japón. En el caso de la Unión Europea, los datos de crecimiento de 2002 y 2003 nos indican la crisis económica que se está viviendo, teniendo un crecimiento sensiblemente inferior a los otros dos casos estudiados.

El ciclo económico europeo depende de factores externos, tales como un descenso del precio del petróleo, la depreciación del euro y un crecimiento sostenible del comercio mundial. Esta situación ideal se ha roto totalmente a lo largo del año 2005, donde el alza de los precios del petróleo y la más que presumible alza de los tipos de interés, pone en riesgo la recuperación económica. Además, el comercio mundial puede comenzar a declinar en cualquier momento, como consecuencia también del incremento del precio del petróleo, lo que puede disminuir el crecimiento de las economías



mundiales, tal como sostiene el Fondo Monetario Internacional en su informe de 13 de abril del presente año.

Como muestra de estas dudas, se pueden analizar los resultados de la economía estadounidense del primer trimestre del año corriente: hacía tiempo que no se encontraba con tantas sombras como ahora. El PIB de EE.UU. creció, según datos preliminares, un 3,1% interanual entre enero y marzo, lo que supone el peor comportamiento en ocho trimestres, cuatro décimas menos que lo esperado por los expertos y siete menos que el avance del cuarto trimestre del 2004. Con la Reserva Federal norteamericana decidida a controlar la creciente inflación encareciendo el precio del dinero, la economía se enfría rápidamente, y va camino de congelar el mercado laboral. Aunque el empuje económico del país sigue siendo notable, los precios del crudo y el déficit presupuestario y comercial récord están también haciendo mella en la actividad de la primera potencia económica del mundo. Estas cifras, las peores desde que el PIB de EEUU se apuntara un avance de apenas el 1,9% en el primer trimestre del 2003, reflejan la cautela de los estadounidenses por el continuo aumento de los precios de la gasolina, que se suma a la serie de informes económicos poco halagüeños sobre las últimas cifras de pedidos y producción industrial o las ventas minoristas. En conclusión, el mayor coste del propio dinero y la imparable escalada del combustible están contribuyendo a generar temor al gasto entre los consumidores y reticencia de las empresas a desembolsar más dinero para la compra de equipos e inversión. El último eslabón de la cadena es el mercado laboral, ya que en marzo apenas se crearon 110.000 empleos, el volumen más bajo en los últimos ocho meses.

En ese mismo sentido, el Banco Central Europeo (BCE) en su informe mensual de marzo de 2005, advierte de que la escalada de los precios del petróleo supone un riesgo de desaceleración aún mayor del crecimiento económico de la eurozona. Esta ralentización lo confirman los datos de la Comisión Europea, que cifra en una horquilla de entre 0,3 y 0,7 décimas porcentuales el previsto para el segundo trimestre del presente año, frente



al alza estimada del 0,2 al 0,6 del PIB para el periodo que va de enero a marzo. Los operadores del mercado parecen apuntarse a las negras previsiones del BCE, y además de al precio del petróleo, que durante el mes de junio superó los 60 dólares por barril, miran al cambio del dólar contra el euro, ya que un incremento de la cotización del segundo encarece las exportaciones y deteriora las expectativas económicas europeas.

Por ello, en la actualidad existe cierta incertidumbre con la marcha de la economía europea, que puede afectar al empleo, a las subidas de los tipos de interés y a la compra y pago de hipotecas de las viviendas.

Para el año 2004, aún no están cerradas las cifras comunitarias. Recientemente, Eurostat ha revisado una décima al alza el crecimiento de la zona euro en 2004, hasta alcanzar el 2,1%. El PIB de la zona euro registró un crecimiento trimestral del 0,2% en el último trimestre de 2004 y un 1,6% respecto al cuarto trimestre de 2003. Hay que mencionar el dato positivo de la revisión al alza, en una décima porcentual, la cifra del crecimiento europeo de 2004. Las mayores tasas de crecimiento correspondieron a Lituania (2,1%), Irlanda (2,0%) y Estonia (1,3%), mientras que se registraron descensos en Italia y Eslovenia (0,4%), Portugal (0,3%), Alemania (0,2%) y Grecia (0,1%). En el conjunto de 2004, el PIB creció un 2,1% en la euro zona y un 2,3% en la UE-25, frente a los incrementos del 0,5% y del 0,8%, respectivamente, correspondientes a 2003. En el caso de España, su crecimiento alcanzó el 0,8% en el cuarto trimestre y se situó en el 2,7% en tasa interanual, muy por encima de la media de la eurozona o de la de UE-25.

2.2. LA ECONOMÍA ESPAÑOLA

A pesar de esta pesadumbre de la economía europea, en España la situación es más optimista. El crecimiento del PIB se ha sostenido por encima de la media europea y muy cerca de la americana durante los años 2002, 2003, 2004 y primer trimestre de 2005. La demanda interna continúa



siendo el principal motor del crecimiento, con un avance importante en 2003 respecto a 2002, al crecer al 3,4%, comportamiento en el que influyen el dinamismo del consumo privado, la formación bruta de capital y el gasto en equipos, mientras que el debilitamiento de las exportaciones por la leve demanda de los socios europeos se tradujo en una aportación negativa al saldo exterior. El fortalecimiento de la economía permitió acentuar el diferencial respecto a la zona euro (un 2,1% frente al 2% de los dos años anteriores).

Durante el año 2005, la economía española ha prolongado la senda de suave recuperación observada en la segunda mitad de 2004, y el Producto Interior Bruto alcanzó un crecimiento del 2,8%, según las estimaciones ofrecidas por el Banco de España en su Boletín Económico correspondiente al mes de abril. Esta evolución está basada, al igual que en años anteriores, en avances en inversión, construcción y demanda interna, con un fuerte incremento del empleo, bajos tipos de interés, revalorización de los principales activos y subida de los beneficios empresariales. La caída de la inversión extranjera, y al contrario de lo que se pensaba, no ha provocado pérdidas de empleo ni deslocalización del capital. Hay que destacar que los datos de la Encuesta de Población Activa (EPA) del primer trimestre muestran señales de "un reforzamiento del ritmo de generación de puestos trabajo", aunque la productividad se ha mantenido en niveles reducidos. Según sus estimaciones, los costes laborales unitarios registraron una "cierta aceleración" al comienzo de 2005, debida al impacto de las cláusulas de revisión salarial sobre el crecimiento de la remuneración por asalariado, que se han activado como consecuencia de la desviación de la inflación en 2004 respecto a la referencia del 2%.

Se apunta como amenaza fundamental al déficit exterior, aunque se puede financiar con mayor facilidad en un entorno de tipos de interés bajos, como el actual. La principal causa de esta situación se debe en gran parte al aumento de los precios energéticos (medio punto del aumento del 3,9% del



total de la necesidad de financiación en 2004) y al diferencial de demanda de España con la zona euro.

Se mantiene la fortaleza de la demanda interna, como se demuestra en los incrementos registrados tanto en la matriculación de vehículos, como en las ventas minoristas y de grandes superficies o en las importaciones de bienes de consumo, así como la recaudación por IVA, que ha crecido un 11,6% en el primer trimestre.

A este buen panorama de la economía española, habría que añadir el buen estado de las cuentas públicas, que en el primer trimestre de 2005 alcanzó un superávit de 3.140 millones de Euros, triplicando el alcanzado en el mismo período del año anterior, explicado porque los ingresos han alcanzado la tasa más alta de crecimiento de los últimos seis años. Estos resultados de las cuentas públicas se explican por la mejora de la recaudación y, fundamentalmente, por el estado de la economía española.

En un escenario de bajos tipos de interés junto a la mayor riqueza de las familias, se ha producido un aumento del precio sostenido de la vivienda, “especialmente a partir de 2002, manteniendo la tendencia de los últimos cinco años, en los que los precios han aumentado un 80%”, además de un incremento de los préstamos para la adquisición de las mismas.

Los mercados bursátiles muestran la tendencia al alza que también se registró a nivel mundial, con un índice general de la Bolsa de Madrid que se ha revalorizado un 27,4%, lo que contrasta con las rentabilidades negativas de los tres años anteriores. Durante el año 2005, este crecimiento se ha ralentizado, producto de la incertidumbre que viven los mercados financieros por la marcha de la situación económica mundial aludida anteriormente.

En estos últimos años se ha consolidado la convergencia de la economía española respecto a la media europea, centrada en disminuir la diferencia



en producto interior bruto, inflación, renta per cápita y tasa de actividad, tanto masculina como femenina. Algunas de las consecuencias de este mayor poder económico de España es que se ha convertido en un país de inmigración, cambiando el papel tradicional de exportador de mano de obra poco cualificada a importador neto, y que esté en juego el ser un país receptor neto de fondos comunitarios a partir del 2007.

**PRINCIPALES INDICADORES DE
CONVERGENCIA REAL EN LA UE 2000-2003**

		2001	2002	2003
PIB a precios constantes				
	Zona Euro	1,6	0,9	0,4
	España	2,8	2,0	2,4
IPC				
	Zona Euro	2,3	2,3	2,1
	España	3,6	3,5	2,7
Tasas de paro				
	Zona Euro	8,0	8,4	8,8
	España	10,6	11,3	11,3
Crecimiento del empleo				
	Zona Euro	1,4	0,6	-0,2
	España	2,4	1,5	1,7
Déficit público				
	Zona Euro	-1,6	-2,2	-2,8
	España	-0,3	0,1	0,3

Fuente: Informe Anual del Consejo Económico y Social de Canarias

Como muestra, que visualice el avance de la economía española y sus diferentes Comunidades Autónomas, cabe apuntar que según los últimos datos publicados por la Oficina de Estadísticas de la UE (Eurostat), en el año 2002 el PIB regional per capita de las 254 regiones NUTS varió entre un 32 por ciento del promedio de la Europa de los Veinticinco en la región de Lubelskie (Polonia) y un 315 por ciento en la región de Inner London (centro de Londres). En España el PIB regional se situaba en un 94,6 por ciento en 2002, aunque únicamente cuatro comunidades, Galicia, Castilla la Mancha, Extremadura y Andalucía, se sitúan por debajo del 75 por ciento del PIB comunitario, lo que las hace elegibles para recibir fondos estructurales dentro del Objetivo 1 a partir de 2006.



2.3. EL PANORAMA ECONÓMICO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS.

En el caso concreto de Canarias, el crecimiento a lo largo del período de estudio se ha ralentizado si lo comparamos con los obtenidos en años anteriores, pero aún sigue siendo ligeramente superior a la media estatal, con lo que ha ganado peso relativo en el conjunto del Estado, que potencia la progresión observada desde 1995, donde se refleja un incremento en el peso relativo respecto al total estatal, estando situada entre las 10 Comunidades Autónomas que más han evolucionado.

Otro dato positivo de la economía canaria durante el año 2004 es que se ha consolidado como la Comunidad Autónoma menos inflacionista del Estado (2,5% frente a la media estatal de 3,2%). El principal componente del alza de precios en Canarias ha sido la cotización del crudo, fruto de la conjunción de factores que han afectado al mercado tanto del lado de la oferta como de la demanda (crecimientos de las economías chinas y norteamericana), evolución que se ha profundizado en lo que va de año 2005.

EVOLUCIÓN IPC 2000-2005

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Zona Euro	2.1	2.1	2.3	2.0		
España	4.0	2.7	4.0	2.6	3.2	3.4
Canarias	3.5	2.4	3.2	1.9	2.5	2.5

Fuente: INE e Informe Anual del Consejo Económico y Social de Canarias

En cualquier caso, la economía canaria es relativamente muy abierta, ligada con las expectativas de la coyuntura internacional a través de su principal sector económico, el turismo. Para este subsector el año 2004 no ha sido bueno, dado que los principales indicadores de la demanda han cerrado a la baja. A este respecto, la madurez de Canarias como destino turístico y lo que aparece aventurarse como un posible cambio en las preferencias de los consumidores, los mayores costes de transporte y la contracción



generalizada que parece estar afectando a la demanda del sector, se han confabulado para hacer peligrar la rentabilidad de la principal actividad económica de las islas. Como datos de referencia, indicar que el Gobierno Autónomo anunció un descenso en la visita del turismo foráneo durante 2004 del 4,16% (7,53% del alemán y 4,48% del británico), compensado por un incremento del 14,33% del proveniente de otras Comunidades del Estado.

En el caso concreto del turismo alemán, cabría relacionar su caída con la evolución de su economía, marcada por bajos ritmos de crecimiento de su PIB, del consumo privado (-0,3%), de la inversión (-0,7%), niveles de inflación poco satisfactorios, desempleo por encima de 5 millones de personas y un comportamiento no favorable de su balanza comercial. Las causas del descenso del turismo británico deberán de buscarse del análisis de otras variables, dado que el crecimiento de su economía a lo largo de pasado año ha sido superior al estimado para la zona euro.

En cuanto al desempleo, y teniendo como base la Encuesta de Población Activa, Canarias cerró el año 2004 con 93.900 personas, dato que implica una significativa reducción del paro, achacado tanto al crecimiento de la ocupación (13.900 nuevos trabajadores a escala regional) y a una ligera reducción del número de activos. En el primer trimestre de 2005, se ha producido un ligero repunte del desempleo, pero que aún hoy no se puede estimar como afectará a la evolución de la economía canaria para los próximos meses.

EVOLUCIÓN TASA DE PARO 2000-2004

	2000	2001	2002	2003	2004
España	13,42	12,82	11,62	11,37	10,56
Canarias	11,94	12,76	11,29	12,17	10,76

Fuente: INE

El crecimiento económico en la Comunidad Autónoma Canaria se ha sostenido a pesar de la pérdida de productividad, que ha sido consecuencia



de que el tipo de empleo generado ha sido de baja cualificación, vinculado fundamentalmente a los subsectores construcción y turismo.

En el plano poblacional, Canarias se presenta a nivel estatal como una Comunidad muy vital, reflejo de la evolución reciente de su economía, situando el balance positivo del saldo migratorio por encima de los efectos del movimiento natural de la población. En cualquier caso, el fenómeno de la inmigración regular es absolutamente diferente, dependiendo de isla y zonas de la isla, concentrándose fundamentalmente en Fuerteventura, en Lanzarote y en las zonas de sotavento de las islas capitalinas, que ha producido, entre otros efectos, la acentuación de las altas densidades demográficas en zonas de Tenerife y Gran Canaria. Pero no se trata, ni mucho menos, de un fenómeno generalizado, como veremos en el análisis posterior de la distribución de la población. En efecto, frente a las aglomeraciones que se observan en los centros urbanos más importantes de Canarias, existen espacios que han experimentado un debilitamiento acusado de su vitalidad demográfica en la etapa reciente, lo que ha agrandado las diferencias en el grado de desarrollo económico y social.

Canarias también sigue mostrando una estructura poblacional más joven que la media del Estado, circunstancia que se refleja tanto en el índice de juventud (16,4% frente al 14,5%) como en el de envejecimiento (12% frente al 17%). Se presentan, en cualquier caso, acusadas diferencias entre unos espacios insulares y otros, e incluso, en el interior de los mismos entre sus distintos municipios. Los índices de envejecimiento crecen en Canarias de Este a Oeste, al contrario de lo que sucede con los de rejuvenecimiento.

La renta familiar bruta disponible, que representa la capacidad de gasto de las familias, suponía en 1995 el 93,24% de la estatal. Este dato disminuye hasta el 86,39% en 2003, es decir, aun cuando se dispone de más dinero para el gasto familiar, el poder de compra se va alejando de la media del Estado, producto, entre otras, por el tipo de empleo que se genera en nuestra Comunidad.



EVOLUCIÓN DE LA RENTA FAMILIAR BRUTA DISPONIBLE: 1999-2003

	1999	2000	2001	2002	2003
Renta Familiar Bruta disponible (Miles de Euros Corrientes)	16.544.500	17.360.800	18.123.700	19.219.800	20.278.300
Renta Familiar Bruta Disponible por Habitante (Euros corrientes)	9.721	10.085	10.203	10.424	10.702

Fuente: FUNDACIÓN DE LAS CAJAS DE AHORROS CONFEDERADAS PARA LA INVESTIGACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL (FUNCAS): "Cuadernos de Información Económica".

2.4. CONCLUSIONES DE LA SITUACIÓN ECONÓMICA

Las principales conclusiones que se pueden extraer de la coyuntura económica son:

- Existe cierta incertidumbre con la marcha de la economía internacional, advertido por instituciones como el FMI y el Banco Central Europeo, aunque todas las variables estudiadas hasta el momento no demuestran que estén afectando a la economía insular: se crece, con una inflación contenida, se genera empleo y disminuyen las tasas de desempleo y sigue existiendo bajos tipos de interés.
- En los 10 últimos años, Canarias ha ganado peso en la economía española y europea, incrementando los niveles de renta y crecimiento económico por encima de ambas medias, además de consolidarse como la comunidad autónoma menos inflacionista del Estado.
- El crecimiento económico canario ha estado basado fundamentalmente en los sectores del turismo y la construcción, en oficios poco cualificados, que ha conllevado una pérdida de productividad de la economía canaria.
- Como consecuencia del crecimiento económico, la Comunidad Autónoma Canaria tiene en este momento una vitalidad poblacional alta, producto de la inmigración regular e irregular, centrada fundamentalmente en las dos islas orientales y en las zonas de sotavento de las dos islas capitalinas.



3. SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN CANARIAS

3.1. TIPOLOGÍA DE VIVIENDA EN CANARIAS

La gran duración temporal de la vivienda hace que además de poderse considerar como un bien de consumo suministrador de servicios de alojamiento, sea también considerado como un potencial bien de inversión, susceptible de generar rentas financieras a sus propietarios.

Esta doble vertiente de la demanda de vivienda (como bien de consumo y de inversión), de no ser contrarrestada con un nivel suficiente de oferta, genera fuertes presiones sobre los precios y, con ello, problemas de acceso a una vivienda a los estratos de población más desfavorecidos. Por tanto, se requiere para aproximar los niveles de renta familiar y precios de vivienda, de la realización de actuaciones públicas que refuercen el lento papel equilibrador de este mercado peculiar, a la vez que corrija algunos efectos negativos de su funcionamiento.

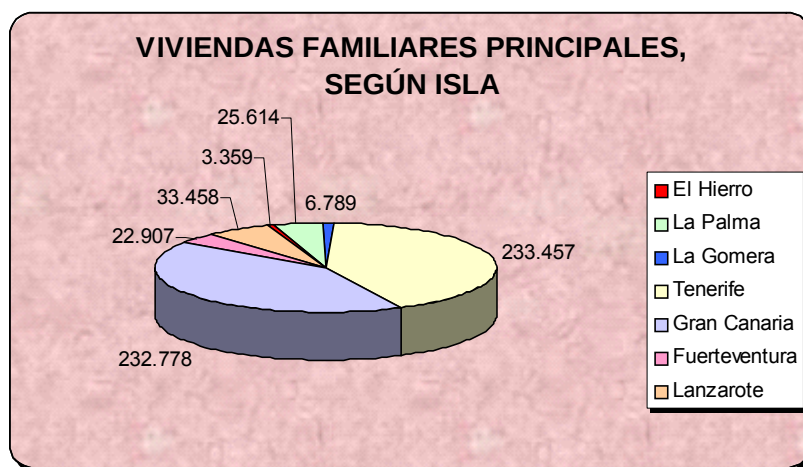
Los datos estadísticos permiten constatar que determinadas zonas costeras, como es el caso de la Comunidad Autónoma de Canarias, concentran un volumen importante de ciudadanos europeos que aprovechan las bondades climáticas para establecer su residencia una vez alcanzada la jubilación. El asentamiento de este grupo de población, que no se refleja en su totalidad en las estadísticas, ya que en muchas ocasiones no se empadronan, tiene importantes consecuencias territoriales, ambientales, económicas y sociales que habrían de ser objeto de análisis, ya que este fenómeno ejerce una influencia económica real y creciente en el mercado canario de la vivienda residencial.



3.1.1. La Vivienda Principal

Las viviendas familiares incluyen una habitación o un conjunto de habitaciones que ocupan un edificio o una parte separada del mismo, y están destinadas a ser habitadas por una o varias personas, no utilizándose totalmente para otros fines.

En la composición del parque inmobiliario destaca que el porcentaje del total de hogares (viviendas principales) sobre el total de viviendas existentes ha ido reduciéndose, pasando, según el INE, del 68,02% en el año 1991 al 64,86% en el año 2001, mientras se incrementaba el peso de las viviendas secundarias y de las viviendas vacías. Este proceso refleja, sin duda, la creciente mejora de la calidad de vida, así como la preferencia hacia la colocación del ahorro en vivienda, respecto a la menor importancia de otros activos financieros apenas desarrollados en España hasta hace pocos años; pero también responde a los intensos flujos migratorios desde las áreas rurales hacia las ciudades, mucho más concentrados en el tiempo que en otros países europeos, que han provocado procesos de despoblamiento de grandes áreas del país. De hecho, la gran mayoría de las viviendas desocupadas se encuentran en dichas áreas, aunque se estima que actualmente se hallan en las ciudades cerca de un millón de viviendas vacías.



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del ISTAC



a) Superficie Útil de la Vivienda Principal.

En relación a las características de las viviendas según la superficie útil, destaca que un 61,34% se encuentra en la franja entre 61 y 105 m², pero también que un 60,57% de las viviendas familiares en Canarias no superan los 90 m², con lo que se puede afirmar que la vivienda en nuestra Comunidad posee un tamaño medio reducido. Hay que añadir que este último fenómeno se acentúa si nos referimos sólo a la vivienda en las Islas occidentales –aunque sorprenden los datos relativos a La Gomera– y que, tanto Tenerife como Gran Canaria, reproducen el fenómeno en condiciones similares.

**VIVIENDAS FAMILIARES CLASIFICADAS
POR SUPERFICIE DE LA VIVIENDA, SEGÚN ISLA**

	< 30 m ²	31 - 45 m ²	46 - 60 m ²	61 - 75 m ²	76 - 90 m ²	91 - 105 m ²	106 - 120 m ²	121 - 150 m ²	151 - 180 m ²	> 180 m ²
El Hierro	58	181	355	545	1.059	561	322	143	67	68
La Palma	377	1.007	2.563	4.607	7.073	4.472	2.678	1.504	594	739
La Gomera	183	490	1.270	986	1.985	1.051	430	220	68	106
Tenerife	3.209	9.926	22.324	33.942	68.839	45.321	23.348	14.567	5.235	6.746
Gran Canaria	2.698	11.059	21.708	47.239	61.640	36.465	23.863	14.400	5.929	7.777
Fuerteventura	1.649	2.734	3.422	3.326	4.185	2.769	1.748	1.619	547	908
Lanzarote	356	1.646	3.946	4.600	6.992	4.865	4.061	3.093	1.688	2.211
CANARIAS	8.530	27.043	55.588	95.245	151.773	95.504	56.450	35.546	14.128	18.555

Fuente: Ficheros de microdatos de los Censos de Población y Viviendas a 1/11/01 (ISTAC-INE)

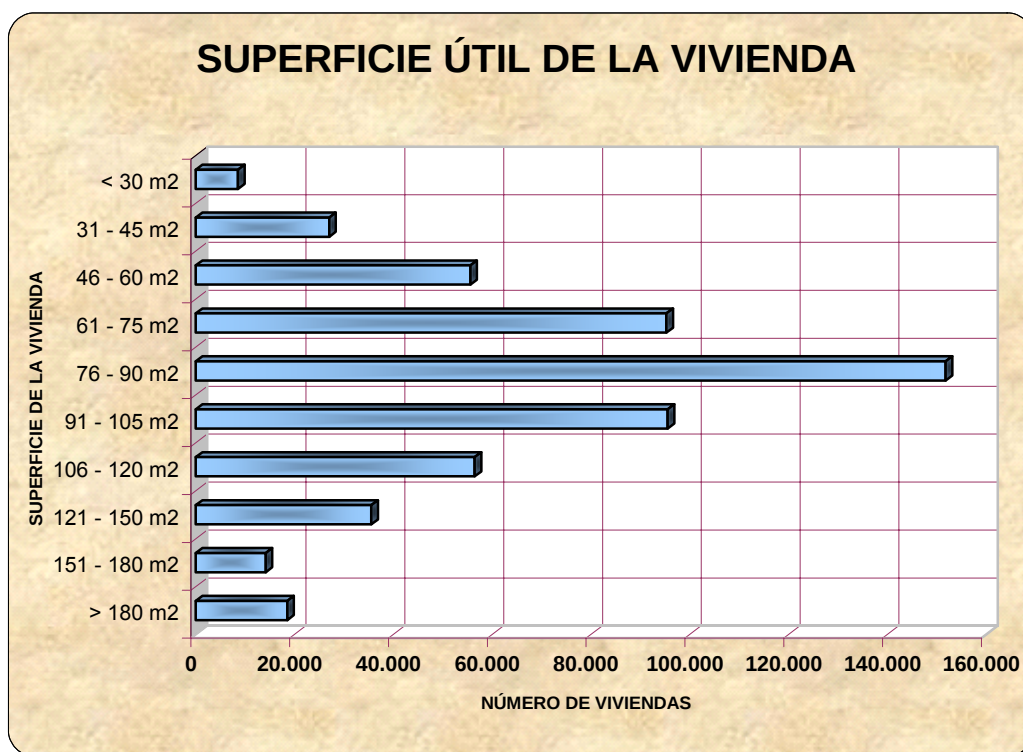
Los datos del Censo de Vivienda de 2001 recogidos por el Instituto Nacional de Estadística a este respecto revelan el hecho de la menor dimensión de las viviendas de menos de 46 metros cuadrados ubicadas en nuestra Comunidad Autónoma en comparación con las del conjunto del Estado, pero ponen de manifiesto una gran similitud entre las cifras de Canarias y del resto de Comunidades Autónomas en lo que se refiere a los demás intervalos de medidas. Esta circunstancia queda reflejada en las siguientes tablas:



**% DE VIVIENDAS FAMILIARES CLASIFICADAS
POR SUPERFICIE DE LA VIVIENDA**

	< 30 m ²	31 - 45 m ²	46 - 60 m ²	61 - 75 m ²	76 - 90 m ²	91 - 105 m ²	106 - 120 m ²	121 - 150 m ²	151 - 180 m ²	> 180 m ²
CANARIAS	1,53	4,84	9,96	17,06	27,18	17,10	10,11	6,37	2,53	3,32
ESPAÑA	0,39	3,02	10,77	18,70	29,35	16,05	9,28	6,48	2,57	3,39

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de ISTAC e INE



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del ISTAC

b) Número de Habitaciones y de ocupantes.

Sin duda, el hecho de que en Canarias siempre haya existido una gran cantidad de viviendas familiares con un número elevado de habitaciones se ha debido, en buena medida, al tamaño relativamente amplio que ha tenido la familia canaria. El número de viviendas con más de tres habitaciones representaba en 2001 algo más del 69% del total, cifra que cinco años antes no alcanzaba el 57%.

**VIVIENDAS FAMILIARES CLASIFICADAS POR
NÚMERO DE HABITACIONES, SEGÚN ISLA**



	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 o más
El Hierro	87	423	787	767	757	343	83	55	39	18
La Palma	302	1.145	2.905	5.127	9.360	4.397	1.271	589	257	261
La Gomera	153	715	2.076	1.588	1.251	598	203	112	53	40
Tenerife	5.792	19.923	46.522	56.609	63.851	26.098	7.789	3.595	1.615	1.663
Gran Canaria	5.651	14.899	48.993	57.710	66.152	25.526	6.820	3.394	1.672	1.961
Fuerteventura	2.264	3.644	4.925	4.596	4.347	1.857	641	339	161	133
Lanzarote	818	3.745	6.813	7.258	7.334	4.235	1.582	870	362	441
CANARIAS	15.067	44.494	113.021	133.655	153.052	63.054	18.389	8.954	4.159	4.517

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del ISTAC

Aún así, siempre sorprenden los datos que se refieren a esas viviendas familiares de más de cinco habitaciones. Esta cifra se eleva a las 99.073 unidades, lo que representa un 17,74% del total de viviendas familiares en Canarias.

Por otra parte, el análisis de la adecuación de la vivienda a las necesidades de las personas debe tener en cuenta, entre otros factores, el número de personas por habitación. Los casos más deficitarios podrían considerarse los de aquellas viviendas que cuentan con más de 6 personas y menos de 4 habitaciones, y las de 4 a 6 personas con menos de 3 habitaciones.

c) Régimen de Tenencia.

En el sistema español de vivienda hay un predominio absoluto del régimen de propiedad, que según muchos estudios constituye una de las fórmulas de mayor cohesión social, mejor conservación de los parques y mayor garantía de seguridad para la población.

Esta voluntad de estimular la propiedad de la vivienda se ha estructurado en torno a tres grandes ejes:

- Estímulos directos a la promoción por la venta, más ventajosos que los de otras modalidades de promoción; estímulos directos a la compra para hacer solvente la demanda, y ventajas fiscales para el uso en propiedad.



- Desincentivación del régimen de alquiler privado, con ausencia de estímulos directos y fiscales y con mantenimiento hasta fechas muy recientes de políticas de control de alquileres.
- Escasa dedicación de recursos al alquiler social (público) y a políticas de reversión de estos parques a sus ocupantes, convirtiéndolos en propietarios. No es el caso concreto de la Comunidad Autónoma Canaria, donde se dedican grandes recursos económicos a la construcción de viviendas sociales, fundamentalmente en alquiler, subvencionando parte de las rentas a pagar por los adjudicatarios, desarrollándose , además, actuaciones encaminadas a facilitar que los inquilinos de estas viviendas puedan acceder a la propiedad de las mismas, en condiciones muy ventajosas, transcurridos al menos diez años desde su construcción.

No obstante, hay un dato interesante en el Censo de 2001, cual es el aumento del número de hogares que se constituyeron ese mismo año con un régimen de alquiler. En 2001, el 23,17 de los hogares eran en régimen de alquiler.

En cuanto al régimen de tenencia y las formas de acceso a la vivienda, hay que señalar que en Canarias predomina la propiedad, siendo casi un 60% del total de las viviendas propiedad de los usuarios como consecuencia de haberlas comprado. A éstas tendríamos que añadir el 10% de las viviendas que también están en régimen de propiedad pero por herencia o transmisión gratuita. Por tanto, las viviendas canarias en régimen de alquiler representan el 17% del total (95.205), frente al 70% de las viviendas en propiedad.

No obstante, el encarecimiento de los precios está llevando a algunos sectores de la población a plantear el alquiler como una alternativa a la vivienda en propiedad. En ese sentido, se ha puesto de manifiesto la necesidad de impulsar la promoción en alquiler como fórmula que permita una mayor rotación del parque de vivienda y una atención a colectivos que



económicamente no pueden acceder ni siquiera a las Viviendas de Protección Oficial en venta.

3.1.2. La Vivienda Secundaria.

La evolución del parque de viviendas, según la forma de ocupación, pone de manifiesto el crecimiento que han experimentado las viviendas secundarias en el Estado Español, un 54% entre 1981 y 1991. Es de destacar la elevada proporción de este tipo de viviendas en España, en comparación con la de otros países europeos. Por término medio, una de cada cuatro familias tiene una vivienda secundaria. Esta situación encuentra su explicación en el sistema de valores sociales, las peculiaridades estructurales del sistema económico, las características de nuestras ciudades y los grandes movimientos migratorios del pasado. La evolución del parque de viviendas secundarias se encuentra estrechamente ligada a la variación de las condiciones socioeconómicas y al nivel de vida.

El último Censo de Población y Vivienda de 2001 pone de manifiesto la relevancia de la segunda residencia en Canarias. El número de viviendas secundarias en las Islas asciende a 111.596, lo que representa un 13,48% del total de viviendas. Uno de los factores explicativos del elevado porcentaje de viviendas secundarias es, sin duda, el de la ubicación de las mismas en una Comunidad con un gran potencial turístico como la nuestra, por ello, dicho porcentaje debe interpretarse con cautela.

Según los datos proporcionados por el INE, sólo el 21% del parque de viviendas secundarias era propiedad de residentes canarios en 2001, con lo que el 79% restante se encontraba en manos de personas que no residían habitualmente en nuestra Comunidad.

DISTRIBUCIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS SECUNDARIAS

	Viviendas secundarias	Propiedad de residentes	% sobre el total	Propiedad de no residentes	% sobre el total
CANARIAS	111.596	23.451	21,0	88.145	79,0
ESPAÑA	3.323.127	699.258	21,04	2.623.869	78,96



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

Aún así, y como vemos reflejado en la tabla, este porcentaje es prácticamente idéntico al del resto del Estado. Sin embargo, la diferencia fundamental se encuentra en que, considerando la lejanía y la discontinuidad de nuestro territorio, los propietarios no residentes del parque de viviendas en Canarias habrán tenido que desplazarse muchos kilómetros desde el lugar donde tienen ubicada su vivienda principal. Esto no hace sino significar que nuestra Comunidad se presenta como un atractivo destino turístico y residencial en muchas épocas del año.

Realizando un análisis más pormenorizado a nivel insular, observamos que más de la mitad de las viviendas secundarias del archipiélago se encuentran en la isla de Tenerife. La isla de Gran Canaria, por su parte, sólo alcanzaría el 27% del total de viviendas secundarias en Canarias. También resulta significativo el elevado número de esta clase de viviendas en Lanzarote si se pone en relación con el del resto de las islas no capitalinas.

VIVIENDAS SECUNDARIAS

	Número	% sobre el total de viviendas secundarias en Canarias	% de viviendas secundarias sobre el total insular de viviendas
El Hierro	703	0,63	13,55
La Palma	2.598	2,33	7,55
La Gomera	244	0,22	2,94
Tenerife	59.600	53,41	16,76
Gran Canaria	30.237	27,10	9,49
Fuerteventura	4.092	3,67	10,80
Lanzarote	14.122	12,65	20,85
CANARIAS	111.596	100,00	

Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC)

3.1.3. Viviendas Vacías o Desocupadas.

Canarias presenta un elevado número de viviendas vacías. En los últimos datos oficiales publicados por el ISTAC, correspondientes al Censo de Población y Viviendas de 2001, esta cifra alcanzaba las 117.627 unidades,



aproximadamente un 14,21% del total de viviendas. Este dato debe ser tenido en cuenta para adoptar medidas tendentes a la puesta en el mercado de estas viviendas, más teniendo en cuenta la fragilidad del territorio, el carácter insular y la densidad demográfica de la Comunidad Autónoma Canaria.

VIVIENDAS VACÍAS, SEGÚN ISLA

Isla	Número	% sobre el total insular
El Hierro	1.096	21,12
La Palma	4.877	14,17
La Gomera	1.263	15,22
Tenerife	53.385	15,02
Gran Canaria	42.506	13,34
Fuerteventura	5.733	15,13
Lanzarote	8.767	12,94
CANARIAS	117.627	

Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC)

No cabe duda de que se han producido intensos flujos migratorios desde las áreas rurales a las ciudades –mucho más concentrados en el tiempo que en otros países europeos–, que han provocado procesos de despoblamiento de grandes áreas de la Comunidad. De hecho, la gran mayoría de las viviendas desocupadas se encuentra en dichas áreas, aunque actualmente cerca de 46.000 de ellas se hallan en las capitales insulares.

Esta cuestión pone de manifiesto la necesidad de optimizar el parque inmobiliario existente, movilizándolo el elevado número de viviendas vacías hacia la puesta en el mercado de varios miles de viviendas en régimen de venta y alquiler a precios tasados, y favoreciendo la rehabilitación y revitalización de los barrios más degradados.

El número de viviendas vacías en España aumentó el 16,9% entre los años 1991 y 2001, fechas de los dos últimos censos disponibles según los datos del Instituto Nacional de Estadística. El número total de viviendas vacías en 2001 ascendía a 2.894.986 frente a 2.475.639 en 1991. Por Comunidades Autónomas han sido Extremadura, La Rioja y Canarias las que han



experimentado un mayor aumento de las viviendas vacías, con un 49,8%, un 34,5% y un 31% respectivamente, mientras que Euskadi, con caídas del 9,6% y Aragón, con 5,4% son las únicas de todo el país que registran datos negativos.

3.1.4. La Autoconstrucción de Viviendas.

Según lo establecido en el Decreto 75/2002, de 3 de junio, por el que se regula y auxilia la autoconstrucción de viviendas, “son viviendas autoconstruidas las destinadas exclusivamente a domicilio habitual y permanente de su promotor, ejecutadas de conformidad con lo establecido en el presente Decreto en las que la persona de éste coincida con la del constructor. No obstante, se admitirá la intervención de terceros en las actividades económicas, técnicas y profesionales dirigidas a la promoción y realización de este tipo de viviendas”. Esta misma definición también viene reflejada en el artículo 55 de la Ley de Vivienda de Canarias.

En la Comunidad Autónoma Canaria la cultura de la autoconstrucción como forma de acceso a la vivienda es amplia, y se encuentra muy extendida. Es una manera adecuada de abaratar costes, se planifica según necesidad y disponibilidad económica de las familias y se suelen utilizar recursos propios (suelo, apoyo familiar, etc).

En esta materia es de aplicación el Decreto 75/2002, de 3 de junio, por el que se regula y auxilia la autoconstrucción de viviendas. Se trata de una figura que se mantuvo en el Plan Canario de Vivienda 2002-2005.

En este texto normativo se plantea como novedad la conveniencia de limitar la autoconstrucción colectiva a la realizada en régimen de cooperativas, debido a la cada vez más importante intervención de terceros en la realización de actividades dirigidas a la promoción y construcción de este tipo de viviendas, sobre todo en las promociones colectivas. En este sentido, la gestión de promociones agrupadas sólo podrá ser asumida por



las Administraciones Públicas canarias, las empresas públicas dependientes de las mismas y las privadas habilitadas a tal fin. Las empresas privadas que pretendan acceder a la condición de “habilitadas”, con el fin de asumir la gestión de promociones agrupadas de autoconstrucción, deberán obtener previamente del órgano competente en materia de vivienda de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias el otorgamiento de la habilitación con carácter general y revocable, mediante solicitud dirigida a la misma adjuntando los documentos especificados en el propio artículo 8 del Decreto 75/2002.

3.1.5. La calidad de las Viviendas.

A pesar del indudable avance tecnológico y de la mejora en la profesionalización del sector de la edificación, registrado durante los últimos años, la construcción de viviendas sigue realizándose, de forma mayoritaria, con un elevado peso de mano de obra poco especializada, así como con escasa atención a criterios de mayor eficiencia en el uso de los materiales y en el coste posterior de los suministros necesarios para la habitabilidad (agua, energía) o de la gestión de determinados servicios (residuos). Existe un amplio margen para fomentar la edificación y la rehabilitación de viviendas con soluciones técnicas que incorporen mayor valor añadido y que mejoren la calidad de los resultados, en términos de eficiencia energética y de consumo de agua, de protección frente al ruido, de accesibilidad generalizada para discapacitados

A tal fin, deberían evaluarse los primeros resultados de la Ley de Ordenación de la Edificación para introducir posibles mejoras, así como completar su desarrollo reglamentario, garantizando plenamente el ejercicio de los derechos y obligaciones de los usuarios.

La Ley 2/2003, de 30 de enero, de Viviendas de Canarias, incorpora entre los principios generales de las viviendas protegidas el de la calidad de las mismas. Así, el artículo 35 remite a la normativa reglamentaria aplicable en



este punto, aunque indica que en todo caso a este tipo de viviendas les será de aplicación lo establecido con carácter general en la Ley 1/2001, de 2 de mayo, sobre construcciones de edificios aptas para la utilización de la energía solar. Esta última norma, además de contener un claro mandato a los poderes públicos para que adopten cuantas medidas estén a su alcance para extender el aprovechamiento de las energías renovables y, en particular, de la energía solar, dice que en la Comunidad Autónoma de Canarias todos los edificios destinados a vivienda deberán proyectarse y construirse de modo que, al ponerse en uso, sea posible dotarlos sin más obra ni trabajo que la mera conexión y puesta en funcionamiento de los aparatos, placas u otros equipos técnicos similares que sean precisos de instalaciones aptas para la producción, acumulación, almacenamiento y utilización de agua caliente para uso sanitario mediante energía solar térmica.

EDIFICIOS DESTINADOS PRINCIPALMENTE A VIVIENDAS, ESTADO EN %

	Ruinoso	Malo	Deficiente	Bueno
El Hierro	1,9	2	9,7	86,4
La Palma	0,9	1,6	8,2	89,3
La Gomera	1,1	1,8	12,1	84,9
Tenerife	1,2	1,6	8,5	88,6
Gran Canaria	1,2	1,5	7,7	89,6
Fuerteventura	0,8	1,4	7,3	90,5
Lanzarote	1,8	1,2	6,5	90,5

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)
"Resultados de los Censos de Población y Viviendas 2001.vance de resultados"

En Canarias los datos de edificios ruinosos destinados a vivienda familiar representaban en 2001 un porcentaje del 1,2, los edificios en mal estado el 1,6%, y aquellos con alguna deficiencia el 8,1%, según datos correspondientes al Censo de Vivienda. Podemos considerar que el Estado Medio es muy positivo, ya que en torno al 90% de estas edificaciones se pueden considerar como buenas. Llama la atención que los porcentajes positivos se incrementan según nos movemos de las islas occidentales a las orientales: el boom demográfico de Lanzarote y Fuerteventura ha hecho que se construyan más viviendas en estas islas, con lo que su estado de conservación es mejor al ser más recientes.



3.1.6. Los Hogares Unipersonales.

Los hogares unipersonales crecen más que cualquier otra modalidad. El número de personas que viven solas en Canarias ha crecido exponencialmente en estos últimos años. Este aumento ha supuesto pasar, en tan sólo 10 años (1991-2001), del 11,12% al 21,36% de hogares unipersonales, lo cual tiene unas consecuencias de la máxima trascendencia para la política de vivienda, especialmente por la repercusión directa que tiene en la reducción del tamaño medio de los hogares.

Contrariamente a lo que se suele creer, la parte más importante de los hogares unipersonales no corresponde a jóvenes, sino que están constituidos en un 6,20% por personas de más de 65 años y muy especialmente por mujeres, viudas o solteras.

Desde el punto de vista de la vivienda, la reducción de la dimensión media de los hogares es la clave que explica la mayor necesidad de viviendas, respecto de las que harían falta si la estructura familiar se mantuviese estable.

De los 117.995 hogares unipersonales existentes en Canarias en 2001, 33.981 (19,09% del total) residían en viviendas con una superficie útil superior a los 90 metros cuadrados. 91.421 hogares (77,48% del total) tenían más de 2 habitaciones. El hecho de que casi 600 hogares unipersonales tuvieran 10 o más habitaciones no hace sino poner de manifiesto un desajuste entre las verdaderas necesidades de la población en esta materia y la realidad.

3.1.7. Tipología de Vivienda en Canarias: Conclusiones.

- El porcentaje de viviendas principales ha ido perdiendo importancia respecto al conjunto del parque inmobiliario de forma paulatina.



- Más del 60% de las viviendas Canarias no superan los 90 m² de superficie útil. El tamaño medio de las viviendas en Canarias es comparable con la media estatal, aunque es mayor en las viviendas de dimensiones inferiores a 45 m².
- Aproximadamente el 70% de las viviendas canarias disponen de más de tres habitaciones. Este dato se ha incrementado fundamentalmente en los últimos 5 años, ya que anteriormente este porcentaje era solamente el 57%.
- En Canarias existe una proliferación de las viviendas en propiedad (prácticamente el 70%) sobre la de cualquier otro tipo de tenencia. El alquiler representa el 17,05%.
- Existe un crecimiento de las viviendas secundarias y vacías para el conjunto de la Comunidad Autónoma Canaria, aunque las cifras son más altas en la isla de Tenerife.
- Se puede considerar que el estado de conservación medio de las viviendas canarias es bueno.

3.2. LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS EN CANARIAS

3.2.1. Evolución del IPC de Vivienda.

El Índice de Precios al Consumo, conocido como IPC, es un índice ponderado de acuerdo con el consumo que una unidad familiar media realiza. Mide el nivel general de precios de ese consumo medio en un momento dado respecto a uno anterior.

El IPC de la Vivienda es un sub-índice del IPC general, y está conformado por el gasto que la población destina a conceptos que, en ningún caso, contemplan la adquisición de una edificación residencial, por tratarse de una inversión y ser éste un indicador de consumo. En siguiente tabla se describe de forma detallada la composición del IPC de Vivienda.

COMPOSICIÓN DEL IPC DE VIVIENDA



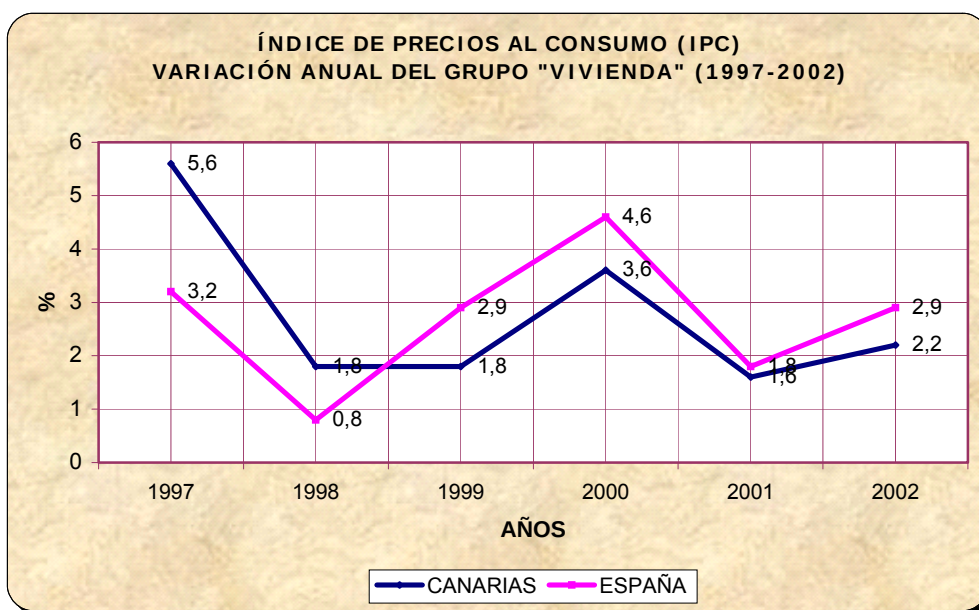
04	VIVIENDA
041	ALQUILER DE VIVIENDA
0411	Alquiler de vivienda
04111	ALQUILER DE VIVIENDA
042	CONSERVACIÓN DE LA VIVIENDA
0421	Materiales para la conservación de la vivienda
04211	MATERIALES PARA LA CONSERVACIÓN DE LA VIVIENDA
0422	Servicios para la conservación de la vivienda
04221	SERVICIOS PARA LA CONSERVACIÓN DE LA VIVIENDA
043	OTROS SERVICIOS RELACIONADOS CON LA VIVIENDA
0431	Distribución de agua
04311	DISTRIBUCIÓN DE AGUA
0432	Recogida de basura, alcantarillado y otros servicios
04321	RECOGIDA DE BASURA, ALCANTARILLADO Y OTROS SERVICIOS
044	ELECTRICIDAD, GAS Y OTROS COMBUSTIBLES
0441	Electricidad
04411	ELECTRICIDAD
0442	Gas
04421	GAS
0443	Otros combustibles
04431	OTROS COMBUSTIBLES

Fuente: INE

Por ello, este indicador es relevante para conocer cuál es la evolución, entre otras variables, del alquiler de viviendas.

Analizando el I.P.C. en lo que se refiere a la evolución del grupo “Vivienda”, tanto en Canarias como a escala estatal, se observa una trayectoria similar durante el pasado año 2004, si bien se aprecia una brecha entre ambas series que determina un menor impacto inflacionista en el Archipiélago.

De esta forma, durante el ejercicio 2002, en Canarias se registró un incremento del IPC del grupo “Vivienda” del 2,2%, que supone un aumento del 0,6% respecto al resultado obtenido en 2001. La evolución fue relativamente moderada a lo largo del año 2002, si bien en una perspectiva temporal más amplia, este componente del IPC ha registrado un comportamiento particularmente dinámico. En la misma línea, a escala estatal se registra un crecimiento del 1,1% respecto al 2001, alcanzándose una variación anual a diciembre de 2002 del 2,9%.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

3.2.2. El precio de la vivienda.

Como bien apuntan Jorge Martínez Pagés y Luis Ángel Maza en su "Análisis del precio de la vivienda en España", el primer problema al que hay que enfrentarse al analizar el precio de la vivienda es la propia definición de éste. La vivienda no es un bien homogéneo, sino que varía en función de su localización, tamaño, estructura (viviendas unifamiliares, bloques de viviendas, etc.), calidad de la construcción, etc. Además, las características de las viviendas existentes varían en el tiempo. En consecuencia, la simple evolución del precio medio de las viviendas compradas y vendidas en cada período puede no ser un indicador adecuado. No obstante, cabe esperar que estos indicadores recojan razonablemente las principales tendencias en el precio de la vivienda a lo largo del tiempo.

La fuente de información que se suele utilizar para analizar la evolución de los precios de la vivienda en España es la estadística del precio medio del metro cuadrado elaborada por el Ministerio de Fomento (actual Ministerio de Vivienda) a partir de las tasaciones realizadas en todo el territorio estatal. Esta estadística incluye datos trimestrales desde el primer trimestre de



1987, y distingue las viviendas por antigüedad, localización y tamaño de los municipios en los que radican.

El precio medio de la vivienda en España aumentó un 91% entre 1997 y el primer trimestre de 2003, según recoge el informe mensual que elabora La Caixa, elaborado a partir de las estadísticas mencionadas en el párrafo anterior, que matiza que en este mismo período la tasa de crecimiento de la vivienda se sitúa en el 118% en el caso de Madrid y en un 125% en el de Barcelona.

El interrogante que se abre es de hasta qué punto es sostenible esta expansión del mercado de edificación residencial. La oferta crece "a un ritmo inusual", dice el estudio, ya que desde 1999 se inician más de 500.000 viviendas al año y "la demanda sigue presionando, lo que se refleja en la tónica extremadamente alcista de los precios".

Se resalta que "en 30 años se ha doblado el parque de viviendas" en España, según reflejan los datos del último Censo de Población y Viviendas de 2001, que elabora el Instituto Nacional de Estadística (INE) y que fija que en ese año existían 20.823.369 viviendas, "3.617.006 más que las contabilizadas en 1991".

En la década comprendida entre 1991 y 2001, el 70% del incremento del parque de viviendas en España se explica "por la demanda de viviendas principales derivada de la creación de nuevos hogares".

El informe agrega que la cuota de las viviendas secundarias "aumentó un 13,7%, es decir, 399.512 unidades en diez años" y el resto, que incluye las desocupadas y las destinadas a explotación turística, creció un 26,8%.

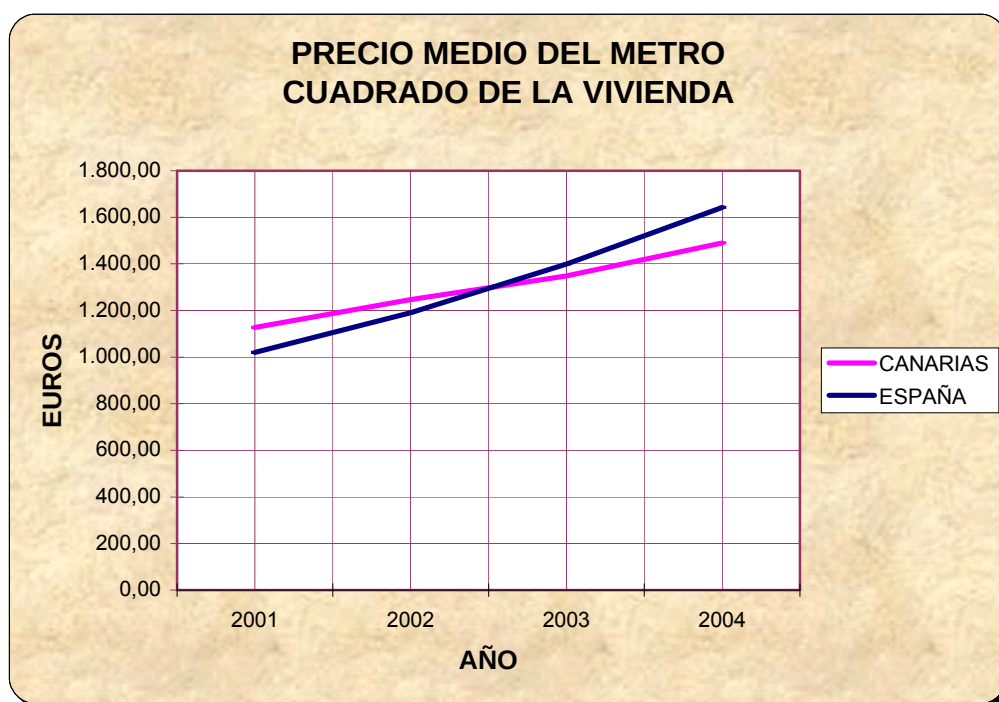
Por lo que respecta a zonas geográficas, lideran el denominado "boom inmobiliario" Canarias (en 10 años el parque de viviendas creció un 41,4%,



por el crecimiento demográfico y la explotación turística), La Rioja, Madrid, Navarra y Cantabria.

“Las zonas en declive demográfico y menor dinamismo económico presentan aumentos del parque de viviendas muy inferiores a la media, salvo Extremadura, donde las viviendas secundarias y desocupadas explican más del 50% del crecimiento”, añade el informe.

Según los datos del Ministerio de Vivienda, durante el ejercicio 2004 en Canarias se registró un incremento en los precios de la vivienda libre del 9,45%, que supone un aumento del 1,9% respecto del resultado obtenido en 2003. En cualquier caso, este crecimiento es inferior al mostrado por la media del Estado, tal como se puede observar en la gráfica.



Fuente: Ministerio de Vivienda

El incremento del precio de la vivienda en España ha sido mucho más intenso que en el resto de los países occidentales, tanto en términos reales como en relación al poder adquisitivo medio de las familias.



Otras de las variables a tener en cuenta por las familias en el momento de adquisición de una vivienda es su coste y la financiación de la misma, es decir, las hipotecas.

La evolución de las hipotecas en los últimos años también ha sido ascendente, tanto en cantidad como en coste unitario. Por ejemplo, entre los años 2003 y 2004, el endeudamiento de las familias canarias en la compra de viviendas se incrementó un 38,18%, las hipotecas urbanas son un 31,40% más, y el importe medio de la hipoteca urbana creció de 105.249 a 110.675 euros, con un aumento equivalente al 5,16%.

FINCAS RÚSTICAS Y URBANAS HIPOTECADAS EN CANARIAS

	TOTAL		FINCAS RÚSTICAS		FINCAS URBANAS		HIPOTECA URBANA MEDIA
	Número	Importe (Miles de €)	Número	Importe (Miles de €)	Número	Importe (Miles de €)	Importe
2004	82.761	9.249.053	2.262	339.865	80.499	8.909.188	110.675
2003	62.989	6.635.274	1.727	187.579	61.262	6.447.695	105.248
% Increm.		39,39		81,18	31,40	38,18	5,16

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

Otro análisis a tener en cuenta es el realizado por el Colegio de Registradores de España para el tercer trimestre de 2004, que sitúan la hipoteca "tipo" en las Islas en un importe de 99.379 euros, con un plazo de amortización de 23,4 años, un tipo de interés del 3,18%, una cuota mensual de 501,61 euros y un porcentaje financiado sobre el valor escriturado del 87%. En este mismo informe, se señala que las personas que en el segundo trimestre de 2004 adquirieron una vivienda en Canarias destinan una media del 40% de su sueldo mensual al pago de los recibos de las hipotecas con las que sufragan su coste, establecido en 1.363 euros por metro cuadrado de superficie.

Según este mismo informe, a pesar de que el Archipiélago sólo está por debajo de tres comunidades autónomas en cuanto al esfuerzo presupuestario mensual para hacer frente al pago de la hipoteca (Baleares, Cataluña y Madrid, donde la vivienda es más cara, junto con País Vasco, con



los mayores salarios), todas las características mencionadas en el párrafo anterior se sitúan por debajo de la media estatal. Esto quiere decir que los canarios se endeudan por debajo del promedio estatal para adquirir su vivienda, que pagan menos por metro cuadrado, menor número de años y con unos tipos de interés inferiores a la media, pero también refleja el peor nivel de ingresos en las Islas, sólo por encima de Extremadura y Murcia. Así, el salario mensual medio en Canarias de los solicitantes de hipotecas en el período analizado era de 1.248,85 euros, frente a los 1.461,46 euros de la media estatal. Esto es, 212,61 euros menos que la media de las comunidades autónomas y hasta 532.45 euros mensuales menos que en el País Vasco, donde se registran los salarios más altos.

Canarias, aunque está 162 euros por debajo de la media en el precio escriturado del metro cuadrado de vivienda (1.363 euros frente a 1.525), es la séptima en el ranking de Comunidades Autónomas con precios más altos. Sin embargo, es la autonomía donde menos ha subido este valor en el transcurso del pasado año, un 4,29%, con lo que la capacidad adquisitiva para vivienda no se ha reducido tan drásticamente como en el territorio estatal al completo. De esta forma, en Canarias, la vivienda ha subido menos de dos puntos por encima del IPC regional (el 2,42%) y 1,56 puntos respecto al coste salarial. En el promedio del Estado, sin embargo, la vivienda se hace más inalcanzable cada trimestre que pasa, ya que en el período estudiado, subió el 15,61%, muy por encima del 3,32% del I.P.C. y del 2,93% de los salarios. La diferencia entre coste de la vivienda y capacidad adquisitiva alcanza en el caso estatal los 12,68 puntos, lo que aleja a pasos agigantados la posibilidad de adquirir una vivienda en España.

Otra característica típica de la venta de vivienda en las Islas es que las construcciones nuevas superan a las usadas, situándose las primeras en el 54% en el segundo trimestre de 2004 y en el 50,25% en el tercero.

La situación a nivel estatal no es diferente a la canaria. Durante el año 2005, el endeudamiento de las familias españolas para la adquisición de



vivienda mantiene el elevado ritmo de avance, tras anotarse un incremento del 24% hasta febrero, lo que supone una aceleración de cuatro décimas respecto al incremento registrado el mes precedente, según los últimos datos del Banco de España. Los préstamos concedidos por las entidades de crédito residentes a los hogares para la compra de vivienda alcanzaron los 387.721 millones de euros hasta febrero. El incremento interanual vuelve a ser superior a la tasa de aumento del 23% alcanzada en mayo del año 2004.

El incremento del endeudamiento por compra de vivienda es consecuencia del aumento paulatino del precio de la vivienda, lo que ha motivado que las familias tengan que solicitar créditos de mayor cuantía para poder hacer frente al pago del valor creciente de los inmuebles. De hecho, el importe medio de las hipotecas hasta diciembre del 2004, último dato publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE), creció un 13,4% con respecto al mismo mes del año anterior, hasta situarse en 124.719 euros en el conjunto del Estado. Este último dato, refleja que el coste medio de la vivienda urbana en Canarias es inferior a la media del Estado.

Además de los préstamos concedidos por las entidades financieras para la compra de vivienda, los créditos al consumo recibidos por los hogares alcanzaron los 152.429 millones de euros, lo que supone un incremento del 11,1% respecto al mismo periodo del año anterior, crecimiento que se mantiene en torno a esta tasa desde el mes de noviembre del año 2004.

Sumando ambos conceptos, el crédito total recibido por los hogares alcanzó en los dos primeros meses del año los 541.037 millones de euros, lo que representa un incremento del 20,1% respecto al mismo periodo del 2004 y una aceleración de 0,6 puntos respecto al crecimiento del 19,5% registrado en el conjunto del año anterior.

Del total del aumento del 20,1% de la deuda financiera de las familias hasta febrero, el 16,6% se debió al crecimiento de los préstamos por la compra



de vivienda (el 16,1% en el conjunto del 2004) y el 3,4% restante, a los créditos al consumo (3,4% en el 2004), lo que demuestra que crece el peso relativo de los préstamos hipotecarios sobre el total de la deuda de los hogares y se mantiene el de los créditos destinados al consumo.

Estos datos reflejan que el endeudamiento de los hogares españoles continúa la senda ascendente registrada en los últimos años, al tiempo que el ahorro familiar se sitúa en mínimos históricos, lo que hace más vulnerables las decisiones de gasto de los hogares ante un más que probable aumento de los tipos de interés a medio plazo.

En cuanto al precio de la vivienda, cinco comunidades registraron encarecimiento de los precios de las viviendas libres por encima de la media estatal en el primer trimestre, según datos facilitados por el Ministerio de Vivienda: Castilla-La Mancha, que lideró las subidas con un 23,5%, Valencia (18,3%), Andalucía (17,9%), Murcia (17%) y Cataluña (15,6%).

3.2.3. Los costes de la construcción en Canarias.

Para analizar el coste de la edificación en Canarias se ha llevado a cabo un estudio en el que se han tenido en cuenta varios factores diferentes: los costes destinados a sufragar los gastos de mano de obra y los gastos en materiales y medios auxiliares. En el mismo no se ha contemplado, por su enorme complejidad, el coste del suelo y su repercusión sobre el coste total de la edificación. Esta cuestión es abordada expresamente en otro apartado del plan.

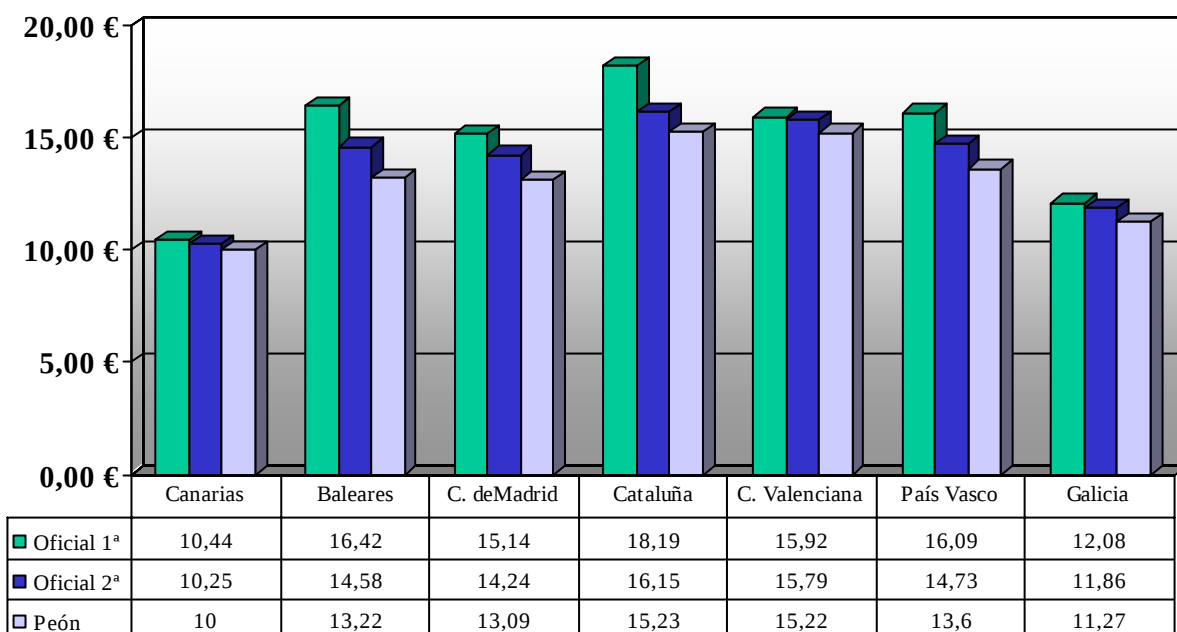
Del análisis realizado podemos extraer las siguientes conclusiones:

- Cabe destacar en un primer lugar que Canarias figura entre las comunidades autónomas con menores costes salariales comparados. La significación de este dato implica desde el punto de vista socioeconómico un importante aspecto ya conocido como es la menor capacidad adquisitiva, o



si se quiere, renta per cápita, de los canarios respecto a otras Comunidades Autónomas. En términos porcentuales medios el coste de mano de obra se sitúa en un 27% por debajo de la media de las Comunidades comparadas.

COSTES SALARIALES DE LA CONSTRUCCIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS



Fuente: CIEC "Estudio comparativo costes de edificación entre Comunidades Autónomas"

- En segundo lugar, los elevados costes de los materiales de construcción en Canarias. Sobre una selección de doce materiales elementales, ocho de ellos tienen en Canarias un coste superior a la media comparada. Los grandes y pequeños fabricantes de materiales en la península, cuando no sus distribuidores o representantes en nuestra comunidad autónoma, repercuten los costes de transporte que les supone la puesta a disposición de los mismos en suelo Canario.



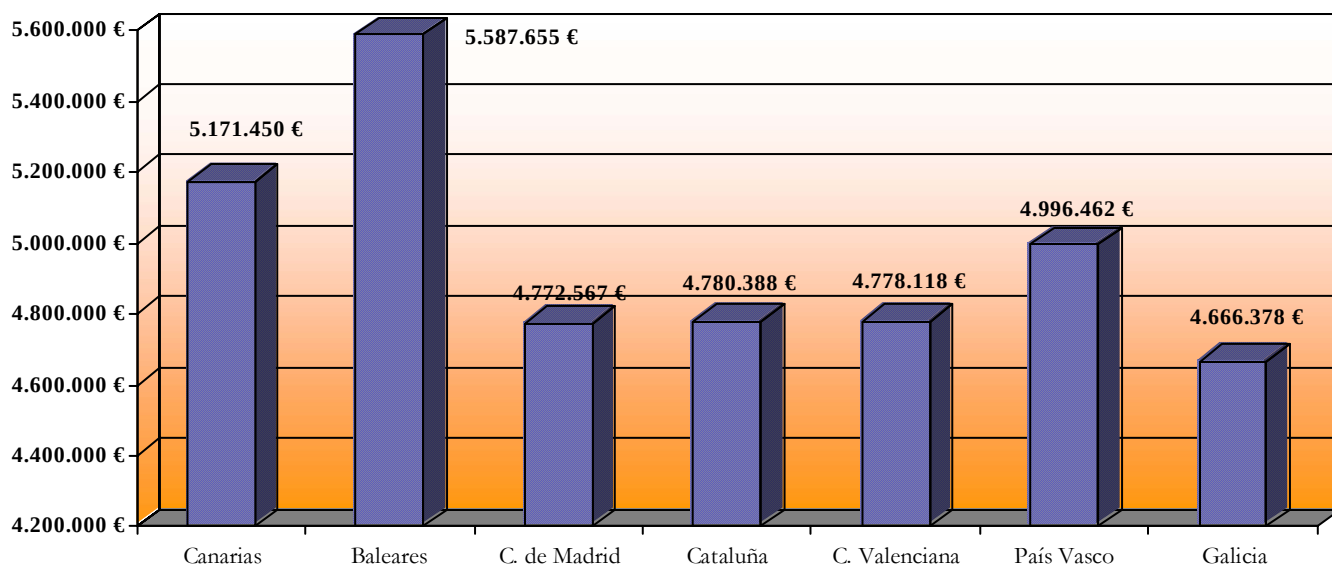
COSTES DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

Unidad	Descripción	Canarias Precio	C. de Madrid Precio	Cataluña Precio	C. Valenciana Precio	Galicia Precio	Baleares Precio	País Vasco Precio
Kg.	Acero corrugado B 500 S - sin elaborar	0,52	0,39	0,46	0,44	0,36	0,66	0,53
Tm.	Cemento CEM II/A-P 42,5 R granel	73,05	91,98	76,19	79,45	94,10	83,42	81,20
Tm.	Arena lavada	10,71	10,47	14,60	9,06	6,22	9,26	11,12
Tm.	Yeso (blanco en sacos)	70,00	63,47	100,00	43,20	54,54	87,50	66,42
Tm.	Escayola	130,00	52,22	80,00	54,10	79,33	117,60	93,60
Ud.	Bloque horm vibrado 20x20x40 cm	0,76	0,61	1,00	0,56	0,62	0,56	0,59
ML	Semivigu horm arm L=4,10-4,40 m h=20 cm c/72 c	7,76	3,50	4,37	2,24	2,31	6,73	3,67
M3.	Horm prep HA-30/P/20/IIb,	71,29	79,05	52,28	82,56	99,25	103,18	
Ud.	Teja cerámica curva	0,24	0,20	0,29	0,37	0,27	0,37	0,38
L.	Pintura interior	2,14	1,87	1,98	3,86	2,76	3,43	3,69
M2.	Carpintería tipo aluminio	293,00	217,81	193,67	215,41	136,65	215,41	151,55
M3.	Maderas (encofrado)	299,74	291,75	202,51	220,86	220,11	249,36	224,54

Fuente: CIEC "Estudio comparativo costes de edificación entre Comunidades Autónomas"

Como conclusión de los datos analizados podemos señalar que Canarias se sitúa, después del Archipiélago Balear, como la Comunidad Autónoma con mayor coste de edificación en el contexto estatal.

COSTES COMPARADOS DE EDIFICACIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS



Fuente: CIEC "Estudio comparativo costes de edificación entre Comunidades Autónomas"



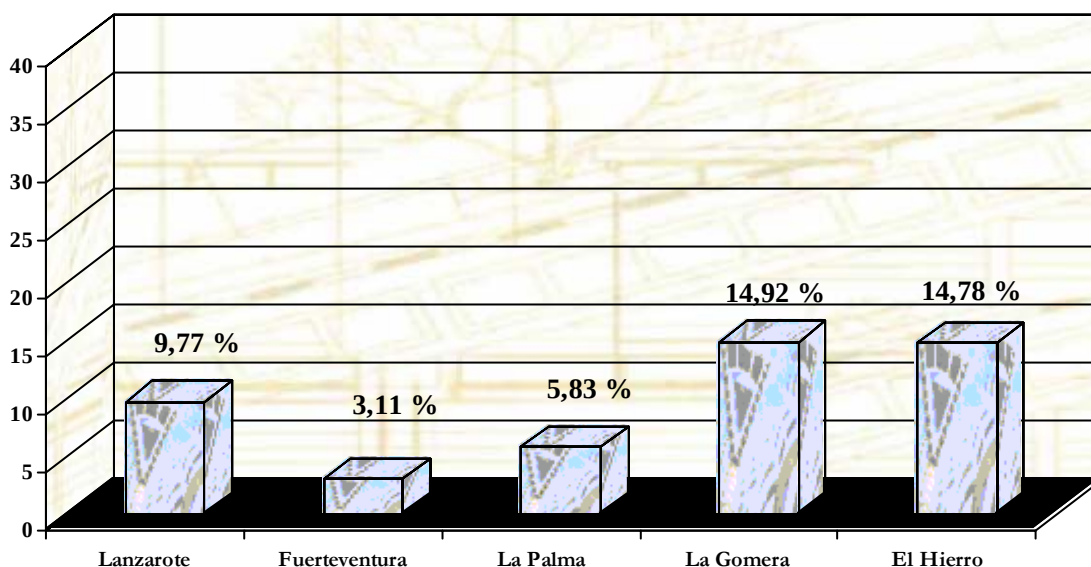
Como complemento al análisis anterior también se ha realizado un estudio comparativo de costes de edificación entre las diferentes islas que integran nuestra Comunidad Autónoma, fundamentalmente para analizar las diferencias existentes entre las islas de Gran Canaria y Tenerife respecto de las islas menores para así conocer las diferencias económicas existentes en el del sector de la construcción por el efecto de lo que conocemos como “doble insularidad”.

De este análisis se extraen las siguientes conclusiones:

- Que el coste de los materiales básicos de construcción es significativamente más alto en las islas menores, con fluctuaciones entre los distintos materiales y entre las diferentes islas, dependiendo de la existencia o ausencia de mayor o menor número de distribuidores o fabricantes, o de materiales elaborados en la propia isla, como es el caso del bloque de hormigón como único elemento de construcción entre los comparados, cuyo precio puede ser inferior al de las islas capitalinas.
- La comparativa de unidades de obra genéricas en cualquier proyecto de edificación, aplicando las variaciones en el precio de los materiales obtenidas en el mismo estudio, ha permitido obtener como resultado una aproximación porcentual a la significación del mayor coste de edificación en las islas menores, porcentajes que, empleando estas variables, pueden cifrarse del siguiente modo: Lanzarote +9'77%, Fuerteventura +3'11%, La Palma +5'83%, La Gomera 14'92% y El Hierro 14'78%.



COSTES COMPARADOS DE EDIFICACIÓN POR ISLAS



Fuente: CIEC "Estudio comparativo costes de edificación entre Comunidades Autónomas"

3.2.3. El esfuerzo financiero para la adquisición de vivienda.

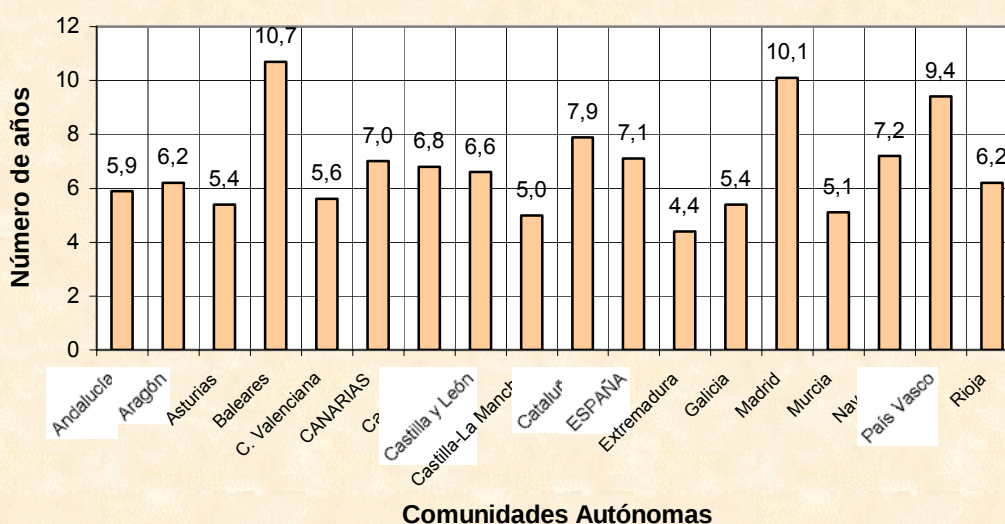
El esfuerzo que los hogares deben hacer para afrontar la adquisición de una vivienda varía sustancialmente según las Comunidades Autónomas. El siguiente gráfico ordena, para el año 2003, las diferentes comunidades en función del número de años que una familia asalariada representativa de cada una de ellas tarda en poder pagar su vivienda a partir del ingreso neto que percibe. Tal y como se observa, los hogares que menos esfuerzo relativo deben hacer son los extremeños, que necesitan un número de años (4,4) notablemente inferior en comparación con los hogares de Baleares, que necesitan los salarios de 10,7 años. En el caso concreto de la Comunidad Autónoma de Canarias, el esfuerzo se sitúa a un nivel medio del intervalo (7,0 frente a los 7,1 de la media del Estado).

En términos territoriales, el citado gráfico confirma las divergencias en los comportamientos asociados a las diferentes regiones. Así, en primer lugar, cabe destacar que sólo hay cinco Comunidades Autónomas en las cuales los hogares hacen un esfuerzo financiero superior al promedio español (7,1



años): Cataluña y Navarra, en el noreste del territorio (con valores respectivos de 7,2 y 7,9), junto con el País Vasco, Madrid y las Baleares (9,4, 10,1 y 10,7, respectivamente). Como se deduce, los hogares del resto de comunidades hacen un esfuerzo financiero relativamente inferior al que, de media, corresponde al conjunto del territorio. Dentro de este grupo, sin embargo, también se identifican diferencias importantes. En este sentido, las familias que pertenecen a las comunidades situadas en la franja más occidental de la península (Extremadura, Galicia y Asturias), así como en la parte más meridional del Mediterráneo (Andalucía, Murcia y Comunidad Valenciana), necesitan el ingreso neto percibido durante un periodo de 4,4 a 6 años para hacer frente al gasto derivado de la adquisición de su vivienda. Los hogares del eje dibujado desde el centro (Castilla y León) hasta regiones más nororientales de la península (Aragón, La Rioja y Cantabria), junto con los correspondientes a Canarias, hacen un esfuerzo relativamente superior a las anteriores, ya que destinan de 6,2 a 7 años de su salario a la compra de la vivienda.

GRÁFICO 4.3. AÑOS QUE UN HOGAR CON PRESENCIA DE ASALARIADOS Y/O PENSIONISTAS TARDA EN PODER PAGAR LA VIVIENDA CON SU INGRESO NETO, AÑO 2003



Fuente: Caixa Catalunya a partir de datos del INE y Ministerio de Fomento



La información anterior se refiere exclusivamente a las diferencias que las comunidades mantienen en el año 2003. Pero cabe destacar un hecho importante: entre 1996 y 2003, el incremento que ha experimentado el esfuerzo financiero de los hogares de las diferentes Comunidades Autónomas es mayor cuanto más intenso es el esfuerzo inicial, y a la inversa. Para ello, se comparan el número de años que los hogares de cada comunidad autónoma tardan en poder pagar su vivienda, en el intervalo que abarcan los años 1996 a 2003, con el cambio relativo experimentado en el esfuerzo financiero de las familias de cada comunidad en el período comprendido entre las dos fechas anteriores. Las diferentes comunidades se presentan ordenadas de menor a mayor esfuerzo en 2003, en coherencia con el orden en que se ha presentado en el gráfico. Los datos referidos a Extremadura y Baleares (en los extremos de la distribución) confirman la idea que encabezaba el párrafo anterior. Así, los hogares extremeños necesitaban, en 1996, 3,5 años de sus ingresos netos para adquirir una vivienda, frente los 4,4 de 2003, lo cual significa un incremento en el esfuerzo del 25,5%. A su vez, las familias de Baleares, en 1996, tenían que disponer del salario de 4,7 años para comprarse la vivienda. En 2003, esta cifra se había incrementado hasta 10,7, lo que representa un aumento muy superior al experimentado por la comunidad de Extremadura, de un 126,3%. A pesar de las irregularidades observadas, un seguimiento del conjunto de todas las regiones corrobora esta tendencia.

La observación de estos mapas permite organizar las diferentes comunidades en dos grandes grupos. El primero estaría integrado por Madrid y las Comunidades Autónomas más orientales de sur a norte (dibujando un eje imaginario que incluiría Andalucía, Murcia, Comunidad Valenciana, Aragón, Rioja y Navarra, además de Cataluña y Baleares). El segundo grupo estaría conformado por las restantes comunidades autónomas, que territorialmente se situaría en la franja occidental del territorio, desde el límite marcado por el eje de comunidades anteriores hasta Portugal y el Atlántico, incluyendo en este último grupo a la Comunidad Autónoma de Canarias. Este criterio de división muestra las



diferencias territoriales en términos de intensidad de crecimiento del esfuerzo financiero entre 1996 y 2003: las Comunidades Autónomas de levante, donde más ha crecido este esfuerzo, y las comunidades de poniente, donde menos ha incrementado. Tal y como cabría esperar, la misma diferenciación se reproduce cuando se analiza el comportamiento del principal factor causal de las variaciones experimentadas por el esfuerzo financiero: el precio de la vivienda. En este sentido, vuelven a ser las comunidades mediterráneas y nororientales, además de Madrid, las que han experimentado un mayor incremento de precios. Obviamente, en el resto de las Comunidades Autónomas ocurre lo contrario.

En el escenario actual, en el que se mantienen los repuntes de precios, la adquisición de un piso requerirá previsiblemente en 2005 una cantidad equivalente a 8,69 años de un salario medio, frente a los 8,10 años que exigía en 2004. Este ratio alcanza así su máximo de, al menos, los últimos 15 años y es casi el doble de los 4,97 años de sueldo que se necesitaban en 1990.

3.2.5. Los Créditos Hipotecarios.

El crédito hipotecario ha experimentado un espectacular ritmo de crecimiento en España desde la segunda mitad de los noventa hasta la actualidad, al hilo de unas favorables expectativas económicas y de la reducción de los tipos de interés hasta niveles impensables históricamente en nuestro país. A la confluencia de esos dos factores favorables, hay que añadir la generalización de unas condiciones de feroz competencia entre las entidades financieras para ganar cuota de mercado en el segmento más dinámico y estratégico del mercado crediticio.

Ese fuerte ritmo de concesión de crédito probablemente ha tenido una relación de causa-efecto con el incremento de precios de la vivienda.



Según las previsiones realizadas por Metrovacesa en su estudio de coyuntura inmobiliaria para 2005, las familias españolas tendrán que hipotecarse un poco más durante 2005 si quieren comprarse una vivienda. La financiación de la compra absorberá una media del 47,5% del salario familiar en 2005 en el caso de que el crédito hipotecario se contratase por 20 años, lo que supone tres puntos porcentuales más que en 2004 y el porcentaje más elevado en los últimos 12 años. Si el préstamo se aplazara a 25 años, el esfuerzo se situaría en el 40,9% frente al 38,1% registrado durante el pasado ejercicio. Estas son las previsiones realizadas por la inmobiliaria en su estudio, suponiendo que los tipos de interés no suban, el aumento del precio de la vivienda no se revalorice más de un 10% y que los salarios crezcan un 2,5%. El estudio –elaborado con los datos del Ministerio de Vivienda, el INE y el Banco de España– hace hincapié en que el notable encarecimiento de los precios en 2004 (un 17,45%) ha vuelto a “comerse” las ventajas de los bajos tipos de interés de los créditos hipotecarios y la ampliación de los plazos de amortización que practican las entidades financieras. De ahí que su análisis del esfuerzo de acceso tenga en cuenta el periodo de amortización.

Con un crédito a 25 años, el esfuerzo de acceso se incrementó en 2004 a un 38,1% de los ingresos familiares, frente al 34,6% requerido en el ejercicio precedente.

El esfuerzo también es dispar por comunidades autónomas. El informe destaca que sólo en siete regiones es igual o se mantiene por debajo del umbral del 33,3% de los ingresos que las entidades financieras recomiendan destinar al pago de la hipoteca.

Por contra, en 10 comunidades se supera el límite recomendado. Madrid (53,7%), Baleares (46,6%) y Euskadi (46%) se sitúan a la cabeza de las autonomías en las que la adquisición de una vivienda exige un mayor esfuerzo para los hogares.



Ante este panorama, el documento alerta de los riesgos de una eventual subida de los tipos de interés, e indica que, aunque la evolución de la economía no presenta indicios de cambios abruptos en las expectativas y en la demanda del sector inmobiliario, «elevaciones significativas de los tipos de interés podrían afectar significativamente a la situación de este mercado».

3.2.6. La Vivienda y sus implicaciones en el Ahorro familiar.

Al analizar la evolución del ahorro familiar entre 1996 y 2003, el encarecimiento del precio de la vivienda y, en consecuencia, la necesidad de invertir cada vez más dinero en la compra de un piso, prácticamente ha “anulado” la capacidad de ahorro de las familias españolas.

Mientras en 1996 las familias destinaban el 12,5% de su renta al ahorro, en 2003 esta cifra bajó hasta el 9,2%. Esta disminución del nivel de ahorro familiar se ha producido paralelamente a un considerable aumento de su inversión, especialmente la dirigida a la adquisición de una vivienda. Este fenómeno, ha elevado la sensación de seguridad financiera de los hogares españoles.

Según Caixa Catalunya, la reducción del ahorro de los hogares y el aumento de su inversión en vivienda “se está trasladando al resto de sectores de la economía, en la medida que el mercado interno no genera los recursos financieros necesarios”. Esto, a su vez, provoca una “necesidad de endeudamiento exterior del conjunto de la economía española”.

La Fundación de las Cajas de Ahorros, FUNCAS, en su último informe habla del denominado “efecto riqueza”, que ha permitido a las familias acceder a un nivel de crédito cada vez más alto, lo que ha derivado en un incremento del endeudamiento y en una caída del ahorro.



Según esta organización, el ahorro de las familias españolas ha pasado del 15,63 por ciento de sus rentas en 1995 a sólo el 13,33 por ciento en 2002. FUNCAS prevé que esta tasa aumentará este año en tres décimas, hasta el 13,63 por ciento, debido precisamente a que las familias “se han dado cuenta de que su consumo crece más rápido que su renta”.

Lo que sí se puede asegurar es que la caída del ahorro familiar se ha producido “a la vez que la revalorización de la vivienda” porque esta circunstancia “desinhibe el ahorro”.

A su vez desde la Confederación Española de Cajas de Ahorros (CECA) se comenta que la sobrevaloración de la vivienda ha estado provocada por una enorme desviación del ahorro hacia el mercado inmobiliario tras la crisis de los mercados de renta variable. Así, y como ejemplo, en una encuesta de reciente publicación por FUNCAS, se determinaba que la vivienda sigue siendo el principal destino del ahorro español, al tratarse del activo preferido por el 30 por ciento de los encuestados, seguido de los planes de pensiones y los seguros de vida, en un 23 por ciento de los casos, y de los depósitos a plazo y los fondos de inversión.

A este respecto, desde el Banco de España se advierte que “no sólo hay que ahorrar más, sino que hay que ahorrar mejor”, y se apunta que existen otras alternativas a la vivienda, como son los activos empresariales y financieros, “que son directamente productivos, generan impuestos y crean empleo”.

Lo que sí tienen claro en la CECA es que si España quiere converger, dado que su renta per cápita sólo alcanza el 85,2 por ciento de la media de la zona euro, es indispensable aumentar el esfuerzo inversor y, por tanto, el ahorro.

En todo caso, como apunta el informe mensual de La Caixa correspondiente a los meses de julio y agosto de 2004, el endeudamiento de las familias



españolas ha sido más rápido en los últimos años que en la mayoría de los países del entorno. Así, la ratio de deuda de los hogares respecto a la renta bruta disponible se ha situado por primera vez por encima de la media de la eurozona. Sin embargo, esta ratio se coloca sensiblemente por debajo del Reino Unido, de Alemania y de Estados Unidos. Otras medidas como, por ejemplo, los pasivos financieros de los hogares con relación al PIB arrojan resultados similares.

3.2.7. El Consumo de Cemento.

El consumo de cemento es una variable importante a tener en cuenta para observar como evolucionan los subsectores económicos relacionados con la construcción. A mayor demanda de cemento, es entendible que el sector está creciendo.

Al analizar esta variable a nivel de la Comunidad Autónoma Canaria, se puede observar que el mismo descendió para la totalidad del archipiélago durante los años 2002 y 2003, aunque se ve un repunte en el año 2004. La única isla que ha incrementado constantemente el consumo de este input durante todos los años del cuatrienio estudiado es La Gomera, con incrementos del 80% entre 2003 y 2004.

Esto es producto, fundamentalmente, de la desaceleración que está sufriendo el sector y de las innovaciones que se están introduciendo, con la implantación de formas y materiales diferentes al cemento.

CONSUMO DE CEMENTO EN TONELADAS. 2001-2004

	CANARIAS	LANZAROTE	FUERTEV.	GRAN CANARIA	TENERIFE	LA GOMERA	LA PALMA	EL HIERRO
2004	2.504.061,40	234.366,10	259.674,30	776.011,10	1.130.020,00	22.356,40	75.626,60	6.006,90
Incremento	1,02	2,11	9,56	-7,46	5,05	80,88	-0,69	-37,50
2003	2.478.870,30	229.521,90	237.024,00	838.525,20	1.075.674,50	12.359,60	76.154,20	9.610,90
Incremento	-3,03	0,68	-11,26	-5,22	-0,37	11,00	0,95	-5,26
2002	2.556.220,10	227.982,70	267.103,30	884.718,00	1.079.697,00	11.135,00	75.439,10	10.145,00
Incremento	-3,84	-8,03	2,33	1,15	-7,24	55,07	-18,06	-11,11
2001	2.658.168,70	247.890,00	261.032,00	874.624,90	1.163.961,70	7.180,50	92.066,80	11.412,80

Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC)

3.2.8. Conclusiones: incidencia de la vivienda en las economías domésticas.

- El IPC del grupo de Vivienda ha crecido en Canarias por debajo de la media del Estado, en el período que abarca los años 1999 y 2004.
- El crecimiento del precio de las viviendas libres en Canarias durante el año 2004 es del 9,45% (11% en el primer trimestre de 2005), inferior al registrado para la media del Estado. En este mismo sentido, el precio medio que los canarios pagan por m² también es netamente inferior a la media de España.
- El esfuerzo financiero de los hogares canarios para la adquisición de una vivienda equivale a 7,0 años de su salario familiar, por debajo también de la media estatal.
- Canarias es la Comunidad Autónoma con menores niveles de ingresos, sólo por encima de Extremadura y Murcia. Así, el salario mensual medio en Canarias de los solicitantes de hipotecas en el período analizado era de 1.248,85 euros, frente a los 1.461,46 euros de la media estatal.
- Canarias se sitúa, junto al Archipiélago Balear, como la Comunidad Autónoma con mayor coste de edificación en el contexto estatal.



4. DEMANDA Y NECESIDADES DE VIVIENDA, SUELO Y EQUIPAMIENTOS COMPLEMENTARIOS EN CANARIAS

4.1. EL ANÁLISIS DEMOGRÁFICO DE CANARIAS

4.1.1. Evolución de la Población y los Hogares en Canarias

La vivienda, su problemática y los perfiles de demanda existentes en cuanto a la misma es una cuestión que se presenta íntimamente relacionada con la situación demográfica y con la realidad poblacional (tal es el caso de la creación de nuevas unidades convivenciales y las pautas de natalidad). Las necesidades de vivienda vienen determinadas, en este caso, a largo plazo por la evolución de la población y su influencia sobre la constitución del número de hogares.

Las necesidades, estilos de vida y comportamientos sociales de la población española, con respecto a la vivienda, son muy diferentes en comparación a otros países de la Unión Europea. Un hecho sumamente característico es la tenencia de la vivienda en propiedad como valor social fundamental, rasgo al mismo tiempo, propio de los Estados de bienestar mediterráneos.

La política de vivienda, por tanto, tiene una conexión directa con la situación socio-demográfica de la sociedad en cuestión, en este caso, la Comunidad Autónoma Canaria. Por este motivo, se presenta indispensable conocer y analizar específicamente la realidad poblacional de Canarias y establecer algunas relaciones de comparación con el resto de las Comunidades Autónomas Españolas.

El diagnóstico de la realidad canaria en cuanto a su estructura social es complejo en la medida en que reconoce siete realidades socio-demográficas diferencias e incluso divergentes. A grandes rasgos, el Archipiélago Canario



se caracteriza por la dinamicidad poblacional, realidad que se pone de manifiesto a partir de un importante proceso de nuclearización de las familias; de la disminución paulatina de la presencia de menores de seis años; por el aumento de la población mayor de 64 años y en especial de más de 79 años; el incremento, por tanto, de la esperanza de vida; el importante incremento de la población vinculado a los procesos migratorios; la densidad poblacional, los desequilibrios y diferenciación regional, etc.

La Comunidad Autónoma Canaria ha registrado en los últimos años una fuerte vitalidad poblacional siendo el crecimiento demográfico, en la última década (1990-2003), uno de los más significativos del territorio español. La población en Canarias se ha multiplicado por cinco en este periodo, mientras que en España la población se ha duplicado (CES, 2004). Indudablemente, esta realidad demográfica tan dinámica registra numerosas sensibilidades particulares que deben ser reconocidas y especificadas.

La población en Canarias en el 2001 se situó en 1.781.366 habitantes, con un porcentaje de variación entre el año 1999 y el 2001 del 6,50%. En esos mismos años, la variación relativa se cifra en un 11,98% en Canarias, siendo considerablemente superior a la variación estatal (3,42%). Canarias se caracteriza, por tanto, por su elevada vitalidad en el plano poblacional (situación comparada con la de las Islas Baleares), estableciendo unas pautas de cambio y de dinamicidad importantes. No en vano, las transformaciones sociales sufridas en la última década han marcado en buena medida la evolución socio-demográfica del Archipiélago Canario.



POBLACIÓN DE DERECHO EN CANARIAS

	TOTAL	% S / TOTAL	1996- 2001	1999- 2001	2000- 2001	1991- 2001	1996- 2001	1999- 2001	2000- 2001
TOTAL CANARIAS	1.781.366	100,00	174.817	108.677	65.090	19,25	10,88	6,50	3,79
LANZAROTE	103.044	5,78	25.665	12.669	6.734	58,75	33,17	14,02	6,99
FUERTEVENTURA	66.025	3,71	23.087	12.122	5.901	78,89	53,77	22,49	9,81
GRAN CANARIA	755.489	42,41	41.721	27.098	14.328	13,41	5,85	3,72	1,93
TENERIFE	744.076	41,77	78.465	51.710	34.711	19,28	11,79	7,47	4,89
LA GOMERA	18.990	1,07	1.982	1.837	690	18,96	11,65	10,71	3,77
LA PALMA	84.319	4,73	2.812	1.900	1.836	6,91	3,45	2,31	2,23
EL HIERRO	9.423	0,53	1.085	1.341	890	31,57	13,01	16,59	10,43

Fuente: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (INE): 'Revisión de Padrón Municipal de Habitantes, 2001'

No obstante, tal cifra volvió a incrementarse en el 2003. La revisión del Padrón Municipal de Habitantes a 1-1-2004 (INE, 2004) da un cifra ligeramente superior, siendo la población total en Canarias de 1.915.540 habitantes (una diferencia con respecto a 2001 de 134.174 habitantes más), estableciéndose también una proyección para el 2007 de más de dos millones de habitantes. De la misma manera, tales datos pueden resultar significativos si se desglosan por Islas y por sexos.

POBLACIÓN EN CANARIAS 2004

	Total	Hombres	Mujeres	% sobre el total	Variación 2004 / 03	% variación 2004 / 03
CANARIAS	1.915.540	960.658	954.882	100,0 %	20.672	1,1 %
LANZAROTE	116.782	60.503	56.279	6,1%	2.067	1,8%
FUERTEVENTURA	79.986	43.225	36.761	4,2%	5.003	6,7%
GRAN CANARIA	790.360	395.137	395.223	41,3%	452	0,1%
TENERIFE	812.839	403.784	409.055	42,4%	12.950	1,6%
LA GOMERA	21.220	10.796	10.424	1,1%	1.640	8,4%
LA PALMA	84.282	42.115	42.167	4,4%	-1.349	-1,6%
EL HIERRO	10.071	5.098	4.973	0,5%	-91	-0.9%

Fuente: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (INE). "Revisión del Padrón Municipal de Habitantes a 1-1-2004". Elaboración: ISTAC



Según el Avance del Padrón Municipal de Habitantes a 1 de enero de 2005, la población de la Comunidad Autónoma Canaria había crecido hasta la cifra de 1.962.193 habitantes (985.074 Hombres y 977.119 Mujeres), es decir, en un solo año la población canaria se ha incrementado un 2,43%.

De los datos aportados por el INE son significativos los referidos a las Islas Orientales. Estas Islas registran un crecimiento poblacional significativo en relación al resto del Archipiélago, pero también ponen de manifiesto uno de los principales rasgos de la estructura socio-demográfica de Canarias: los problemas de densidad poblacional en las Islas que, sin embargo, no son homogéneos ni equivalentes, ni presentan las mismas necesidades y demandas. Tal y como se reconoce en los datos aportados, unas Islas registran importantes porcentajes de crecimiento de la población, mientras que otras variaciones comienzan a ser negativas (islas como La Palma y El Hierro pierden población).

DENSIDAD DE POBLACIÓN EN CANARIAS, POR ISLAS, 1991-2003
(HAB. POR KM²)

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
CANARIAS	201	204	211	216	216	216		219	225	230	239	248	254
Lanz.	77	81	86	89	91	91		100	107	114	122	130	136
Fuert.	22	23	24	25	26	26		30	32	36	40	42	45
G.C.	427	433	447	459	458	458		459	467	475	484	494	506
Tenerife	307	310	318	329	327	327		333	340	349	366	382	393
Gomera	43	44	45	45	46	46		45	46	49	51	52	53
La Palma	111	112	114	115	115	115		110	116	116	119	121	121
El Hierro	27	27	28	29	31	31	..	29	30	32	35	37	38

Fuente: ISTAC: "Censos de Población y Viviendas. Canarias, 1-3-1991"; "La Población en Cifras. Canarias 1991"; "Encuesta de Población de Canarias, 1-5-1996". INE: "Rectificaciones o Revisiones Padronales a 1 de enero de cada año".

Tal y como pone de manifiesto la tabla anterior, las Islas con una mayor concentración de población son las capitalinas. Los mayores porcentajes de



densidad de población se identifican en Gran Canaria y Tenerife, pero resulta interesante destacar la fuerte tendencia a la concentración metropolitana y la intensidad de la ocupación de los municipios litorales (tanto en sentido urbanístico como poblacional), y que ponen de manifiesto, al mismo tiempo, los desequilibrios y diferencias que se identifican entre las propias Islas.

Indudablemente, estos éxodos rurales han traído consigo consecuencias en otros procesos y tendencias sociales tales como concentración y centralización del desarrollo y disminución constante de la mano de obra dedicada a la agricultura (desplazada en su mayoría al sector servicios, turismo, comercio y construcción).

Por este mismo motivo, la política y actuaciones en materia de vivienda han de tomar en consideración la elevada densidad demográfica que existe en nuestras islas, situándose esta densidad en un nivel que, en algunos casos, triplica la densidad media del Estado. Si a esta elevada concentración global se añade que un porcentaje importante de la superficie de las Islas está sólo escasamente poblado, ya sea porque un 42% del territorio total de Canarias está protegido, o por sus características orográficas y climáticas, por ello la densidad demográfica de las zonas restantes es todavía mucho mayor.

No obstante, la lectura de los datos de concentración demográfica debe realizarse de manera paralela a la estructura demográfica. A pesar de que Canarias es una Comunidad con una amplia base en la pirámide de edad, en los últimos años se ha consolidado un fenómeno nuevo: el envejecimiento de la población canaria, fenómeno que se da principalmente en las Islas Occidentales (La Palma, La Gomera y El Hierro).



**EVOLUCIÓN DE LAS DEFUNCIONES Y DE LA TASA BRUTA DE MORTALIDAD,
POR ISLA DE RESIDENCIA (1997-2003)**

	DEFUNCIONES							TASA BRUTA DE MORTALIDAD (*)						
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (p)	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (p)
CANARIAS	11032	11724	11999	12030	11928	11.863	11562	6,80	7,10	7,08	6,88	6,58	6,35	6,07
Lanzarote	462	492	526	526	526	512	524	5,59	5,62	5,64	5,28	4,94	4,56	4,53
Fuertevent.	194	218	244	225	284	291	333	4,11	4,24	4,28	3,57	4,18	4,02	4,30
Gran Can.	4.785	4.990	5.330	5.258	5.149	5.160	5.145	6,69	6,91	7,25	7,03	6,74	6,61	6,51
Tenerife	4.733	5.164	4.965	5.116	5.093	4.997	4.743	7,02	7,54	7,08	7,04	6,69	6,33	5,88
La Gomera	114	135	122	148	136	147	135	6,76	7,95	6,88	7,94	7,14	7,60	6,62
La Palma	684	658	737	673	673	678	601	8,64	8,19	8,94	8,07	7,92	7,92	7,07
El Hierro	60	67	75	84	67	78	81	7,62	8,50	9,03	9,36	6,90	7,74	8,01

(*) Tasa Bruta de Mortalidad = Defunciones por cada 1.000 habitantes a 1 de julio.

(p) Cifras provisionales.

Fuente: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (INE); INSTITUTO CANARIO DE ESTADÍSTICA.

La tasa de mortalidad de la Comunidad Autónoma Canaria es de las más bajas del Estado (6,58‰), mientras que la tasa de natalidad es de las más elevadas (10,62‰). Canarias presenta un cuadro poblacional caracterizado por un sector de población joven, si bien es cierto que en los últimos años y de forma acuciada se ha producido una contracción de la fecundidad, descenso que se ha producido de forma más clara en las Islas Occidentales.

La comparación con el resto de realidades autonómicas se configura como una importante clave de lectura.



PRINCIPALES DATOS DEMOGRÁFICOS SOBRE NATALIDAD Y NUPCIALIDAD

Comunidad Autónoma	Población	Edad media maternidad	N.º medio hijos por mujer	Tasa nupcialidad (‰)	Tasa de natalidad (‰)	Edad media matrimonio hombres	Edad media matrimonio mujeres
Andalucía	7.357.558	30,17	1,33	5,12	10.03	29.6	27.4
Aragón	1.204.215	31,16	1,20	5,05	8.89	30.7	28.5
Asturias	1.062.998	30,78	0,87	4,85	6.59	31.4	29.1
Baleares	841.669	30,20	1,49	4,89	12.12	31.0	28.4
Canarias	1.694.477	29,47	1,20	3.78	10.62	30.7	28.2
Cantabria	535.131	31,12	1,01	5.47	8.00	31.3	28.8
Castilla León	2.453.474	31,37	0,94	4.88	7.12	31.4	29.0
C. La Mancha	1.760.516	30,64	1,21	5.80	9.39	29.7	27.5
Cataluña	6.343.110	30,93	1,33	4.96	10.44	30.7	28.4
C. Valenciana	4.162.776	30,67	1,24	5.59	10.27	30.1	27.8
Extremadura	1.058.503	30,24	1,17	5.17	9.12	29.4	27.1
Galicia	2.695.880	30,53	0,91	4.33	7.12	30.0	27.7
Madrid	5.423.384	31,46	1,38	4.79	11.48	30.9	29.1
Murcia	1.197.646	30,09	1,58	5.70	13.14	29.5	27.1
Navarra	555.829	31,66	1,33	4.94	10.53	31.4	29.0
País Vasco	2.082.587	32,17	1,06	4.81	8.60	31.9	29.6
Rioja	276.702	31,28	1,16	5.47	8.93	31.0	28.6
Media Estatal	40.847.371	30,73	1,24	5,12	10.03	30.62	28.31

Tecnoempleo a partir de datos de INE, Censo de población 2001 y Anuario Social de La Caixa.

Las mujeres españolas son madres, según la media, después de los 30 años, salvo las mujeres canarias que tienen sus hijos con 29,47 años, siendo las mujeres vascas las madres con mayor edad, 32,17 años. Las mujeres que se casan primero son las de Murcia y Extremadura (27,1 años), registrando en este caso una tasa de nupcialidad superior a cinco. Lo mismo sucede con los hombres en estas Comunidades Autónomas, son los que más pronto se casan. Todo lo contrario ocurre en Euskadi, donde tanto los hombres como las mujeres, son los que más tarde contraen matrimonio y en menor medida, tal y como indica la tasa de nupcialidad. Canarias, sin embargo, se sitúa en la media del Estado.

Pero, de manera específica, Canarias tiene una población joven porque mantiene un número de nacimientos relativamente elevado en comparación al resto de Comunidades Autónomas y por la incorporación de la población joven inmigrante. Esta situación reconoce, sin embargo, una realidad diferenciada entre las propias islas.

**EVOLUCIÓN DE LOS NACIMIENTOS Y DE LA TASA BRUTA DE NATALIDAD
POR ISLA DE RESIDENCIA (1997-2003)**

	NACIMIENTOS							TASA BRUTA DE NATALIDAD						
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (p)	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (p)
CANARIAS	17343	17390	18788	18975	19257	19461	17702	10,69	10,53	11,09	10,85	10,62	10,41	9,29
Lanzarote	1131	1146	1181	1316	1415	1516	1326	13,69	13,08	12,65	13,20	13,29	13,50	11,46
Fuertevent.	727	731	808	846	938	953	1024	15,40	14,20	14,17	13,41	13,82	13,17	13,22
Gran Can.	7670	7692	8229	8440	8486	8358	7749	10,72	10,65	11,20	11,28	11,12	10,71	9,81
Tenerife	6872	6958	7686	7421	7474	7702	6784	10,20	10,16	10,97	10,21	9,82	9,76	8,41
La Gomera	178	142	149	200	153	170	139	10,56	8,37	8,41	10,73	8,03	8,79	6,81
La Palma	697	656	662	664	710	684	623	8,80	8,17	8,03	7,96	8,36	7,99	7,33
El Hierro	68	65	73	88	81	78	57	8,63	8,25	8,79	9,80	8,34	7,74	5,63

(*) Tasa Bruta de Natalidad = Nacidos vivos por cada 1.000 habitantes a 1 de julio. (p) Cifras provisionales

Fuente: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (INE). INSTITUTO CANARIO DE ESTADÍSTICA (ISTAC).

En cualquier caso, una de las cifras que más interés despierta es la reducción del número medio de hijos por mujer. La caída de la natalidad desde 1975 ha sido muy fuerte, acuciada y rápida. En un periodo de tiempo de 25 años, se ha pasado de 2,8 hijos por mujer como media en España a 1,24 hijos en el 2001 (1,3 hijos por mujer en el 2003). Indudablemente, esta evolución de la natalidad es uno de los procesos demográficos que mayor preocupación despierta por muy distintas y variadas circunstancias.

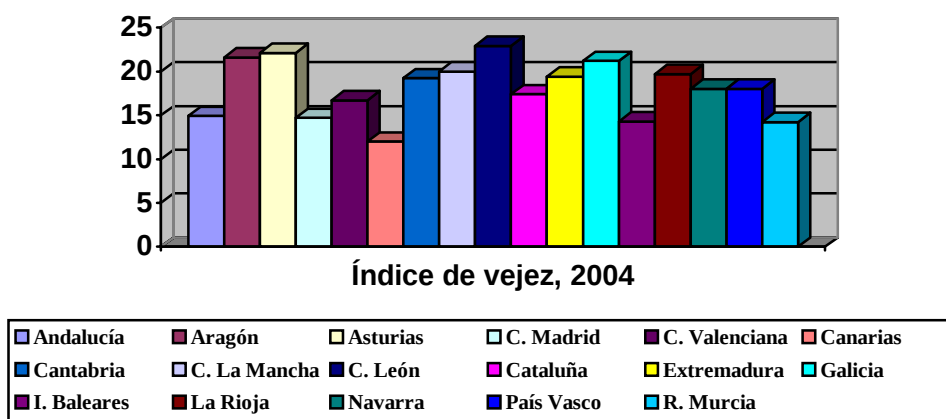
Por un lado debemos destacar la rapidez de los cambios. Particularmente entre 1975 y 1985 el descenso es bastante notable en Comunidades como Andalucía, Canarias o Murcia. En los siguientes años, tal disminución se ha ido consolidando en el tiempo hasta valores por debajo de un hijo por mujer en otros territorios como Galicia, Asturias y Castilla-La Mancha. Por otro lado, las repercusiones y consecuencias que está provocando en otras esferas sociales y en la propia evolución demográfica como el envejecimiento de la población o el crecimiento vegetativo negativo.

Dos posibles índices nos permiten observar de manera manifiesta la situación de la población mayor y de la infancia en las Comunidades Autónomas Españolas: El índice de vejez y el índice de infancia. Es sumamente importante resaltar que aquellas Comunidades que presentan

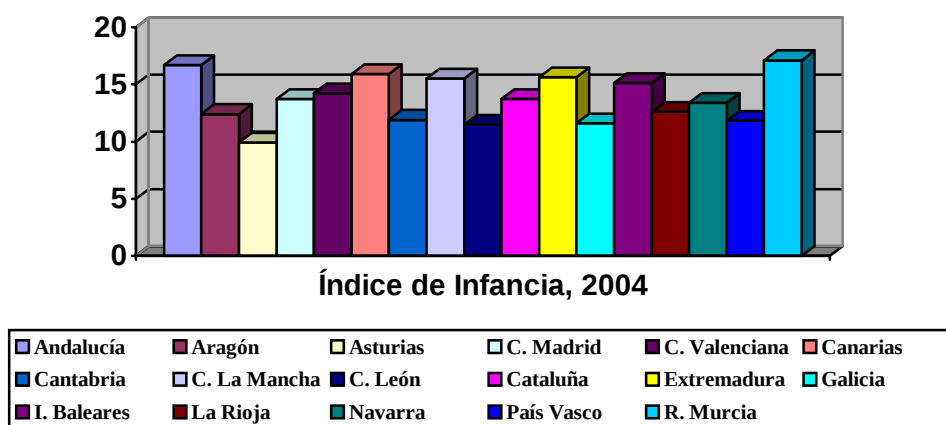


un mayor índice de vejez tienen un menor índice de infancia. Es decir, a mayor porcentaje de población mayor menor es el número de menores en dicha Comunidad Autónoma. La relación es, por tanto, inversa. Buena muestra de ello, es el caso de Canarias: tiene un índice de vejez de 12 mientras que el índice de infancia es de 15,9. A pesar del proceso de envejecimiento de la población, Canarias continua registrando uno de los mejores datos en infancia, junto con Andalucía y Murcia.

ÍNDICE DE VEJEZ, 2004



ÍNDICE DE INFANCIA, 2004





Por este motivo, si analizamos de manera específica el crecimiento vegetativo, numerosas Comunidades están perdiendo población año tras año. Es el caso principalmente de Asturias, Galicia y Castilla y León. En éstas el crecimiento poblacional es negativo, en contraste con otras Comunidades que crecen muy por encima de la media como Murcia, Canarias o Madrid. Estos desajustes poblacionales se manifiestan y repercuten en cuestiones tan importantes como el desarrollo de una red de servicios públicos, masificación de determinadas zonas urbanas, despoblación de las áreas más rurales y en la política de vivienda.

DATOS DEMOGRÁFICOS SOBRE NATALIDAD, MORTALIDAD, ESPERANZA DE VIDA Y CRECIMIENTO VEGETATIVO

CCAA	Tasa de natalidad (‰)	Tasa de mortalidad (‰)	Crecimiento vegetativo	Esperanza de vida hombres	Esperanza de vida mujeres	Índice de dependencia
Andalucía	10,03	8.91	2.89	74	80.9	46.9
Aragón	8,89	10.84	-1.95	76	82.6	51.8
Asturias	6,59	11.29	-4.69	73.9	82.1	46.8
Baleares	12,12	9.54	2.57	74.4	81.5	43.4
CANARIAS	10,62	6.96	3.66	74.1	81.0	38.8
Cantabria	8,00	9.85	-1.85	75.3	83.1	45.5
Castilla León	7,12	10.04	-2.92	76.6	83.5	52.2
C. La Mancha	9,39	9.64	-0.25	76.6	82.3	56.2
Cataluña	10.44	9.19	1.25	75.5	82.4	44.8
C. Valenciana	10.27	9.28	0.99	74.6	81.3	45.5
Extremadura	9.12	9.21	-0.90	75.3	82	53.6
Galicia	7.12	10.37	-3.25	75.1	82.4	48.0
Madrid	11.48	7.52	3.96	76.4	83.4	40.5
Murcia	13.14	8.08	5.07	74.5	80.9	47.3
Navarra	10.53	8.93	1.61	76.3	83.4	46.1
País Vasco	8.60	8.72	-0.12	75.3	82.6	41.2
Rioja	8.93	9.25	1.68	76.3	82.4	48.3
ESPAÑA	10,03	8.91	1.12	75.30	82.22	46.87

Fuente: Tecnoempleo a partir de datos del INE, Censo de población 2001 y Anuario Social de La Caixa 2003.

De forma sintética, la situación en cada una de las Islas es la siguiente:

INDICADORES DE NACIMIENTOS Y DE DEFUNCIONES (2003)

	CCAA	Lanz.	Fuert.	G. C.	Tnfe	Gomera	Palma	EL Hierro
INDICADORES DE NACIMIENTO								
Tasa bruta natalidad	10,62	13,29	13,82	11,12	9,82	8,03	8,36	8,34
Tasa general fecundidad	37,65	44,50	46,44	39,35	34,73	32,33	32,87	35,03
Índice sintético fecundidad	1,19	1,36	1,37	1,25	1,10	1,00	1,05	1,12
Edad media madre	Total	29,20	29,07	28,59	29,12	29,42	29,88	29,00
	1º hijo	27,55	27,42	26,84	27,30	27,97	28,76	28,63



INDICADORES DE DEFUNCIONES								
Tasa bruta mortalidad	6,58	4,94	4,18	6,74	6,69	7,14	7,92	6,90
Tasa mortalidad infantil	5,19	4,24	2,13	4,83	5,89	6,54	8,45	0,00
Edad media defunción	V.	68,27	63,96	61,78	67,86	68,96	71,92	72,31
	M.	76,28	75,07	72,03	75,68	76,57	79,66	79,18

Fuente: INE; ISTAC.

Queda por tanto puesto de manifiesto los importantes desequilibrios intra-territoriales en las Islas que tienen consecuencias importantes. No obstante, existe otra causa fundamental o rasgo característico de la situación demográfica del Archipiélago que permiten afirmar que se trata de una sociedad joven: el incremento constante de población joven activa en las islas. Este fenómeno se debe al saldo migratorio positivo que desde la década de los 70 se presenta en esta Comunidad.

El movimiento migratorio en la Comunidad Autónoma Canaria siempre ha estado presente; sin embargo, el aumento en los últimos años hace tambalear la infraestructura en las islas, por plantear nuevas necesidades, dificultades y demandas. De la misma forma, Canarias es un territorio fragmentado, insular y diferenciado, con una disponibilidad de suelo escasa que sufre problemas, en estos momentos, de sostenibilidad al aumentar la presión. Presión que no solo es económica sino poblacional, sanitaria, educativa, de vivienda.

La inmigración comporta, desde esta perspectiva, un incremento considerable de población activa (principalmente de territorio europeo) atraída por la prosperidad económica y el empleo; un aumento de la población inmigrante jubilada de países europeos (este contingente poblacional provoca un fuerte ascenso de los costes socio-sanitarios y una modificación cualitativa de los sistemas de protección social, de infraestructuras y servicios de atención, es población consumidora de recursos); y una inmigración irregular (principalmente en Lanzarote y Fuerteventura) que consume recursos y exige la activación de políticas asistenciales. Esta importante aportación externa de población repercute en



numerosos aspectos: económicos, sociales, culturales, de vivienda, demográficos, ambientales...

A grandes rasgos estas son las características principales de la realidad socio-demográfica de Canarias, donde los cambios y transformaciones se suceden a un ritmo tremendamente rápido, determinando un proceso enormemente dinámico. Si trasladamos estas cuestiones a la realidad de los hogares canarios podemos extraer algunas relaciones significativas. A pesar de ser una de las Comunidades Autónomas donde nacen más niños, el número medio de miembros de los hogares se ha reducido.

COMPOSICIÓN DE LOS HOGARES ESPAÑOLES SEGÚN NÚMERO DE MIEMBROS

Comunidad Autónoma	Total	1	2	3	4	5	6
España	14.270.656	20.7	25.2	21.1	21.4	7.7	2.5
Andalucía	2.431.805	18.8	22.8	19.7	23.6	10.0	3.3
Aragón	445.255	22.8	27.3	21.8	20.0	5.7	1.7
Asturias	391.645	21.9	27.0	24.2	17.9	6.0	2.0
Baleares	308.625	24.9	25.3	20.2	19.1	6.8	2.3
Canarias	558.362	22.3	20.8	19.6	20.7	9.5	4.0
Cantabria	183.699	20.5	23.8	22	20.9	8.0	3.0
C. y León	892.912	23.4	26.0	20.5	20.3	6.8	2.0
C- L Mancha	613.566	20.8	25.8	19.0	22.3	8.3	2.5
Cataluña	2.332.751	21.4	27.9	22.3	19.8	5.9	1.8
C. Valenciana	1.499.711	21.3	26.5	21.2	21.3	6.7	2.0
Extremadura	368.072	21.2	24.8	19.3	22.2	8.6	2.6
Galicia	904.086	20.0	23.4	21.7	19.7	9.0	4.1
Madrid	1.885.817	19.8	25.5	21.5	22.3	7.3	2.2
Murcia	379.778	16.6	22.6	19.6	24.1	10.6	3.8
Navarra	189.632	20.3	24.1	21.3	22.2	7.8	2.6
País Vasco	745.144	20.1	25.9	23.5	21.7	6.4	1.7
La Rioja	101.877	22.8	26.9	21.5	20.4	5.8	1.6

Fuente: Censo de población y viviendas, 2001, INE.

La composición de los hogares en las Islas presenta algunas diferencias con respecto al resto del Estado. El mayor porcentaje de hogares a nivel estatal esta configurado por dos miembros, pero la media en Canarias, por el contrario, superó los tres miembros por hogar. Bien es cierto que en los últimos 10 años (1991-2001) los hogares canarios son cada vez menos numerosos. Son también, ciertamente significativos los datos de La Palma, Gran Canaria, Tenerife y La Gomera. La mayoría de los hogares están formado por tres miembros (3,21, para el 2001), y la única Isla que se sitúa



por encima de esta media es La Palma (3,38). El tamaño medio de los hogares canarios queda reflejado en la siguiente tabla:

TAMAÑO MEDIO DEL HOGAR POR ISLAS (1991, 1996 Y 2001)

	TAMAÑO MEDIO		
	1991	1996	2001
CANARIAS	3,69	3,38	3,21
Lanzarote	3,80	3,36	2,88
Fuerteventura	3,75	3,40	2,95
Gran Canaria	3,78	3,45	3,25
Tenerife	3,60	3,32	3,24
La Gomera	3,39	3,23	3,21
La Palma	3,74	3,42	3,38
El Hierro	2,96	2,94	2,93

Fuente: ISTAC

El número medio de miembros de los hogares en las Islas se ha ido reduciendo en los últimos años, siendo llamativo el descenso en Lanzarote y Fuerteventura. La situación de estas islas puede resultar paradójica. A pesar de ser islas que crecen según criterios poblacionales, no se refleja en un aumento del número medio de miembros por hogar constituido.

Teniendo en cuenta que los últimos datos disponibles sobre evolución de hogares y población según el modelo de familia son del año 1996, podemos establecer estas relaciones.



TAMAÑO MEDIO DEL HOGAR (1991 - 1996)

	1991		1996		TAMAÑO MEDIO		DISTRIBUCIÓN	
	HOGARES	POBLACIÓN	HOGARES	POBLACIÓN	1991	1996	1991	1996
CLASE DE FAMILIA	408.874	1.509.535	472.567	1.598.699	3,69	3,38	100,0	100,0
HOGARES NO FAMILIARES	48.497	53.731	77.356	84.011	1,11	1,09	11,9	16,4
De una sola persona	45.352	45.352	73.376	73.376	1,00	1,00	11,1	15,5
De dos o más personas	3.145	8.379	3.980	10.635	2,66	2,67	0,8	0,8
FAMILIAS SIN NÚCLEO	8.218	19.808	12.422	31.677	2,41	2,55	2,0	2,6
FAMILIA CON NÚCLEO	321.017	1.223.588	355.206	1.304.358	3,81	3,67	78,5	75,2
Pareja sin hijos	56.969	120.648	65.755	144.288	2,12	2,19	13,9	13,9
Sin otras personas	51.492	102.984	57.271	114.542	2,00	2,00	12,6	12,1
Con otras personas	5.477	17.664	8.484	29.746	3,23	3,51	1,3	1,8
Pareja con hijos	223.359	976.118	234.792	994.444	4,37	4,24	54,6	49,7
Sin otras personas	200.962	854.732	210.538	863.058	4,25	4,10	49,2	44,6
Con otras personas	22.397	121.386	24.254	131.386	5,42	5,42	5,5	5,1
Padre solo con hijos	5.739	17.174	8.253	24.501	2,99	2,97	1,4	1,7
Sin otras personas	5.186	14.837	6.739	18.500	2,86	2,75	1,3	1,4
Con otras personas	553	2.337	1.514	6.001	4,23	3,96	0,1	0,3
Madre sola con hijos	34.950	109.648	46.406	141.125	3,14	3,04	8,5	9,8
Sin otras personas	30.607	91.490	37.956	108.593	2,99	2,86	7,5	8,0
Con otras personas	4.343	18.158	8.450	32.532	4,18	3,85	1,1	1,8
FAMILIAS CON DOS O MÁS NÚCLEOS	31.142	212.408	27.583	178.653	6,82	6,48	7,6	5,8
Familias con dos núcleos	27.888	179.867	25.231	156.099	6,45	6,19	6,8	5,3
Familias con tres o más núcleos	3.254	32.541	2.352	22.554	10,00	9,59	0,8	0,5



Son varios aspectos los que se pueden destacar. Por un lado, el crecimiento de hogares no familiares de una persona en los últimos años (pasando de 11,1 en el año 1991 a 15,5 en 1996), siendo dos las posibles explicaciones: la positiva evolución de la mortalidad y el aumento de la esperanza de vida ha facilitado la proliferación de hogares tanto unipersonales como biparentales; y la población joven de las islas que se emancipa del hogar familiar solo o con pareja sin hijos. Evidentemente, esta situación se produce de manera más acuciada en las islas capitalinas, generando, al mismo tiempo, unas necesidades de vivienda diferenciadas de las demandas de una familia nuclear con varios miembros a cargo. Por otro lado, la disminución del porcentaje de parejas con hijos en este intervalo de tiempo (1991-1996) y el aumento de las familias monoparentales (madres solas con hijos).

Si analizamos tal situación en función de las relaciones que se constituyen en el interior de los hogares, podemos tener una mejor radiografía de la familia canaria. Los hogares canarios están establecidos en su mayoría por parejas con hijos, 258.617 para el año 2001. El número de hogares canarios se establece en 536.148, y los hogares unipersonales se cifran en 84.154 (constituidos por jóvenes o población mayor que vive de forma independiente, siendo Tenerife la que registra un mayor número).

CONFIGURACIÓN DE LOS HOGARES SEGÚN TIPO DE FAMILIAS, 2001

	TOTAL	HOGARES DE UNA SOLA PERSONA	FAMILIAS DE UN SOLO NÚCLEO				DOS O MÁS NÚCLEOS FAMILIARES	OTROS (1)
			Pareja sin hijos	Pareja con hijos	Padre solo con hijos	Madre sola con hijos		
CANARIAS	536.148	84.154	89.649	258.617	7.850	53.911	28.469	13.498
Lanzarote	34.651	6.146	4.926	17.192	593	2.851	1.707	1.237
Fuertevent.	21.581	3.898	3.764	10.270	116*	1.442	1.615	475
Gran Can.	230.403	33.393	35.068	114.631	3.314	24.973	12.881	6.143
Tenerife	216.968	34.903	39.189	102.201	3.369	21.752	10.664	4.890
La Gomera	5.652	1.037	1.146	2.541	47*	504	219	158
La Palma	23.915	4.111	4.814	10.519	372	2.239	1.288	573
El Hierro	2.976	666	741	1.264	39*	150	94	24

*Dato correspondiente a celdas con menos de 10 observaciones muestrales.

(1) Hogares no familiares de dos o más personas y hogares familiares sin núcleo.

Fuente: ISTAC, "Estadística de Condiciones Sociales de la Población Canaria. 2001."



En cualquier caso, hay dos datos importantes: el número de hogares, formados por parejas que no tienen descendencia, 89.649, y las cifras de familias monoparentales 61.761 (en su mayoría encabezadas por mujeres, 53.911).

El caso de las familias monoparentales en las Islas es llamativo por varias cuestiones. En los últimos años se ha producido un importante aumento ligado, casi en exclusividad, a los importantes datos de separación y divorcio que registran las Islas, situación que se presenta contradictoria pues también es una de las Autonomías donde se celebran un mayor número de matrimonios. También Canarias es una de las comunidades con mayor número de adolescentes con embarazos no deseados. Ello lleva a que muchas de estas familias pasen a estar en situación de riesgo o marginación social (feminización de la pobreza y pobreza infantil), complicando aún más la situación de estas familias monoparentales, manifestando demandas de vivienda muy particulares y específicas.

4.1.2. Conclusiones.

La estructura demográfica de las islas y la composición de los hogares y de las unidades familiares no presenta grandes diferencias con respecto al resto de las Comunidades del Estado, salvo por la intensidad de los cambios, el rápido crecimiento de la población que se asienta en el territorio (debido a procesos migratorios) y por la diversidad y particularidad que cada una de las Islas reconoce (envejecimiento en las Islas occidentales, rejuvenecimiento de las Islas orientales por el asentamiento de jóvenes inmigrantes, densidad poblacional fuerte de las islas capitalinas).

Por estos motivos, la evolución de los hogares, pone de manifiesto la cada vez mayor presencia de hogares de dimensión reducida y, por tanto, de la necesidad de un parque de viviendas que reconozca esta realidad y se ajuste a las demandas y perfiles sociales de estas familias.



4.2. FACTORES DETERMINANTES DE LA DEMANDA DE VIVIENDA.

A continuación vamos a analizar una serie de factores: demográficos, sociales y económicos que pueden ayudar a entender los aspectos más determinantes en la demanda de viviendas en Canarias.

4.2.1. Factores demográficos.

- Progresivo aumento de la población, producto fundamentalmente de la inmigración. La inmigración en Canarias se puede agrupar en dos grandes grupos: la europea, sobre todo en el caso de la Europa comunitaria, y el resto, es decir, africana, latinoamericana y la de los países del este de Europa. El primer tipo de inmigración suele tener un poder adquisitivo mayor, y sus implicaciones en el sector vivienda viene dado por la ocupación que realizan del parque de viviendas existentes. En el segundo caso, el fenómeno es bien diferente. Tienen unas necesidades de viviendas bien definidas, al tener su capacidad de ahorro mermada por el envío de remesas importantes de fondos a sus familias todavía en destino y por los tipos de trabajos a los que pueden acceder: inestables y en los escalafones salariales más bajos.
- Retraso a la hora de acceder a la vida en común de las parejas canarias, y por alcance, disminución del número de hijos medio por mujer, lo que ha disminuido el tamaño medio de los hogares.
- Mayor número de personas que viven solas, fundamentalmente mayores, jóvenes emancipados y personas separadas, que tienen necesidades específicas de hogares de dimensión reducida, destacando que en todos estos grupos hay un mayor número de mujeres.
- Alta densidad de población en las islas capitalinas, lo que supone una presión alta sobre el recurso suelo.

4.2.2. Factores sociales.

- Emancipación. La necesidad de vivienda es un indicador inmejorable del deseo de los jóvenes de iniciar el camino hacia la independencia.



- Movilidad geográfica. Diversos estudios demuestran que, a pesar de la reciente creación de puestos de trabajo en algunos municipios de determinadas islas (la zona sur de las islas capitalinas y las islas de Lanzarote y Fuerteventura) la población se muestra, en muchos casos, reacia a abandonar su lugar de residencia habitual y a establecerse en las proximidades de los núcleos de mayor expansión económica.
- Empleo. Las altas tasas de temporalidad juvenil que muestra el mercado laboral canario deben ser consideradas un factor que retrasa la emancipación y dificulta la posibilidad de la población joven para acceder a una vivienda.

Desde el punto de vista de la demanda de vivienda, el retraso en el proceso de emancipación podría hacer pensar en una disminución de la demanda de vivienda por parte de los jóvenes. Pero cuando hablamos de este sector de población curiosamente se da un doble esquema de emancipación: por un lado, tendencia a marcharse más tarde, cuando la emancipación se realiza en pareja, pero, simultáneamente, tendencia a marcharse antes, cuando la emancipación se produce en solitario. Los dos formatos pueden arrojar un saldo similar en la demanda absoluta de viviendas pero, en cambio, exigen una oferta más diversificada, con tipologías de vivienda claramente diferentes, así junto a la oferta de vivienda tradicional se hace necesario arbitrar otras fórmulas de alojamiento con figuras intermedias entre la vivienda individual y las residencias colectivas.

El principal obstáculo para la emancipación de la mayor parte de los jóvenes es el elevado precio de la vivienda. La Diputación Foral de Guipúzcoa, en su informe "Reflexiones sobre los jóvenes y la vivienda en Gipuzkoa 2002", apunta con acierto otras razones por las que en los últimos años se ha venido produciendo un retraso en la edad de emancipación. Éstas son: la prolongación del período de formación, la inestabilidad laboral y económica por la precariedad del mercado laboral, y las aspiraciones con respecto a los estándares de vida de sus familias de origen y el nivel de expectativas profesionales fruto de su formación. A continuación, se intenta explicar con un mayor detalle cada una de estas razones:

- Prolongación del período de formación juvenil. Desde hace unas décadas las familias son partidarias de prolongar la formación reglada de sus hijos como



requisito para mejorar sus posibilidades de inserción laboral. En los últimos años el porcentaje de jóvenes que cursa estudios universitarios se ha disparado. De este modo, los jóvenes permanecen más tiempo en el sistema educativo, retardando la edad de emancipación. Esta realidad, que cuenta con el respaldo de los progenitores, contribuye directamente a prolongar el período de dependencia económica condicionando sus posibilidades de emancipación.

- Inestabilidad laboral y económica. El término emancipación va indisolublemente unido al del empleo, siendo éste un requisito imprescindible al que se tienen que enfrentar los jóvenes para poder independizarse y empezar su propia vida fuera del hogar de sus padres. Al igual que ha ocurrido en determinados países europeos de nuestro entorno, en las últimas tres décadas el acceso al mercado de trabajo de ciertos colectivos sociales, entre ellos los jóvenes, se ha convertido en un problema de magnitud considerable y de difícil solución.
- El problema de las aspiraciones relativas: limitaciones a la construcción de vivienda asequible para los jóvenes.

4.2.3. Factores económicos.

- Renta disponible de las familias. Se trata de una de las principales variables que ha impulsado la demanda de vivienda en los últimos años. El nivel de la renta disponible familiar se ha incrementado, producto del crecimiento económico y del acceso de las mujeres al mercado de trabajo.
- Mejora de las condiciones de los préstamos hipotecarios. Una parte muy importante de la población asume que mientras que los tipos de interés de las hipotecas están bajos les compensa asumir un préstamo hipotecario y adquirir una vivienda en propiedad ya que la evolución histórica de los precios proporciona una rentabilidad a su ahorro que no tiene comparación con otras alternativas. Los préstamos hipotecarios a la vivienda son el sector dominante dentro de los mercados de crédito europeos.
- Escasez de suelo apto para construir. La protección de más del 40% del suelo canario como Espacio Natural Protegido y las especiales condiciones orográficas del resto, hace que la oferta de suelo esté limitada de forma determinante en la Comunidad Autónoma Canaria.



- El crecimiento económico que ha tenido lugar en las Islas en los últimos años se ha traducido en un incremento del bienestar que a su vez ha dado como fruto el efecto llamada y la consiguiente aceleración del ritmo de las entradas migratorias. Esto último ha posibilitado un destacado crecimiento poblacional, concentrada fundamentalmente en las islas de Lanzarote, Fuerteventura y en las zonas de sotavento de las islas capitalinas.

4.3. LA DEMANDA DE VIVIENDA .

4.3.1. Demanda de Vivienda de la Población Extranjera.

No resulta sencillo cuantificar el número de extranjeros que residen actualmente en Canarias o el volumen anual de inmigrantes que llega cada año, pues existen grandes diferencias entre las estadísticas oficiales. De acuerdo con los datos del último anuario de extranjería publicado por el Ministerio del Interior a finales de 2002, el número de residentes extranjeros ascendía en esa fecha a 92.149, lo que suponía un incremento del 5,33% en el último año. Esta fuente presenta la limitación de que únicamente incorpora los extranjeros residentes con permiso o tarjeta de residencia a partir de los registros de la Dirección General de la Policía. Por tanto, quedan excluidos aquellos que se encuentran tramitando su documentación, así como los que están residiendo ilegalmente en nuestro territorio.

Por su parte, el Padrón cifra en 185.781 personas el número de residentes extranjeros (a 1 de enero de 2004), lo que supondría un 10,74 % del total de la población. El Padrón es en principio un buen registro de la inmigración, pues el empadronamiento se ha convertido en una de las primeras operaciones que realizan los extranjeros una vez llegados a España, pues les permite probar ante la Administración el tiempo de residencia, además de ser uno de los requisitos esenciales para regularizar su situación laboral. Presenta, por el contrario, el gran problema de que las bajas por salida de los extranjeros de Canarias o por cambio de domicilio entre diferentes municipios no se registran convenientemente, por lo que la cifra puede ser superior a la real.

POBLACIÓN INMIGRANTE POR ORIGEN A NIVEL INSULAR

	Total	España	Inmigración total		Europa		África		América		Asia		Resto	
			Totales	%	Totales	%	Totales	%	Totales	%	Totales	%	Totales	%
CANARIAS	1.915.540	1.729.759	185.781	10,74	85.557	46,05	21.630	11,64	67.897	36,55	10.464	5,63	233	0,13
LANZAROTE	116.782	94.060	22.722	24,16	8.746	38,49	3.224	14,19	9.312	40,98	1.416	6,23	24	0,11
FUERTEVENTURA	79.986	63.968	16.018	25,04	6.979	43,57	2.957	18,46	5.501	34,34	552	3,45	29	0,18
GRAN CANARIA	790.360	738.020	52.340	7,09	17.459	33,36	10.013	19,13	20.347	38,87	4.442	8,49	79	0,15
TENERIFE	812.839	728.233	84.606	11,62	46.287	54,71	5.167	6,11	29.143	34,45	3.923	4,64	86	0,10
LA GOMERA	21.220	18.688	2.532	13,55	1.798	71,01	86	3,40	605	23,89	43	1,70	0	0,00
LA PALMA	84.282	77.767	6.515	8,38	3.860	59,25	155	2,38	2.403	36,88	82	1,26	15	0,23
EL HIERRO	10.071	9.023	1.048	11,61	428	40,84	28	2,67	586	55,92	6	0,57	0	0,00

Fuente: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (INE). "Revisión del Padrón Municipal de Habitantes a 1-1-2004"



La cuestión que hay que plantearse aquí se refiere a si la demanda de vivienda de la población extranjera puede ser equiparable a la de la población española. Los escasos estudios existentes respecto a la trayectoria residencial de los inmigrantes dan cuenta de que no pasan menos de siete años entre la llegada a España y la entrada en la residencia habitual. A su llegada, los inmigrantes se incorporan a una vivienda provisional, en general de mala calidad y en condiciones de hacinamiento, ya que lo prioritario en este periodo es resolver los iniciales trámites legales, no gastar el escaso capital que se trae y conseguir empleo. Cuentan además con la dificultad de no conocer el mercado inmobiliario local ni sus precios.

Sin embargo, en la mayor parte de los casos según van consolidando el proyecto migratorio y consiguen regularizar su situación administrativa y laboral, los inmigrantes van dedicando un creciente interés a la vivienda y a sus condiciones de habitabilidad en un contexto en el que ya dominan los condicionantes del mercado residencial español. En esta etapa, que podríamos denominar “adecuación de la vivienda”, el inmigrante busca ya un lugar de residencia de mejores condiciones, en el cual, o bien se reagrupa el núcleo familiar con la llegada de los miembros que habían quedado en el país de origen, o bien crean un nuevo hogar. Finalmente, transcurrido un largo periodo, un determinado porcentaje de inmigrantes alcanza la residencia habitual y cuyas características estarán determinadas, al igual que las del resto de la población, por factores económicos, como la renta, el empleo, los tipos de interés. Una parte de los inmigrantes no alcanza esa residencia en el plazo de siete años, bien por que regresa antes a su país o migra hacia otros destinos europeos, o bien por que no consigue consolidar suficientemente su situación económica.

Al analizar la demanda de vivienda de la población extranjera es preciso tener en cuenta que la población inmigrante, en media, es mucho más joven que la española y concentra sus efectivos más numerosos en el periodo de los 25 a los 34 años, por lo que su propensión a constituir nuevos hogares es muy superior a la de la población española en su conjunto. Asimismo, cabe apuntar que se trata de una población con unos índices de natalidad muy superiores al promedio de la población española por lo que el tamaño de hogar de los núcleos formados por inmigrantes será superior a la media.



**POBLACIÓN EXTRANJERA EN VIVIENDAS FAMILIARES SEGÚN RÉGIMEN DE
TENENCIA DE LA VIVIENDA POR CONTINENTE DE PROCEDENCIA**

	Propiedad por compra totalmente pagada	Propiedad por compra pendiente de pago	Propiedad por herencia o donación	Alquiler	Cedida gratis o a bajo precio	Otra forma	TOTAL
Europa	21.201	6.209	1.535	15.087	1.333	2.439	47.804
África	1.201	1.028	145	7.166	415	358	10.313
América	4.936	3.429	1.312	20.876	850	1.515	32.918
Asia	1.383	1.076	123	3.145	173	133	6.033
Oceanía	22	4	1	17	1	7	52

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE) Censo de Población y Vivienda 2001

4.3.2. Demanda Turística de Vivienda.

Como bien apunta Analistas Financieros Internacionales en su "Estimación de la vivienda en España (2003-2008)", la demanda turística de vivienda depende tanto de factores exógenos a nuestra economía (por ejemplo, la renta de los países emisores de turismo o la preferencia por alojarse en viviendas de su propiedad de los turistas) como de variables endógenas relacionadas con la capacidad de atracción de turistas. En este segundo grupo se enmarcarían variables de tipo cualitativo como el clima, la estabilidad económica y financiera o la oferta complementaria de servicios. Lo que sí está claro es que a partir de la fijación de tipos de cambio irrevocables de los países del área euro y la práctica desaparición del diferencial de tipos de interés a largo plazo se dinamiza la compra de viviendas por parte de extranjeros.

4.3.3. Demanda de Vivienda en alquiler de los Jóvenes.

Este análisis ha sido realizado a partir de los datos proporcionados por la Bolsa de Vivienda en Alquiler para jóvenes.

La media de edad de los demandantes de vivienda en alquiler desde 1998 hasta 2004 ha sufrido un paulatino ascenso, pasando de encontrarse en los 22 años a situarse en torno a los 28 años de edad.

Las razones manifestadas en cuanto a necesidad de vivienda se pueden agrupar principalmente en tres grupos:



- Los que demandan vivienda porque poseen infraviviendas, es decir, viviendas que no reúnen las condiciones mínimas de calidad y, por tanto, necesitan mejorar la situación de la vivienda actual.
- Los que quieren emanciparse y no tienen recursos, que son un tercio de los demandantes.
- Los que tienen una vivienda de alquiler y pagan una cantidad monetaria elevada, que son otro tercio de los solicitantes.

De este modo, el perfil del joven canario demandante de vivienda en alquiler sería el de un hombre de unos 28 años, con un nivel de estudios medio y un empleo eventual.

El análisis de la demanda exige conocer el tipo de vivienda al que aspiran los jóvenes con necesidades y hasta qué punto sus expectativas se adecuan a la oferta del mercado inmobiliario. Las variables que se ha tenido en cuenta son:

- Superficie. Reducir el tamaño de la vivienda nueva para adecuarla a las necesidades de espacio y al precio.
- Régimen de tenencia. La vía que se supone más directa para que los jóvenes accedan a una vivienda es la del alquiler. No obstante, los costes de entrada en este mercado, que incluyen seguro, fianza y alquileres por anticipado, añadidos al contraste entre demanda fuerte y oferta escasa, también favorecen la exclusión de los jóvenes en este campo, al ser vistos por los propietarios como inquilinos de riesgo elevado. El de la vivienda en alquiler sólo recurren aquellos sectores que, no pudiendo acudir al crédito hipotecario, se vean favorecidos por la existencia de una política de alquileres subvencionados. Los datos proporcionados por las Oficinas de Vivienda en relación con el precio medio del alquiler mensual de las viviendas en Canarias nos revelan que desde 1998 éste ha ido creciendo, a pesar de haber experimentado dos pronunciados descensos en los años 1999 y 2003, precisamente los siguientes a aquellos en que se pusieron en marcha los dos últimos Planes de Vivienda de Canarias. El último dato disponible, correspondiente al año 2004, dice que la cantidad que debe



desembolsar un joven en Canarias por el alquiler de su vivienda asciende, por término medio, a 392,06 euros.

- Localización geográfica. El joven demanda una vivienda cerca del lugar de trabajo, que le ayude en su movilidad al mismo tiempo, relacionado fundamentalmente con el tiempo libre y el ocio.

4.3.4. La movilidad y el mercado de vivienda.

En su Informe anual de 2004 el Consejo Económico y Social de Canarias apunta que el mercado de la vivienda tiene mucho que ver con la movilidad intrainsular. De este modo, aquellos municipios que han desarrollado en los últimos años una política activa de promoción de suelo con fines residenciales han logrado atraer a un importante contingente de habitantes, puesto que éste sigue siendo uno de los problemas más acuciantes que presenta el Archipiélago. Además, la mejora de las comunicaciones en el interior de cada isla hace que ya no sea tan determinante, para establecer el domicilio, la localización del lugar de trabajo. Es más, el aumento del nivel de vida general lleva a valorar distintos emplazamientos por su ambiente y paisaje, la calidad de la edificación, los servicios que ofrece el entorno, las posibilidades de recreación, etc. No obstante, este fenómeno está ocasionando problemas significativos derivados del colapso de las arterias fundamentales de comunicación insulares, que soportan un intenso tráfico de vehículos como consecuencia de los desplazamientos pendulares diarios de marcada orientación laboral. Esta cuestión ha repercutido en la aplicación de cuantiosos presupuestos en la adecuación de los accesos a los espacios capitalinos de prácticamente todas las islas, así como de las vías que comunican dichos ámbitos con los centros turísticos más relevantes y con los principales soportes de comunicación exterior (puertos y aeropuertos).

4.3.5. Conclusiones: factores determinantes en la necesidad de viviendas.

- Factores demográficos: progresivo aumento de la población, disminución del número de miembros en la unidad familiar, proliferación de las personas que viven solas.



- Factores sociales: empleo (inestabilidad laboral), movilidad geográfica, emancipación de los jóvenes, incremento de la calidad de vida de las personas mayores.
- Factores económicos: incremento de la renta familiar disponible, crecimiento económico, mejora de las condiciones de los préstamos hipotecarios.
- Incremento del número de inmigrantes.

4.4. DEMANDA DE VIVIENDA PÚBLICA Y DE PROTECCIÓN OFICIAL.

Para el análisis de la demanda de vivienda en Canarias, se han tenido en cuenta los datos resultantes de la conclusión de los procedimientos de adjudicación de viviendas de promoción pública de los últimos tres años, así como los datos existentes de compradores de viviendas de protección oficial de promoción privada.

4.4.1. Las Viviendas de Promoción Pública.

El Decreto 194/1994, de 30 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de adjudicación de las viviendas promovidas por la Comunidad Autónoma de Canarias en régimen de alquiler no prevé la existencia de un registro permanente y global de demandantes de viviendas de promoción pública en nuestra Comunidad.

El régimen de solicitudes previsto en el citado Decreto es el siguiente:

Cuando se inicien las obras de un grupo de viviendas de Promoción Pública en alquiler los servicios de Promoción Pública del Instituto Canario de la Vivienda lo notificarán a la Comisión de Vivienda, que a su vez determinará los municipios interesados en cada promoción y lo comunicará a los Ayuntamientos u otras entidades con las que se hubiese acordado la valoración de las solicitudes. Además el inicio de cada promoción se hará público con indicación, entre otros extremos, de la fecha de cierre de presentación de solicitudes.



Las solicitudes se presentarán en los respectivos ayuntamientos, teniéndose en cuenta para cada promoción las presentadas en los Ayuntamientos interesados en la misma hasta la fecha de cierre fijada.

Una vez cerrados los plazos de admisión definitiva de solicitudes los Ayuntamientos o entidades convenidas examinarán las mismas elaborando, en el plazo de tres meses, una relación de solicitudes admitidas y de solicitudes excluidas que deberán ser objeto de exposición pública durante un mes para posibles reclamaciones.

Sólo llegado este momento, una vez revisadas las solicitudes presentadas se dispone de un dato real de solicitantes para una determinada promoción de viviendas.

Por ello los datos que a continuación se analizan están referidos a solicitantes admitidos en los procedimientos de adjudicación de las viviendas de promoción pública concluidos desde el ejercicio 2002 .

Solicitantes Admitidos por Municipios.

Por su tamaño y por ser las dos islas capitalinas de la Comunidad Autónoma Canaria, Tenerife y Gran Canaria son las que tienen un mayor número de solicitantes admitidos, con 4.700 y 4.155 respectivamente.

En la isla de Gran Canaria hay 9 municipios, Agüimes, Artenara, Arucas, Gáldar, Ingenio, Las Palmas de Gran Canaria, San Bartolomé de Tirajana, Santa Lucía y Telde con procedimientos de adjudicación concluidos en el período estudiado. Los tres municipios con mayor número de solicitantes admitidos en orden descendente son Las Palmas de Gran Canaria con 2.300, Telde con 427 y Santa Lucía con 384. El municipio con menor número de solicitantes admitidos es Artenara con 10.



GRAN CANARIA	
Municipio	Frecuencia
Agüimes	149
Artenara	10
Arucas	309
Gáldar	149
Ingenio	148
Las Palmas de Gran Canaria	2.300
San Bartolomé de Tirajana	279
Santa Lucía	384
Telde	427
Total	4.155

TENERIFE	
Municipio	Frecuencia
Arona	103
Fasnia	16
La Laguna	2.384
La Matanza de Acentejo	72
La Orotava	337
Santa Cruz de Tenerife	1.469
Santiago del Teide	63
Tacoronte	256
	4.700

En Tenerife los municipios con mayor número de solicitantes admitidos son La Laguna (2.384) y Santa Cruz de Tenerife (1.469). En cambio, en el que menos se han registrado es Fasnia con 16. En la Palma, el mayor número se encuentra en sus dos capitales económicas: Santa Cruz de La Palma y Los Llanos de Aridane. El municipio con menor número es Tijarafe.

Le siguen, por importancia cuantitativa, la isla de La Palma, con 638 personas, 151 de Fuerteventura, 54 en La Gomera y 31 en la isla de El Hierro.



LA PALMA	
Municipio	Frecuencia
Breña Baja	37
El Paso	41
Los Llanos de Aridane	199
Santa Cruz de la Palma	277
Tazacorte	58
Tijarafe	26
	638

En las isla de Fuerteventura, La Gomera y El Hierro, todos los solicitantes admitidos están concentrados en sus respectivas capitales insulares.

FUERTEVENTURA	
Municipio	Frecuencia
Puerto del Rosario	151

LA GOMERA	
Municipio	Frecuencia
San Sebastián de La Gomera	54

EL HIERRO	
Municipio	Frecuencia
Frontera	31

Años de Residencia en el Municipio.

En cuanto a los años de residencia, destacar que un 47% de los solicitantes admitidos de las islas de Gran Canaria y Fuerteventura llevan residiendo en el municipio que consta en la solicitud entre 5 y 15 años. Por tanto, se constata que son personas con arraigo en los municipios donde quieren seguir residiendo.

Edad de los solicitantes admitidos.

Al analizar la edad de los solicitantes admitidos, se observa que más del 70% tienen menos de 45 años. De este porcentaje, más del 46% tienen entre 30 y 45 años de edad. Estos resultados nos indica que su perfil es joven, lógico en cualquier caso,



dado que es el intervalo de edad en que las familias se plantean disponer de vivienda y, por otro lado, a partir de los 45 años generalmente se tiene una vida más consolidada y, por tanto, con mayor probabilidad de disponer de vivienda.

EDAD GRAN CANARIA Y FUERTEVENTURA.

Edad del solicitante				
Isla	Municipio	Menos de 30	30-44	más de 45
Fuerteventura	Puerto del Rosario	64	68	19
Gran Canaria	Aguimes	53	74	22
Gran Canaria	Artenara	4	4	2
Gran Canaria	Aucas	73	173	63
Gran Canaria	Galdar	64	60	25
Gran Canaria	Ingenio	75	65	8
Gran Canaria	Las Palmas de Gran Canaria	712	1080	508
Gran Canaria	San Bartolomé de Tirajana	95	137	47
Gran Canaria	Santa Lucía	137	185	62
Gran Canaria	Telde	210	164	53
		1487	2010	809
		34,53	46,68	18,79

EDAD TENERIFE, LA PALMA, LA GOMERA Y EL HIERRO.

Edad del solicitante					
Isla	Municipio	Menos de 30	30-44	más de 45	Total
El Hierro	Frontera	12	17	2	31
La Gomera	S Sebastián de La Gomera	13	28	13	54
La Palma	Breña Baja	5	26	6	37
La Palma	El Paso	13	23	5	41
La Palma	Los Llanos de Aridane	51	96	52	199
La Palma	Santa Cruz de la Palma	87	128	62	277
La Palma	Tazacorte	19	28	11	58
La Palma	Tijarafe	8	14	4	26
Tenerife	Arona	35	46	22	103
Tenerife	Fasnia	4	9	3	16
Tenerife	La Laguna	604	1167	613	2384
Tenerife	La Matanza de Acentejo	19	42	11	72
Tenerife	La Orotava	72	169	96	337
Tenerife	Santa Cruz de Tenerife	357	700	412	1469
Tenerife	Santiago del Teide	15	22	26	63
Tenerife	Tacoronte	98	131	27	256
		1412	2646	1365	5423
		26,04	48,79	25,17	100,00



Número de Miembros de la Unidad Familiar.

El número de miembros medio que tiene la unidad familiar de los solicitantes admitidos de viviendas es inferior a 3, oscilando desde los 2,37 de los que tienen por encima de 45 años a los 2,98 de los que tienen entre 30 y 45 años, es decir, el número de miembros de las unidades familiares de los solicitantes admitidos de viviendas en la provincia de Las Palmas de Gran Canaria tiene un comportamiento similar al resto de las familias Canarias.

Este resultado parece lógico, si pensamos que en estas edades el número de personas en la unidad familiar suele aumentar, tanto por tener descendencia, como por algún ascendente a su cargo.

**Nº DE MIEMBROS DE LA UNIDAD FAMILIAR
POR PROVINCIA E INTERVALO DE EDAD**

Provincia	Menores de 30 años	Entre 30 y 45 años	Mayores de 45 años
Las Palmas	2,61	2,98	2,37
Santa Cruz de Tenerife	2,47	2,84	2,26

Número de solicitantes admitidos que trabajan fuera de su Municipio.

En el caso de las islas de Fuerteventura y Gran Canaria, el porcentaje de solicitantes admitidos que trabajan en un municipio diferente al que residen es del 6,78%. Los municipios donde el porcentaje es mayor son Agüimes, con más del 60%, e Ingenio, con más del 20% de los residentes en este municipio. Estos municipios presentan dichos porcentajes tan altos porque hay una tendencia a desplazarse a municipios del sur, especialmente a San Bartolomé y a Mogán, o a la capital de la isla a trabajar.

En las islas occidentales, el porcentaje de las personas que trabajan fuera del municipio es sensiblemente superior al caso de las islas orientales, al subir hasta el 22,31 % de la totalidad de los solicitantes admitidos de viviendas de promoción pública. El porcentaje más alto se encuentra en el municipio de Arona, en la isla de



Tenerife, con un porcentaje superior al 65%. En este caso, está claramente definida la atracción que supone Adeje para desempeñar su puesto de trabajo. En la isla de La Palma son destacables también los casos de Breña Baja (94,59%, por cercanía de Santa Cruz de La Palma) y Tazacorte (67,24%, por cercanía de Los Llanos de Aridane).

Discapacitados en la Unidad Familiar.

En las islas de Fuerteventura y Gran Canaria, se han registrado un porcentaje de 1,11% de solicitantes admitidos con algún miembro en su unidad familiar con discapacidad, haciendo un total de 48 casos. El municipio con mayor porcentaje es Arucas.

En las islas occidentales, existe un porcentaje del 3,56 % de solicitantes admitidos con algún discapacitado en su unidad familiar, que hacen un total de 193. Los municipios donde el porcentaje de discapacitados por familia es mayor son Fasnia y Santa Cruz de Tenerife, ambos en la isla de Tenerife.

Rentas de Alquiler.

De los solicitantes admitidos que estaban en situación de alquiler, prácticamente el 80% paga un alquiler por la vivienda que oscila entre los 1.200 y 3.599 Euros anuales (entre 100 y 300 Euros mensuales). Solamente algo más del 5% tienen rentas de alquiler superiores a los 4.800 Euros anuales.

Obviamente, se está hablando de familias humildes, que deben buscar rentas de alquiler soportables para su nivel de ingresos. Teniendo en cuenta los precios de mercado, con alquileres que oscilan entre los 100 y los 300 Euros mensuales, seguramente se está hablando de viviendas en mal estado o infravivienda.



Conclusiones sobre la tipología de demandante de viviendas públicas.

- Los solicitantes admitidos de viviendas de promoción pública tienen cierto arraigo en el municipio donde solicitaron la vivienda, dado que una gran parte de ellos llevan residiendo en estos municipios más de 5 años.
- Son personas jóvenes, dado que la mayoría tienen menos de 45 años. También hay que destacar que aproximadamente el 30% son menores de 30 años.
- Por regla general, las familias cuya solicitud ha admitida no supera los 3 miembros en la unidad familiar. Además, las medias más cercanas a 3 miembros se encuentran en los solicitantes admitidos con edades comprendidas entre los 30 y 45 años.
- Más del 98% de los individuos analizados, residían en viviendas que no eran de su propiedad. Fundamentalmente en viviendas alquiladas, donde la renta de alquiler media oscila entre los 100 y los 300 Euros mensuales, o, con un familiar cercano.
- Las viviendas donde residen tienen unas dimensiones medias que oscila entre los 60 y 100m² (55% aproximadamente). Hay que destacar negativamente que más del 20% ocupan viviendas de menos de 50 m².

4.4.2. Las Viviendas de Promoción Privada.

Los datos que a continuación se analizan corresponden a adquirentes de viviendas de promoción privada acogidas al vigente Plan de Vivienda de Canarias.

El demandante de este tipo de vivienda se puede considerar como joven, ya que prácticamente el 75% son menores de 36 años.



Nº DE PERSONAS MENORES DE 36 AÑOS

Isla	Municipio	% Menores 36
La Gomera	San Sebastian de La Gomera	62,79
La Palma	Breña Baja	50,00
Tenerife	Adeje	60,65
Tenerife	Garachico	62,71
Tenerife	Granadilla de Abona	67,19
Tenerife	Icod de Los Vinos	57,69
Tenerife	La Laguna	76,21
Tenerife	La Orotava	84,43
Tenerife	Los Realejos	81,77
Tenerife	Puerto de La Cruz	90,00
Tenerife	San Juan de La Rambla	90,44
Tenerife	Santa Cruz de Tenerife	69,03
Tenerife	Tacoronte	86,86
Lanzarote	Arrecife	67,80
Gran Canaria	Arucas	67,74
Gran Canaria	Ingenio	88,00
Gran Canaria	Las Palmas de Gran Canaria	76,97
Gran Canaria	Mogán	59,02
Gran Canaria	Santa Lucía	88,51
Gran Canaria	Santa María de Guía	66,67
Gran Canaria	Telde	73,59
Gran Canaria	Teror	56,10

74,79

En torno al 3% de las familias compradoras de este tipo de viviendas tienen algún miembro con discapacidad. Al analizar este dato por municipios, hay que señalar que el Puerto de la Cruz (10%), Santa María de Guía (5,71%) y Santa Cruz de Tenerife (5,31%) tienen las unidades familiares con mayores índices de discapacidad.

En cuanto a las dimensiones de este tipo de viviendas, se constata que más del 50% tiene unas dimensiones entre los 80 y 100 m². Algo más del 6% son viviendas con menos de 60 m².



SUPERFICIE ÚTIL DE LA VIVIENDA

Isla	Municipio	% De 30 a 39 m2	% De 40 a 49 m2	% de 50 a 59 m2	% de 60 a 69 m2	% 70 a 79 m2	% de 80 a 99m2	% de 100 a 199 m2
La Gomera	San Sebastián de La Gomera	2,56	6,41	3,85	10,26	74,36	2,56	0,00
La Palma	Breña Baja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
Tenerife	Adeje	0,00	2,09	1,57	92,67	1,05	2,62	0,00
Tenerife	Garachico	0,00	3,45	8,62	31,03	29,31	27,59	0,00
Tenerife	Granadilla de Abona	0,00	0,00	0,00	0,00	14,71	85,29	0,00
Tenerife	Icod de Los Vinos	0,00	3,85	5,77	5,77	21,15	63,46	0,00
Tenerife	La Laguna	0,00	1,72	3,45	32,76	20,26	41,81	0,00
Tenerife	La Orotava	0,65	0,65	3,90	13,64	21,43	59,74	0,00
Tenerife	Los Realejos	0,00	0,00	2,14	5,20	17,43	75,23	0,00
Tenerife	Puerto de La Cruz	0,00	0,00	0,00	31,25	43,75	25,00	0,00
Tenerife	San Juan de La Rambla	0,00	0,00	5,80	11,59	21,74	60,87	0,00
Tenerife	Santa Cruz de Tenerife	0,00	0,00	3,24	5,74	53,62	37,41	0,00
Tenerife	Tacoronte	0,00	0,00	0,00	1,09	1,46	97,45	0,00
Lanzarote	Arrecife	0,00	0,00	0,00	5,08	0,00	94,92	0,00
Gran Canaria	Arucas	0,00	0,00	10,75	16,13	39,78	33,33	0,00
Gran Canaria	Ingenio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
Gran Canaria	Las Palmas de Gran Canaria	0,00	0,00	0,00	0,38	1,53	98,09	0,00
Gran Canaria	Mogán	0,00	0,00	0,00	11,11	33,33	55,56	0,00
Gran Canaria	Santa Lucía	0,00	0,00	1,27	21,52	20,25	56,96	0,00
Gran Canaria	Santa María de Guía	0,00	7,89	9,21	15,79	14,47	52,63	0,00
Gran Canaria	Telde	0,00	1,06	8,97	5,01	53,03	31,93	0,00
Gran Canaria	Teror	0,00	7,89	13,16	13,16	47,37	18,42	0,00



Las principales conclusiones que podemos extraer son:

- El demandante de viviendas de promoción privada es joven, al ser el 75% de la muestra menores de 36 años.
- Un 3% de las unidades familiares tienen al menos un miembro con algún tipo de discapacidad.
- La mitad de las viviendas impulsadas bajo esta fórmula tienen unas dimensiones de 80 a 100 m².

4.4.3. Encuesta sobre Vivienda.

Con objeto de conocer las características principales de la demanda de vivienda en Canarias, se ha realizado un encuesta en toda la Comunidad Autónoma, a un total de 1.245 personas, de forma estratificada y proporcional por cada una de las islas.

La muestra está formada por hogares que cumplieran con el requisito de ser vivienda habitual, desestimando a todos aquellos encuestados que afirmaron no cumplir con este perfil. El criterio de la selección muestral por islas fue proporcional por número de habitantes.

La tipología de la vivienda canaria, en función de los resultados del cuestionario, podrían ser los siguientes:

- Los demandantes de vivienda son fundamentalmente los jóvenes, el 73,1% tienen menos de 35 años, siendo el principal motivo de dicha demanda el acceso a la primera vivienda.
- Los ingresos familiares de la mayor parte de los demandantes de vivienda oscilan entre 1,5 y 3,5 veces el IPREM. El 61,6% de los que desean adquirir una vivienda tienen una renta media entre 10.775 y 25.150 Euros.
- Se manifiesta una clara preferencia por el acceso a la vivienda en propiedad frente al alquiler. La vivienda en alquiler se contempla como una opción transitoria por lo que su demanda se centra en los sectores de población más jóvenes.



- Las viviendas en alquiler (el 80% de las viviendas en alquiler tienen menos de 90 m²) tienen menor dimensión que las viviendas en propiedad (el 58% de las viviendas en propiedad tienen dimensiones mayores a 90 m²).
- En cuanto al posible incremento de la oferta de viviendas en arrendamiento, la encuesta pone de manifiesto que un 34,5% de los propietarios de varias viviendas estaría dispuesto a alquilar con algún tipo de intermediación pública.
- Se muestra mayor predilección por los núcleos urbanos frente a los rurales o turísticos.

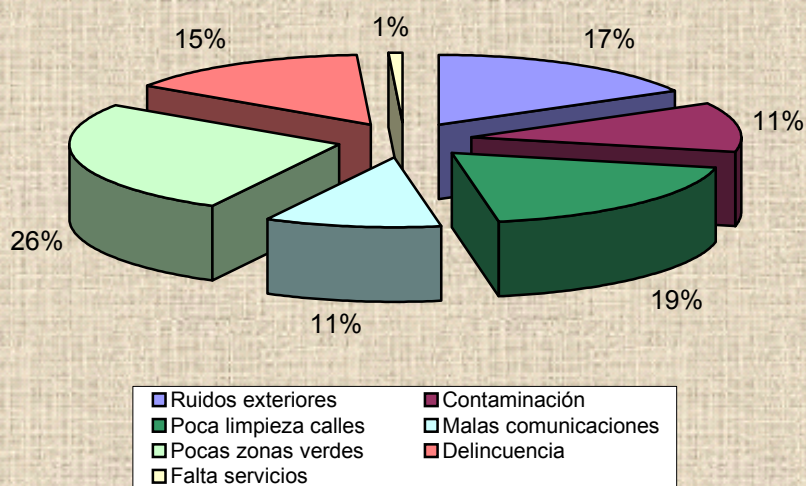
4.5. NECESIDADES DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS DE LAS VIVIENDAS.

Sobre las necesidades de equipamientos y servicios complementarios que tiene la vivienda en Canarias existen pocos datos y estudios. Las únicas cifras al respecto las proporciona el Instituto Canario de Estadística en su Censo de Población y Vivienda correspondiente a 2001, en el que refleja el parecer de los ciudadanos en lo que se refiere a los problemas detectados en sus viviendas principales y en el entorno de las mismas.

En este orden de cosas, un significativo 26% de los canarios denuncia la falta de zonas verdes en el entorno de sus viviendas, circunstancia que mucho tiene que ver con la escasa preocupación por este punto en el pasado. La falta de servicios básicos únicamente es demandado por el 1% de los encuestados. El resto de las sugerencias tienen que ver fundamentalmente con problemas relacionados con la limpieza de las calles (19%), ruidos exteriores (17%), delincuencia (15%), malas comunicaciones (11%) y contaminación (11%).



**% DE VIVIENDAS PRINCIPALES EN CANARIAS
CLASIFICADAS SEGÚN PROBLEMAS DE LA VIVIENDA Y EL
ENTORNO**



Fuente: Ficheros de microdatos de los Censos de Población y Viviendas a 1-11-2001 (ISTAC / INE).

4.6. NECESIDADES DE SUELO DESTINADO A VIVIENDAS SOMETIDAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

El estudio de las necesidades de suelo destinado a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública va íntimamente vinculado al proceso legislativo de Canarias de los últimos años. Por ello, realizaremos un breve resumen de la situación legislativa actual, incluyendo las mejoras que se han ido realizando, para comprender cual es la necesidad real del mismo y que factores ayudarán a potenciar su creación.

La Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias (posteriormente incorporada en el Decreto Legislativo 1/2000, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias), establece en su exposición de motivos que "La recuperación por la sociedad de las plusvalías generadas por el desarrollo urbano se materializan mediante la cesión por los propietarios de los suelos que se incorporan al proceso urbanizador del diez por ciento de su aprovechamiento urbanístico, eximiendo a la Administración receptora de los gastos de urbanización, en los términos establecidos



por la Ley Estatal, 6/1998. Ello queda especialmente justificado por las necesidades de una política de viviendas que satisfaga este derecho básico del ciudadano, pero también en orden a posibilitar un desarrollo urbano coherente con el territorio mediante la participación pública en la oferta de suelo.” Esta Ley hace un especial esfuerzo de revisión de los instrumentos de gestión, priorizando en los propietarios la facultad de impulsar la actividad de ejecución del planeamiento urbanístico, bien por sí o mediante la figura del agente empresarial, una innovación legislativa creada para favorecer su participación y actuación. En estos nuevos sistemas de ejecución se da un amplio margen a las partes en el modo de concertar la urbanización y la edificación de los suelos a ello destinados, y en los que la Administración interviene sólo para garantizar la legalidad de lo acordado o, en último término para reaccionar ante la pasividad o incumplimiento de los particulares.

En el Título III del citado Decreto Legislativo se definen los sistemas de ejecución del planeamiento de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística. Los sistemas de ejecución urbanística ofrecen a los particulares y administraciones intervinientes un amplio abanico de formas y procedimientos para la equidistribución y ejecución de la urbanización adaptándose a la pluralidad de situaciones jurídicas y territoriales presentes en la realizada del archipiélago a fin de que ello no sea obstáculo para la ejecución del planeamiento. A estos efectos, se introducen sistemas novedosos como el concierto, que simplifica enormemente los procedimientos en caso de acuerdo entre las partes implicadas; la ejecución empresarial, capaz de atribuir a persona física o jurídica distinta del propietario la ejecución; la ejecución forzosa protagonizada por la actuación de entidades u organismos públicos. (Con la entrada en vigor del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias se desarrolla parte del contenido del D.L. 1/2000).

La Legislación Urbanística Canaria, consciente de la necesidad de suelo con destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección plantea en su artículo 32.2.A.8 (relativo al contenido de la Ordenación Estructural de los Planes Generales de Ordenación) y en el artículo 71.1.a. el deber de los propietarios de suelo urbanizable sectorizado y ordenado de dedicar el 20 % del suelo útil residencial a un destino



prioritario de edificación de viviendas sujetas a regímenes de protección pública, no pudiendo ser esta adscripción superior al 50% del ámbito o sector.

Por otro lado, en su artículo 76, destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo, establece que dichos bienes integrantes se dedicarán, entre otros fines a Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Habilitándose su cesión gratuita o por precio fijado para si se dedican a este fin.

La Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, basándose en la experiencia acumulada en estos últimos años, destaca que uno de los principales escollos que dificultan la solución del problema de la vivienda en Canarias es la escasez de suelo apto para la edificación destinado a este fin. Abordando la Ley este problema con la afectación directa de suelo a construcción de viviendas protegidas mediante establecimiento de un estándar urbanístico mínimo que deben incorporar los instrumentos municipales de planeamiento. La Ley atribuye a los Planes insulares y, en su caso, a los planes de vivienda la localización de aquellos municipios de preferente localización de viviendas protegidas. Para dar cobertura de ese estándar urbanístico la Ley admite la afectación expresa a ese fin del Patrimonio Municipal de Suelo.

La Ley 19/2003, de 14 de abril, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación General (DOG en adelante) y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, incluye modificaciones al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENAC en adelante) y a la Ley 2/2003 de viviendas de Canarias, para reforzar su eficacia, entre las que destacamos:

- La Modificación del artículo 32.2.A.8 y el 71.1.a del TRLOTENAC persiguiendo potenciar las reservas de suelo con destino a viviendas protegidas, estableciendo la obligatoriedad de una reserva mínima, a nivel municipal, del 20% del aprovechamiento residencial en suelo urbanizable y urbano no consolidado, poniendo como límite que dentro del ámbito o sector se destine un máximo de 33% del aprovechamiento residencial con destino a viviendas protegidas de autoconstrucción o de promoción pública en régimen de alquiler. Con esta limitación se pretende fomentar la integración social.



- La Modificación del artículo 36 del TRLOTENAC que pretende incrementar la eficiencia del uso del suelo urbano mediante la compacidad, aumentando los límites de densidad. Al mismo tiempo, se explicita la aplicabilidad de los estándares a la totalidad del suelo urbanizable o urbano no consolidado, con independencia del instrumento de planeamiento que establezca su ordenación pormenorizada. Los cambios realizados, para suelos con destino residencial son:
 - La densidad máxima de 70 viviendas por hectáreas a 400 habitantes por hectáreas (pudiendo elevarse hasta 500 habitantes por hectáreas en suelos urbanos de renovación u rehabilitación).
 - La edificabilidad bruta máxima de 0,80 m² edificables por cada m² suelo a 1,20 m² edificables por cada m² suelo (pudiendo elevarse hasta 1,5 m² edificables por cada m² suelo, en suelos urbanos de renovación u rehabilitación).
- La Modificación al artículo 27 de la Ley 2/2003 en la que se establece que en los municipios declarados de preferente localización de viviendas protegidas, los planes generales habrán de destinar a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública como mínimo el 25% del aprovechamiento con destino residencial del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados.

Por otro lado, en la Normativa de las Directrices de Ordenación General de Canarias hemos de destacar:

- La Directriz 69. Compacidad, edificabilidad y densidad (Norma Directiva (ND en adelante), es decir, determinación de obligado cumplimiento por la Administración y los particulares, cuya aplicación requiere su previo desarrollo por el pertinente instrumento de ordenación de los recursos naturales, territorial o urbanística o, en su caso, disposición administrativa, establece que el planeamiento procurará el uso eficiente del suelo mediante el incremento de la densidad bruta de los núcleos. Debiendo el planeamiento insular determinar horquillas de densidades mínimas por tipos de núcleos y municipios, para los suelos urbanizables residenciales, de acuerdo con el criterio de incrementar la densidad bruta de los núcleos y su edificabilidad.



- En la Directriz 70 Complejidad e integración social (ND) se indica que el planeamiento urbanístico procurará, en los sectores con destino residencial, la implantación de modelos urbanos que propicien el incremento de la complejidad social y cuando no se utilicen tipologías tradicionales de manzana cerrada, se procurará la mezcla de tipologías edificatorias, con destino a segmentos de población con diferente capacidad económica, utilizando para ello, en su caso, la calificación con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección.
- La Directriz 77 Eficiencia territorial. (ND) El planeamiento evitará las implantaciones residenciales de baja densidad, utilizando tipologías o combinaciones de tipos edificatorios que permitan incrementar el uso eficiente del suelo, evitando el uso extensivo de baja densidad.
- La Directriz 78. Calificación y Cualificación (ND). La selección de los modelos tipológicos se realizará atendiendo a la reducción del consumo de suelo y a su adaptación a las características del medio en el que se inserten las actuaciones. Se prestará especial atención al diseño y la escala de la intervención, evitando implantaciones de dimensión excesiva o con morfologías que supongan fuertes impactos y rupturas.

Si bien las citadas previsiones normativas pueden producir una bolsa importante de suelo destinado a la construcción de viviendas protegidas, el actual proceso de adaptación de los planes generales al citado Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y a las Directrices de Ordenación General, está generando que no se le pueda estar dando una respuesta inmediata al problema actual de la escasez de suelo destinado a la construcción de viviendas.

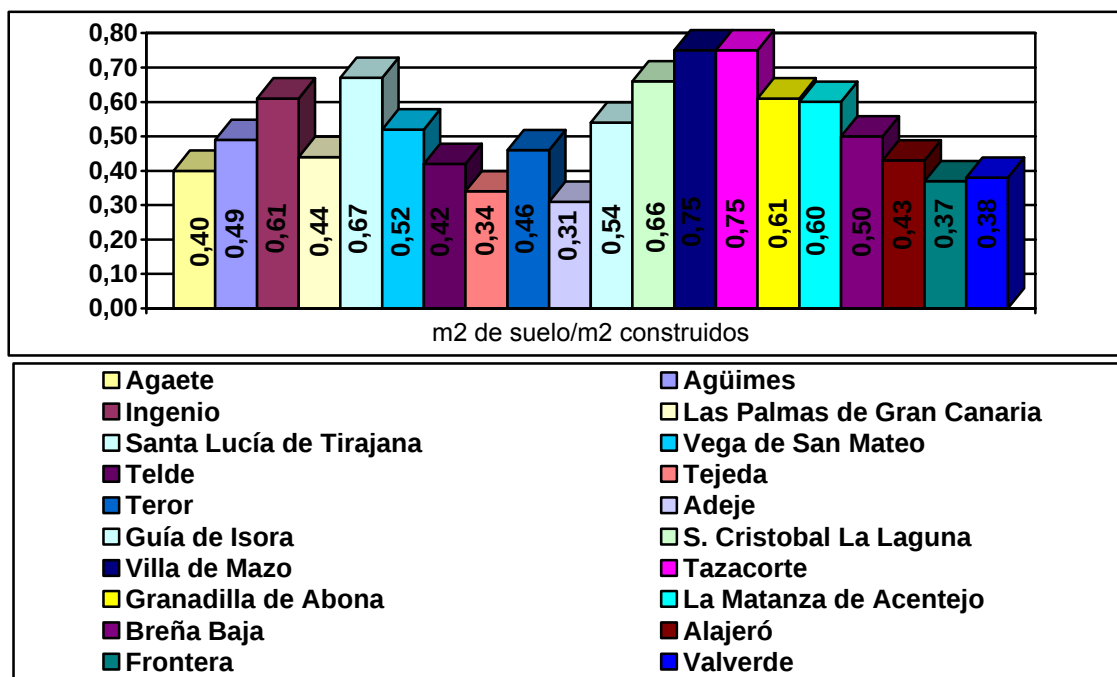
En cuanto a las medidas de fomento público del suelo destinado a viviendas protegidas que se prevén en la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, mediante la declaración de actuaciones protegidas en materia de suelo y la regulación de distintas medidas de financiación para las mismas, dichas medidas resultan insuficientes si previamente no se ha habilitado suelo al que, a través de las citadas ayudas, puedan acceder los distintos promotores.



Lo expuesto llevó a acometer una modificación de la Ley de Vivienda de Canarias, actualmente se encuentra en trámite Parlamentario, con la que se pueda dar respuesta a corto plazo a la disponibilidad de suelo destinado a la construcción de vivienda protegida, orientándose dicha modificación a permitir la reclasificación de suelo rústico o urbanizable en urbanizable sectorizado o en urbano no consolidado, u ordenarse, asimismo, el suelo ya clasificado como urbanizable o urbano, mediante una modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana, estableciendo una ordenación pormenorizada del sector o ámbito en cuestión y un procedimiento abreviado para la tramitación de esa modificación. Por otra parte, las previsiones normativas destinadas a reservar suelo para la construcción de viviendas protegidas, para que resulten operantes, y consigan su finalidad última, que no es otra que la construcción y posterior disponibilidad de viviendas a un precio asequible, es necesario que contengan medidas, tales como la limitación del valor de los terrenos incluidos en el porcentaje de reserva de suelo correspondiente, que traten de garantizar la referida finalidad.

En este estudio de la necesidad de suelo para la construcción de viviendas protegidas, resaltamos que uno de los problemas principales que nos encontramos es el elevado precio de adquisición del suelo en este momento. Esto se agrava si no se concreta en el planeamiento el suelo que va a absorber viviendas protegidas, pues el propietario, quiere obtener el mismo beneficio que su colindante, es decir, vender al precio de mercado. Si el precio de este suelo es el de mercado la gestión de la promoción puede ser poco rentable, ya que el precio de la vivienda protegida es tasado. Este problema refuerza la necesidad de definir en el planeamiento urbanístico el aprovechamiento destinado a este fin y elevar la densidad edificatoria (siempre que no se tengan en cuenta otros parámetros como la integración paisajística y morfológica con el entorno) para conseguir que la operación sea rentable y que el precio de obtención del suelo para viviendas protegidas sea inferior al del suelo con destino a viviendas libres.

La edificabilidad media de los suelos urbanizables sectorizados, con uso residencial, de algunos de los planes generales adaptados básica o definitivamente al TRLOTENAC es:



La conclusión evidente que se puede extraer de este gráfico es que la edificabilidad planteada, en líneas generales, por los suelos urbanizables de los planes generales de ordenación, siendo la media aproximada de $0,51 \text{ m}^2$ de suelo/ m^2 construido, es muy baja si la comparamos a la edificabilidad máxima permitida en este momento por el TRLOTENAC es de $1,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$ (pudiéndose incrementar en algunos casos hasta $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$).

Existen, todavía, pocos suelos reservados para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y la respuesta la encontramos en que la regulación urbanística que crea medidas que aseguran los suelos reservados a esta tipología de viviendas es relativamente reciente. Como expusimos anteriormente la LOTC '99, en su artículo 71.1.a, establece la obligatoriedad de dedicar el 20% (no pudiendo ser esta adscripción superior al 50% del sector) del suelo residencial útil de los suelos urbanizables sectorizados y ordenados a un destino prioritario de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Posteriormente, la Ley 19/2003 modificó este porcentaje adoptando dos medidas fundamentales, por un lado realiza una modificación del Decreto Legislativo 1/2000 según la cual los Planes Generales de Ordenación deberán adscribir, como mínimo el 20% del aprovechamiento (no pudiendo destinarse más del 33% del aprovechamiento del ámbito o sector a viviendas protegidas de



autoconstrucción o de promoción pública en régimen de alquiler), y por otro modificando la Ley 2/2003, de Vivienda de Canarias indicando que en los Planes Generales, en el caso de municipios declarados de preferente localización de viviendas protegidas, el porcentaje que se debe destinar a este tipo de viviendas es del 25%, siendo los Planes Insulares de Ordenación (y en su defecto los Planes de Vivienda) los que deben determinar cuales son los citados municipios.

Paulatinamente con todas las medidas que se han planteado legislativamente se va dando solución a la problemática de la necesidad de suelo apto para edificar viviendas protegidas. Y esto lo podemos comprobar ya que estas medidas están, en la actualidad, viendo sus frutos en el planeamiento urbanístico municipal. Además, para dar respuesta a corto plazo a la disponibilidad de suelo destinado a la construcción de vivienda protegida se está tramitando la Modificación de la Ley de Vivienda de Canarias.

Podemos afirmar que en este momento prácticamente la totalidad de los municipios están adaptando su planeamiento al Decreto Legislativo 1/2000 (algunos ya lo han hecho) y, en muchos casos, también se está adaptando el mismo a las Directrices de Ordenación General. Esta medida conllevará que en el momento que estén todos los planes generales de ordenación adaptados plenamente al Decreto Legislativo 1/2000 (excepto aquellos que se han aprobado con anterioridad a la modificación del D.L. 1/2000 realizado por la Ley 19/2003) el planeamiento destine el 20% o 25% del aprovechamiento del suelo con destino residencial a la construcción de viviendas protegidas. No obstante, hasta que dicha adaptación se produzca o se acometan las modificaciones del planeamiento municipal previstas en la Modificación de la Ley de Vivienda de Canarias que se está tramitando, seguirá existiendo necesidad de suelo apto para edificar dichas viviendas.

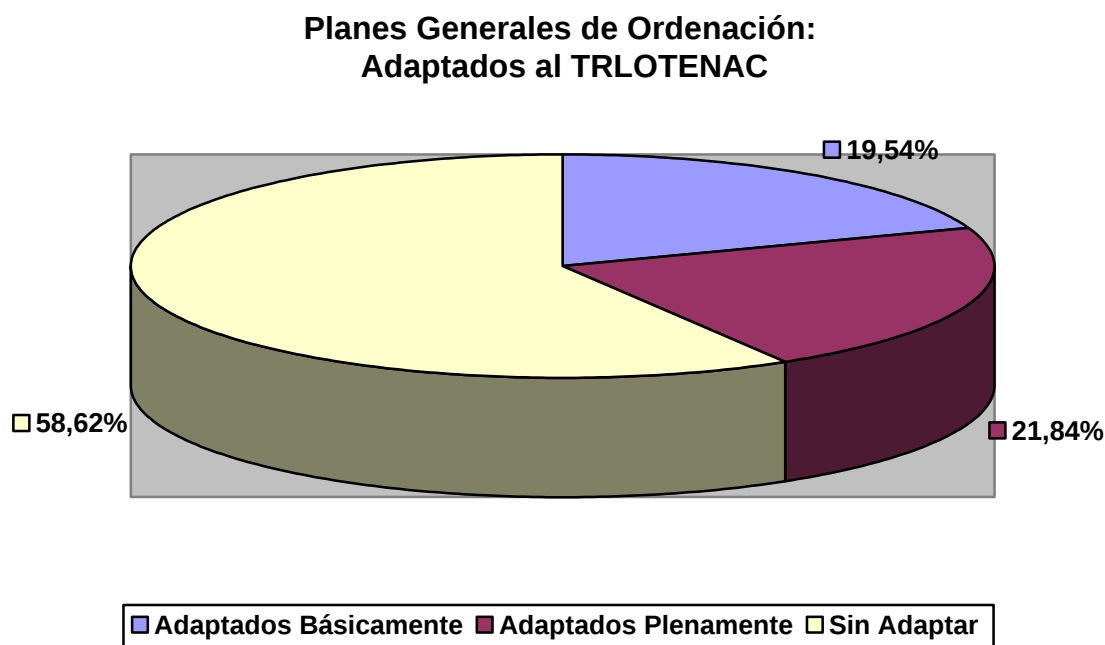
Actualmente los planes generales de ordenación que se han adaptado al Decreto Legislativo 1/2000, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, son:



GRAN CANARIA	AGAETE	ADAPTACIÓN BÁSICA PARCIAL
	AGÜIMES	ADAPTACIÓN PLENA PARCIAL
	INGENIO	ADAPTACIÓN PLENA PARCIAL
	LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	ADAPTACIÓN BÁSICA TOTAL
	SANTA LUCÍA DE TIRAJANA	ADAPTACIÓN PLENA PARCIAL
	SANTA MARÍA DE GUÍA	ADAPTACIÓN PLENA PARCIAL
	TELDE	ADAPTACIÓN PLENA PARCIAL
	TEJEDA	ADAPTACIÓN PLENA PARCIAL
	TEROR	ADAPTACIÓN BÁSICA PARCIAL
	VEGA DE SAN MATEO	ADAPTACIÓN BÁSICA PARCIAL
LANZAROTE	ARRECIFE	ADAPTACIÓN BÁSICA PARCIAL
	TINAJO	ADAPTACIÓN PLENA PARCIAL
TENERIFE	ADEJE	ADAPTACIÓN BÁSICA PARCIAL
	ARAFO	ADAPTACIÓN BÁSICA PARCIAL
	EL SAUZAL	ADAPTACIÓN PLENA PARCIAL
	FASNIA	ADAPTACIÓN BÁSICA PARCIAL
	GUIA DE ISORA	ADAPTACIÓN BÁSICA PARCIAL
	GRANADILLA DE ABONA	ADAPTACIÓN PLENA PARCIAL
	GUIMAR	ADAPTACIÓN BÁSICA PARCIAL
	LA MATANZA DE ACENTEJO	ADAPTACIÓN PLENA TOTAL
	LA OROTAVA	ADAPTACIÓN PLENA PARCIAL
	LOS REALEJOS	ADAPTACIÓN BÁSICA PARCIAL
	LOS SILOS	ADAPTACIÓN BÁSICA TOTAL
	PUERTO CRUZ	ADAPTACIÓN BÁSICA PARCIAL
	SAN CRISTOBAL LAGUNA	ADAPTACIÓN BÁSICA PARCIAL
	SANTIAGO DEL TEIDE	ADAPTACIÓN PLENA PARCIAL
	TACORONTE	ADAPTACIÓN BÁSICA PARCIAL
	TEGUESTE	ADAPTACIÓN BÁSICA PARCIAL
LA PALMA	BREÑA BAJA	ADAPTACIÓN PLENA TOTAL
	MAZO	ADAPTACIÓN PLENA PARCIAL
	PUNTAGORDA	ADAPTACIÓN BÁSICA PARCIAL
	TAZACORTE	ADAPTACIÓN PLENA PARCIAL
	TIJARAFE	ADAPTACIÓN PLENA TOTAL
GOMERA	ALAJERO	ADAPTACIÓN PLENA TOTAL
HIERRO	FRONTERA	ADAPTACIÓN PLENA TOTAL
	VALVERDE	ADAPTACIÓN PLENA TOTAL



El porcentaje de Planes Generales de Ordenación adaptados al Decreto Legislativo 1/2000, es el siguiente (incluso los Adaptados parcialmente):



4.7. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN PREFERENTE.

Según lo establecido en el artículo 26 de la Ley de Vivienda de Canarias, en los Planes Insulares de Ordenación y, en su caso, en el Plan Canario de Vivienda y Suelo se determinarán los municipios de preferente localización de viviendas sujetas a un régimen de protección pública atendiendo, especialmente, a las necesidades de las áreas metropolitanas y capitales insulares, los núcleos urbanos de nueva creación o en expansión, y las zonas turísticas.

La consecuencia de que un municipio sea declarado como de preferente localización de viviendas protegidas, se traduce en que su plan general habrá de destinar, como mínimo, a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública el 25% del aprovechamiento con destino residencial del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados, según la modificación introducida en el artículo 27.1 de la Ley de Vivienda de Canarias por la Ley 19/2003, de 14 de abril,

por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, en la que se aumenta el antiguo porcentaje del 20% del suelo residencial útil al que venía refiriéndose la citada Ley de Vivienda.

Dado que hasta la fecha los Planes Insulares de Ordenación aprobados no han determinado dichos municipios de preferente localización de viviendas protegidas, y al ser necesario incrementar la reserva de suelo destinado a la construcción de viviendas protegidas en aquellos municipios con mayor demanda de este tipo de viviendas, se estima conveniente que el Plan de Vivienda de Canarias proceda a dicha determinación.

A estos efectos el Instituto Canario de la Vivienda se ha dirigido a los Cabildos Insulares y a la FECAM, solicitando que informen sobre los municipios que se considera que deben declararse de preferente localización de viviendas protegidas, atendiendo a las circunstancias previstas en el artículo 26.1 de la Ley de Vivienda de Canarias.

En esta materia, sólo podemos encontrar algún antecedente normativo, en el Decreto 69/2003, de 20 de mayo, que reguló el programa Canario de Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial destinadas a satisfacer el déficit de viviendas en determinados municipios con desarrollo turístico, dentro del Plan de Vivienda de Canarias 2002-2005. Los municipios, considerados como turísticos, en los que se preveía la aplicación de este programa, que se relacionaron en el Anexo del Decreto, son los siguientes: Antigua, Pájara, Tuineje y La Oliva (Fuerteventura); Mogán, Santa Lucía, San Bartolomé de Tirajana y Agüimes (Gran Canaria); Haría, San Bartolomé, Teguiise, Yaiza y Tías (Lanzarote); y Santiago del Teide, Guía de Isora, Adeje, Arona, San Miguel de Abona y Granadilla (Tenerife).

Al objeto de determinar las necesidades de vivienda protegida de las áreas metropolitanas y capitales insulares, los núcleos urbanos de nueva creación o en expansión, y las zonas turísticas, se ha llevado a cabo un estudio teniendo en cuenta tres tipos de variables:



1.- Variables relacionadas con la evolución de la población, como son:

- Capital insular. Las capitales insulares canarias prestan una serie de servicios administrativos, sociales y económicos al resto de la isla, con lo que suponen una atracción de población en su territorio municipal.
- Volumen de población. A partir de los datos de población del año 2004, se ha atendido fundamentalmente a los municipios de más de 75 mil habitantes, entendiendo que por su tamaño ya han ejercido históricamente una capacidad de atracción de población fuerte, con lo que se ha producido un déficit de viviendas aún no resuelto.
- Crecimiento de la población. A partir de los datos de población de los años 2000 y 2004, se calcula el porcentaje de crecimiento, teniendo en cuenta los municipios donde ha sido mayor ya que cuanto más crece la población, más probabilidad existe de demandar vivienda.
- Crecimiento vegetativo. Es la diferencia, en términos absolutos, entre el número de nacimientos y defunciones. Los municipios con mayor crecimiento vegetativo son los que tienen un repunte de la natalidad y un descenso de la mortalidad, es decir, tendrán una población más joven, con hijos pequeños, que es el estrato poblacional que más demanda una vivienda.
- Tasa de migración. Se refiere a los cambios de residencia que se producen dentro de un territorio. En concreto, es el saldo migratorio relativizado por el total de la población. Esta variable es producto de la inmigración interior, la inmigración exterior, la emigración interior y emigración exterior. Los municipios con mayores tasas de migración son aquellos que son más atractivos para habitar. Cuanto mayor es la tasa de migración, mayor será la necesidad de vivienda de ese municipio.



2.- Variables relacionadas con el mercado de trabajo:

- Tasa de Empleo. Esta tasa ha sido construida de forma inversa a la tasa de paro registrado. Se entiende que a mayor tasa de empleo, se dispondrá de mayores recursos económicos para optar a una vivienda.
- Atractivo Laboral. Es el espacio que comprende uno o varios municipios contiguos, donde la mayor parte de los efectivos laborales en ellos residentes puede encontrar o cambiar de trabajo sin variar el lugar de residencia, es decir, se considera el lugar de trabajo y el lugar de residencia como elementos definitorios del espacio que conforma esa área económica funcional. Son, por lo tanto, espacios donde la oferta de trabajo prácticamente cubre los requerimientos de la demanda, o, al menos, lo hace en gran medida.

3.- Variables relacionadas con el déficit de vivienda y el precio de la vivienda:

- Precio de la vivienda. Esta variable representa a nivel municipal el valor de venta (precio medio del metro cuadrado) de la vivienda en Canarias en el año 2003. A mayor precio de mercado, se concluye que la demanda en ese municipio es mayor.
- Déficit de vivienda total. Este índice ha sido calculado a través del número de viviendas principales que posee cada municipio, relativizado por la población total. A menor número de viviendas por habitante, el déficit de viviendas será mayor.

A continuación exponemos los datos derivados del análisis de las diferentes variables en cada una de las islas:



FUERTEVENTURA

1.- Variables relacionadas con la evolución de la población.

Volumen población y capitalidad insular

Municipio	Total población 2000	Total población 2001	Total población 2003	Total población 2004
Antigua	3.617	4.821	5.722	6.543
Betancuria				
La Oliva	8.500	10.578	11.376	13.026
Pájara	8.556	12.923	14.629	15.860
Puerto del Rosario	19.367	21.274	23.068	22.652
Tuineje	8.361	9.851	10.560	11.016
Total	48.401	59.447	65.355	69.097

Crecimiento Población

Municipio	Total población 2000	Total población 2001	Total población 2003	Total población 2004	% Incremento 2000-2004
Antigua	3.617	4.821	5.722	6.543	80,90
Betancuria					
La Oliva	8.500	10.578	11.376	13.026	53,25
Pájara	8.556	12.923	14.629	15.860	85,37
Puerto del Rosario	19.367	21.274	23.068	22.652	16,96
Tuineje	8.361	9.851	10.560	11.016	31,75
Total	48.401	59.447	65.355	69.097	42,76

Crecimiento Vegetativo

Municipio	Crecimiento vegetativo 2000	Crecimiento vegetativo 2001	Crecimiento vegetativo 2003	Crecimiento vegetativo 2004	Tasa Crec Vegetivo 2004
Antigua	28	42	30	52	7,95
Betancuria					
La Oliva	113	92	32	129	9,90
Pájara	96	107	78	107	6,75
Puerto del Rosario	202	183	275	245	10,82
Tuineje	89	89	87	91	8,26
Total	528	513	502	624	

Tasa de migración

Municipio	Tasa migración 2000	Tasa migración 2001	Tasa migración 2003	Tasa migración 2004
Antigua	150,4	123,11	204,31	153,27
Betancuria				
La Oliva	76,47	124,65	118,36	117,53
Pájara	172,74	236,18	163,51	59,61
Puerto del Rosario	37,9	49,91	61,44	-36,37
Tuineje	68,65	52,79	68,32	38,92



2.- Variables relacionadas con el mercado de trabajo.

Tasa de empleo					
Municipio	Tasa paro registrado 2000	Tasa paro registrado 2001	Tasa paro registrado 2003	Tasa paro registrado 2004	Tasa de empleo 2004
Antigua	4,4	5	3,3	2,2	97,80
Betancuria					
La Oliva	3,9	4,5	4,2	3,4	96,60
Pájara	3,3	3,1	2,7	2,2	97,80
Puerto del Rosario	3,8	4,1	4,2	3,4	96,60
Tuineje	6,2	5,9	5,1	4	96,00
Total					

Datos de atractivo laboral		
Municipio	Año 1991	Año 1996
Antigua	56,7	111,7
Betancuria	49,3	48,4
La Oliva	111,7	105,3
Pájara	136,4	141,0
Puerto del Rosario	101,9	98,6
Tuineje	71,7	64,3

3.- Variables relacionadas con el déficit de vivienda y el precio de la vivienda.

Precio de la Vivienda en Canarias	
Municipio	Precios Venta Vivienda
Antigua	977,2
Betancuria	770,88
La Oliva	1.531,02
Pájara	1.348,85
Puerto del Rosario	1.282,05
Tuineje	994,08



Déficit de Vivienda

Municipio	Total Viviendas Principales	Total de población 2004	Viviendas / Población	Déficit Vivienda
Antigua	2.268	6.543	0,347	0,653
Betancuria	257			
La Oliva	4.372	13.026	0,336	0,664
Pájara	5.711	15.860	0,360	0,640
Puerto del Rosario	6.824	22.652	0,301	0,699
Tuineje	3.475	11.016	0,315	0,685
Total	22.907	69.097		

LANZAROTE

1.- Variables relacionadas con la evolución de la población.

Volumen Población y capitalidad insular

Municipio	Total población 2000	Total población 2001	Total población 2003	Total población 2004
Arrecife	40.770	43.711	45.549	48.253
Haría	3.779	4.201	4.285	4.551
San Bartolomé	10.127	13.129	14.835	15.910
Teguise	10.874	12.184	12.905	13.714
Tías	11.534	13.537	14.442	15.230
Tinajo	3.964	4.373	4.670	4.964
Yaiza	3.081	5.175	6.358	7.320
Total	84.129	96.310	103.044	109.942

Crecimiento Vegetativo

Municipio	Crecimiento vegetativo 2000	Crecimiento vegetativo 2001	Crecimiento vegetativo 2003	Crecimiento vegetativo 2004	Tasa Crec. Vegetivo 2004
Arrecife	335	343	331	392	8,12
Haría	10	15	4	2	0,44
San Bartolomé	107	120	123	157	9,87
Teguise	86	74	81	100	7,29
Tías	83	64	85	94	6,17
Tinajo	17	28	22	24	4,83
Yaiza	31	10	9	21	2,87
Total	669	654	655	790	



Tasa de migración

Municipio	Tasa migración 2000	Tasa migración 2001	Tasa migración 2003	Tasa migración 2004
Arrecife	19,82	28,37	37,91	44,44
Haría	46,31	29,09	33,09	49,24
San Bartolomé	90,55	56,41	75,33	55,41
Teguise	45,34	36,59	55,73	47,73
Tías	46,3	47,15	66,48	45,42
Tinajo	12,887	48,93	67,92	46,25
Yaiza	75,51	15,07	233,82	132,27

2.- Variables relacionadas con el mercado de trabajo.

Tasa de empleo

Municipio	Tasa paro registrado 2000	Tasa paro registrado 2001	Tasa paro registrado 2003	Tasa paro registrado 2004	Tasa empleo 2004
Arrecife	4,2	4,3	4,6	4,4	95,60
Haría	3,7	3,4	3,9	3,7	96,30
San Bartolomé	5,1	4,9	4,5	3,7	96,30
Teguise	3,5	3,9	3,6	3,5	96,50
Tías	3,2	2,9	2,8	2,4	97,60
Tinajo	4,3	4,1	4,1	4,5	95,50
Yaiza	2,8	6,8	3	2,0	98,00

Datos de atractivo laboral

Municipio	Año 1991	Año 1996
Arrecife	99,8	92,2
Haría	63,5	64,9
San Bartolomé	80,9	62,7
Teguise	54,5	121
Tías	173,9	158,2
Tinajo	56,2	67,8
Yaiza	131,8	126,6



3.- Variables relacionadas con el déficit de vivienda y el precio de la vivienda.

Precio de la Vivienda en Canarias	
Municipio	Precios Venta Vivienda
Arrecife	1.439,68
Haría	810,92
San Bartolomé	1.935,07
Teguise	1.577,06
Tías	1.010,52
Tinajo	810,45
Yaiza	1.447,47

Déficit de Vivienda				
Municipio	Total Viviendas Principales	Total de población 2004	Viviendas / Población	Déficit Vivienda
Arrecife	13.832	48.253	0,287	0,713
Haría	1.724	4.551	0,379	0,621
San Bartolomé	5.251	15.910	0,330	0,670
Teguise	3.999	13.714	0,292	0,708
Tías	4.712	15.230	0,309	0,691
Tinajo	1.490	4.964	0,300	0,700
Yaiza	2.450	7.320	0,335	0,665
Total	33.458	109.942		



GRAN CANARIA

1.- Variables relacionadas con la evolución de la población.

Volumen Población y capitalidad insular				
Municipio	Total población 2000	Total población 2001	Total población 2003	Total población 2004
Agaete	5.712	5.665	5.613	5.649
Agüimes	19.305	20.692	21.512	22.567
Artenara	1.247	1.572	1.490	1.394
Arucas	30.390	31.973	32.542	32.917
Firgas	6.575	6.814	6.889	6.927
Gáldar	21.987	22.291	22.335	22.677
Ingenio	23.496	24.616	25.237	25.681
Mogán	11.607	13.136	14.321	15.395
Moya	8.613	8.664	8.594	8.435
Las Palmas G.C.	352.641	358.518	364.777	370.649
San Bartolomé de Tirajana	37.162	39.939	40.825	42.403
San Nicolás de Tolentino	8.091	8.070	8.055	8.063
Santa Brígida	17.143	18.153	18.314	18.729
Santa Lucía de Tirajana	41.769	44.974	47.161	49.902
Santa María de Guía	13.544	14.032	14.174	14.171
Tejeda	2.445	2.565	2.444	2.402
Telde	83.733	88.110	89.493	91.160
Teror	11.459	11.898	12.144	12.296
Valsequillo de Gran Canaria	7.710	8.049	8.139	8.311
Valleseco	4.219	4.006	4.024	4.030
Vega de San Mateo	7.146	7.424	7.406	7.575
Total	715.994	741.161	755.489	771.333

Crecimiento Población					
Municipio	Total población 2000	Total población 2001	Total población 2003	Total población 2004	% Incremento 2000-2004
Agaete	5.712	5.665	5.613	5.649	-1,10
Agüimes	19.305	20.692	21.512	22.567	16,90
Artenara	1.247	1.572	1.490	1.394	11,79
Arucas	30.390	31.973	32.542	32.917	8,32
Firgas	6.575	6.814	6.889	6.927	5,35
Gáldar	21.987	22.291	22.335	22.677	3,14
Ingenio	23.496	24.616	25.237	25.681	9,30
Mogán	11.607	13.136	14.321	15.395	32,64
Moya	8.613	8.664	8.594	8.435	-2,07
Las Palmas G.C.	352.641	358.518	364.777	370.649	5,11
San Bartolomé de Tirajana	37.162	39.939	40.825	42.403	14,10
San Nicolás de Tolentino	8.091	8.070	8.055	8.063	-0,35
Santa Brígida	17.143	18.153	18.314	18.729	9,25
Santa Lucía de Tirajana	41.769	44.974	47.161	49.902	19,47



Santa María de Guía	13.544	14.032	14.174	14.171	4,63
Tejeda	2.445	2.565	2.444	2.402	-1,76
Telde	83.733	88.110	89.493	91.160	8,87
Teror	11.459	11.898	12.144	12.296	7,30
Valsequillo de Gran Canaria	7.710	8.049	8.139	8.311	7,80
Valleseco	4.219	4.006	4.024	4.030	-4,48
Vega de San Mateo	7.146	7.424	7.406	7.575	6,00
Total	715.994	741.161	755.489	771.333	7,73

Crecimiento vegetativo					
Municipio	Crecimiento vegetativo 2000	Crecimiento vegetativo 2001	Crecimiento vegetativo 2003	Crecimiento vegetativo 2004	Tasa Crec. Vegativo 2004
Agaete	-2	6	-18	7	1,24
Agüimes	129	117	149	183	8,11
Artenara	-1	6	-4	3	2,15
Aucas	130	90	142	128	3,89
Firgas	24	26	29	28	4,04
Gáldar	113	109	104	107	4,72
Ingenio	143	98	123	146	5,69
Mogán	147	87	109	111	7,21
Moya	20	14	8	-14	-1,66
Las Palmas G.C.	935	991	855	1.162	3,14
San Bartolomé de T.	153	143	227	197	4,65
San Nicolás de Tolentino	32	33	13	46	5,71
Santa Brígida	87	78	84	77	4,11
Santa Lucía de Tirajana	387	354	490	388	7,78
Santa María de Guía	23	20	11	21	1,48
Tejeda	1	-7	-	-12	-5,00
Telde	493	477	532	511	5,61
Teror	13	26	29	41	3,33
Valsequillo de Gran C.	42	31	31	45	5,41
Valleseco	-1	-11	-17	-6	-1,49
Vega de San Mateo	19	15	2	17	2,24
Total	2.887	2.703	2.899	3.186	



Tasa de migración				
Municipio	Tasa migración 2000	Tasa migración 2001	Tasa migración 2003	Tasa migración 2004
Agaete	8.93	4.84	-24.89	0,71
Agüimes	23.36	29.50	35.28	37,89
Artenara	88.21	161.55	-44.53	-48,99
Aruca	10.99	10.78	12.57	5,38
Firgas	23.88	7.41	7.92	3,48
Gáldar	-1.36	3.74	8.61	10,21
Ingenio	1.87	6.92	12.76	10,46
Mogán	9.22	43.24	75.44	6,082
Moya	7.08	7.82	2.89	-11,52
Las Palmas G.C.	-5.55	-5.79	4.45	9,08
San Bartolomé de T.	20.67	19.26	19.78	36,47
San Nicolás de T.	0.74	-0.25	-5.95	-2,61
Santa Brígida	17.67	16.44	3.20	18,67
Santa Lucía de Tirajana	37.13	27.49	44.85	22,45
Santa María de Guía	13.95	4.68	4.49	-2,54
Tejeda	22.49	49.86	-12.87	-10,64
Telde	2.60	7.59	2.16	4,63
Teror	11.78	13.56	15.46	10,46
Valsequillo de Gran Canaria	26.46	14.29	15.90	11,92
Valleseco	-4.98	6.05	3.25	2,24
Vega de San Mateo	-5.88	6.46	-1.08	4,05



2.- Variables relacionadas con el mercado de trabajo.

Tasa de empleo					
Municipio	Tasa paro registrado 2000	Tasa paro registrado 2001	Tasa paro registrado 2003	Tasa paro registrado 2004	Tasa de empleo 2004
Agaete	9.4	8.6	9.2	8,9	91,10
Agüimes	6.9	7.1	7.2	7,5	92,50
Artenara	5.7	5.5	5.3	5,2	94,80
Arucas	8.6	8.3	8.3	8,1	91,90
Firgas	7.0	6.6	7.3	8,4	91,60
Gáldar	9.4	9.3	10.1	9,9	90,10
Ingenio	6.8	6.8	7.3	7,2	92,80
Mogán	4.5	4.6	5.4	4,5	95,50
Moya	6.3	5.8	6.2	7,2	92,80
Las Palmas G.C.	7.0	7.3	7.2	7,7	92,30
San Bartolomé de Tirajana	5.4	5.3	6.3	6,1	93,90
San Nicolás de Tolentino	4.6	5.5	5.9	7,4	92,60
Santa Brígida	4.7	4.7	5.0	5,1	94,90
Santa Lucía de Tirajana	8.0	7.7	8.9	8,5	91,50
Santa María de Guía	7.8	8.4	8.5	8,7	91,30
Tejeda	4.1	3.2	3.8	3,3	96,70
Telde	9.0	9.5	10.1	10,1	89,90
Teror	5.6	5.4	5.3	6,1	93,90
Valsequillo de Gran Canaria	4.8	5.1	5.4	5,5	94,50
Valleseco	4.7	4.1	4.2	5,2	94,80
Vega de San Mateo	7.2	6.6	6.4	5,9	94,10

Datos de atractivo laboral		
Municipio	Año 1991	Año 1996
Agaete	55,10	53,60
Agüimes	69,30	75,60
Artenara	59,10	56,20
Arucas	55,80	50,50
Firgas	34,00	32,10
Gáldar	79,20	83,50
Ingenio	56,50	63,70
Mogán	135,50	157,60
Moya	46,30	42,60
Las Palmas de Gran Canaria	110,80	116,90
San Bartolomé de Tirajana	233,60	181,10
San Nicolás de Tolentino	97,20	89,70
Santa Brígida	46,80	38,10
Santa Lucía de Tirajana	61,80	59,30
Santa María de Guía	64,90	56,90
Tejeda	52,30	67,10
Telde	94,90	91,30
Teror	53,90	52,00
Valsequillo de Gran Canaria	51,90	49,70
Valleseco	45,30	33,90
Vega de San Mateo	59,70	60,20



3.- Variables relacionadas con el déficit de vivienda y el precio de la vivienda.

Precio de la Vivienda en Canarias	
Municipio	Precios Venta Vivienda
Agaete	1.351,83
Agüimes	1.094,42
Artenara	770
Arucas	1.344,58
Firgas	1.331,83
Gáldar	1.376,74
Ingenio	1.358,09
Mogán	2.048,06
Moya	1.034,05
Las Palmas G.C.	1.916,32
San Bartolomé de Tirajana	2.743,74
San Nicolás de Tolentino	957,26
Santa Brígida	1.767,30
Santa Lucía de Tirajana	1.311,04
Santa María de Guía	1.228,30
Tejeda	770
Telde	1.402,19
Teror	1.503,19
Valsequillo de Gran Canaria	1.243,85
Valleseco	1.205,87
Vega de San Mateo	1.166,67



Déficit de Vivienda				
Municipio	Total Viviendas Principales	Total población 2004	Viviendas/ Población	Déficit Vivienda
Agaete	1.714	5.649	0,303	0,697
Agüimes	6.788	22.567	0,301	0,699
Artenara	549	1.394	0,394	0,606
Arucas	10.136	32.917	0,308	0,692
Firgas	2.095	6.927	0,302	0,698
Gáldar	6.486	22.677	0,286	0,714
Ingenio	7.116	25.681	0,277	0,723
Mogán	4.729	15.395	0,307	0,693
Moya	2.587	8.435	0,307	0,693
Las Palmas	113.384	370.649	0,306	0,694
San Bartolomé de Tirajana	12.384	42.403	0,292	0,708
San Nicolás de Tolentino	2.373	8.063	0,294	0,706
Santa Brígida	5.472	18.729	0,292	0,708
Santa Lucía	14.843	49.902	0,297	0,703
Santa María de Guía	4.494	14.171	0,317	0,683
Tejeda	867	2.402	0,361	0,639
Telde	26.377	91.160	0,289	0,711
Teror	4.002	12.296	0,325	0,675
Valsequillo	2.557	8.311	0,308	0,692
Valleseco	1.401	4.030	0,348	0,652
Vega de San Mateo	2.424	7.575	0,320	0,680



TENERIFE

1.- Variables relacionadas con la evolución de la población.

Volumen Población y capitalidad insular				
Municipio	Total población 2000	Total población 2001	Total población 2003	Total población 2004
Adeje	13.605	14.007	13.605	25.341
Arafo	4.536	4.802	4.536	5.156
Arico	5.053	5.644	5.053	6.653
Arona	26.312	38.416	26.312	52.572
Buenavista del Norte	5.469	5.140	5.469	5.413
Candelaria	12.681	13.294	12.681	15.980
Fasnia	2.378	2.554	2.378	2.590
Garachico	5.497	5.492	5.497	5.742
Granadilla de Abona	17.321	20.323	17.321	27.244
Guancha (La)	5.140	5.269	5.140	5.294
Guía de Isora	11.958	14.674	11.958	16.320
Güímar	13.761	14.646	13.761	15.920
Icod de los Vinos	22.079	19.977	22.079	21.803
Mantanza de Acentejo	6.377	7.000	6.377	7.378
Orotava (La)	35.775	38.348	35.775	39.095
Puerto de la Cruz	24.050	24.988	24.050	30.466
Realejos	32.469	34.147	32.469	35.299
Rosario (El)	11.544	12.696	11.544	13.718
S. Cristóbal de La Laguna	127.945	126.543	127.945	135.004
San Juan de la Rambla	4.645	4.345	4.645	4.938
San Miguel de Abona	5.722	7.315	5.722	9.174
Santa Cruz de Tenerife	211.930	215.132	211.930	217.415
Santa Úrsula	9.943	10.529	9.943	11.571
Santiago del Teide	8.069	8.863	8.069	10.113
Sauzal (El)	6.912	7.443	6.912	8.006
Silos (Los)	5.230	5.066	5.230	5.426
Tacoronte	20.026	20.800	20.026	21.442
Tanque (El)	3.242	3.000	3.242	3.254
Tegueste	8.744	9.226	8.744	9.816
Victoria de Acentejo (La)	7.566	8.052	7.566	8.155
Vilaflor	1.506	1.634	1.506	1.776
Total	677.485	709.365	677.485	778.074

Crecimiento Población					
Municipio	Total de población 2000	Total de población 2001	Total de población 2003	Total de población 2004	% Incremento 2000-2004
Adeje	13.605	14.007	13.605	25.341	86,26
Arafo	4.536	4.802	4.536	5.156	13,67
Arico	5.053	5.644	5.053	6.653	31,66
Arona	26.312	38.416	26.312	52.572	99,80
Buenavista del Norte	5.469	5.140	5.469	5.413	-1,02
Candelaria	12.681	13.294	12.681	15.980	26,02



Fasnia	2.378	2.554	2.378	2.590	8,92
Garachico	5.497	5.492	5.497	5.742	4,46
Granadilla de Abona	17.321	20.323	17.321	27.244	57,29
Guancha (La)	5.140	5.269	5.140	5.294	3,00
Guía de Isora	11.958	14.674	11.958	16.320	36,48
Güímar	13.761	14.646	13.761	15.920	15,69
Icod de los Vinos	22.079	19.977	22.079	21.803	-1,25
Mantanza de Acentejo (La)	6.377	7.000	6.377	7.378	15,70
Orotava (La)	35.775	38.348	35.775	39.095	9,28
Puerto de la Cruz	24.050	24.988	24.050	30.466	26,68
Realejos	32.469	34.147	32.469	35.299	8,72
Rosario (El)	11.544	12.696	11.544	13.718	18,83
San Cristóbal de La Laguna	127.945	126.543	127.945	135.004	5,52
San Juan de la Rambla	4.645	4.345	4.645	4.938	6,31
San Miguel de Abona	5.722	7.315	5.722	9.174	60,33
Santa Cruz de Tenerife	211.930	215.132	211.930	217.415	2,59
Santa Úrsula	9.943	10.529	9.943	11.571	16,37
Santiago del Teide	8.069	8.863	8.069	10.113	25,33
Sauzal (El)	6.912	7.443	6.912	8.006	15,83
Silos (Los)	5.230	5.066	5.230	5.426	3,75
Tacoronte	20.026	20.800	20.026	21.442	7,07
Tanque (El)	3.242	3.000	3.242	3.254	0,37
Tegueste	8.744	9.226	8.744	9.816	12,26
Victoria de Acentejo (La)	7.566	8.052	7.566	8.155	7,78
Vilaflor	1.506	1.634	1.506	1.776	17,93
Total	677.485	709.365	677.485	778.074	14,85

Crecimiento vegetativo

Municipio	Crecimiento vegetativo 2000	Crecimiento vegetativo 2001	Crecimiento vegetativo 2003	Crecimiento vegetativo 2004	Tasa Crec. Vegativo 2004
Adeje	113	157	113	154	6,077
Arafo	-28	-20	-28	-5	-0,970
Arico	17	10	17	14	2,104
Arona	332	231	332	350	6,658
Buenavista del Norte	-7	-1	-7	1	0,185
Candelaria	12	26	12	67	4,193
Fasnia	-9	-23	-9	-8	-3,089
Garachico	-13	-18	-13	1	0,174
Granadilla de Abona	120	132	120	122	4,478
Guancha (La)	-11	4	-11	-4	-0,756
Guía de Isora	51	84	51	106	6,495
Güímar	39	6	39	-3	-0,188
Icod de los Vinos	44	72	44	21	0,963
Mantanza de Acentejo	36	18	36	26	3,524
Orotava (La)	90	99	90	202	5,167
Puerto de la Cruz	-52	-98	-52	-119	-3,906
Realejos	166	147	166	161	4,561
El Rosario	88	96	88	108	7,873
La Laguna	468	452	468	631	4,674
San Juan de la Rambla	-	-8	-	12	2,430



San Miguel de Abona	60	57	60	71	7,739
Santa Cruz de Tenerife	402	169	402	164	0,754
Santa Úrsula	63	54	63	53	4,580
Santiago del Teide	41	28	41	25	2,472
Sauzal (El)	13	16	13	26	3,248
Silos (Los)	-3	-15	-3	-3	-0,553
Tacoronte	55	81	55	65	3,031
Tanque (El)	-	-3	-	-2	-0,615
Tegueste	28	11	28	69	7,029
Victoria de Acentejo (La)	22	24	22	8	0,981
Vilaflor	2	7	2	-4	-2,252
Total	2.139	1.795	2.139	2.309	

Tasa de migración					
Municipio	Tasa migración 2000	Tasa migración 2001	Tasa migración 2003	Tasa migración 2004	
Adeje	27,64	25.87	27,64	78,17	
Arafo	41,45	28.06	41,45	15,76	
Arico	29,49	52.00	29,49	55,18	
Arona	98,36	91.10	98,36	96,93	
Buenavista	-5,85	-8.41	-5,85	2,07	
Candelaria	34,86	55.71	34,86	68,11	
Fasnia	11,77	42.87	11,77	4,22	
Garachico	-7,09	-1.27	-7,09	0,85	
Granadilla de Abona	35,97	-38.59	35,97	-36,1	
La Guancha	-1,17	4.77	-1,17	3,61	
Guía de Isora	22,66	19.62	22,66	50,01	
Güimar	10,25	5.31	10,25	6,42	
Icod de los Vinos	6,52	5.48	6,52	-10,17	
Mantanza de Acentejo	14,9	18.16	14,9	19,93	
Orotava (La)	7,21	3.02	7,21	8,61	
Puerto de la Cruz	48,44	30.02	48,44	31,89	
Realejos	11,55	9.80	11,55	8,05	
El Rosario	33,61	21.74	33,61	26,24	
La Laguna	-9,86	4.29	-9,86	12,82	
San Juan de la Rambla	3,66	1.08	3,66	3,83	
San Miguel de Abona	45,82	61.55	45,82	39,38	
Santa Cruz de Tenerife	-3,68	-7.17	-3,68	-8,59	
Santa Úrsula	26,85	18.06	26,85	35,3	
Santiago del Teide	12,64	18.33	12,64	4,24	
Sauzal (El)	24,02	17.80	24,02	23,54	
Silos (Los)	-8,41	12.81	-8,41	8,63	
Tacoronte	12,58	9.88	12,58	10,13	
Tanque (El)	1,54	-0.31	1,54	3,94	
Tegueste	2,63	23.95	2,63	14,9	
Victoria de Acentejo (La)	3,04	2.22	3,04	0,5	
Vilaflor	13,28	10.35	13,28	38,08	
Total					



2.- Variables relacionadas con el mercado de trabajo.

Tasa de Empleo					
Municipio	Tasa paro registrado 2000	Tasa paro registrado 2001	Tasa paro registrado 2003	Tasa paro registrado 2004	Tasa de empleo 2004
Adeje	6.2	5.8	6.2	3,4	96,60
Arafo	6.1	6.1	6.1	5,6	94,40
Arico	5.1	4.1	5.1	4,3	95,70
Arona	9.5	7.6	9.5	4,4	95,60
Buenavista del Norte	7.2	6.3	7.2	6,8	93,20
Candelaria	6.9	6.4	6.9	6,2	93,80
Fasnia	5.2	4.7	5.2	4,9	95,10
Garachico	7.3	6.0	7.3	7,1	92,90
Granadilla de Abona	8.2	3.2	8.2	5,2	94,80
Guancha (La)	9.2	7.4	9.2	8,5	91,50
Guía de Isora	6.9	5.2	6.9	4,9	95,10
Güimar	8.0	7.5	8.0	6,7	93,30
Icod de los Vinos	8.9	8.2	8.9	9,4	90,60
Mantanza de Acentejo (La)	6.2	6.1	6.2	5,9	94,10
Orotava (La)	5.9	5.6	5.9	5,7	94,30
Puerto de la Cruz	6.8	6.3	6.8	5,3	94,70
Realejos	6.7	6.0	6.7	6,8	93,20
Rosario (El)	5.7	5.4	5.7	5	95,00
San Cristóbal de La Laguna	7.4	7.3	7.4	7,1	92,90
San Juan de la Rambla	9.3	8.5	9.3	9	91,00
San Miguel de Abona	7.1	4.6	7.1	4,1	95,90
Santa Cruz de Tenerife	6.1	6.0	6.1	5,7	94,30
Santa Úrsula	6.9	6.2	6.9	6,1	93,90
Santiago del Teide	3.2	2.6	3.2	2,2	97,80
Sauzal (El)	6.0	5.1	6.0	4,4	95,60
Silos (Los)	6.7	5.4	6.7	6,4	93,60
Tacoronte	6.3	5.6	6.3	5,7	94,30
Tanque (El)	8.2	6.5	8.2	6,9	93,10
Tegueste	5.6	5.6	5.6	4,5	95,50
Victoria de Acentejo (La)	6.4	5.7	6.4	6,4	93,60
Vilaflor	5.3	3.1	5.3	3,9	96,10

Datos de Atractivo Laboral		
Municipio	Año 1991	Año 1996
Adeje	202,30	179,10
Arafo	68,50	65,20
Arico	82,90	74,60
Arona	145,20	139,30
Buenavista del Norte	70,20	68,70
Candelaria	56,90	54,70
Fasnia	62,10	59,40
Garachico	64,70	56,50
Granadilla de Abona	115,20	103,00



Guancha (La)	51,00	46,10
Guía de Isora	79,90	78,30
Güimar	93,00	80,90
Icod de los Vinos	75,60	69,00
Mantanza de Acentejo (La)	37,30	54,40
Orotava (La)	73,50	77,30
Puerto de la Cruz	194,80	184,70
Los Realejos	54,80	53,20
Rosario (El)	33,60	47,30
La Laguna	93,20	96,70
San Juan de la Rambla	51,60	43,10
San Miguel de Abona	73,50	88,00
Santa Cruz de Tenerife	112,80	120,50
Santa Úrsula	75,00	71,70
Santiago del Teide	115,60	112,00
Sauzal (El)	44,60	50,40
Silos (Los)	70,70	79,90
Tacoronte	73,00	65,60
Tanque (El)	44,70	42,10
Tegueste	41,10	40,00
Victoria de Acentejo (La)	56,80	57,30
Vilaflor	64,70	65,90

3.- Variables relacionadas con el déficit de vivienda y el precio de la vivienda.

Precio de la Vivienda en Canarias	
Municipio	Precios Venta Vivienda
Adeje	2.002,84
Arafo	1.083,46
Arico	853,03
Arona	1.758,88
Buenavista del Norte	1.151,94
Candelaria	1.591,87
El Rosario	1.279,87
El Sauzal	1.319,97
El Tanque	910,46
Fasnia	878,1
Garachico	1.024,62
Granadilla de Abona	1.161,25
Guía de Isora	1.358,69
Guimar	1.065,35
Icod de los Vinos	1.075,19
La Guancha	887,12
La Matanza de A.	1.304,89
La Orotava	1.037,64
La Victoria de Acentejo	1.014,93



Los Realejos	1.144,63
Los Silos	1.194,96
Puerto de la Cruz	1.626,99
San C. de la Laguna	1.597,78
San Juan de la Rambla	963,92
San Miguel de Abona	1.201,03
Santa Cruz de Tenerife	2.194,88
Santiago del Teide	1.122,53
Sta. Úrsula	1.245,24
Tacoronte	1.459,11
Tegueste	1.756,73
Vilaflor	1.153,94

Déficit de Vivienda

Municipio	Total Viviendas Principales	Total Población 2004	Viviendas / Población	Déficit Vivienda
Adeje	7.301	25.341	0,288	0,712
Arafo	1.547	5.156	0,300	0,700
Arico	2.292	6.653	0,345	0,655
Arona	16.794	52.572	0,319	0,681
Buenavista del Norte	1.640	5.413	0,303	0,697
Candelaria	5.009	15.980	0,313	0,687
Fasnia	878	2.590	0,339	0,661
Garachico	1.677	5.742	0,292	0,708
Granadilla de Abona	7.449	27.244	0,273	0,727
Guancha (La)	1.544	5.294	0,292	0,708
Guía de Isora	5.385	16.320	0,330	0,670
Güímar	5.205	15.920	0,327	0,673
Icod de los Vinos	6.544	21.803	0,300	0,700
Mantanza de Acentejo (La)	2.108	7.378	0,286	0,714
Orotava (La)	10.815	39.095	0,277	0,723
Puerto de la Cruz	9.415	30.466	0,309	0,691
Los Realejos	10.405	35.299	0,295	0,705
Rosario (El)	4.527	13.718	0,330	0,670
La Laguna	41.585	135.004	0,308	0,692
San Juan de la Rambla	1.462	4.938	0,296	0,704
San Miguel de Abona	2.895	9.174	0,316	0,684
Santa Cruz de Tenerife	62.862	217.415	0,289	0,711
Santa Úrsula	3.542	11.571	0,306	0,694
Santiago del Teide	3.485	10.113	0,345	0,655
Sauzal (El)	2.282	8.006	0,285	0,715
Silos (Los)	1.583	5.426	0,292	0,708
Tacoronte	6.317	21.442	0,295	0,705
Tanque (El)	892	3.254	0,274	0,726
Tegueste	2.952	9.816	0,301	0,699
Victoria de Acentejo (La)	2.521	8.155	0,309	0,691
Vilaflor	544	1.776	0,306	0,694



LA PALMA

1.- Variables relacionadas con la evolución de la población.

Volumen Población y capitalidad insular				
Municipio	Total población 2000	Total población 2001	Total población 2003	Total población 2004
Barlovento	2.408	2.398	2.408	2.378
Breña Alta	5.784	5.898	5.784	6.396
Breña Baja	3.737	4.051	3.737	4.113
Fuencaliente	1.728	1.800	1.728	1.801
Garafía	1.754	2.007	1.754	2.002
Los Llanos de Aridane	17.774	18.190	17.114	20.238
El Paso	7.192	7.289	7.192	7.438
Puntagorda	1.785	1.785	1.785	1.823
Puntallana	2.025	2.204	2.025	2.308
San Andrés y Sauces	5.339	5.229	5.539	5.226
Santa Cruz de La Palma	15.445	18.204	15.445	18.228
Tazacorte	3.671	6.147	6.371	6.108
Tijarafe	2.067	2.672	2.601	2.765
Villa Mazo	4.249	4.609	4.249	4.723
Total	74.958	82.483	77.732	85.547

Crecimiento Población					
Municipio	Total población 2000	Total población 2001	Total población 2003	Total población 2004	% Incremento 2000-2004
Barlovento	2.408	2.398	2.408	2.378	-1,25
Breña Alta	5.784	5.898	5.784	6.396	10,58
Breña Baja	3.737	4.051	3.737	4.113	10,06
Fuencaliente	1.728	1.800	1.728	1.801	4,22
Garafía	1.754	2.007	1.754	2.002	14,14
Los Llanos de Aridane	17.774	18.190	17.114	20.238	13,86
El Paso	7.192	7.289	7.192	7.438	3,42
Puntagorda	1.785	1.785	1.785	1.823	2,13
Puntallana	2.025	2.204	2.025	2.308	13,98
San Andrés y Sauces	5.339	5.229	5.539	5.226	-2,12
Santa Cruz de La Palma	15.445	18.204	15.445	18.228	18,02
Tazacorte	3.671	6.147	6.371	6.108	66,39
Tijarafe	2.067	2.672	2.601	2.765	33,77
Villa Mazo	4.249	4.609	4.249	4.723	11,16
Total	74.958	82.483	77.732	85.547	14,13



Crecimiento Vegetativo

Municipio	Crecimiento vegetativo 2000	Crecimiento vegetativo 2001	Crecimiento vegetativo 2003	Crecimiento vegetativo 2004	Tasa Crec. Vegativo 2004
Barlovento	-5	-14	-5	-11	-4,626
Breña Alta	12	2	12	27	4,221
Breña Baja	16	-2	16	9	2,188
Fuencaliente	1	-8	1	-8	-4,442
Garafía	-16	-6	-16	-10	-4,995
Los Llanos de Aridane	64	59	64	26	1,285
El Paso	-15	7	-15	-4	-0,538
Puntagorda	-13	-3	-13	-1	-0,549
Puntallana	-5	-11	-5	-13	-5,633
San Andrés y Sauces	-27	-17	-27	-21	-4,018
S/C de La Palma	-4	6	-4	0	0,000
Tazacorte	-4	-6	-4	-3	-0,491
Tijarafe	1	-1	1	1	0,362
Villa Mazo	8	-8	8	-1	-0,212
Total	13	-2	13	-9	

Tasa de migración

Municipio	Tasa migración 2000	Tasa migración 2001	Tasa migración 2003	Tasa migración 2004
Barlovento	-7,89	-2,08	-7,89	2,08
Breña Alta	14,7	21,65	14,7	38,58
Breña Baja	32,38	3,48	32,38	5,58
Fuencaliente	10,42	14,15	10,42	0
Garafía	21,09	5,94	21,09	3,48
Los Llanos de Aridane	20,82	21,05	20,82	11,88
El Paso	4,17	7,15	4,17	13,32
Puntagorda	-2,24	24,09	-2,24	19,42
Puntallana	-	5,44	-	25,69
San Andrés y Sauces	-5,24	-5,06	-5,24	1,9
S/C de La Palma	11,85	3,44	11,85	2,53
Tazacorte	4,71	5,23	4,71	2,62
Tijarafe	19,56	18,2	19,56	9,12
Villa Mazo	10,59	3,66	10,59	29

2.- Variables relacionadas con el mercado de trabajo.

Tasa de Empleo

Municipio	Tasa paro registrado 2000	Tasa paro registrado 2001	Tasa paro registrado 2003	Tasa paro registrado 2004	Tasa de empleo 2004
Barlovento	7,2	6,8	7,2	6,3	93,70
Breña Alta	6,8	8	6,8	7,5	92,50
Breña Baja	6,1	6,7	6,1	6,4	93,60
Fuencaliente	7,8	7,2	7,8	5,9	94,10
Garafía	7,1	6,4	7,1	6,1	93,90



Los Llanos de Aridane	7,2	7,6	7,2	6,6	93,40
El Paso	7,2	8,6	7,2	8,3	91,70
Puntagorda	9,1	8	9,1	7,7	92,30
Puntallana	7	5,7	7	4,7	95,30
San Andrés y Sauces	6,2	5,6	6,2	5,8	94,20
S/C de La Palma	9,1	8,6	9,1	7,8	92,20
Tazacorte	6,4	6,3	6,4	5,6	94,40
Tijarafe	8,3	7	8,3	6,7	93,30
Villa Mazo	7,3	6,7	7,3	6,6	93,40

Datos de Atractivo Laboral		
Municipio	Año 1991	Año 1996
Barlovento	97,9	99,4
Breña Alta	71,4	70,9
Breña Baja	102,7	98,4
Fuencaliente	78,3	108,7
Garafía	128,9	112,7
Los Llanos de Aridane	113,8	113,2
El Paso	72,6	84,6
Puntagorda	96,1	99,6
Puntallana	83,1	65,9
San Andrés y Sauces	89,4	89
Santa Cruz de La Palma	116,2	122,9
Tazacorte	89,9	67,6
Tijarafe	78,2	93,1
Villa de Mazo	93,4	83,1

3.- Variables relacionadas con el déficit de vivienda y el precio de la vivienda.

Precio de la Vivienda en Canarias	
Municipio	Precios Venta Vivienda
Barlovento	961,62
Breña Alta	1.192,26
Breña Baja	847,74
Fuencaliente	714,48
Garafía	721,21
Los Llanos de Aridane	1.554,38
El Paso	1.248,24
Puntagorda	751,19
Puntallana	801,26
San Andrés y Sauces	1.004,54
Sta. Cruz de la Palma	1.234,07
Tazacorte	1.297,28
Tijarafe	684,43
Villa Mazo	1.232,03



Déficit de Vivienda				
Municipio	Total Viviendas Principales	Total Población 2004	Viviendas / Población	Déficit Vivienda
Barlovento	767	2.378	0,323	0,677
Breña Alta	1.849	6.396	0,289	0,711
Breña Baja	1.218	4.113	0,296	0,704
Fuencaliente	624	1.801	0,346	0,654
Garafía	712	2.002	0,356	0,644
Los Llanos de Aridane	5.651	20.238	0,279	0,721
El Paso	2.165	7.438	0,291	0,709
Puntagorda	551	1.823	0,302	0,698
Puntallana	759	2.308	0,329	0,671
San Andrés y Sauces	1.553	5.226	0,297	0,703
Santa Cruz de La Palma	5.854	18.228	0,321	0,679
Tazacorte	1.503	6.108	0,246	0,754
Tijarafe	897	2.765	0,324	0,676
Villa Mazo	1.511	4.723	0,320	0,680

LA GOMERA

1.- Variables relacionadas con la evolución de la población.

Volumen Población y capitalidad insular				
Municipio	Total población 2000	Total población 2001	Total población 2003	Total población 2004
Agulo	1.090	1.143	1.090	1.136
Alajeró	1.206	1.343	1.206	1.533
Hermigua	2.057	2.131	2.057	2.151
S. S. de La Gomera	6.100	7.001	6.100	7.138
Valle Gran Rey	3.627	4.002	3.627	4.228
Vallehermoso	2.710	2.680	2.710	2.912
Total	16.790	18.300	16.790	19.098

Crecimiento Población					
Municipio	Total población 2000	Total población 2001	Total población 2003	Total población 2004	% Incremento 2000-2004
Agulo	1.090	1.143	1.090	1.136	4,22
Alajeró	1.206	1.343	1.206	1.533	27,11
Hermigua	2.057	2.131	2.057	2.151	4,57
S. S. de La Gomera	6.100	7.001	6.100	7.138	17,02
Valle Gran Rey	3.627	4.002	3.627	4.228	16,57
Vallehermoso	2.710	2.680	2.710	2.912	7,45
Total	16.790	18.300	16.790	19.098	13,75



Crecimiento Vegetativo

Municipio	Crecimiento vegetativo 2000	Crecimiento vegetativo 2001	Crecimiento vegetativo 2003	Crecimiento vegetativo 2004	Tasa Crec. Vegetivo 2004
Agulo	5	1	5	-7	-6,162
Alajeró	6	-	6	12	7,828
Hermigua	-16	1	-16	-3	-1,395
S. S. de La Gomera	50	27	50	60	8,406
Valle Gran Rey	16	-11	16	-1	-0,237
Vallehermoso	3	-11	3	-9	-3,091
Total	64	7	64	52	

Tasa de migración

Municipio	Tasa migración 2000	Tasa migración 2001	Tasa migración 2003	Tasa migración 2004
Agulo	21,1	30,91	21,1	-0,86
Alajeró	32,34	47,36	32,34	81,79
Hermigua	36,46	10,92	36,46	24,53
S. S. de La Gomera	9,51	50,69	9,51	-27,97
Valle Gran Rey	55,14	42,55	55,14	31,52
Vallehermoso	5,9	37,13	5,9	57,66

2.- Variables relacionadas con el mercado de trabajo.

Tasa de Empleo

Municipio	Tasa paro registrado 2000	Tasa paro registrado 2001	Tasa paro registrado 2003	Tasa paro registrado 2004	Tasa de empleo 2004
Agulo	8	9,1	8	3,1	96,90
Alajeró	8,8	7,1	8,8	3,2	96,80
Hermigua	8,6	9,1	8,6	5,3	94,70
S. S. de La Gomera	9,9	8,8	9,9	5,1	94,90
Valle Gran Rey	5,6	5,4	5,6	2,2	97,80
Vallehermoso	8,6	10,5	8,6	6	94,00

Datos de Atractivo Laboral

Municipio	Año 1991	Año 1996
Agulo	92,3	83,4
Alajeró	75,2	59,6
Hermigua	86,3	91,4
San Sebastián de La Gomera	109,3	113,0
Valle Gran Rey	104,0	102,5
Vallehermoso	92,5	92,2



3.- Variables relacionadas con el déficit de vivienda y el precio de la vivienda.

Precio de la Vivienda en Canarias	
Municipio	Precios Venta Vivienda
Agulo	570,96
Alajeró	781,11
Hermigua	686,15
S. S. de La Gomera	1.446,77
Valle Gran Rey	1.698,97
Valle Hermoso	594,01

Déficit de Vivienda				
Municipio	Total Viviendas Principales	Total de Población 2004	Viviendas / Población	Déficit Vivienda
Agulo	427	1.136	0,376	0,624
Alajeró	551	1.533	0,359	0,641
Hermigua	748	2.151	0,348	0,652
S. S. de La Gomera	2.241	7.138	0,314	0,686
Valle Gran Rey	1.730	4.228	0,409	0,591
Vallehermoso	1.092	2.912	0,375	0,625

EL HIERRO

1.- Variables relacionadas con la evolución de la población.

Volumen Población y capitalidad insular				
Municipio	Total población 2000	Total población 2001	Total población 2003	Total población 2004
Frontera	4.218	4.892	4.218	5.359
Valverde	3.461	3.641	3.461	4.646
Total	7.679	8.533	7.679	10.005

Crecimiento Población					
Municipio	Total población 2000	Total población 2001	Total población 2003	Total población 2004	% Incremento 2000-2004
Frontera	4.218	4.892	4.218	5.359	27,05
Valverde	3.461	3.641	3.461	4.646	34,24
Total	7.679	8.533	7.679	10.005	30,29



Crecimiento Vegetativo

Municipio	Crecimiento vegetativo 2000	Crecimiento vegetativo 2001	Crecimiento vegetativo 2003	Crecimiento vegetativo 2004	Tasa Crec. Vegetativo 2004
Frontera	-	-10	-	-2	-0,373
Valverde	8	8	8	6	1,291
Total	8	-2	8	4	

Tasa de migración

Municipio	Tasa migración 2000	Tasa migración 2001	Tasa migración 2003	Tasa migración 2004
Frontera	54,77	57,42	54,77	46,55
Valverde	30,92	17,83	30,92	52,4

2.- Variables relacionadas con el mercado de trabajo.

Tasa de Empleo

Municipio	Tasa paro registrado 2000	Tasa paro registrado 2001	Tasa paro registrado 2003	Tasa paro registrado 2004	Tasa de empleo 2004
Frontera	6,8	6	6,8	4,8	95,20
Valverde	6,5	6,7	6,5	4,6	95,40

Datos de Atractivo Laboral

Municipio	Año 1991	Año 1996
Frontera	91,6	94,7
Valverde	107,5	105,1

3.- Variables relacionadas con el déficit de vivienda y el precio de la vivienda.

Precio de la Vivienda en Canarias

Municipio	Precios Venta Vivienda
Frontera	981,65
Valverde	1.104,13

Déficit de Vivienda

Municipio	Total Viviendas Principales	Total de Población 2004	Viviendas / Población	Déficit Vivienda
Frontera	1.881	5.359	0,351	0,649
Valverde	1.478	4.646	0,318	0,682



CONCLUSIONES:

A la vista de estos datos y de las aportaciones realizadas por los Cabildos Insulares el Plan de Vivienda de Canarias determina como municipios de preferente localización de viviendas protegidas los siguientes:

- En la isla de Fuerteventura: Puerto del Rosario, Pájara, Antigua, La Oliva y Tuineje.
- En la isla de Lanzarote: Arrecife, Tías, Teguisse, San Bartolomé y Yaiza.
- En la isla de Gran Canaria: Las Palmas de Gran Canaria, Telde, San Bartolomé de Tirajana, Mogán, Agüimes, Santa Lucía de Tirajana, Ingenio, Gáldar, Santa Brígida y Arucas.
- En la isla de Tenerife: Santa Cruz de Tenerife, San Cristóbal de la Laguna, Adeje, Arona, San Miguel de Abona, Puerto de la Cruz, Granadilla de Abona, Guía de Isora, Candelaria, Santiago del Teide, La Orotava, Tegueste, El Rosario y Los Realejos.
- En la isla de La Palma: Santa Cruz de la Palma y Los Llanos de Aridane.
- En la isla de La Gomera: San Sebastián de la Gomera.
- En la isla del Hierro: Valverde.



5. EJECUCIÓN DEL PLAN DE VIVIENDA DE CANARIAS 2002-2005.

El Gobierno de Canarias ha venido realizando durante los últimos años importantes esfuerzos para facilitar el acceso de los ciudadanos canarios a la vivienda, tanto mediante la construcción de nuevas viviendas como con la rehabilitación y reposición de los inmuebles existentes con problemas de conservación.

Este esfuerzo, tanto económico como de gestión, se ha llevado a cabo hasta la constitución del Instituto Canario de la Vivienda, el 30 de marzo de 2004, a través de la Dirección General de Vivienda, y desde esa fecha a través este Organismo Autónomo Administrativo adscrito a la Consejería de Infraestructuras, Transportes y Vivienda y, ha estado dirigido, fundamentalmente, a los sectores más desfavorecidos de la sociedad canaria. Esto no supone, no obstante, la ausencia de actuaciones dirigidas a aquellas familias con cierto poder adquisitivo pero que necesitaban un apoyo económico para poder adquirir una vivienda ante los elevados precios que las mismas han alcanzado en los últimos años.

Para alcanzar estos objetivos el Plan de Vivienda de Canarias 2002-2005 estableció las líneas básicas de actuación que habían de regir la política de vivienda en la Comunidad Autónoma en dicho período, recogiendo en un mismo documento las diferentes actuaciones a realizar por la misma en materia de vivienda, tanto las contempladas en el Convenio Marco firmado entre Canarias y el Estado y en otros Convenios específicos (rehabilitación y reposición de las viviendas de los Patronatos) como las establecidas y financiadas exclusivamente por esta Comunidad. Dichas actuaciones se recogen en el siguiente esquema:

- Actuaciones convenidas con el Estado en el marco del Plan Estatal:

Se trata de actuaciones reguladas en el Plan Estatal de Vivienda, a través del el Real Decreto 1/2002, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, cuya ejecución se pacta en un Convenio suscrito entre el Estado y la Comunidad Autónoma Canaria asumiendo ésta la gestión de las mismas.



Dichas actuaciones se financian tanto con cargo a fondos estatales como de la Comunidad Autónoma Canaria.

- Actuaciones propias de la Comunidad Autónoma de Canarias:

Son actuaciones establecidas por la normativa propia de la Comunidad Autónoma de Canarias y financiadas exclusivamente con cargo a los presupuestos de la misma.

Dentro de ellas también haremos referencia a actuaciones que no se recogen en el esquema inicial del Plan de Vivienda o se regulan con posterioridad entre las que podemos señalar: acceso a la propiedad, ayudas a los alquileres de las viviendas de promoción pública, subvenciones genéricas de suelo.

- Actuaciones específicas:

Se trata de actuaciones concretas que no están dentro del Convenio con el Ministerio de Vivienda pero también son cofinanciadas por el Estado y la Comunidad Autónoma a través de convenios bilaterales.

ANÁLISIS DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN DE VIVIENDA DE CANARIAS

El Plan de Vivienda de Canarias, igual que el Plan Estatal, establecía una programación de las actuaciones a ejecutar durante un período cuatrienal 2002-2005, no obstante antes de la finalización de este período, mediante Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, e igualmente, el Instituto Canario de la Vivienda elabora un nuevo Plan de Vivienda de Canarias para los ejercicios 2005-2008.

Por ello la ejecución del plan de vivienda que pasamos a analizar comprende únicamente los programas 2002, 2003 y 2004 ya que el programa 2005 se integrará en el nuevo plan de vivienda.

En relación con las actuaciones convenidas con el Ministerio de Vivienda hemos de señalar que el Programa 2004 del Plan Estatal fue prorrogado hasta la publicación, el



13 de julio de 2005, del nuevo Plan Estatal de Vivienda, aprobado por el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

Por lo tanto los cuadros de ejecución que a continuación se aportan recogen como cifras de ejecución para el ejercicio 2004:

- Por lo que se refiere a las actuaciones convenidas con el Ministerio de Vivienda, las actuaciones financiadas y calificadas respectivamente hasta el 13 de julio de 2005.
- Por lo que se refiere a las actuaciones financiadas exclusivamente con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma Canaria, las actuaciones calificadas hasta el 31 de diciembre de 2004.

La ejecución global del Plan de Vivienda de Canarias 2002-2005 (actuaciones calificadas en la Comunidad Autónoma Canaria), durante los ejercicios cerrados 2002, 2003 y 2004 se recoge en el siguiente cuadro:

ACTUACIONES CONVENIO MINISTERIO	Ejercicio 2002			Ejercicio 2003			Ejercicio 2004			Total Calif. 2002-2005
	Obj. Plan	Act. Calif.	% Ejecución	Obj. Plan	Act. Calif.	% Ejecución	Obj. Plan	Act. Calif.	% Ejecución	
Total Vivienda	3.540	3.788	107,01%	3.515	3.030	86,20%	3.615	6.069	167,88%	12.887
Total Suelo	500	277	55,40%	800	412	51,50%	1.000	765	76,50%	1.454
TOTAL CONVENIO	4.040	4.065	100,62%	4.315	3.442	79,77%	4.615	6.834	148,08%	14.341
ACTUACIONES PROPIAS CAC	Ejercicio 2002			Ejercicio 2003			Ejercicio 2004			Total Calif. 2002-2005
	Obj. Plan	Act. Calif.	% Ejecución	Obj. Plan	Act. Calif.	% Ejecución	Obj. Plan	Act. Calif.	% Ejecución	
Total Vivienda	5.500	4.109	74,71%	5.400	4.239	78,50%	4.200	4.750	113,10%	13.098
Total otros	4.650	3.178	68,34%	5.150	6.178	119,96%	4.950	5.823	117,64%	15.179
TOTAL CAC	10.150	7.287	71,79%	10.550	10.417	98,74%	9.150	10.573	115,55%	28.277

Subv Genericas Suelo				
Adquisición y Destino	0	1.505		1.505

TOTAL ACT. PLAN DE VIVIENDA DE CANARIAS	Ejercicio 2002			Ejercicio 2003			Ejercicio 2004			Total Calif. 2002-2005
	Obj. Plan	Act. Calif.	% Ejecución	Obj. Plan	Act. Calif.	% Ejecución	Obj. Plan	Act. Calif.	% Ejecución	
	14.190	11.352	80,00%	14.865	13.859	93,23%	13.765	18.912	137,39%	44.123



Se observa que el porcentaje de ejecución de las actuaciones inicialmente previstas ha ido mejorando paulatinamente. Así el año que registra el menor porcentaje de ejecución es el ejercicio 2002, con una ejecución del 80%, este resultado se explica si se tiene en cuenta que se trata del año en que se puso en marcha este Plan. En el ejercicio 2003 se observa un notable incremento en el cumplimiento de los objetivos previstos que se sitúa en cifras cercanas al 100%, concretamente en el 93%. En el 2004 se superan ampliamente los objetivos iniciales del Plan con una ejecución del 137%, estos excelentes resultados se deben en parte a la inclusión en este ejercicio de dos nuevas líneas de actuación creadas en el marco del Plan de Choque para el ejercicio 2004 que han tenido un gran éxito, una estatal, las actuaciones para el fomento del alquiler, y otra autonómica, las subvenciones genéricas para la adquisición o utilización de suelo para la construcción de viviendas protegidas.

Pasamos a analizar el grado de cumplimiento de cada uno de los programas del Plan de Vivienda de Canarias 2002-2005:

5.1. ACTUACIONES DEL CONVENIO MARCO.

El Estado, en ejercicio de sus competencias en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, aprobó, el 11 de enero de 2002, el Real Decreto 1/2002, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, como marco normativo para el período 2002-2005.

En ejecución del mismo, el Ministerio de Fomento (hoy Ministerio de Vivienda) firmó el 29 de mayo de 2002, un Convenio con la Comunidad Autónoma de Canarias, con vigencia hasta el 31 de diciembre de 2005, sobre actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005, en el que se pactan con la Comunidad Autónoma una serie de objetivos de actuaciones protegidas a financiar por el Estado en cada uno de los ejercicios 2002, 2003, 2004 y 2005.



5.1.1. Objetivos Iniciales.

En el siguiente cuadro se recogen los objetivos iniciales del Plan de Vivienda de Canarias 2002-2005, el mismo contiene dos columnas de objetivos, en la primera se recogen los objetivos establecidos en el documento del Plan de Vivienda de Canarias, en la segunda los objetivos que se pactaron en el Convenio suscrito con el Ministerio de Vivienda para las mismas actuaciones. Como puede observarse los objetivos establecidos en el Plan de Vivienda son algo superiores en todas las actuaciones a los convenidos con el Estado, ello se debe a que el Estado prevé que las comunidades autónomas puedan obtener la financiación de un número de actuaciones superior al inicialmente pactado en el Convenio que se suscriba con el Estado mediante el recurso a la reserva de eficacia.

ACTUACIONES DEL CONVENIO	Ejercicio 2002		Ejercicio 2003		Ejercicio 2004	
	Obj. Plan	Obj. Convenio	Obj. Plan	Obj. Convenio	Obj. Plan	Obj. Convenio
Vivienda nueva construcción	2.965	2.465	2.965	2.365	2.965	2.315
En Venta	2.565	2.150	2.565	2.050	2.565	2.000
a) Régimen General Tipo I	1.000		1.000		1.000	
b) Régimen General Tipo II	1.125		1.125		1.125	
c) Régimen Especial	440		440		440	
En Alquiler	400	315	400	315	400	315
Régimen Especial	400	315	400	315	400	315
Vivienda Usada	125	100	125	100	125	100
Rehabilitación	450	380	425	380	525	380
Áreas de Rehabilitación	200	200	200	200	300	200
Edificios y Viviendas	250	180	225	180	225	180
a) Préstamo	100	75	100	75	100	75
b) Subvención	150	105	125	105	125	105
Suelo	500	600	800	600	1.000	600
Áreas de Urb. prioritaria	0	0	0	0	0	0
a) Préstamo	0	0	0	0	0	0
b) Subvención	0	0	0	0	0	0
Otras actuaciones de Urb.	500	600	800	600	1.000	600
a) Préstamo	250	300	400	300	500	300
b) Subvención	250	300	400	300	500	300
Fomento del alquiler						1.643
a) Ayudas al inquilino						848
b) Ayudas al propietario						795
Total Vivienda	3.540	2.945	3.515	2.845	3.615	2.795
Total Suelo	500	600	800	600	1.000	600
TOTAL CONVENIO	4.040	3.545	4.315	3.445	4.615	3.395

*Las actuaciones de fomento del alquiler fueron creadas en el marco del Plan de Choque del ejercicio 2004.



5.1.2. Ejecución.

A continuación se analiza la ejecución de las actuaciones recogidas en el Convenio con el Ministerio de Vivienda durante los Programas 2002, 2003 y 2004 del Plan de Vivienda de Canarias. Dicho análisis se realizará desde dos perspectivas diferentes:

- En primer lugar se refleja el grado de ejecución de los objetivos convenidos con el ministerio, poniéndolos en relación con las actuaciones que han obtenido financiación estatal.

- En segundo lugar se recoge el grado de ejecución de los objetivos establecidos en el Plan de Vivienda de Canarias poniéndolos en relación con las actuaciones que han obtenido la calificación o declaración de actuación protegida.



EJECUCIÓN EN FUNCIÓN DE LOS OBJETIVOS ESTABLECIDOS EN EL CONVENIO CON EL MINISTERIO DE VIVIENDA

ACTUACIONES EN CONVENIO CON EL MINISTERIO	Ejercicio 2002			Ejercicio 2003			Ejercicio 2004		
	Objetivos Convenio	Actuaciones Financiadas	% Ejecución	Objetivos Convenio	Actuaciones Financiadas	% Ejecución	Objetivos Convenio	Actuaciones Financiadas	% Ejecución
Viviendas de nueva construcción	2.465	3.056	123,98%	2.365	1.550	65,54%	2.315	2.988	129,07%
En Venta	2.150	3.035	141,16%	2.050	1.523	74,29%	2.000	2.217	110,85%
a) Régimen General Tipo I									
b) Régimen General Tipo II									
c) Régimen Especial									
En Alquiler									
Arrendamiento a 10 años	315	21	6,67%	315	27	8,57%	315	771	244,76%
a) Régimen General	0	0		0	0		0	219	
c) Régimen Especial	315	21	6,67%	315	27	8,57%	315	552	175,24%
Vivienda Usada	100	27	27,00%	100	50	50,00%	100	245	245,00%
Rehabilitación	380	4	1,05%	380	262	68,95%	380	538	141,58%
Áreas de Rehabilitación	200	0	0,00%	200	110	55,00%	200	0	0,00%
Edificios y Viviendas	180	4	2,22%	180	152	84,44%	180	538	298,89%
a) Préstamo	75	4	5,33%	75	9	12,00%	75	0	0,00%
b) Subvención	105	0	0,00%	105	143	136,19%	105	538	512,38%
Suelo	600	0	0,00%	600	689	114,83%	600	716	119,33%
Áreas de Urb. prioritaria	0	0		0	0		0	493	
a) Préstamo	0	0		0	0		0	0	
b) Subvención	0	0		0	0		0	493	
Otras actuaciones de Urb.	600	0	0,00%	600	689	114,83%	600	223	37,17%
a) Préstamo	300	0	0,00%	300	0	0,00%	300	0	0,00%
b) Subvención	300	0	0,00%	300	689	229,67%	300	223	74,33%
Nuevas actuaciones de fomento del alquiler							1.643	1.639	99,76%
a) Ayudas al inquilino							848	1.403	165,45%
b) Ayudas al propietario							795	236	29,69%
Total Vivienda	2.945	3.087	104,82%	2.845	1.862	65,45%	2.795	3.771	134,92%
Total Suelo	600	0	0,00%	600	689	114,83%	600	716	119,33%
TOTAL ACTUACIONES CONVENIO	3.545	3.087	87,08%	3.445	2.551	74,05%	5.038	6.126	121,60%



EJECUCIÓN EN FUNCIÓN DE LOS OBJETIVOS ESTABLECIDOS EN EL PLAN DE VIVIENDA DE CANARIAS

ACTUACIONES EN CONVENIO CON EL MINISTERIO	Ejercicio 2002			Ejercicio 2003			Ejercicio 2004			Total calificaciones 2002-2005
	Obj. Plan	Act. Calif.	% Ejecución	Obj. Plan	Act. Calif.	% Ejecución	Obj. Plan	Act. Calif.	% Ejecución	
Viviendas de nueva construcción	2.965	3.643	122,87%	2.965	2.548	85,94%	2.965	3.374	113,79%	9.565
En Venta	2.565	3.622	141,21%	2.565	1.845	71,93%	2.565	2.581	100,62%	8.048
a) Régimen General Tipo I	1.000	1.854	185,40%	1.000	670	67,00%	1.000	831	83,10%	3.355
b) Régimen General Tipo II	1.125	1.401	124,53%	1.125	1.143	101,60%	1.125	1.492	132,62%	4.036
c) Régimen Especial	440	367	83,41%	440	32	7,27%	440	258	58,64%	657
En Alquiler										
Arrendamiento a 10 años	400	21	5,25%	400	703	175,75%	400	793	198,25%	1.517
a) Régimen General	0	0		0	0		0	219		219
c) Régimen Especial	400	21	5,25%	400	703	175,75%	400	574	143,50%	1.298
Vivienda Usada	125	64	51,20%	125	208	166,40%	125	451	360,80%	723
Rehabilitación	450	81	18,00%	425	274	64,47%	525	602	114,67%	957
Áreas de Rehab.	200	0	0,00%	200	110	55,00%	300	0	0,00%	110
Edificios y Viviendas	250	81	32,40%	225	164	72,89%	225	602	267,56%	847
a) Préstamo	100	0	0,00%	100	0	0,00%	100	0	0,00%	0
b) Subvención	150	81	54,00%	125	164	131,20%	125	602	481,60%	847
Suelo	500	277	55,40%	800	412	51,50%	1.000	765	76,50%	1.454
Áreas Urb. prioritaria	0	0		0	0		0	493		493
a) Préstamo	0	0		0	0		0	0		0
b) Subvención	0	0		0	0		0	493		493
Otras act. de Urb.	500	277	55,40%	800	412	51,50%	1.000	272	27,20%	961
a) Préstamo	250	0	0,00%	400	0	0,00%	500	0	0,00%	0
b) Subvención	250	277	110,80%	400	412	103,00%	500	272	54,40%	961
Nuevas actuaciones de fomento del alquiler								1.642		1.642
a) Ayudas al inquilino								1.406		1.406
b) Ayudas al propietario								236		236
Total Vivienda	3.540	3.788	107,01%	3.515	3.030	86,20%	3.615	6.069	167,88%	12.887
Total Suelo	500	277	55,40%	800	412	51,50%	1.000	765	76,50%	1.454
TOTAL ACTUACIONES CONVENIO	4.040	4.065	100,62%	4.315	3.442	79,77%	4.615	6.834	148,08%	14.341

* Las actuaciones calificadas por la Comunidad Autónoma Canaria que no han sido financiadas por el Ministerio de Vivienda podrán financiarse en el ejercicio 2005.



ANÁLISIS DE LA EJECUCIÓN POR ACTUACIONES

A continuación vamos a analizar los aspectos más relevantes de la ejecución de las diferentes actuaciones convenidas con el Ministerio de Fomento (hoy Ministerio de Vivienda) durante los ejercicios 2002, 2003 y 2004, además de reflejar la distribución por islas de las diferentes actuaciones ejecutadas.

Viviendas protegidas de nueva construcción.

Como aspectos más significativos de estas actuaciones hemos de señalar que durante el período 2002-2004 se han calificado 9.565 viviendas protegidas de nueva construcción superando los objetivos, de 8.895 viviendas, inicialmente previstos para dicho período en el Plan de Vivienda de Canarias. De estas viviendas 8.048 son viviendas destinadas a venta.

Actuacion	Tenerife	La Palma	La Gomera	El Hierro	Gran Canaria	Lanzarote	Fuerteventura
VIVDAS DE NUEVA CONSTRUCCION	5.530	103	48	-	3.557	39	288
En Venta	4.908	103	48	-	2.662	39	288
a) Regimen General Tipo I	1.756	23	48	-	1.240	-	288
b) Regimen General Tipo II	2.659	74	-	-	1.265	38	-
c) Regimen Especial	493	6	-	-	157	1	-

Hay que destacar, por su importancia, dado que van dirigidas a familias con menores recursos, y por los buenos resultados obtenidos la construcción de viviendas protegidas de régimen especial en arrendamiento, con 1.517 viviendas calificadas en este período frente a las 1.200 previstas en el Plan de Vivienda.

Actuacion	Tenerife	La Palma	La Gomera	El Hierro	Gran Canaria	Lanzarote	Fuerteventura
VIVDAS DE NUEVA CONSTRUCCION	622	-	-	-	895	-	-
En Alquiler	622	-	-	-	895	-	-
a) Regimen General	219	-	-	-	895	-	-
b) Regimen Especial	403	-	-	-	895	-	-

Vivienda usada.

Esta actuación, que obtuvo escasos resultados en el ejercicio 2002, ha mejorado mucho en los ejercicios siguientes, alcanzando unos porcentajes de ejecución excelentes, superiores al 300%, en el ejercicio 2004. Los resultados 2002-2004 son:

Actuacion	Tenerife	La Palma	La Gomera	El Hierro	Gran Canaria	Lanzarote	Fuerteventura
Vivienda Usada	122	15	-	1	553	5	27

Rehabilitación.

En materia de rehabilitación hemos de distinguir dos líneas de actuación diferentes:

- Las áreas de rehabilitación, en las que por las propias características de la actuación sólo se ha llevado una a cabo una actuación para la rehabilitación de un grupo de 110 viviendas en el ejercicio 2003.
- Actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas, en la que, igual que vimos respecto de la actuación de adquisición de viviendas usadas, el porcentaje de ejecución ha aumentado progresivamente hasta alcanzar unos excelentes resultados en el ejercicio 2004, por encima del 200% de los objetivos previstos.

En relación a esta línea de actuación también hay que destacar que la práctica totalidad de las solicitudes lo son de subvenciones quedando claramente de manifiesto que a los promotores de las rehabilitaciones no les resultan atractivos los préstamos convenidos previstos por el ministerio para las mismas.

Actuacion	Tenerife	La Palma	La Gomera	El Hierro	Gran Canaria	Lanzarote	Fuerteventura
REHABILITACION	187	4	-	7	757	2	-
Áreas de Rehabilitación	110	-	-	-	-	-	-
Edificios y Viviendas	77	4	-	7	757	2	-
a) Prestamo	-	-	-	-	-	-	-
b) Subvencion	77	4	-	7	757	2	-



Urbanización de suelo

En cuanto a las actuaciones de urbanización también hemos de distinguir dos líneas de actuación diferentes:

- Las áreas de de urbanización prioritaria de suelo, hay que destacar que pese a no existir objetivos inicialmente previstos, en el ejercicio 2004 se ha acometido una actuación para la urbanización de un área de 493 viviendas.
- Otras actuaciones de Urbanización, la ejecución de esta línea de actuación fue muy buena en los años 2002 y 2003, con resultados superiores al 100%, disminuyendo en el 2004.

Igual que vimos respecto de las actuaciones de rehabilitación la práctica totalidad de las solicitudes lo son de subvenciones.

Actuacion	Tenerife	La Palma	La Gomera	El Hierro	Gran Canaria	Lanzarote	Fuerteventura
SUELO	493	-	-	-	961	-	-
Areas de Urbanización Prioritaria	493	-	-	-	-	-	-
a) Prestamo		-	-	-	-	-	-
b) Subvencion	493	-	-	-	-	-	-
Otras actuaciones de Urbanización	-	-	-	-	961	-	-
a) Prestamo	-	-	-	-		-	-
b) Subvencion	-	-	-	-	961	-	-

Actuaciones de fomento del alquiler.

El 23 de julio de 2004 el Consejo de Ministros aprobó el Real Decreto 1721/2004, por el que se modifica el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, del Plan 2002-2005, y se crean nuevas líneas de actuaciones protegidas para fomentar el arrendamiento de viviendas, en principio vigentes sólo para el programa 2004 del actual Plan de Vivienda. Concretamente las actuaciones creadas son dos líneas de ayudas:



- Ayudas a los propietarios de viviendas libres que las rehabiliten para cederlas en arrendamiento.
- Ayudas a los inquilinos para el pago de sus rentas.

El 15 de noviembre de 2004 el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Autónoma de Canarias firman una modificación del Convenio de colaboración sobre actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005, en la que, entre otras cosas se pactan los objetivos, para el programa 2004, de las nuevas actuaciones creadas.

Las ayudas concedidas en la Comunidad Autónoma de Canarias en estas actuaciones han sido las siguientes:

Actuacion	Tenerife	La Palma	La Gomera	El Hierro	Gran Canaria	Lanzarote	Fuerteventura
ACTUACIONES DE FOMENTO DEL ALQUILER	887	200	21	12	498	15	9
a) Prestamo	737	185	18	11	437	12	6
b) Subvencion	150	15	3	1	61	3	3

La Comunidad Autónoma de Canarias ha superado los objetivos pactados en las actuaciones de apoyo económico a los inquilinos, no cubriendo en cambio los establecidos para la ayudas a los propietarios de viviendas libres que las rehabiliten para cederlas en arrendamiento, por lo que el 31 de marzo de 2005 se solicitó al Ministerio de Vivienda un reajuste de dichos objetivos.

Según datos del propio Ministerio de Vivienda Canarias es la Comunidad Autónoma que mejor ha respondido al programa para fomentar el arrendamiento de Viviendas.

5.2. ACTUACIONES PROPIAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS.

La Comunidad Autónoma Canaria, en ejercicio de sus competencias exclusivas en materia de vivienda regula y financia con cargo a sus presupuestos una serie de actuaciones protegidas en materia de vivienda, dichas actuaciones suponen el 80% del coste total del Plan de Vivienda de Canarias, lo que supone un gran esfuerzo inversor frente al 20% de los recursos aportados por el Estado para la financiación de las actuaciones convenidas.

5.2.1. Objetivos Iniciales.

ACTUACIONES PROPIAS COMUNIDAD AUTÓNOMA CANARIA	Ejercicio 2002 Obj. Plan	Ejercicio 2003 Obj. Plan	Ejercicio 2004 Obj. Plan
Viviendas de Promoción Pública	750	750	750
a) En Venta	500	500	500
b) En Alquiler	250	250	250
Alquiler Régimen Especial Canario	500	500	500
Vivienda Existente Jóvenes		100	100
Autoconstrucción	1.000	800	600
a) Individual	300	300	300
b) Colectiva	700	500	300
Vivienda Rural	1.250	1.250	1.250
Rehabilitación Parque Público	2.000	2.000	1.000
Otros Programas	4.650	5.150	4.950
a) Rehab. Vdas. Desoc.	250	250	250
b) Patronatos Prov.	300	300	100
c) Incidencias Obras	100	100	100
d) Patrim. Público de S.	500	500	500
e) Ayuda Alquileres	3.500	4.000	4.000
Total Vivienda	5.500	5.400	4.200
Total otros programas	4.650	5.150	4.950
TOTAL ACTUACIONES PROPIAS COMUNIDAD AUTÓNOMA CANARIA	10.150	10.550	9.150

*Los objetivos del Plan de Vivienda 2002-2005 se incrementan en 100 actuaciones del programa de Vivienda existente jóvenes en los años 2003 y 2004 ya que las mismas no estaban inicialmente previstas en el Plan al ser aprobadas por el Decreto 19/2003.

*Las subvenciones genéricas de suelo son actuaciones inicialmente no incluidas en el Plan de Vivienda y creadas en el marco del Plan de Choque del ejercicio 2004.



5.2.2. Ejecución.

En los siguientes cuadros se refleja la ejecución de las actuaciones propias de la Comunidad Autónoma de Canarias correspondientes a los ejercicios 2002, 2003 y 2004 del Plan de Vivienda de Canarias.

ACTUACIONES PROPIAS DE LA CAC	Ejercicio 2002			Ejercicio 2003			Ejercicio 2004			Total Calif. 2002-2005
	Obj. Plan	Act. Calif.	% Ejecución	Obj. Plan	Act. Calif.	% Ejecución	Obj. Plan	Act. Calif.	% Ejecución	
Viviendas de Promoción Pública	750	0	0,00%	750	57	7,60%	750	776	103,47%	833
a) En Venta	500	0	0,00%	500	0	0,00%	500	0	0,00%	0
b) En Alquiler	250	0	0,00%	250	57	22,80%	250	776	310,40%	833
Alquiler Régimen Especial Canario	500	0	0,00%	500	0	0,00%	500	0	0,00%	0
Vivienda Existente Jóvenes				100	168	168,00%	100	450	450,00%	618
Autoconstrucción	1.000	626	62,60%	800	256	32,00%	600	436	72,67%	1.318
a) Individual	300	130	43,33%	300	148	49,33%	300	175	58,33%	453
b) Colectiva	700	496	70,86%	500	108	21,60%	300	261	87,00%	865
Vivienda Rural	1.250	1.127	90,16%	1.250	1.250	100,00%	1.250	1.250	100,00%	3.627
Rehabilitación Parque Público	2.000	2.356	117,80%	2.000	2.508	125,40%	1.000	1.838	183,80%	6.702
Otros Programas	4.650	3.178	68,34%	5.150	6.178	119,96%	4.950	5.823	117,64%	15.179
a) Rehab. Vdas. Desoc.	250	0	0,00%	250	0	0,00%	250	0	0,00%	0
b) Patronatos Prov.	300	157	52,33%	300	123	41,00%	100	187	187,00%	467
c) Incidencias Obras	100	61	61,00%	100	106	106,00%	100	0	0,00%	167
d) Patrim. Público de S.	500	1.372	274,40%	500	1.333	266,60%	500	933	186,60%	3.638
e) Ayuda Alquileres	3.500	1.588	45,37%	4.000	4.616	115,40%	4.000	4.703	117,58%	10.907
Total Vivienda	5.500	4.109	74,71%	5.400	4.239	78,50%	4.200	4.750	113,10%	13.098
Total otros prog.	4.650	3.178	68,34%	5.150	6.178	119,96%	4.950	5.823	117,64%	15.179
TOTAL ACT. PROPIAS CAC	10.150	7.287	71,79%	10.550	10.417	98,74%	9.150	10.573	115,55%	0 28.277

TOTAL ACT. CONVENIO + CAC	14.190	11.352	80,00%	14.865	13.859	93,23%	13.765	17.407	126,46%	42.618
----------------------------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	----------------	---------------

Subv Genericas Suelo			
Adquisición y Destino		1.505	



ANÁLISIS DE LA EJECUCIÓN POR ACTUACIONES

A continuación vamos a analizar los aspectos más relevantes de la ejecución de las actuaciones propias de la Comunidad Autónoma Canaria durante los ejercicios 2002, 2003 y 2004, además de reflejar la distribución por islas de las diferentes actuaciones ejecutadas.

Viviendas de promoción pública

Actuaciones	Tenerife	La Palma	La Gomera	El Hierro	Gran Canaria	Lanzarote	Fuerteventura
Vivienda de Promocion Publica	498	-	-	-	315	-	20
a) Venta	-	-	-	-	-	-	-
b) Alquiler	498	-	-	-	315	-	20

a) En alquiler.

El programa de promoción pública en régimen de alquiler tiene por objeto la construcción, sobre suelos previamente cedidos por parte de los Ayuntamientos, de viviendas destinadas a aquellas unidades familiares cuyos ingresos ponderados anuales no superen 2 veces el S.M.I.

La ejecución de estas actuaciones ha resultado más afectada que el resto de las líneas de actuación por el retraso en la aprobación del Plan de Vivienda 2002-2005 y su normativa de desarrollo así como por la escasa disponibilidad de suelo municipal para ejecutar las mismas, por ello esta línea de actuación no pudo ponerse en marcha en el año 2002.

No obstante los excelentes resultados de ejecución obtenidos durante los ejercicios 2003 y fundamentalmente 2004 han permitido superar los objetivos inicialmente previstos para el período 2002-2004. En dos años se ha iniciado la construcción de 834 viviendas de promoción pública en alquiler, 58 en el año 2003 y 776 en el año 2004.



El Instituto Canario de la Vivienda tendrá en cuenta especialmente para la programación de las promociones públicas de viviendas protegidas a aquellos municipios que han cedido suelos, de modo que al menos el 10% de los objetivos anuales de este tipo de viviendas se lleven a cabo en los municipios que hayan cedido suelos al mismo con esta finalidad en el ejercicio anterior.

b) En venta.

El Plan de Vivienda de Canarias 2002-2005 incorporó un nuevo programa de promoción pública en régimen de venta, cofinanciado entre la Comunidad Autónoma y los Ayuntamientos, destinado a aquellas unidades familiares cuyos ingresos anuales no superen en 2,5 veces el S.M.I.

Dichas viviendas debían ser a promovidas y adjudicadas por los Ayuntamientos interesados en la construcción en sus municipios de este tipo de viviendas, bien directamente o a través de sus sociedades participadas, aportando la administración de la Comunidad Autónoma una subvención de hasta 27.000 euros por vivienda construida.

No obstante esta línea de actuación no ha encontrado la acogida esperada entre los municipios Canarios y durante la vigencia del citado Plan de Vivienda sólo se ha presentado, en el ejercicio 2005, una solicitud, que se encuentra en tramitación, para la construcción de este tipo de viviendas.

Régimen especial canario

El Programa Canario de viviendas de protección oficial de régimen especial, destinadas a satisfacer el déficit de viviendas en determinados municipios con desarrollo turístico, fue aprobado por Decreto 69/2002, de 20 de mayo, para tratar de incrementar, mediante la intervención pública, la oferta de viviendas en aquellos municipios turísticos del archipiélago afectados por una gran expansión y desarrollo, en los que, frente a una significativa creación de empleo se produce una enorme carencia de oferta alojativa para los trabajadores que realizan su actividad en las referidas zonas.



A través de dicho programa se establecieron subvenciones, de 3.000 euros por vivienda, a los promotores que construyan viviendas protegidas en dichos municipios para destinarlas, durante al menos cinco años, a su cesión en régimen de arrendamiento, a personas con centro de trabajo en los citados municipios (con las condiciones que se establezcan en el citado Decreto).

Por otra parte como segundo incentivo para estas actuaciones, éste de carácter fiscal, hay que destacar la posibilidad de que los empresarios materializaran la Reserva para Inversiones en Canarias (RIC) que hubiesen dotado a través de la construcción de este tipo de viviendas.

Desde la entrada en vigor de este Decreto no se ha ejecutado ninguna actuación acogida al mismo. Hemos de señalar que se trata de actuaciones de iniciativa privada, que la Comunidad Autónoma incentiva mediante determinadas subvenciones.

Estimamos que la falta de respuesta que este programa ha tenido hasta la fecha puede haberse debido a que una parte fundamental del atractivo de estas actuaciones para los promotores privados se debía, como ya hemos señalado, a que las mismas se admitiesen por el Ministerio de Hacienda como forma de materialización de la Reserva para Inversiones en Canarias (RIC), para ello se hacía necesario instrumentar unas "Sociedades de Capital Riesgo" previstas en la Disposición Adicional 12 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, no obstante, la complejidad de estas sociedades ha hecho que hasta la fecha éstas no hayan llegado a crearse.

Sin la constitución de estas sociedades los promotores privados pueden encontrar más interesante, para la construcción de vivienda protegida en régimen de arrendamiento, canalizar sus inversiones a través del Régimen Especial en Arrendamiento en el que las subvenciones al promotor concedidas por la Comunidad Autónoma Canaria asciendían a 13.800 euros por vivienda, pudiendo obtener además las ayudas estatales y materializar la RIC a través de este tipo de viviendas. De

hecho esta línea de actuación ha sido uno de los mayores éxitos del Plan de Vivienda de Canarias 2002-2005.

Vivienda existente jóvenes

La Comunidad Autónoma de Canarias estableció mediante el Decreto 19/2003, de 10 de febrero, por el que se regula la concesión de subvenciones financiadas con cargo a sus presupuestos, destinadas a facilitar el acceso de los jóvenes a su primera vivienda.

Desde su creación hasta la fecha del número de jóvenes que se han beneficiado de esta línea de actuación en cada una de las islas de nuestro archipiélago es el siguiente:

Actuaciones	Tenerife	La Palma	La Gomera	El Hierro	Gran Canaria	Lanzarote	Fuerteventura
Vivienda Existente Joven	432	24	3	-	157	2	-

Se trata de subvenciones, de hasta 6.000 euros, para la adquisición de viviendas existentes por jóvenes con ingresos familiares entre 0,5 y 3,5 veces el SMI y residentes en alguno de los municipios de la Comunidad Autónoma de Canarias. La vivienda ha de destinarse a su domicilio habitual y permanente y ninguno de los miembros de la unidad familiar puede ser titular de una vivienda.

Autoconstrucción

Actuaciones	Tenerife	La Palma	La Gomera	El Hierro	Gran Canaria	Lanzarote	Fuerteventura
Autoconstruccion	232	5	4	12	894	87	8
a) Individual	172	5	4	12	244	3	8
b) Colectiva	60	-	-	-	650	84	-

El programa de viviendas autoconstruídas para uso propio ha sido una actuación tradicional y con bastante aceptación en los Planes de Vivienda de Canarias, no obstante durante el período 2002-2004 se observa una disminución en el número de solicitudes y actuaciones calificadas. Este cambio de tendencia va en consonancia con



la modificación de la legislación urbanística encaminada a lograr una mayor eficiencia en la utilización del suelo en canarias, evitando la dispersión urbanística y fomentando las concentraciones residenciales.

Vivienda rural

Actuaciones	Tenerife	La Palma	La Gomera	El Hierro	Gran Canaria	Lanzarote	Fuerteventura
Vivienda Rural	1.252	616	241	122	914	241	241

El Plan de Vivienda de Canarias establece un Programa de Rehabilitación de Viviendas en el Medio Rural mediante la concesión de subvenciones, con fondos propios de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, destinadas a la realización de obras de rehabilitación de viviendas en el medio rural, orientadas a sectores de población con escasa capacidad económica.

Esta línea de subvenciones ha tenido un gran éxito desde su implantación en el 2002. En su primer año de funcionamiento su ejecución fue del 90%, no obstante hay que aclarar que en el año 2002 se ejecutó la totalidad del presupuesto aprobado para dichas actuaciones aunque los objetivos previstos en el plan para ese ejercicio eran superiores al importe presupuestado por lo que la ejecución no pudo alcanzar el 100% de dichos objetivos, en los dos ejercicios siguientes se ejecutaron el 100% de los objetivos previstos.

Subvenciones genéricas suelo

La construcción de viviendas protegidas se encuentra en los últimos años con importantes limitaciones debidas, entre otras circunstancias, a la escasez de suelo apto para la edificación. Este problema es especialmente grave en Canarias por sus especiales características geográficas, con un elevado porcentaje del territorio declarado protegido, lo que determina una gran escasez de suelo edificable, junto a una alta densidad de población y a la importancia de la industria turística en la economía regional lo que, a su vez, supone un incremento en la demanda de solares.



Todo ello hace especialmente necesario contar en Canarias con medidas tendentes a potenciar la existencia de suelo destinado a la construcción de viviendas protegidas. Para ello el Instituto Canario de la Vivienda viene realizando diversas actuaciones, entre ellas la concesión de subvenciones, para fomentar que el suelo disponible se destine a la construcción de viviendas protegidas.

En esta línea se procedió en el ejercicio 2004 a realizar una convocatoria de subvenciones genéricas destinada a los adquirentes o propietarios de suelo que destinasen el mismo a la construcción de viviendas de protección oficial. Esta convocatoria fue un éxito, como demuestra el hecho de que el número de solicitudes presentadas duplicó las previsiones iniciales, debiendo incrementarse la dotación económica de la misma, así como por sus buenos resultados, que se reflejan en el incremento de calificaciones de viviendas protegidas producido tras su publicación.

Las subvenciones concedidas con esta finalidad se recogen en el siguiente cuadro:

ISLA	Nº VVDAS	SUBV. CONCEDIDA
GRAN CANARIA	645	3.358.140,81
FUERTEVENTURA	40	240.000,00
TENERIFE	800	4.726.645,60
LA PALMA	20	120.000,00
TOTAL COMUNIDAD AUTÓNOMA	1.505	8.444.786,41

BOLSA DE VIVIENDA JOVEN

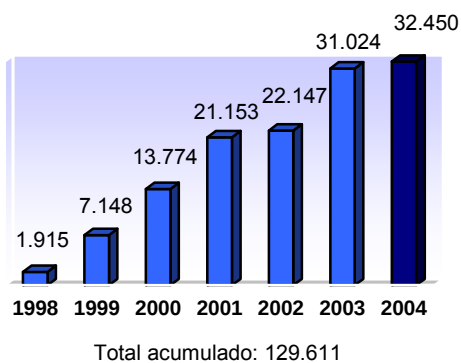
Además de las actuaciones ya analizadas, y pese a no estar incluida en los objetivos iniciales del Plan de Vivienda de Canarias 2002-2005, hemos de destacar que la Consejería de Infraestructuras, Transportes y Vivienda del Gobierno de Canarias, a través del Instituto Canario de la Vivienda y la Consejería de Empleo y Asuntos Sociales a través de la Dirección General de la Juventud desarrollan, junto con la Asociación Provivienda, el Programa Bolsa de Vivienda Joven, cuya finalidad es facilitar el acceso de los jóvenes una vivienda en alquiler o en propiedad.

Desde su creación el programa ha desarrollado las siguientes actuaciones:

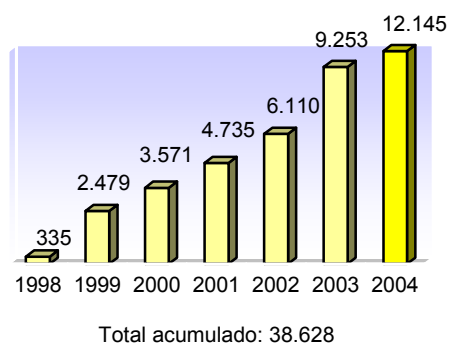


- Para facilitar el acceso de los jóvenes a una vivienda en alquiler

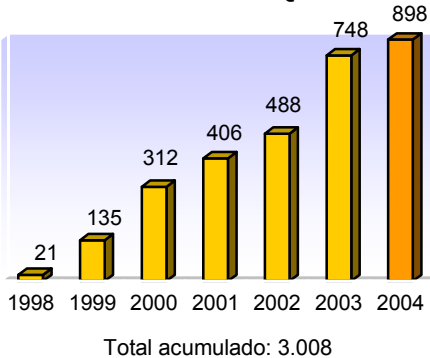
ATENCIONES A JÓVENES



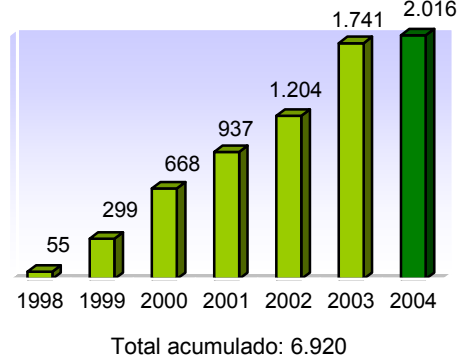
ATENCIONES A PROPIETARIOS



VIVIENDAS ALQUILADAS

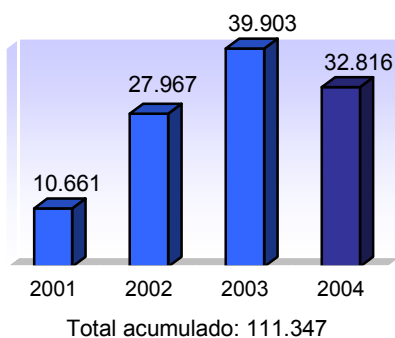


JÓVENES ALOJADOS

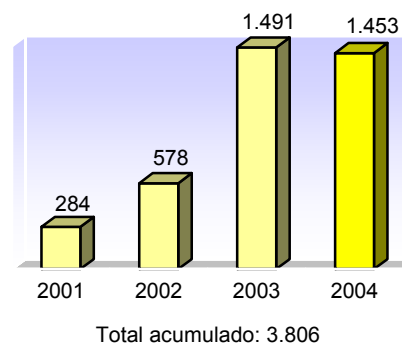


- Para facilitar el acceso de los jóvenes a una vivienda en propiedad

ATENCIONES A JÓVENES

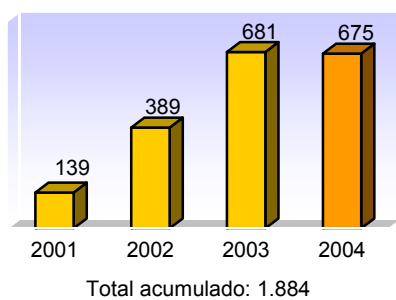


ATENCIONES A PROPIETARIOS

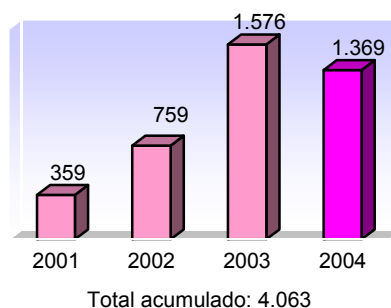




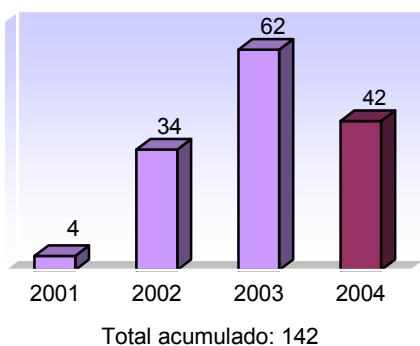
VIVIENDAS HIPOTECADAS



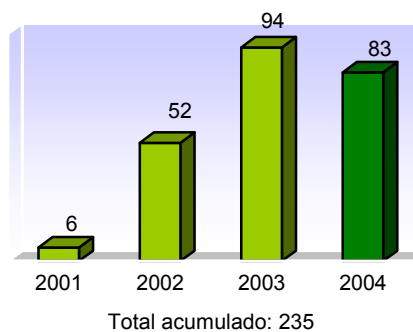
JÓVENES ALOJADOS (en viviendas hipotecadas)



VIVIENDAS VENDIDAS



JÓVENES ALOJADOS (en viviendas vendidas)





6. EL PLAN DE VIVIENDA DE CANARIAS PARA EL PERÍODO 2005-2008.

6.1. INSTRUMENTOS.

El Plan de Vivienda de Canarias cuenta con dos grandes grupos de instrumentos para la gestión. Por un lado, los agentes operadores del Plan privados y públicos y por otro lado los instrumentos normativos.

a) Agentes operadores:

El principal agente del Plan es, sin género de dudas, es el Instituto Canario de la Vivienda. Además el Instituto, cuenta con otros agentes de carácter público y privado, que también constituyen elementos decisivos en la ejecución del Plan: las sociedades públicas, los Cabildos y Ayuntamientos y la iniciativa privada constituyen este grupo de agentes colaboradores en su ejecución.

b) Normativa:

Un instrumento determinante en la ejecución del Plan, es el conjunto de normas que ordenan y regulan el mismo. Estas se encuentran recogidas en un Decreto del Gobierno de Canarias, por el que se regulan las diferentes actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias.

La elaboración de dicho Decreto se ha realizado siguiendo las directrices dictadas por el Gobierno, aprobadas mediante acuerdo de 12 de abril de 2005, en virtud de las cuales además de agrupar en un solo texto normativo todas las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias se simplifican los procedimientos para acceder a las ayudas y subvenciones que contemple el mismo, evitando, al mismo tiempo, la dispersión de normas reguladoras de las líneas de actuación y programas que contenga el mismo.

Según dicho texto son actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias:



- Las actuaciones propias de la Comunidad Autónoma de Canarias (reguladas y financiadas íntegramente por la misma).
- Las actuaciones previstas en el Plan Estatal 2005-2008, que se incluyan en el correspondiente convenio entre la Comunidad Autónoma y el Ministerio de Vivienda (dado que el Estado encomienda a las Comunidades Autónomas su gestión).

c) Otros Instrumentos:

Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias.

El nuevo Plan de Vivienda crea el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, que tiene por finalidad, en primer lugar, facilitar los datos precisos para la adjudicación y venta de las viviendas protegidas, tanto en la primera como ulteriores transmisiones, y por otro, proporcionar, a las diferentes Administraciones Públicas, una información actualizada de la demanda de vivienda protegida existente en Canarias.

Deberán inscribirse en el citado Registro, todas las personas o unidades de familiares que deseen ser adquirentes o adjudicatarios de una vivienda protegida calificada al amparo del nuevo Plan de Vivienda 2005-2008, en venta o en alquiler, tanto de promoción pública como privada y que reúnan los siguientes requisitos básicos:

- Ser mayores de 18 años.
- No ser titulares de una vivienda.
- Que sus ingresos familiares ponderados no excedan de 6,5 veces el IPREM.

La inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, así como su régimen de funcionamiento se regulará mediante Orden del Consejero de la Administración Pública de Canarias competente en materia de vivienda.



Los precios máximos de venta.

- **Precio Básico a nivel nacional.**

El Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda fija la cuantía del precio básico de venta de las viviendas protegidas a nivel nacional en 695,19 euros por metro cuadrado de superficie útil.

- **Precio Básico Canario.**

El Ministerio de Vivienda ha reconocido, por primera vez, en el citado Real Decreto, la especialidad de la Comunidad Autónoma Canaria, debido a su condición de insularidad ultraperiférica, en el ámbito de la Unión Europea. Como consecuencia de dicho reconocimiento se establece que el precio básico de venta de las viviendas protegidas en nuestra comunidad, será, durante el período 2005-2008, un 10 por 100 superior al del precio básico a nivel nacional.

La ponderación de ingresos.

El Real Decreto 801/2005 prevé que las comunidades autónomas puedan establecer un coeficiente de ponderación de los ingresos de los adquirentes de viviendas protegidas, dicho coeficiente deberá estar comprendido entre 1 y 0,62.

La Comunidad Autónoma Canaria ha establecido este coeficiente en función de dos criterios: el número de miembros de la unidad familiar o la existencia de miembros de la familia con discapacidad y el reconocimiento de la especialidad territorial de la Comunidad Autónoma Canaria.



nº de miembros de la unidad familiar o personas con discapacidad	Coeficiente de ponderación
1	0,75
2	0,73
3	0,70
4	0,66
5 ó más =	0,62

6.2. OBJETIVOS.

Según lo previsto en el artículo 75 de la Ley de Vivienda de Canarias, el Instituto Canario de Vivienda es el responsable de formular el Plan de Vivienda de Canarias 2005-2008, de acuerdo con las Directrices de elaboración del Plan de Vivienda aprobadas por el Gobierno de Canarias en sesión celebrada el 12 de abril de 2005. Éstas contemplan los objetivos a conseguir por el Plan de Vivienda de Canarias, que se concretan en los siguientes:

- Incentivar la puesta en el mercado de suelo para la construcción de viviendas protegidas, facilitando la clasificación, calificación, adquisición y urbanización de suelo destinado a la construcción de viviendas protegidas e incentivando la puesta en el mercado del mismo, de forma que se satisfaga la demanda de primera vivienda a los residentes de las islas.

Se mantendrá la línea de ayudas de urbanización de suelo, creándose una nueva línea de ayudas a la adquisición de suelo con destino a la construcción de vivienda protegida.

Se declararán los municipios de preferente localización de viviendas protegidas, previa audiencia a los cabildos insulares y los ayuntamientos, para garantizar una mayor reserva de suelo destinado a este tipo de viviendas en los municipios con mayor demanda de vivienda, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.



- Fomentar la construcción de viviendas protegidas para lograr que todos los canarios puedan acceder a una vivienda a precios asequibles, simplificando la tipología de vivienda protegida, adaptada a los distintos niveles de rentas.
- Crear un nuevo tipo de vivienda protegida para dar respuesta a las unidades familiares con ingresos superiores a los tradicionales de viviendas protegidas pero insuficientes para acceder a una vivienda libre.
- Incentivar más el enfoque social del Plan dedicando mayores esfuerzos públicos a facilitar el acceso a una vivienda a las familias con menores recursos económicos, tanto en propiedad como en alquiler.
- Potenciar el acceso de los jóvenes a la vivienda contemplando, además de líneas específicas para jóvenes, ayudas adicionales, teniendo en cuenta que este colectivo es de los que mayores dificultades encuentra para acceder a una vivienda. Se incluirá a la Bolsa de Vivienda Joven dentro de las líneas del Plan.
- Fomentar la oferta de viviendas en arrendamiento, tanto a través de la construcción de viviendas nuevas como de viviendas existentes, con la finalidad de ampliar la tenencia de viviendas en este régimen; ya que es un instrumento que coadyuvará a facilitar la movilidad laboral.
- Movilizar el parque de viviendas vacías para incrementar la oferta de acceso a una primera vivienda, principalmente en régimen de arrendamiento y para lograr un uso más eficiente del territorio. Se incentivará que salgan al mercado el mayor número de viviendas vacías incentivando la rehabilitación, facilitando el acceso a las viviendas existentes como fomentando el arrendamiento de dichas viviendas.
- Incentivar y potenciar la rehabilitación, rehabilitando para ello el parque público de viviendas; mejorando su equipamiento; incentivando la rehabilitación de viviendas en el medio rural y privadas; así como potenciando la rehabilitación integral por áreas, para mejorar las condiciones de vida de aquellos núcleos de población que residen en zonas degradadas.



- Impulsar el concepto de vivienda sostenible y accesible. Se potenciará que las viviendas que se construyan y rehabiliten cumplan los estándares más avanzados en cuanto a diseño y calidad.
- Fomentar la implicación en la ejecución del Plan de Vivienda de otras administraciones públicas con competencias en materia de vivienda (cabildos insulares y ayuntamientos), fundamentalmente en lo referido a la concertación necesaria para agilizar los trámites administrativos en la gestión y promoción de viviendas protegidas, en la ejecución de proyectos de rehabilitación de áreas degradadas, así como en materia de ordenación de suelo y constitución de patrimonios públicos de suelo destinado a la construcción de viviendas protegidas.
- Simplificar los procedimientos para acceder a las ayudas y subvenciones que contemple el nuevo Plan, evitando la dispersión de normas reguladoras de las líneas de actuación y programas que contenga el mismo.

Con las actuaciones previstas en dicho período, teniendo en cuenta el escenario expuesto anteriormente, se pretende continuar paliando el déficit de viviendas que existe en esta Comunidad. Así, en el nuevo Plan de Vivienda de Canarias se establecerán medidas para que los suelos públicos y privados inutilizados se destinen a la construcción de vivienda protegida y para potenciar el mercado del alquiler, que, aunque supone únicamente el 17% del total (escaso, si se compara con el 54% de media de los países de la Unión Europea), se encuentra seis puntos porcentuales por encima de la media del resto del Estado.



6.3. LÍNEAS DE ACTUACIÓN.

El Plan de Vivienda de Canarias establece las líneas básicas de actuación que regirán la política de vivienda de la Comunidad Autónoma Canaria durante el período 2005-2008, recogiendo en un mismo documento todas las actuaciones protegidas en materia de vivienda que se prevé llevar a cabo durante el mismo, tanto las actuaciones convenidas con el Ministerio de Vivienda en el marco del Real Decreto por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, como las establecidas y financiadas exclusivamente por nuestra Comunidad Autónoma o las actuaciones establecidas en virtud convenios específicos.

Dichas actuaciones, se regulan conjuntamente y podemos clasificarlas en las siguientes categorías:

- Viviendas Protegidas de nueva construcción de Promoción Privada.
- Viviendas Protegidas de nueva construcción de Promoción Pública.
- Adquisición de Viviendas usadas.
- Autoconstrucción de viviendas.
- Actuaciones de fomento del alquiler.
- Programa de vivienda Joven.
- Actuaciones en materia de suelo.
- Actuaciones de Rehabilitación.

A su vez dentro de cada una de estas categorías se comprenden diferentes actuaciones protegidas. El detalle de las mismas se recoge en el esquema de la siguiente página.



PLAN DE VIVIENDA DE CANARIAS 2005-2008
Viviendas Protegidas de nueva construcción de Promoción Privada
Promoción de viviendas protegidas destinadas a venta
Promoción de viviendas protegidas destinadas a uso propio
Promoción de viviendas protegidas destinadas al arrendamiento
Adquisición de viviendas protegidas destinadas a venta
Viviendas Protegidas de nueva construcción de Promoción Pública
Promoción Pública de viviendas en régimen de arrendamiento
Promoción Pública de alojamientos en régimen de alquiler
Apoyo económico a los inquilinos de las viviendas de Promoción Pública
Adquisición de Viviendas usadas
Adquisición de Viviendas usadas para uso propio
Adquisición de Viviendas usadas para alquiler
Autoconstrucción de viviendas
Actuaciones de fomento del alquiler
Puesta en arrendamiento de viviendas usadas y desocupadas
Rehabilitación de viviendas para alquiler
Apoyo económico de los inquilinos
Bolsa de vivienda vacía
Programa de vivienda para Jóvenes
Ayudas a la adquisición, promoción para uso propio y autoconstrucción de viviendas
Bolsa de vivienda joven
Actuaciones en materia de suelo
Urbanización de suelo para vivienda protegida
Promoción y fomento de suelo para viviendas de protegidas
Patrimonio Público de suelo
Actuaciones de Rehabilitación
Rehabilitación de áreas en proceso de degradación
Rehabilitación de centros históricos
Rehabilitación de edificios y viviendas
Rehabilitación de viviendas en el medio rural

6.3.1. Viviendas Protegidas de nueva construcción de Promoción Privada.

El objetivo de construcción de nuevas viviendas protegidas se aborda mediante diversas líneas de actuación, tanto de viviendas de promoción pública directa por parte de la Administración, como de promoción privada, a través del fomento, mediante diversas actuaciones, de la actividad de los promotores privados y sociedades participadas por las distintas administraciones.

Estas líneas de actuación recogidas en el Plan de vivienda de Canarias para fomentar la promoción privada de viviendas protegidas son las siguientes:

- Promoción de viviendas destinadas a venta o uso propio.
- Promoción de viviendas destinadas al arrendamiento.
- Adquisición de viviendas de protegidas destinadas a venta.

VIVIENDAS DE PROTEGIDAS DESTINADAS A VENTA O USO PROPIO.

El Plan de Vivienda de Canarias establece la siguiente tipología de viviendas protegidas de promoción privada en venta o para uso propio:

VIVIENDAS PROTEGIDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN DE PROMOCIÓN PRIVADA EN VENTA O PARA USO PROPIO		
TIPOLOGÍA	DESTINATARIOS	PRECIO MÁXIMO DE VENTA
Régimen Especial	unidades familiares con ingresos ponderados hasta 2,5 IPREM	hasta 1,30 veces el precio básico canario
Régimen General Básico	unidades familiares con ingresos ponderados hasta 5,5 IPREM	hasta 1,60 veces el precio básico canario
Régimen General Medio	unidades familiares con ingresos ponderados hasta 6,5 IPREM	hasta 1,80 veces el precio básico canario

- **Régimen Especial en venta:**



El acceso a las viviendas de régimen especial en venta queda limitado a las unidades familiares con menores recursos, cuyos ingresos anuales ponderados no pueden superar 2,5 veces el IPREM.

El precio máximo de venta de estas viviendas será de 1,30 veces el precio Básico Canario.

- **Régimen General Básico:**

Las viviendas de régimen general básico están destinadas a las unidades familiares con ingresos familiares anuales ponderados de hasta 5,5 veces el IPREM.

El precio máximo de venta de estas viviendas será de 1,60 veces el precio Básico Canario.

- **Régimen General Medio:**

Las viviendas de régimen general medio están destinadas a las familias con ingresos superiores a los establecidos tradicionalmente como límite para acceder a una vivienda protegida pero que encuentran dificultades para adquirir una vivienda a los precios del mercado libre. Se trata de familias de renta media, con ingresos familiares anuales ponderados de hasta 6,5 veces el IPREM.

De este modo el nuevo Plan de Vivienda de Canarias recoge lo dispuesto en las directrices del gobierno de canarias para la elaboración del mismo, estableciendo un nuevo tipo de vivienda protegida destinado a estos sectores de la sociedad canaria mediante el establecimiento de un precio máximo de venta para estas viviendas por debajo de los precios de la vivienda libre aunque superior al establecido para las restantes viviendas protegidas en venta. En estos casos el adquirente, por sus mayores niveles de renta no puede beneficiarse de la subsidiación del préstamo convenido, de ayudas directas a la entrada, ni de otras subvenciones para los adquirentes de viviendas protegidas.



El precio máximo de venta de estas viviendas será de 1,80 veces el Precio Básico Canario.

a) Ayudas al Promotor:

- Préstamo convenido.

Los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción podrán obtener préstamos convenidos cuando dichas viviendas hayan obtenido la calificación provisional. Dichos préstamos tendrán una cuantía máxima del 80% del precio de venta de la vivienda y un período de carencia, de una duración máxima de 4 años.

b) Ayudas al adquirente:

Para favorecer a los adquirentes de las viviendas protegidas de nueva construcción, se establecen las siguientes actuaciones protegidas:

- Préstamo convenido.

Los adquirentes de viviendas protegidas de nueva construcción podrán obtener préstamos convenidos o subrogarse en los concedidos al promotor. Dichos préstamos tendrán una cuantía máxima del 80% del precio de venta de la vivienda y un período de carencia, de una duración máxima de 4 años.

- Subsidiación del préstamo convenido.

Los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio, de viviendas calificadas como de régimen especial y de régimen general básico, acogidos al sistema de financiación para primer acceso a la vivienda, podrán obtener, directamente o por subrogación, subsidiación del préstamo convenido que se conceda para financiar la adquisición de la vivienda. La subsidiación consistirá en el abono a la entidad prestamista de una determinada cuantía por cada 10.000 euros de préstamo en función de los niveles de ingresos del adquirente y de si se trata o no de una familia numerosa.



Subsidiación del préstamo (€/año por cada 10.000 € de préstamo)		
Ingresos	General	Familias numerosas
≤2,5 IPREM	82€ hasta 10 años	132€ hasta 5 años
≥2,5 ≤ 3,5 IPREM	48€ hasta 5 años	78 € hasta 5 años

- Ayuda estatal directa a la entrada.

Para el primer acceso a la vivienda en propiedad, los adquirentes podrán solicitar una ayuda directa, destinada a facilitar el pago de la entrada correspondiente al precio de venta o adjudicación de la vivienda.

Esta ayuda que está reservada a aquellos solicitantes con ingresos familiares ponderados que no excedan de 3,5 veces el IPREM. El abono de las mismas se graduará según los niveles de ingresos del adquirente, de sus circunstancias personales y del nivel de precios máximos de venta del ámbito territorial en que esté situada la vivienda adquirida.

Ayuda Estatal directa a la Entrada				
Ingresos	Cuantía General	Familias numerosas	Jóvenes	Otras circunstancias
≤2,5 IPREM	7.000€	3 hijos 10.000€ 4 hijos 10.600€ 5 ó más hijos 11.200€	10.000€	7.900€
≥2,5 ≤ 3,5 IPREM	4.000€	3 hijos 7.000€ 4 hijos 7.600€ 5 ó más hijos 8.200€	7.000€	4.900€
Ámbitos territoriales de precio máximo superior				
Grupo A + 1.000€		Grupo B + 550€	Grupo C + 300€	
CANARIAS				
Ayuda adicional 200 €				

- Subvención de la Comunidad Autónoma Canaria al adquirente.

El Instituto Canario de la Vivienda establece por primera vez en el nuevo Plan de Vivienda de Canarias una línea de ayudas al adquirente financiadas exclusivamente a cargo de los presupuestos de la Comunidad Autónoma Canaria.

Dichas subvenciones, que están destinadas a financiar parte del precio de adquisición de las viviendas, compensando así el incremento de precios de las viviendas protegidas, tendrán por destinatarios a adquirentes de viviendas protegidas, con ingresos familiares ponderados que no excedan de 3,5 veces el IPREM y serán compatibles con las ayudas estatales a la entrada. Su cuantía se determina en función de los ingresos del adquirente tal como se recoge en el siguiente cuadro.

AYUDAS AL ADQUIRENTE	
Ingresos	Importe
$\leq 2,5$ IPREM	6.000 €
$\geq 2,5 \leq 3,5$ IPREM	3.000 €

Como principales innovaciones del nuevo Plan de Vivienda en relación con las viviendas de promoción privada en venta, hemos de destacar:

- Se ha modificado la tipología de viviendas protegidas y se han actualizado los precios de los diferentes tipos de viviendas protegidas para adaptarlos a las nuevas circunstancias.
- Se suprimen las subvenciones al promotor establecidas en el Plan de Vivienda anterior ya que la actualización de los precios de los diferentes tipos de viviendas protegidas, hace innecesario el mantenimiento de estas subvenciones.
- Por otra parte para compensar las citadas subidas de precios se regulan por primera vez en el Plan de Vivienda de Canarias las ayudas para los adquirentes con menores niveles de renta que acabamos de analizar.

VIVIENDAS DE PROTEGIDAS DESTINADAS A ARRENDAMIENTO.

El Plan de Vivienda de Canarias establece la siguiente tipología de viviendas protegidas de promoción privada en arrendamiento:

VIVIENDAS PROTEGIDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN DE PROMOCIÓN PRIVADA EN ARRENDAMIENTO		
TIPOLOGÍA	DESTINATARIOS	RENTA MÁXIMA
Régimen Especial	unidades familiares hasta 2,5 IPREM	3,5% del precio max préstamo a 25 años 5,5% del precio max préstamo a 10 años
Régimen General Renta Básica	unidades familiares hasta 5,5 IPREM	3,5% del precio max préstamo a 25 años 5,5% del precio max préstamo a 10 años
Régimen General Renta Media	unidades familiares hasta 6,5 IPREM	3,5% del precio max préstamo a 25 años 5,5% del precio max préstamo a 10 años

▪ **Régimen Especial en arrendamiento:**

El acceso a las viviendas de régimen especial en arrendamiento está limitado a las familias con ingresos anuales ponderados de hasta 2,5 veces el IPREM.

▪ **Régimen General Renta Básica:**

Las viviendas de régimen general renta básica están destinadas a las unidades familiares con ingresos familiares anuales ponderados de hasta 5,5 veces el IPREM.

▪ **Régimen General Renta Media:**

Estas viviendas están destinadas a satisfacer las necesidades de vivienda en arrendamiento de las familias con ingresos superiores a los establecidos tradicionalmente como límite para acceder a una vivienda protegida pero que encuentran dificultades para adquirir una vivienda a los precios del mercado libre. Se trata de familias de renta media, con ingresos familiares anuales ponderados de hasta 6,5 veces el IPREM.

Igual que vimos respecto de las viviendas protegidas de promoción privada en venta el nuevo Plan de Vivienda de Canarias establece este nuevo tipo de vivienda

protegida en arrendamiento destinado a familias canarias de ingresos medios, con rentas máxima algo inferiores a las de la vivienda libre.

a) Ayudas al promotor:

Las ayudas al promotor establecidas en relación con la promoción de estas viviendas son:

- Préstamo convenido.

Los préstamos convenidos podrán concederse a los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción cuando hayan obtenido la calificación provisional. Dichos préstamos tendrán un período de carencia, de una duración máxima de 4 años.

- Subsidiación del préstamo convenido.

Para viviendas de régimen especial y régimen general renta básica.

Subsidiación del préstamos concertados (€/año por cada 10.000 € de préstamo)				
Periodo de amortización	10 años		25 años	
Subsidiación:	295€	177€	263€	205€
Duración subsidiación (años)	1º a 5º	6º a 10º	1º a 5º	6º al 20º

Para viviendas de régimen general renta media.

Subsidiación préstamos concertados (€/año por cada 10.000 € de préstamo)				
Periodo de amortización	10 años		25 años	
Subsidiación:	70 €	35 €	100 €	70 €
Duración subsidiación (años)	1º a 5º	6º a 10º	1º a 5º	6º al 20º

- Subvenciones al promotor.

Sólo para viviendas de régimen especial y régimen general renta básica.

Subvenciones al promotor				
Período de amortización	Cuantía General	Cuantías Adicionales		
		Grupo A	Grupo B	Grupo C
10 años	8.000€	3.000€	2.000€	1.000€
25 años	11.000€	4.000€	2.700€	1.300€

Por otra parte, la construcción de este tipo de viviendas se configura como una interesante alternativa para favorecer la materialización de la Reserva de Inversiones de Canarias.

6.3.2. Viviendas Protegidas de nueva construcción de Promoción Pública.

Las líneas de actuación de promoción pública son las siguientes:

- Promoción Pública de viviendas en régimen de arrendamiento.
- Promoción Pública de alojamientos en régimen de alquiler.
- Apoyo económico a los inquilinos de las viviendas de promoción pública.

a) Promoción Pública de viviendas en régimen de arrendamiento.

Son viviendas de promoción pública las promovidas y financiadas directamente por el Instituto Canario de la Vivienda para su adjudicación, por un procedimiento reglado, en régimen de alquiler, destinadas a aquellas unidades familiares con grave necesidad de vivienda y cuyos ingresos ponderados anuales no superen 1,5 veces el IPREM.

El Instituto Canario de la Vivienda, reservará, en cada ejercicio, al menos el 15% de sus objetivos de construcción de viviendas de promoción pública en alquiler, a aquellos Municipios que aún no estando declarados de preferente localización de



viviendas protegidas le hayan cedido suelos aptos para la construcción de viviendas de promoción pública durante el año inmediatamente anterior.

b) Promoción Pública de alojamientos en régimen de alquiler.

Se establece una línea de actuación específica, destinadas a la promoción por el Instituto Canario de la Vivienda, con cargo a sus presupuestos, de alojamientos colectivos en arrendamiento, sobre suelos cedidos gratuitamente por Ayuntamientos o Cabildos que además asumirán la gestión, conservación y mantenimiento de los mismos.

Dichos alojamientos, que constituirán fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, se destinarán a ocupantes con necesidades transitorias de alojamiento e ingresos familiares ponderados anuales que no superen 1,5 veces el IPREM, tales como jóvenes, tercera edad, víctimas de violencia doméstica u otros colectivos con riesgo de exclusión social.

c) Apoyo económico a los inquilinos de las viviendas de promoción pública.

Dado que los destinatarios de este tipo de viviendas son las familias canarias con menores recursos se establecen además las siguientes medidas:

- Determinación de una renta máxima para estas viviendas.
- Apoyo económico a los inquilinos de las viviendas de promoción pública mediante la bonificación de parte del alquiler mensual de las mismas, con cargo a los presupuestos del Instituto Canario de la Vivienda.

6.3.3. Adquisición de Viviendas Usadas.

En Canarias existe un importante parque de viviendas libres ya construidas que podrían satisfacer una parte significativa de las necesidades de vivienda de nuestra sociedad, para facilitar la movilización de estas viviendas se establecen las siguientes líneas de actuación:



- Adquisición de Viviendas usadas para uso propio.
- Adquisición de Viviendas usadas para alquiler.

a) Adquisición de Viviendas usadas para uso propio.

El Plan de Vivienda de Canarias considera como línea de actuación protegible la adquisición onerosa de las viviendas ya construidas, cuando hayan transcurrido como mínimo dos años desde la fecha de la concesión de la licencia de primera ocupación, su superficie útil no sea superior a los 120 m² y su precio de venta no exceda del máximo establecido para las viviendas protegidas de nueva construcción de promoción privada de régimen general básico.

Las actuaciones protegidas establecidas en relación con este tipo de viviendas son:

- Préstamo convenido.

Los préstamos convenidos a los compradores de Viviendas usadas para uso propio tendrán las mismas características que los correspondientes a los préstamos directos a los compradores de viviendas protegidas de nueva construcción.

- Subsidiación del préstamo convenido.

Se adecua, con determinadas salvedades, a lo establecido para las viviendas protegidas de nueva construcción de promoción privada.

Subsidiación del préstamo (€/año por cada 10.000 € de préstamo)		
GENERAL		
Ingresos	General	Familias numerosas
≤2,5 IPREM	82 € hasta 10 años	132 € hasta 5 años
≥2,5 ≤ 3,5 IPREM	48 € hasta 5 años	78 € hasta 5 años
ÁMBITOS TERRITORIALES DE PRECIO MÁXIMO SUPERIOR		
Ingresos	General	Familias numerosas



$\leq 2,5$ IPREM	69 € hasta 10 años	119 € hasta 5 años
$\geq 2,5 \leq 3,5$ IPREM	40 € hasta 5 años	70 € hasta 5 años

- Ayudas estatales directas a la entrada.

Las ayudas a la adquisición de las viviendas ya construidas que cumplan con los requisitos de superficie y precio máximo de la vivienda son las mismas que se establecen para las viviendas protegidas de nueva construcción de promoción privada de régimen general básico.

Ayuda Estatal directa a la Entrada				
Ingresos	Cuantía General	Familias numerosas	Jóvenes	Otras circunstancias
≤2,5 IPREM	7.000 €	3 hijos 10.000 € 4 hijos 10.600 € 5 ó más hijos 11.200 €	10.000 €	7.900 €
≥2,5 ≤ 3,5 IPREM	4.000 €	3 hijos 7.000 € 4 hijos 7.600 € 5 ó más hijos 8.200 €	7.000 €	4.900 €
Ámbitos territoriales de precio máximo superior				
Grupo A + 1.000 €		Grupo B + 550 €	Grupo C + 300 €	
CANARIAS				
Ayuda adicional 200 €				

b) Adquisición de Viviendas usadas para alquilar

Las entidades sin ánimo de lucro, los organismos públicos y las sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas, podrán adquirir viviendas usadas no sujetas a regímenes de protección pública para arrendarlas a inquilinos cuyos ingresos familiares no excedan de 5,5 veces el IPREM en las mismas condiciones que las viviendas protegidas para arrendar de régimen general renta básica. Las viviendas que se acojan a las ayudas previstas en este régimen deben permanecer vinculadas al mismo durante al menos 10 años.

Las ayudas financieras previstas en el Plan de Vivienda para la adquisición de este tipo de viviendas son:



- Préstamo convenido.

Un préstamo convenido cuya cuantía máxima será del 80% del precio total de la vivienda, sin período de carencia.

- Subsidiación del préstamo convenido.

Con carácter general la subsidiación del préstamo es la misma que la establecida para las viviendas de promoción privada para arrendar de régimen general renta básica:

Subsidiación del préstamos concertados (€/año por cada 10.000 € de préstamo)				
Periodo de amortización	10 años		25 años	
Subsidiación:	295 €	177 €	263 €	205 €
Duración subsidiación (años)	1º a 5º	6º a 10º	1º a 5º	6º al 20º

En caso de viviendas situadas en ámbitos territoriales de precio máximo superior la subsidiación será la siguiente:

Subsidiación del préstamos concertados (€/año por cada 10.000 € de préstamo) Viviendas situadas en un ámbito territorial de precio máximo superior				
Periodo de amortización	10 años		25 años	
Subsidiación:	248 €	149 €	221 €	173 €
Duración subsidiación (años)	1º a 5º	6º a 10º	1º a 5º	6º al 20º

- Subvenciones al promotor.

Son las mismas que las establecidas para las viviendas de promoción privada para arrendar de régimen general renta básica:

Subvenciones al promotor		
Período de amortización	Cuantía	Cuantías Adicionales



	General	Grupo A	Grupo B	Grupo C
10 años	8.000 €	3.000 €	2.000 €	1.000 €
25 años	11.000 €	4.000 €	2.700 €	1.300 €

6.3.4. Autoconstrucción de viviendas.

Al igual que en anteriores planes de vivienda de canarias se mantiene el programa de autoconstrucción de viviendas para uso propio. En estas actuaciones la figura del promotor ha de coincidir con la del constructor, no obstante se establece la posibilidad de que estas viviendas se puedan promover de forma colectiva por medio de la figura jurídica de las cooperativas de vivienda.

- Subvenciones al autoconstructor.

El Plan de Vivienda prevé una línea de ayudas para los autoconstructores cuyos ingresos familiares ponderados no superen en 3,5 veces el IPREM. con los siguientes importes:

AYUDAS AL AUTOCONSTRUCTOR	
Ingresos	Importe
≤2,5 IPREM	6.000 €
≥2,5 ≤ 3,5 IPREM	3.000 €

- Préstamo convenido.

Además el Plan de Vivienda prevé la posibilidad de establecer préstamos cualificados a favor de los autoconstructores cuyos ingresos familiares ponderados no superen en 5,5 veces el IPREM en los términos que se deriven de los convenios que formalice el Instituto Canario de la Vivienda con las entidades de crédito.

6.3.5. Actuaciones de fomento del alquiler



El impulso del alquiler de las viviendas se configura como hemos visto como una de las directrices del Plan de Vivienda de Canarias, con estas actuaciones se persiguen diferentes finalidades:

- Atender la demanda de vivienda de determinados colectivos que no cuentan con los suficientes recursos para adquirirla o para pagar sus rentas a precios de mercado.
- Facilitar el acceso a una vivienda a personas que, aun disponiendo de recursos económicos, prefieren la opción del acceso en alquiler.
- Facilitar, al propio tiempo, la movilidad de los trabajadores hacia las zonas de crecimiento económico, en las que existe una importante oferta de empleo.
- Movilizar el parque de viviendas desocupadas.

Las actuaciones previstas con esta finalidad en el nuevo plan son las siguientes:

- Puesta en arrendamiento de viviendas usadas y desocupadas.
- Rehabilitación de viviendas para alquiler.
- Apoyo económico de los inquilinos.
- Bolsa de vivienda vacía.

a) Puesta en arrendamiento de viviendas usadas y desocupadas.

Se establece subvención de 6.000 euros para los propietarios de viviendas libres, cuya superficie útil no exceda de 120 metros cuadrados, que las ofrezcan en arrendamiento por un período mínimo de cinco años con unas rentas limitadas.

La subvención debe destinarse a cubrir los gastos del seguro por impagos o desperfectos derivados del arrendamiento, salvo que se renuncie al mismo.

b) Rehabilitación de viviendas para alquiler.

En caso de rehabilitación de viviendas para alquiler los titulares promotores de la Rehabilitación podrán obtener una subvención de 6.000 euros más el 7% de la parte



del Presupuesto Protegido destinado a adecuación de eficiencia energética, con un máximo de 200 euros por vivienda o local.

Si la vivienda se declara protegida para arrendamiento puede obtener además la financiación concertada correspondiente a la promoción de viviendas para arrendamiento.

c) Apoyo económico de los inquilinos.

Se mantienen las subvenciones a los inquilinos creadas en el marco del Plan de Choque del ejercicio 2004 con la finalidad de ayudar al pago de las rentas de las viviendas por parte de las familias cuyos ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el IPREM y que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

- Tener una edad no superior a 35 años.
- Ser víctimas de terrorismo o violencia de género.
- Familias numerosas o monoparentales.
- Personas con discapacidad reconocida oficialmente.
- Colectivos en situación de riesgo o exclusión social.

La renta anual a satisfacer por los inquilinos ha de suponer, como mínimo, el 2% y, como máximo, el 9%, del precio máximo de las viviendas protegidas en régimen de arrendamiento.

El importe de la subvención no puede exceder del 40% de la renta anual a satisfacer ni de 2.880 euros y podrá satisfacerse al inquilino o al arrendador (que en estos casos la descontará de la renta a abonar del arrendatario), su duración máxima será de 24 meses y no podrá volver a solicitarse hasta pasados 5 años.

d) Bolsa de vivienda vacía.

Esta actuación tiene por objeto la puesta en el mercado de viviendas en alquiler de viviendas libres de titularidad privada que se encuentren desocupadas. Para ello la bolsa ofrece, sin ningún coste de gestión para los usuarios, además de garantías a los



propietarios una serie de ventajas jurídicas, técnicas y económicas, tanto a propietarios como a inquilinos.

- Servicios que presta la Bolsa:

- Oferta de viviendas en alquiler, pertenecientes a propietarios particulares, que se encuentren en buenas condiciones y con una adecuada relación calidad-precio.
- Gestión gratuita del proceso de alquiler de las viviendas y seguimiento del contrato durante toda su duración.
- Seguro multirriesgo del hogar para la vivienda alquilada y garantía del cobro de la renta para el propietario, sin coste alguno para los usuarios.
- Información y asesoramiento técnico y jurídico en todos los aspectos relacionados con el alquiler de viviendas.

- Subvenciones al arrendador para rehabilitar.

Además para incentivar la inclusión de viviendas en la bolsa se concederá una subvención con un importe máximo de 6.000, con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma destinada a financiar hasta el 50% de los gastos de rehabilitación de dichas viviendas necesarios para que puedan ser arrendadas, con la condición de que, una vez rehabilitadas, se destinen al alquiler, a través de la Bolsa de Vivienda Vacía.

6.3.6. Programa de vivienda joven.

Potenciar el acceso de los jóvenes a la vivienda se configura, como no podría ser de otra forma, como una de las directrices básicas del Plan de Vivienda de Canarias, al ser este colectivo el que mayores dificultades encuentra para acceder a una vivienda. Para ello se contemplan líneas específicas de actuación para jóvenes y ayudas adicionales en los distintos programas que a continuación se relacionan:



- Ayudas estatales directas a la entrada.
- Ayudas a la adquisición, promoción para uso propio o autoconstrucción de viviendas.
- Bolsa de vivienda joven.

a) Ayudas estatales directas a la entrada.

Los jóvenes menores de 35 años que adquieran una vivienda de régimen especial o de régimen general básico podrán beneficiarse de una ayuda estatal directa a la entrada superior a la establecida con carácter general, cuyo importe será:

AEDE JÓVENES	
Ingresos	Importe
$\leq 2,5$ IPREM	10.000 €
$\geq 2,5 \leq 3,5$ IPREM	7.000 €

b) Adquisición promoción para uso propio o autoconstrucción de viviendas.

Los jóvenes menores de 35 años tendrán derecho a una subvención adicional a la establecida con carácter general en el Plan de Vivienda de Canarias para las siguientes actuaciones:

- Adquisición de viviendas protegidas de nueva construcción para venta y promoción para uso propio de este mismo tipo de viviendas.
- Adquisición de viviendas usadas.
- Autoconstrucción de viviendas.

El importe de esta subvención adicional será el siguiente:

AYUDA ADICIONAL CAC JÓVENES		
Tipo de vivienda	Ingresos	Importe
Adquisición o Promoción para uso propio de Viviendas protegidas	≤2,5 IPREM	6.000 €
Adquisición Viviendas Usadas	≥2,5 ≤ 3,5 IPREM	3.000 €
Autoconstrucción		

Estas subvenciones serán compatibles con la ayuda estatal directa a la entrada.

c) Bolsa de vivienda joven.

Se mantiene el programa de la Bolsa de Vivienda Joven, con la finalidad de facilitar el acceso de los jóvenes, con edades comprendidas entre los 18 y 35 años, a una vivienda en alquiler o en propiedad, así como su financiación mediante la Hipoteca Joven, sin ningún coste de gestión para los usuarios, ofreciendo además de las garantías suficientes a los propietarios una serie de ventajas jurídicas, técnicas y económicas, tanto a propietarios como a inquilinos.

- Servicios que presta la Bolsa:

1.- En relación con el alquiler de viviendas:

- Oferta de viviendas en alquiler, pertenecientes a propietarios particulares, que se encuentren en buenas condiciones y con una adecuada relación calidad-precio.
- Gestión gratuita del proceso de alquiler de las viviendas y seguimiento del contrato durante toda su duración.
- Seguro multirriesgo del hogar para la vivienda alquilada y garantía del cobro de la renta para el propietario, sin coste alguno para los usuarios.

2.- En relación con la compraventa de viviendas:

- Oferta de viviendas en venta, pertenecientes a propietarios particulares, que se encuentren en buenas condiciones y con una adecuada relación calidad-precio.
- Gestión gratuita del proceso de compraventa de las viviendas.



3.- Hipoteca Joven Canaria:

Se ofrece la posibilidad de financiar la adquisición de una vivienda nueva, de segunda mano o de autoconstrucción en unas condiciones especiales mediante la Hipoteca Joven Canaria.

4.- Información y Asesoramiento:

La Bolsa facilita gratuitamente información y asesoramiento técnico y jurídico en todos los aspectos relacionados con el alquiler o la compraventa de viviendas.

- Subvenciones al arrendador para rehabilitar.

Además para incentivar la inclusión de viviendas en la bolsa se concederá una subvención con un importe máximo de 6.000, con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma destinada a financiar hasta el 50% de los gastos de rehabilitación de dichas viviendas necesarios para que puedan ser arrendadas, con la condición de que, una vez rehabilitadas, se destinen al alquiler, a través de la Bolsa de Vivienda Vacía.

6.3.7. Actuaciones en materia de suelo.

El suelo es el factor productivo más importante en la promoción de viviendas, hasta el punto de que muchas veces su coste puede llegar hasta el 50% del precio final de la vivienda libre. Al igual que ocurre con la localización de las viviendas, la ubicación del suelo es determinante de su precio. Esto se traduce en que los propietarios del suelo gozan de una posición de cierto monopolio que se puede traducir en comportamientos especulativos y en aumentos considerables de los precios finales de las viviendas.

En el caso de Canarias, la escasez física del suelo, la alta protección paisajística, la complicada orografía en la mayor parte del territorio, la carencia de un planeamiento adecuado y la presión que sobre el suelo apto para urbanizar ejerce el sector

servicios, determina la carestía del mismo y es la principal limitación para la existencia de una oferta abundante de viviendas protegidas que nos permita atender a la demanda actualmente existente.

Esta situación es especialmente acuciante en los momentos actuales por la notable tasa de crecimiento de la población como consecuencia de la inmigración, localizada en las islas con fuertes desarrollos turísticos –Lanzarote, Fuerteventura, Gran Canaria y Tenerife- lo que implica un fuerte incremento de la demanda de viviendas en esas zonas.

Esta escasez de suelo apto para la edificación hace necesaria la adopción de distintas medidas que permitan generar suficiente suelo urbanizado para responder a la demanda de nuevas viviendas, realizando una política de actuación coordinada entre las distintas Administraciones Públicas (Ayuntamientos-Cabildos-Comunidad Autónoma), para resolver el principal obstáculo al que se han enfrentado tradicionalmente los promotores: la dificultad de disponer de suelo edificable a precios compatibles con la promoción de viviendas protegidas. Para afrontar este problema el Plan incorpora líneas de actuación para incrementar el patrimonio de suelo para este y futuros planes. En este sentido, además del uso del suelo de los aprovechamientos urbanísticos para la vivienda protegida, recogido en la Ley del Territorio de Canarias, se refuerza el instrumento de afectación directa de suelo a la construcción de viviendas protegidas mediante el establecimiento de un estándar urbanístico mínimo que deben incorporar los instrumentos municipales de planeamiento, con la declaración en el Plan de Vivienda de Canarias de los municipios de preferente localización de viviendas protegidas, en los que dicho estándar se elevará al 25 %, al no haberse declarado estos municipios en los Planes Insulares de Ordenación.

El objetivo de esta política de suelo es el de configurar los instrumentos necesarios para poner en el mercado suelo urbanizado y en condiciones económicas que posibiliten y faciliten el acceso a la vivienda, en un medio urbano de calidad, contribuyendo a un mayor equilibrio social y a la construcción de una sociedad más justa.



En cualquier caso, para conseguir este objetivo, sigue siendo necesario mantener e incrementar las medidas adecuadas para incentivar -a través de la vía presupuestaria- la promoción, adquisición y urbanización de suelo residencial destinado a la construcción de viviendas protegidas.

Las líneas de actuación que se recogen en materia de suelo son las siguientes:

- Urbanización de suelo para vivienda protegida.
- Promoción y fomento de suelo para vivienda protegida.
- Patrimonios Públicos de suelo.

a) Urbanización de suelo para vivienda protegida.

Tendrán la consideración de actuaciones protegidas en materia de suelo las de urbanización del mismo, para su inmediata edificación, con destino predominante a la promoción de viviendas sujetas a regímenes de protección pública.

A estos efectos, al menos el 50% de la edificabilidad resultante del suelo urbanizado deberá destinarse a dicho uso.

El promotor deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a) Acreditar previamente su propiedad, opción de compra, derecho de superficie por al menos 50 años, concierto adecuado formalizado con quien tenga la titularidad del suelo o cualquier otro título o derecho que conceda facultades para efectuar la urbanización.
- b) Suscribir el compromiso de iniciar, dentro del plazo máximo de tres años la construcción de las viviendas por sí o mediante concierto con promotores de viviendas, al menos en un 50% de la edificabilidad correspondiente a viviendas protegidas de nueva construcción.

Las subvenciones previstas para esta actuación son distintas en función del porcentaje de suelo que se destine a la construcción de viviendas protegidas, hasta el



50% en las subvenciones de urbanización y hasta el 75% en las áreas de urbanización prioritaria, así como en función de si la superficie de viviendas protegidas a construir es inferior a 70 m². Además, en las áreas de urbanización prioritaria la actuación protegida incluirá la adquisición onerosa del suelo a urbanizar.

Subvenciones al promotor (Euros x vivienda protegida a construir)		
% de edificabilidad para viviendas protegidas sobre el total	Cuantía de la subvención	
	Cuantía general	Cuantías adicionales VP ≤ 70m ²
≥ 50 < 75	1.300 €	500 €
≥ 75	Áreas de urbanización prioritaria	
Sin adquisición de suelo	2.500 €	500 €
Con adquisición de suelo	2.800 €	500 €

b) Promoción y fomento de suelo para vivienda protegida.

La actuación protegida de promoción y fomento de suelo para viviendas protegidas tiene por objeto financiar, el destino de suelo a la promoción y construcción de viviendas protegidas de nueva construcción de régimen especial en venta, de régimen especial en arrendamiento y en régimen de autoconstrucción para autoconstructores con ingresos familiares ponderados de hasta 2,5 veces el IPREM, con los siguientes importes por vivienda a construir:

TIPO DE VIVIENDA	SUBVENCIÓN
RÉGIMEN ESPECIAL EN VENTA	9.500 euros
RÉGIMEN ESPECIAL EN ARRENDAMIENTO	13.000 euros
AUTOCONSTRUCCIÓN	9.500 euros

Esta subvención es compatible con las de urbanización de suelo.

c) Patrimonios Públicos de suelo.

Dentro de las actuaciones protegidas en materia de suelo se incluye una de las líneas de actuación más importantes, para impulsar la oferta de viviendas protegidas destinadas a los sectores de la población con menores recursos económicos, que es la formación de patrimonios públicos de suelo con el objetivo de regular el mercado del mismo, obteniendo terrenos para actuaciones de iniciativa pública o, excepcionalmente privada, así como para facilitar la ejecución del planeamiento urbanístico.

Para la formación de patrimonio público de suelo del Instituto Canario de la Vivienda se destinarán fondos con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Canarias, de forma que se disponga de suelo suficiente para la construcción de viviendas de promoción pública, dada la escasez de suelo cedido por los Ayuntamientos para la construcción de este tipo de viviendas.

Además, se contemplan subvenciones para la adquisición y urbanización de patrimonios públicos de suelo, entendiéndose que, el suelo objeto de urbanización que forme parte de patrimonios públicos de suelo constituye un ámbito de urbanización, así como un área de urbanización cuando se destine al menos el 50% de la edificabilidad residencial total a viviendas protegidas para arrendamiento, régimen especial o promoción pública.

Las subvenciones que se contemplan son las siguientes:

Subvenciones al promotor (Euros x vivienda a construir)		
% de edificabilidad sobre el total	Cuantía de la subvención	
	Cuantía general	Cuantías adicionales VP ≤ 70m ²
Sin adquisición de suelo	2.500 €	500 €
Con adquisición de suelo	2.800 €	500 €

6.3.8. Actuaciones de Rehabilitación.



Las actuaciones de rehabilitación tienen por objeto incentivar la realización de actuaciones de conservación y mejora en viviendas y edificios, así como de sus elementos comunes, para ser destinadas a residencia habitual y permanente, ya sea por el propietario o arrendatario de la misma.

No hay que olvidar que un gran número de necesidades de cambio de vivienda basan su demanda en el mal estado de la misma o del entorno físico en que se ubica, por lo que las actuaciones de rehabilitación sobre estos ámbitos producen los siguientes efectos:

- Reducen la presión de la demanda de vivienda nueva, lo que puede tener un efecto sobre los precios de la vivienda.
- Ahorra recursos al ser habitualmente las actuaciones de rehabilitación más económicas que las de obra nueva.
- Permite una utilización más racional del suelo, al no requerir disponer de nuevo suelo, ya de por sí escaso.
- Suponen un mejor aprovechamiento de las inversiones en servicios e infraestructuras ya existentes, en lugar de desarrollar otras nuevas para acoger a las nuevas viviendas.
- Representan un importante estímulo para la creación de empleo, siendo una actividad más intensiva en mano de obra que la construcción de obra nueva.

Por ello, el Plan de Vivienda de Canarias establece los siguientes programas de actuación para fomentar la rehabilitación:

- Rehabilitación de Áreas en proceso de degradación.
- Rehabilitación de centros históricos.
- Rehabilitación de edificios y viviendas.
- Rehabilitación de viviendas en el medio rural.
- Convenios de rehabilitación o reposición.

a) Rehabilitación de Áreas en proceso de degradación.



Las áreas de rehabilitación se definen como un instrumento global de intervención en ámbitos urbanos en proceso de degradación física, social o ambiental que se declaren como tales por la Comunidad Autónoma.

Para la realización de estas actuaciones deberá suscribirse un Convenio entre el Estado, la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento en el que se pactarán las condiciones de financiación del área, no obstante con carácter general se establecen las siguientes medidas de financiación:

- Subvenciones al promotor.

Podrá concederse una subvención al promotor de:

- Hasta el 40% del presupuesto total de la obra de rehabilitación, con un límite medio de 4.000 euros por vivienda.
- Hasta el 20% del presupuesto de las operaciones de urbanización y reurbanización, incluyendo las de demolición, con un límite máximo del 20% de la subvención del párrafo anterior.
- Cuando se realicen actuaciones para eliminación de infravivienda y al menos el 40% del coste de las actuaciones del área se debe a la necesidad de rehabilitar edificios y viviendas para realojo temporal de la población el porcentaje del párrafo 1º se puede elevar al 50% y el límite medio por vivienda a 5.500€

Por otra parte con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma Canaria se concederá una subvención adicional de 3.000 euros por vivienda.

b) Rehabilitación de centros históricos.

Se considerarán áreas de rehabilitación de centros históricos los núcleos urbanos y de ciudades históricas que previo acuerdo con el Ayuntamiento sean declaradas como tales.

Para estas actuaciones se establecen las siguientes medidas de financiación:



- Subvenciones al promotor.

- Podrá concederse una subvención al promotor de con un importe máximo del 50% del Presupuesto Protegido de las obras de rehabilitación de edificios y viviendas, con un límite máximo por vivienda subvencionada de 6.000 euros.
- La cuantía máxima en caso de las obras de urbanización y reurbanización será el 30% del Presupuesto Protegido de este tipo de obras, con un límite del 30% de la subvención de párrafo anterior.

Igual que en el caso anterior con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma Canaria se concederá una subvención adicional de 3.000 euros por vivienda.

c) Rehabilitación aislada de edificios y viviendas.

Este programa tiene como objetivo fomentar la rehabilitación individualizada de edificios y viviendas, consistiendo en un sistema de ayudas basado en la financiación cualificada o, en su caso, de subvenciones a fondo perdido, para la ejecución de obras de rehabilitación en elementos estructurales y de habitabilidad de los mismos, por parte de promotores con rentas de nivel bajo o medio.

Las actuaciones calificadas al amparo de este programa tendrán el deber de garantizar unos niveles adecuados de seguridad estructural y constructiva, así como de habitabilidad.

La rehabilitación tendrá por objeto:

- Mejorar las condiciones de accesibilidad, suprimiendo barreras de todo tipo, así como adecuar el edificio o la vivienda a las necesidades específicas de personas con discapacidad y personas mayores de 65 años.
- Reducción del consumo energético.



- Garantizar, en el caso de edificios, la seguridad estructural y la estanqueidad frente a la lluvia.

Las actuaciones de rehabilitación de edificios para ser calificadas como protegidas, requerirán que dichos edificios cumplan las siguientes condiciones:

- Antigüedad superior a diez años, salvo que se trate de eliminación de barreras arquitectónicas.
- Que los edificios dispongan o puedan disponer de licencia municipal, antes de iniciar las obras.
- Que los edificios tengan adecuación estructural y funcional o vayan a alcanzarla simultáneamente.

Las medidas de financiación previstas son las siguientes:

- **Prestamos convenidos.**

- Importe: puede ser la totalidad del presupuesto protegido.
- Duración: plazo de carencia máximo de 2 años ampliables a 3 y el plazo de amortización tendrá un máximo de 15 años.
- Podrá ser beneficiarios de los mismos todos los titulares u ocupantes de las viviendas al margen de sus ingresos familiares.

- **Subsidiación del préstamo.**

Además los titulares de los préstamos cualificados podrán beneficiarse de la subsidiación del mismo con las siguientes condiciones:

Subsidiación del préstamo durante toda su vida + periodo de carencia		
Titular del préstamo	Arrendatario o propietario ingresos $\leq$ 6,5 IPREM	Arrendador con contrato sujeto a prórroga forzosa anterior LAU. Sin límite ingresos
Subsidiación	127 €/ año x cada 10.000 € de préstamo	159 €/ año x cada 10.000 € de préstamo



- Subvenciones.

1) En caso de rehabilitación de viviendas para uso propio:

Los titulares promotores con ingresos familiares ponderados de hasta 3,5 veces el IPREM podrán obtener una subvención de:

- El 25% del presupuesto protegido de la obra de rehabilitación con un máximo 2.880 euros, con carácter general, o 3.100 euros si se trata de personas con mas de 65 años o discapacitados y se realicen obras de eliminación barreras o adecuación de las viviendas.
- El 7% de la parte del presupuesto protegido destinado a adecuación eficiencia energética, con un máximo de 200 euros.

2) En caso de rehabilitación de edificios para uso propio:

La Comunidad de Propietarios podrá obtener una subvención de:

- El 10% del presupuesto protegido de la obra de rehabilitación con un máximo de 1.040 euros por vivienda.
- El 7% de la parte del presupuesto protegido destinado a adecuación eficiencia energética, con un máximo de 200 euros por vivienda o local.

Adicionalmente para los titulares promotores con ingresos familiares ponderados de hasta 3,5 veces el IPREM se concederá una subvención del 15% del Presupuesto Protegido, con un máximo de 1.500 euros con carácter general, o 2.500 euros si se trata de personas con mas de 65 años o discapacitados y se realicen obras de eliminación barreras o promoción de accesibilidad.

3) En caso de rehabilitación de edificios unifamiliares:

Se concederán las ayudas financieras que correspondan a la actuación predominante ya sea rehabilitación de edificio o de vivienda.



4) En caso de rehabilitación de edificios destinados a venta o alquiler.

El promotor de la rehabilitación puede solicitar la calificación de las viviendas resultantes como viviendas protegidas de nueva construcción en venta o arrendamiento, acogiéndose a las ayudas establecidas para las mismas tanto él como los compradores. Si no lo hace, puede optar por solicitar las ayudas para la promoción de viviendas en arrendamiento (si todas las viviendas van a destinarse a dicho uso) o solicitar las ayudas establecidas con carácter general para la rehabilitación de edificios.

d) Rehabilitación de viviendas en el medio rural.

El deterioro y las deficientes condiciones de habitabilidad de un amplio número de viviendas ubicadas en el medio rural, ocupadas por familias con escasos recursos económicos, constituye uno de los problemas que, en materia de vivienda, se vienen manifestando en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Por ello se considera oportuno el mantenimiento de esta línea de actuación que ya existía en planes anteriores, y que esta permitiendo:

- Reducir la demanda de viviendas sociales a la que se verían abocados muchos de sus propietarios por no disponer de recursos para conservar su vivienda.
- Mantener los asentamientos integrados en el medio rural.
- Recuperar un patrimonio con importantes valores ambientales y arquitectónicos.

Se mantienen en el presente plan las medidas de financiación previstas en el anterior para esta actuación consistentes en:

- Subvenciones.



Financiadas con fondos propios de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, destinadas a la realización de obras de rehabilitación de viviendas en el medio rural, orientadas a sectores de población con escasa capacidad económica.

La subvención se concederá al titular de la vivienda, por un importe de hasta el 50% del presupuesto de las obras de rehabilitación, con un máximo de 6.000 euros.



ANEXO

CUADRO DE ACTUACIONES Y MARCO FINANCIERO

**Número de actuaciones por
anualidades y coste para la
Comunidad Autónoma en
miles de euros**

En los siguientes cuadros se recogen las actuaciones a realizar durante el período 2005-2008 en ejecución del Plan de Vivienda de Canarias, indicando el número de actuaciones previstas así como su coste para la Comunidad Autónoma Canaria.

Los costes se recogen en miles de euros, diferenciando el coste por actuación y el coste total, aunque insistimos que se reflejan sólo los costes financiadas por la Comunidad Autónoma Canaria.

Para un análisis más sistemático de las actuaciones estas se han distribuido en dos grandes cuadros:

1.- Cuadro 1: actuaciones en convenio con el Ministerio de Vivienda.

El número de actuaciones establecido para cada una de las líneas es el que se ha acordado con el Ministerio de vivienda y que se recogerá en el CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE VIVIENDA Y LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS PARA APLICACIÓN DEL PLAN ESTATAL 2005-2008 PARA FAVORECER EL ACCESO DE LOS CIUDADANOS A LA VIVIENDA a suscribir a finales del mes de diciembre de 2005.

2- Cuadro 2: Actuaciones propias de la Comunidad Autónoma Canaria.

El número de actuaciones establecido para cada una de las líneas es establecido en base a las previsiones de actuación del Instituto Canario de la Vivienda para dicho período.

3- Cuadro 3: Total Actuaciones.



No obstante la eficacia en la ejecución del Plan de Vivienda de Canarias requiere que se cuente con una cierta flexibilidad en la ejecución de las actuaciones programadas, por ello se permiten las siguientes oscilaciones respecto de los objetivos por actuaciones inicialmente fijados:

1.- Por lo que se refiere a las actuaciones incluidas en el Convenio con el Ministerio de Vivienda.

El Instituto Canario de la Vivienda, mediante el acceso a la reserva de eficacia, podrá realizar actuaciones por encima de los objetivos inicialmente previstos con los límites fijados en el Convenio suscrito con el Ministerio de Vivienda.

El incremento de objetivos de aquellas actuaciones directa o indirectamente vinculadas con una actuación de financiación autonómica estará condicionado a que no se superen los límites de incremento de actuaciones y costes del plan para la comunidad autónoma establecidos en el apartado siguiente.

2.- Actuaciones propias de la Comunidad Autónoma Canaria.

1º Dentro de cada ejercicio podrán reajustarse o incrementarse libremente los objetivos por actuaciones siempre que ello no suponga un incremento del coste total de dicho ejercicio.

2º Asimismo mediante acuerdo de Gobierno, con informe previo de la Dirección General de Presupuestos, se podrá incrementar el coste total del Plan previsto para cada anualidad.



PLAN DE VIVIENDA DE CANARIAS 2005-2008
ACTUACIONES INCLUIDAS EN EL CONVENIO CON EL MINISTERIO DE VIVIENDA
Coste para la Comunidad Autónoma en miles de euros

ACTUACIONES INCLUIDAS EN EL CONVENIO CON EL MINISTERIO	PLAN DE VIVIENDA 2005-2008													
	EJERCICIO 2005			EJERCICIO 2006			EJERCICIO 2007			EJERCICIO 2008			Nº TOTAL	COSTE
	nº act.	coste	TOTAL	nº act.	coste	TOTAL	nº act.	coste	TOTAL	nº act.	coste	TOTAL	ACTUACIONES	TOTAL
1.- VIVIENDAS PROTEGIDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN DE PROMOCIÓN PRIVADA	2.839		0	3.476		0	3.670		0	3.690		0	13.675	0
1.1.PARA VENTA O USO PROPIO	2.291		0	2.866		0	2.941		0	2.941		0	11.039	0
1.1.1. RÉGIMEN GENERAL BÁSICO	1.500	0,00	0	2.000	0,00	0	2.000	0,00	0	2.000	0,00	0	7.500	0
1.1.2. RÉGIMEN GENERAL MEDIO	528	0,00	0	603	0,00	0	678	0,00	0	678	0,00	0	2.487	0
1.1.3. RÉGIMEN ESPECIAL	263	0,00	0	263	0,00	0	263	0,00	0	263	0,00	0	1.052	0
1.2. PARA ARRENDAMIENTO	548		0	610		0	729		0	749		0	2.636	0
1.2.1. RÉGIMEN ESPECIAL RENTA BÁSICA	503			475			600			620			2.198	0
1.2.1. RÉGIMEN GENERAL RENTA BÁSICA	0	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00	0	0	0
1.2.2. RÉGIMEN GENERAL RENTA CONCERTADA	45	0,00	0	135	0,00	0	129	0,00	0	129	0,00	0	438	0
2.- VIVIENDAS USADAS	250		0	263		0	325		0	400		0	1.263	0
2.1. ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS USADAS PARA USO PROPIO	250	0,00	0	225	0,00	0	250	0,00	0	250	0,00	0	1.000	0
2.2. ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS USADAS PARA ARRENDAR	0	0,00	0	38	0,00	0	75	0,00	0	150	0,00	0	263	0
3.- REHABILITACIÓN	638		564	695		735	815		1.095	762		1.236	2.910	3.630
3.1. REHABILITACIÓN DE AREAS EN PROCESO DE DEGRADACIÓN	150	3,00	450	200	3,00	600	300	3,00	900	350	3,00	1.050	1.000	3.000
3.2. REHABILITACIÓN DE CENTROS HISTÓRICOS	38	3,00	114	45	3,00	135	65	3,00	195	62	3,00	186	210	630
4.3. REHABILITACIÓN AISLADA DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS	450	0,00	0	450	0,00	0	450	0,00	0	350	0,00	0	1.700	0
4.- URBANIZACIÓN DE SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA	280		0	548		0	547		0	565		0	1.940	0
4.1. ÁREAS DE URBANIZACIÓN PRIORITARIA	210		0	500		0	500		0	500		0	1.710	0
4.2. OTRAS ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN	70		0	48		0	47		0	65		0	230	0
5. ACTUACIONES PARA FOMENTO DEL ALQUILER	1.500		0	1.500		0	1.500		0	1.500		0	6.000	0
5.1. APOYO ECONÓMICO A LOS INQUILINOS	1.219	0,00	0	1.219	0,00	0	1.219	0,00	0	1.219	0,00	0	4.876	0
5.2. PUESTA EN ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS USADAS	281	0,00	0	281	0,00	0	281	0,00	0	281	0,00	0	1.124	0
TOTAL VIVIENDA	5.507		564	6.482		735	6.857		1.095	6.917		1.236	25.788	3.630
TOTAL SUELO	280		0	548		0	547		0	565		0	1.940	0
TOTAL VIVIENDA + TOTAL SUELO	5.787		564	7.030		735	7.404		1.095	7.482		1.236	27.728	3.630



PLAN DE VIVIENDA DE CANARIAS 2005-2008
ACTUACIONES PROPIAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CANARIA
Coste en miles de euros

ACTUACIONES PROPIAS DE LA CAC TIPOS DE ACTUACION	PLAN DE VIVIENDA 2005-2008													
	EJERCICIO 2005			EJERCICIO 2006			EJERCICIO 2007			EJERCICIO 2008			Nº TOTAL	COSTE
	nº act.	coste	TOTAL	nº act.	coste	TOTAL	nº act.	coste	TOTAL	nº act.	coste	TOTAL	ACT.	TOTAL
1.- VIVIENDAS PROTEGIDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN DE PROMOCIÓN PÚBLICA	5.190		43.250	5.526		42.194	5.699		44.789	5.845		48.235	22.260	178.468
1.1. PROMOCIÓN PÚBLICA	490	71,00	34.790	466	71,00	33.086	499	71,00	35.429	545	71,00	38.695	2.000	142.000
1.1.1. DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE ALQUILER														
1.1.2. DE ALOJAMIENTOS COLECTIVOS EN ALQUILER														
1.2 APOYO ECONÓMICO A LOS INQUILINOS	4.700	1,80	8.460	5.060	1,80	9.108	5.200	1,80	9.360	5.300	1,80	9.540	20.260	36.468
2.- AYUDAS PARA JOVENES	756		3.168	1.199		4.719	1.304		4.869	1.434		5.469	4.693	18.225
2.1. PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS USADAS	400		1.800	385		1.725	280		1.245	410		1.845	1.475	6.615
2.1.1. HASTA 2,5 IPREM	200	6,00	1.200	190	6,00	1.140	135	6,00	810	205	6,00	1.230	730	4.380
2.1.2. HASTA 3,5 IPREM	200	3,00	600	195	3,00	585	145	3,00	435	205	3,00	615	745	2.235
2.2. PARA ADQUISICIÓN O AUTOC VVDAS NUEVAS	356		1.368	814		2.994	1.024		3.624	1.024		3.624	3.218	11.610
2.2.1. HASTA 2,5 IPREM	100	6,00	600	184	6,00	1.104	184	6,00	1.104	184	6,00	1.104	652	3.912
2.2.2. HASTA 3,5 IPREM	256	3,00	768	630	3,00	1.890	840	3,00	2.520	840	3,00	2.520	2.566	7.698
3.- AYUDAS AL ADQUIRENTE	550		2.100	1.163		4.278	1.463		5.178	1.463		5.178	4.639	16.734
3.1. SUBVENCIÓN A LOS ADQUIRENTES 2,5 IPREM	150	6,00	900	263	6,00	1.578	263	6,00	1.578	263	6,00	1.578	939	5.634
3.2. SUBVENCIÓN A LOS ADQUIRENTES 3,5 IPREM	400	3,00	1.200	900	3,00	2.700	1.200	3,00	3.600	1.200	3,00	3.600	3.700	11.100
4.- BOLSA DE VIVIENDA VACÍA	250		600	275		775	325		1.165	350		1.200	1.200	3.740
4.1. BOLSA DE VIVIENDA VACÍA	200		300	200		325	200		415	200		300	800	1.340
4.2. SUBV AL ARENDADOR PARA REHABILITAR	50	6,00	300	75	6,00	450	125	6,00	750	150	6,00	900	400	2.400
5.- BOLSA DE VIVIENDA JOVEN	1.400		413	1.400		413	1.400		413	1.400		413	5.600	1.652
5.1. BOLSA DE VIVIENDA JOVEN			413			413			413			413		1.652
5.2. VENTA	600	0,00	0	600	0,00	0	600	0,00	0	600	0,00	0	2.400	0
5.3. ALQUILER	800	0,00	0	800	0,00	0	800	0,00	0	800	0,00	0	3.200	0
6.- AUTOCONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS	300		1.350	300		1.350	300		1.350	300		1.350	1.200	5.400
6.1. AUTOCONSTRUCTOR HASTA 2,5 IPREM	150	6,00	900	150	6,00	900	150	6,00	900	150	6,00	900	600	3.600
6.2. AUTOCONSTRUCTOR HASTA 3,5 IPREM	150	3,00	450	150	3,00	450	150	3,00	450	150	3,00	450	600	1.800



ACTUACIONES PROPIAS DE LA CAC TIPOS DE ACTUACION	PLAN DE VIVIENDA 2005-2008													
	EJERCICIO 2005			EJERCICIO 2006			EJERCICIO 2007			EJERCICIO 2008			Nº TOTAL	COSTE
	nº act.	coste	TOTAL	nº act.	coste	TOTAL	nº act.	coste	TOTAL	nº act.	coste	TOTAL	ACT.	TOTAL
7. REHABILITACIÓN	4.295		12.258	2.825		7.950	2.840		8.220	2.840		8.220	12.800	36.648
7.1. REHABILITACIÓN VIVIENDA RURAL	1.250	2,40	3.000	1.250	2,40	3.000	1.250	2,40	3.000	1.250	2,40	3.000	5.000	12.000
7.2. REHABILITACIÓN PARQUE PÚBLICO	2.920	2,40	7.008	1.500	2,40	3.600	1.500	2,40	3.600	1.500	2,40	3.600	7.420	17.808
7.3. PATRONATOS PROVINCIALES	125	18,00	2.250	75	18,00	1.350	90	18,00	1.620	90	18,00	1.620	380	6.840
8. SUELO	2.546		12.127	3.258		17.209	2.613		16.524	2.533		16.484	10.950	62.343
8.1. SUELO RÉGIMEN ESPECIAL EN VENTA	188	9,50	1.786	263	9,50	2.499	263	9,50	2.499	263	9,50	2.499	977	9.282
8.2. SUELO RÉGIMEN ESPECIAL EN ALQUILER	573	7,00	4.011	475	13,00	6.175	600	13,00	7.800	620	13,00	8.060	2.268	26.046
8.3. SUELO AUTOCONSTRUCTOR HASTA 2,5 IPREM	150	9,50	1.425	150	9,50	1.425	150	9,50	1.425	150	9,50	1.425	600	5.700
8.4. PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO	1.635	3,00	4.905	2.370	3,00	7.110	1.600	3,00	4.800	1.500	3,00	4.500	7.105	21.315
TOTAL VIVIENDAS	12.741		63.139	12.688		61.679	13.331		65.984	13.632		70.065	52.392	260.867
TOTAL SUELO	2.546		12.127	3.258		17.209	2.613		16.524	2.533		16.484	10.950	62.343
TOTAL VIVIENDA + SUELO	15.287		75.266	15.946		78.888	15.944		82.508	16.165		86.549	63.342	323.210
TOTAL CONVENIO + ACTUACIONES CAC	21.074		75.830	22.976		79.623	23.348		83.603	23.647		87.785	91.070	326.840



PLAN DE VIVIENDA DE CANARIAS 2005-2008
RESUMEN ACTUACIONES CONVENIO MARCO Y PROPIAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA
CANARIA
Coste en miles de euros

TIPOS DE ACTUACION	PLAN DE VIVIENDA 2005-2008													
	EJERCICIO 2005			EJERCICIO 2006			EJERCICIO 2007			EJERCICIO 2008			Nº TOTAL ACTUACIONES	COSTE TOTAL
	nº act.	coste	TOTAL	nº act.	coste	TOTAL	nº act.	coste	TOTAL	nº act.	coste	TOTAL		
ACTUACIONES INCLUIDAS EN EL CONVENIO CON EL MINISTERIO														
TOTAL VIVIENDA	5.507		564	6.482		735	6.857		1.095	6.917		1.236	25.788	3.630
TOTAL SUELO	280		0	548		0	547		0	565		0	1.940	0
TOTAL VIVIENDA + TOTAL SUELO	5.787		564	7.030		735	7.404		1.095	7.482		1.236	27.728	3.630
ACTUACIONES PROPIAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CANARIA														
TOTAL VIVIENDAS	12.741		63.139	12.688		61.679	13.331		65.984	13.632		70.065	52.392	260.867
TOTAL SUELO	2.546		12.127	3.258		17.209	2.613		16.524	2.533		16.484	10.950	62.343
TOTAL VIVIENDA + SUELO	15.287		75.266	15.946		78.888	15.944		82.508	16.165		86.549	63.342	323.210
TOTAL CONVENIO + ACTUACIONES CAC														
TOTAL VIVIENDAS	18.248		63.703	19.170		62.414	20.188		67.079	20.549		71.301	78.180	264.497
TOTAL SUELO	2.826		12.127	3.806		17.209	3.160		16.524	3.098		16.484	12.890	62.343
TOTAL VIVIENDA + SUELO	21.074		75.830	22.976		79.623	23.348		83.603	23.647		87.785	91.070	326.840