

Dictamen 1/2002

DICTAMEN 1/2002

DEL CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL DE CANARIAS, PRECEPTIVO, SOLICITADO POR EL GOBIERNO DE CANARIAS POR EL TRÁMITE DE URGENCIA, SOBRE EL

IV PLAN DE VIVIENDA DE CANARIAS 2002-2005.

De conformidad con las competencias atribuidas al Consejo por la *Ley 1/1992, de 27 de abril*, previa tramitación de la *Comisión Permanente de Trabajo de Política de Bienestar Social* y de conformidad con el procedimiento establecido en el *Reglamento de Organización y Funcionamiento, Decreto 312/1993, de 10 de diciembre*, el **Pleno del Consejo Económico y Social de Canarias aprueba por unanimidad, en sesión del día cuatro de abril de dos mil dos**, con los requisitos que establece el artículo 10.1.c) de la *precitada Ley 1/1992, de 27 de abril*, el siguiente,

DICTAMEN

I. ANTECEDENTES

1.- El día **15 de marzo de 2002**, tiene entrada en el **Consejo** solicitud del *Excmo. Sr. Presidente del Gobierno*, de conformidad con lo dispuesto en el **artículo 5**, de la *Ley 1/1992, de 27 de Abril, de creación del CES*, por el **procedimiento de urgencia** del correspondiente dictamen previo sobre el **Plan de Vivienda de Canarias 2002-2005**, en cumplimiento de lo establecido, según se indica en la solicitud, en el **artículo 4.2 a)** de la *Ley citada*.

Conforme a lo dispuesto en el **artículo 5.3**, de la *Ley 1/1992, de 27 de abril*, el dictamen habrá de ser **emitido en el plazo de quince días**, contados desde la fecha de la solicitud formulada.

2.- A tenor de lo dispuesto en el **artículo 5.2** de la misma *Ley 1/1992*, citada, con la solicitud de dictamen se acompaña la siguiente documentación:

- Certificación del **Acuerdo del Consejo de Gobierno**; sesión celebrada el *día 11 de marzo de 2002*.
- **Plan de Vivienda de Canarias 2002-2005**, con el siguiente contenido:

1. INTRODUCCIÓN.
 - 1.1. Escenario del Plan de Vivienda.
 - 1.1.1. Los Planes de Vivienda
 - 1.1.2. El escenario del nuevo Plan
 - 1.2. Competencias y Marco jurídico
2. EVOLUCIÓN DE LA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN CANARIAS
 - 2.1. Incidencia de la vivienda en la economía canaria
 - 2.2. Características de la vivienda en Canarias
 - 2.2.1. Características económicas del bien "vivienda"
 - 2.3. La intervención pública en el mercado de la vivienda
 - 2.3.1. La inversión / financiación
 - 2.3.2. La fiscalidad
 - 2.3.3. La política de suelo
 - 2.4. Accesibilidad a la vivienda en Canarias
3. DEMANDA Y NECESIDAD DE VIVIENDAS EN CANARIAS
 - 3.1. El factor demográfico

- 3.1.1. La dinámica poblacional
- 3.1.2. La estructura familiar
- 3.1.3. El aumento de la inmigración
- 3.2. El factor empleo
- 3.3. Rentas familiares: gasto e ingreso familiar
- 3.4. Análisis de la demanda real de viviendas
 - 3.4.1. Análisis de proyecciones de demanda
 - 3.4.2. Conclusiones y resumen de demanda
- 3.5. La oferta
 - 3.5.1. Evolución de la oferta de vivienda libre y vivienda protegida
 - 3.5.2. Análisis de la oferta.
- 4. SITUACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL III PLAN CANARIO DE VIVIENDA (1996-2001)
 - 4.1. Actuaciones del convenio marco
 - 4.2. Otras actuaciones de la Comunidad Autónoma
 - 4.3. Programas incluidos en convenios específicos
 - 4.4. Otras actuaciones del Plan
 - 4.5. Resumen total de actuaciones
- 5. DEBILIDADES Y POTENCIALIDADES
 - 5.1. Debilidades
 - 5.2. Potencialidades
- 6. INSTRUMENTOS DEL PLAN
 - 6.1. Agentes operadores
 - 6.2. Normativa
- 7. OBJETIVOS GENERALES Y LINEAS DE ACTUACIÓN
 - 7.1. Incrementar la oferta de viviendas de protección pública
 - 7.1.1. Adquisición y urbanización de suelo
 - 7.1.2. Construcción de nuevas viviendas protegidas
 - 7.1.2.1. Viviendas de promoción pública
 - 7.1.2.2. Viviendas protegidas de promoción privada
 - A) Viviendas protegidas de régimen especial
 - B) Viviendas protegidas de régimen general
 - C) Viviendas de régimen especial canario en alquiler
 - D) Viviendas de autoconstrucción
 - 7.2. Movilizar el patrimonio de viviendas existentes
 - 7.2.1. Facilitar el acceso a la vivienda libre ya construida
 - 7.2.2. Incentivar la rehabilitación de viviendas
 - A) Rehabilitación de viviendas y edificios
 - B) Las áreas de rehabilitación integrales
 - C) La rehabilitación del parque público de viviendas
 - D) La rehabilitación de la vivienda en el medio rural
 - 7.2.3. Movilizar las viviendas desocupadas
 - 7.3. Acentuar el enfoque social
 - 7.3.1. Impulso del alquiler de viviendas
 - 7.3.2. Revisar los criterios de acceso a la vivienda
 - 7.3.3. Coordinar las acciones de integración social
 - 7.3.4. Construir equipamientos sociales
 - 7.3.5. Adecuar la política de vivienda protegida al nuevo contexto económico
 - 7.4. Mejorar la calidad de la vivienda y los sistemas de gestión
 - 7.4.1. Impulsar la calidad en la vivienda
 - 7.4.1.1. Sistemas de gestión de calidad
 - 7.4.1.2. Protección del medio ambiente
 - 7.4.2. Mejorar los sistemas de gestión
- 8. GESTIÓN DEL PLAN

ANEXO

3. Asimismo, como documentación complementaria del **Plan** que se dictamina, se acompaña:
 - Certificación de la *Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y aguas del Gobierno de Canarias* acreditativa de que la **Comisión de Vivienda** informó sobre el **Plan de Vivienda de Canarias 2002-2005**, dando su conformidad a sus objetivos y líneas de actuación, sin perjuicio, indica, de las sugerencias que puedan ser efectuadas por la FECAM.
 - Certificación del *Jefe de Actuación Administrativa de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas*, acreditativa de que se ha **cumplido el trámite de audiencia** a la FECAM y a los Cabildos Insulares, habiéndose recibido solamente, indica, las observaciones formuladas por la FECAM y por el Cabildo de El Hierro, que se adjuntan a la certificación.
 - **Informe** de la *Dirección General de Planificación y Presupuesto*, en el que se contemplan algunos **aspectos a subsanar** en cuanto a la *metodología y financiación* del mismo.
4. El **Presidente del Consejo**, tal y como establece el *artículo 28.4 del Reglamento de Organización y Funcionamiento del Consejo Económico y Social*, acuerda remitir la solicitud del dictamen previo y sus antecedentes a la **Comisión Permanente de Trabajo de Política de Bienestar Social**, para la preparación del *Proyecto de Dictamen* y su posterior valoración y emisión del *Dictamen*, en su caso, por el **Pleno del Consejo**.
5. Comparece en sesión de trabajo de la **Comisión Permanente de Política de Bienestar Social** de fecha *20 de marzo de 2002*, a petición del Consejo, el *Director General de Vivienda*, **D. Miguel Ángel Pulido**, asistido por el *Técnico Coordinador del estudio sobre la situación de la vivienda en Canarias*, **D. Julio Brito Santana**, para informar sobre el diagnóstico de partida que se incluye en el **Plan** que se dictamina, así como sobre los objetivos generales que se persiguen con el mismo.
6. La **Comisión competente** celebró sesiones de trabajo los días *20 y 26 de marzo*, y *3 de abril de 2002*. En la última de las sesiones de trabajo citadas la **Comisión Permanente de Trabajo de Política de Bienestar Social** aprobó *por unanimidad* el *Proyecto de Dictamen* analizado por el **Pleno**.

II. CONTENIDO DEL PLAN DE VIVIENDA DE CANARIAS 2002-2005

El *Plan de Vivienda de Canarias 2002-2005* está estructurado en *ocho epígrafes* principales, que se describen a continuación, y un *anexo* en el que se incluye información gráfica sobre el número de actuaciones previstas, tanto por islas como por distintos tipos de actuaciones, de Convenio Marco y en otros Programas, y los costes de dichas actuaciones para la Comunidad Autónoma de Canarias, así como el *escenario presupuestario del Plan Canario de Vivienda*. En cuanto a los epígrafes incluidos en el Plan, estos son los siguientes:

1. Introducción:

En ella se analizan los anteriores Planes de Vivienda, el escenario del nuevo Plan, las competencias en materia de vivienda y suelo, y el marco jurídico aplicable a nivel estatal y autonómico.

Los Planes de Vivienda, se indica en la Introducción del Plan que se dictamina, han jugado un papel equilibrador de la situación de la vivienda, consistente en un marco de financiación convenida a largo plazo entre el Estado, las Comunidades Autónomas y las entidades financieras, cuyo objetivo ha sido favorecer el acceso a la vivienda a aquellos que no pueden hacerlo a través del mercado, y que requieren financiación pública. 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 arrendamiento o venta en condiciones favorables; y
- *Actuaciones sobre el suelo*, consistentes fundamentalmente en la obtención del mismo para su posterior edificación. Aumento de la oferta de suelo entre otras medidas que permitan la bajada de los precios y la agilización de los trámites de clasificación.

Respecto del último Plan (**III Plan Canario de Vivienda**), el nuevo Plan afirma que ha facilitado el acceso a la compra o alquiler de una vivienda a más de 30.000 familias; los recursos totales destinados a este Plan durante sus seis años de vigencia han sido de 300.000 millones de pesetas, y se han sobrepasado en un 95 % los objetivos previstos. Las actuaciones de dicho Plan 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 y unos precios máximos de venta referidos a un módulo ponderado. Las medidas han abarcado desde la promoción de nuevas viviendas y la adquisición de viviendas ya construidas hasta la rehabilitación del parque existente. Del total financiado, más de la mitad se ha destinado a viviendas de protección oficial, de promoción pública y de régimen especial, tanto en alquiler como en venta, lo que prueba, añade el Plan de Vivienda que se dictamina, el marcado carácter social del anterior Plan Canario de Vivienda.

Los **objetivos** trazados en las políticas de vivienda en Canarias a través del **III Plan de Vivienda** pueden resumirse en tres grandes grupos: **objetivos sociales**, en los que se estableció la prioridad para atender la demanda de vivienda para las familias con menores recursos económicos; **objetivos territoriales**, que perseguía incentivar actuaciones de suelo urbanizado para facilitar las promociones de V.P.O. y autoconstrucción destinadas a la población con ingresos ponderados inferiores a 2,5 veces el S.M.I.; **objetivos estratégicos**, consistentes en mejorar la colaboración entre las diferentes Administraciones y demás agentes que operan en el Plan.

Respondiendo a los objetivos anteriores, los principales **programas** incluidos en el **III Plan Canario de Vivienda**, que ha tenido un período de vigencia de 1996 al 2001, son los siguientes:

- Viviendas de nueva construcción: viviendas en régimen de alquiler, tanto de promoción pública como de régimen especial; viviendas en régimen de venta, tanto en régimen especial como general;

viviendas a precio tasado; y viviendas de autoconstrucción.

- Rehabilitación de viviendas: 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...

En el diseño de medidas y actuaciones de dichos Planes es necesario tener en cuenta, continúa el nuevo Plan de Vivienda, 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.

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

- Un **desarrollo territorial diferencial**, consecuencia del hecho insular y de determinadas circunstancias (orográficas, medioambientales, etc.) 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, con posibilidades de estabilidad en el futuro próximo, 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.
- El **mantenimiento de los niveles de empleo y la mejora de las políticas activas** que posibilita 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.
- La **evolución demográfica prevista en Canarias**, marcada en los próximos años por una tasa de crecimiento vegetativo moderado, un decrecimiento de la natalidad y una fuerte componente de inmigración que se notará sobre todo en determinados territorios insulares, determinando el crecimiento de la población en Canarias.
- Los **profundos cambios sociales y culturales**, entre otros el acceso de la mujer al mundo del trabajo. La formación de unidades familiares y su tamaño afectará directamente a las características de la vivienda demandada.

En definitiva, continúa el texto del Plan que se analiza, con las actuaciones previstas en dicho período, teniendo en cuenta el escenario anterior, "*...se pretende continuar paliando el déficit de viviendas que existe en esta Comunidad, incentivando la promoción de viviendas de nueva construcción, la rehabilitación en áreas y edificios, la adquisición de viviendas ya construidas, así como la compra y urbanización de suelo*".

Además, termina este apartado el documento que se analiza, para llevar a cabo las actuaciones del Plan con la mayor eficacia, "*...será necesario crear órganos e instrumentos que, por su naturaleza, tengan capacidad económica y funcional para intervenir en los procesos de promoción y de equipamiento de la vivienda y suelo, y al propio tiempo permitan coordinar las actuaciones de las distintas Administraciones Públicas canarias en esta materia*".

Continúa el Plan que se dictamina analizando las competencias de las distintas administraciones públicas, empezando por la Unión Europea, de la que dice no cuenta, en términos generales, con competencias directas en materia de vivienda, y pasando a detallar las competencias que corresponden al Gobierno Español, a la Comunidad Autónoma de Canarias, a los Cabildos Insulares y, por último, a los Ayuntamientos, de todos ellos, como decíamos, tanto en materia de vivienda como de suelo.

Por último, la *Introducción* del Plan que analizamos, en el análisis del marco jurídico distingue entre la **normativa estatal** y la **autonómica**, destacando de aquella:

- La *Constitución Española*: que en su *artículo 47* que establece el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, exigiendo a los poderes públicos la promoción de las condiciones necesarias y el establecimiento de las normas pertinentes para hacer efectivo ese derecho; y en su *artículo 148.1.33ª*, faculta a las Comunidades Autónomas para asumir competencias en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.
- La *Ley 6/1998, de 13 de abril*, sobre régimen del suelo y valorizaciones.
- El *Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio*, de medidas de financiación de actuaciones protegidas del Plan de Vivienda 1998-2001.
- El *Real Decreto 115/2001, de 9 de febrero*, modificador del anterior, efectúa un replanteamiento de la instrumentación financiera del plan, a fin de incrementar su grado de eficacia con vista a la consecución de sus objetivos.

En cuanto a la **normativa autonómica**, viene presidida por la previsión contenida en el *artículo 30.15 del Estatuto de Autonomía de Canarias*, que otorga a la Comunidad Autónoma competencias exclusivas en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda, citando además el Plan las siguientes normas:

- La *Ley 11/1989, de 13 de julio*, de Viviendas de Canarias, establece todos los regímenes jurídicos de la vivienda, así como la actuación de las Administraciones Públicas Canarias respecto de cada uno de ellos.
- El *Decreto 194/1994, de 30 de septiembre*, por el que se regula el procedimiento de adjudicación de viviendas promovidas por la Comunidad Autónoma de Canarias en régimen de alquiler
- El *Decreto 221/2000, de 4 de diciembre*, que vino a corregir los problemas originados por el Decreto anterior en lo que respecta a los criterios para la concesión de ayudas a los alquileres.
- El *Decreto 242/1998, de 18 de diciembre*, por el que se regula la gestión de las medidas de financiación protegida en materia de vivienda y suelo para el Plan 1998-2001.
- El *Decreto 103/2001, de 17 de abril*, que modifica determinados aspectos del anterior.
- El *Decreto 249/1998* nace con el propósito de sintetizar y refundir la normativa vigente, incorporando nuevos criterios como la autoconstrucción de viviendas rurales.
- El *Decreto 115/1999, de 25 de mayo*, se centra fundamentalmente en modificar los aspectos más problemáticos del anterior Decreto, con el fin de subsanar determinadas deficiencias detectadas que dificultaban su aplicación práctica.
- El *Real Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo*, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.
- 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, que contiene disposiciones, con carácter excepcional, para promover en suelos no residenciales, con el objeto de facilitar la promoción de viviendas para alquiler en municipios turísticos.

2. Evolución de la situación de la vivienda en Canarias.

En este epígrafe se analiza la incidencia de la construcción y, por tanto, de la vivienda en la economía canaria; se describen las características de la vivienda en Canarias; se examina la intervención

pública en el mercado de la vivienda a través de la inversión/financiación, la fiscalidad y la política de suelo; y, por último se hace un estudio sobre la accesibilidad a la vivienda en Canarias.

En primer lugar, pues, se alude a la construcción como elemento clave, en los últimos años, en la reactivación económica regional. El **sector de la construcción**, indica el Plan que se dictamina, "...se puede definir como el termómetro de la situación coyuntural de una economía, significándose en los últimos años como la rama de actividad con mayor dinamismo en nuestro ámbito". Los **indicadores** a través de los cuales se analiza el comportamiento del sector constructor, son, de un lado, las cifras de **ventas de cemento** y, de otro, los datos referentes a los procesos de **licitación oficial** publicados durante el ejercicio correspondiente.

Hace el Plan a continuación un estudio sobre las **ventas de cemento** en Canarias, 1998-2000, indicando que durante 2000 éstas ascendieron en Canarias a 2.522.337 t, lo que supone un incremento interanual cifrado en 266.501 t, esto es, un 11,81%. Teniendo en cuenta que el aumento registrado el año anterior fue de un 17,21%, se puede concluir que se está produciendo una desaceleración en el sector de la construcción, aunque el nivel de crecimiento sigue siendo alto. El mercado de comercialización de cemento, afirma el Plan que se dictamina, se compone de dos segmentos diferenciados: producción interior e importaciones. El comportamiento que se registra durante el trienio 1998-2000 define una evolución creciente en cada uno de ellos, aunque con una notable mayor intensidad en el ámbito de las importaciones.

| VENTAS DE CEMENTO EN CANARIAS SEGÚN ORIGEN (t), 1998-2000 | | | |
|--|------------------|------------------|------------------|
| | 1998 | 1999 | 2000 |
| <i>Producción interior</i> | 1.648.913 | 1.884.611 | 2.059.029 |
| <i>Importaciones</i> | 275.779 | 371.225 | 463.308 |
| TOTAL | 1.924.692 | 2.255.836 | 2.522.337 |

Asociación de Empresarios de la Construcción

En cuanto a la **licitación oficial** en Canarias, hace el Plan un análisis del período 1996-2000, que se nutre, indica el propio Plan, de las cifras que elabora la Asociación de Empresarios de la Construcción de Las Palmas, sobre la base de los procesos de licitación pública dados a conocer a través de los diferentes Boletines Oficiales. Los registros de licitación no indican cuál ha sido el nivel de inversión en obra pública durante el período en cuestión, sino que dan una orientación acerca de cuál va a ser la actitud inversora de las distintas Administraciones a un cierto plazo, ya que las obras sacadas a concurso se ejecutarán, bien en un momento posterior, bien durante un período plurianual.

La estructura que presenta este indicador a lo largo del quinquenio 1996-2000 se caracteriza por establecer niveles similares entre 1996 y 1997, alcanzándose notables incrementos durante 1998, cuando se obtienen los registros máximos del período analizado.

| LICITACIÓN OFICIAL EN CANARIAS (miles de ptas.), 1995-1999 | | | | | |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 |
| TOTAL | 57.584.141 | 63.066.877 | 169.691.126 | 88.798.605 | 83.605.804 |

Fuente: Asociación de Empresarios de la Construcción

En 1999, y a pesar del descenso interanual, continúa el análisis del Plan de Vivienda, "...los niveles de licitación se sitúan como los mayores del quinquenio, únicamente por detrás de los registros de 1998; por tanto, a pesar del resultado negativo de 1999, debemos considerar el alto volumen que alcanzó la licitación en dicho ejercicio, lo que dificulta enormemente alcanzar un resultado similar.

Finalmente, la licitación oficial en Canarias durante 2000 ascendió a 83.606 millones de pesetas, lo que supuso un descenso de 6.532 millones de pesetas respecto del ejercicio precedente (-7,25%)."

En cuanto a la **aportación de la construcción al P.I.B.**, indica el Plan de Vivienda, "*...la Contabilidad Regional revela que, en 1999, la construcción generaba el 10% del PIB canario, un punto más que en 1998 y tres puntos por encima de su peso en 1995. Además este sector creció en 1999 un 13,2% respecto a 1998 mientras que, por ejemplo, en el período 1994/95 sólo lo hizo un 3,4%.*"

La actividad constructora en Canarias continúa situándose a la cabeza del dinamismo de la economía, para alcanzar en 1999 una producción interior bruta valorada en 391.502 millones de pesetas corrientes, consolidándose en las islas como el sector de mayor crecimiento. Además, la solidez del momento económico, continúa el texto que analizamos, "*...está redundando en un vigor cada vez más intenso de la demanda interna y del consumo privado, el cual, apoyado en la creación de empleo, el aumento de la renta disponible y los reducidos tipos de interés (a pesar de la tendencia al incremento que muestran a partir de 1999), posibilita una demanda creciente de edificaciones, tanto de uso residencial como productivo.*"

Por último, añade el Plan que se dictamina, "*...otro de los factores que han incentivado la buena marcha del sector constructor en Canarias ha sido la inversión dirigida al sector turístico. Así, en el período 1997/98 crecieron en las Islas los establecimientos hoteleros y extrahoteleros en un 6,4% (entre 1993 y 1996 descendieron un 7,4%)."*

Respecto del **volumen y estructura del empleo** en el sector, indica el Plan:

"El dinamismo del sector constructor se evidencia asimismo contemplando otros indicadores de actividad, que muestran un importante ritmo en la creación de puestos de trabajo (7.380 empleos más que en 1998), así como en la evolución del número de empresas del ramo, que se han visto incrementadas en un 9,58% durante 1999.

El número de trabajadores se ha incrementado en la construcción en detrimento de la industria y los servicios. En 1996 se dedicaban a la construcción el 10,7% de los trabajadores ocupados, mientras que en el 2000 el porcentaje de trabajadores en este sector representa el 15,1% del total, incrementándose en casi cinco puntos.

También es interesante observar que ha cambiado el tamaño de las empresas constructoras, ya que en 1996 sólo el 77% de ellas tenían más de cinco asalariados, pasando al 83,2% en el 2000."

El Plan que dictaminamos hace a continuación un análisis de la situación general del **índice de precios de consumo en Canarias** indicando que "*...a lo largo de los últimos años, la variación anual del I.P.C. en Canarias ha experimentado oscilaciones. A partir del año 1996 se produce una caída a la mitad del valor relativo del índice, estabilizándose hasta el año 2000, donde sufre un cambio en la tendencia, subiendo hasta el 3,5%. Paralelamente, en el resto del Estado se produce la misma tendencia, con la diferencia de que la bajada en el período 1995-1996 es más progresiva y que el cambio de ciclo se ha producido un año antes; a partir de 1999 empieza a crecer."*

Este incremento progresivo de los índices de precios no debe sorprender en una región reducida como Canarias, continúa el Plan, "*...que además se encuentra inmersa en plena fase expansiva del ciclo económico. En este sentido, debe apuntarse la necesidad de garantizar la aprobación de los mecanismos administrativos necesarios que propicien una liberalización de suelo, de manera que se permita hacer frente a un exceso de demanda en franca progresión."*

Centrándose ya en el **IPC del grupo "Vivienda"**, indica que el Plan que en 1999 desarrolló en Canarias un ascenso idéntico al producido en 1998 (1,8%), frente a un importante incremento en el ámbito estatal, al presentar una tasa (2,9%) que supera en 2,1 puntos porcentuales la registrada en el año anterior. Se puede concluir, continúa el Plan, que *"...muestra un sesgo alcista condicionado por factores como la escasez de suelo edificable, el descenso en los tipos de interés o el exceso de demanda que produce la fortaleza de la economía interior, lo que genera una presión inflacionista sobre los precios de las edificaciones de uso residencial e incide, sin duda, en el comportamiento que muestra."*

Entra aquí al Plan que se dictamina a describir, como ya señalamos, las **características de la vivienda en Canarias**, que junto a la disponibilidad de vivienda, indica el Plan, *"...son indicadores destacados de la calidad de vida de una comunidad. Conviene analizar las condiciones de la vivienda no sólo como lugar de residencia, sino también como punto de encuentro con el entorno social más próximo, puesto que las características de la zona donde está ubicada son un factor relevante que debe considerarse."*

El **nivel de ingresos**, continúa el Plan que se dictamina, *"...constituye un factor determinante en la segmentación del territorio en función de la calidad de la vivienda y del entorno residencial, de modo que las diferencias existentes a este respecto pueden considerarse una de las manifestaciones más evidentes de las desigualdades sociales. En cualquier caso, hay que considerar también la incidencia de los aspectos socioculturales, demográficos y los usos que se dan a la vivienda (principal o secundaria) a la hora de analizar las características de la vivienda y sus implicaciones sobre el bienestar social."*

Según el último Censo de Viviendas de que se dispone, en 1996 el número de **viviendas familiares ocupadas** era de 472.896.

| VIVIENDAS FAMILIARES OCUPADAS, POBLACIÓN Y TASA DE OCUPACIÓN, SEGÚN ISLAS | | | |
|--|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| ISLAS | Número de viviendas | Población en 1996 | Tasa de ocupación |
| <i>Tenerife</i> | 200.118 | 665.611 | 3,33 |
| <i>Gran Canaria</i> | 205.641 | 713.768 | 3,47 |
| <i>Fuerteventura</i> | 12.356 | 42.938 | 3,48 |
| <i>Lanzarote</i> | 22.970 | 77.379 | 3,37 |
| <i>La Palma</i> | 23.721 | 81.507 | 3,44 |
| <i>La Gomera</i> | 5.262 | 17.008 | 3,23 |
| <i>El Hierro</i> | 2.828 | 8.338 | 2,95 |
| TOTAL CANARIAS | 472.896 | 1.606.549 | 3,40 |

Fuente: ISTAC (1996)

En relación a las características de las viviendas según la **superficie útil** y atendiendo a diferentes criterios de calidad, resalta el Plan que: *"...la mayor parte (casi un 69%) se encuentra en la franja entre 61 y 120 m², seguidas por aquéllas que se encuentran entre los 31 y 60 m² (un 15%), pudiendo afirmarse que la vivienda en Canarias posee un tamaño medio reducido. Hay que añadir que este fenómeno se acentúa si nos referimos sólo a la vivienda en las Islas menores occidentales, que se suaviza para las menores orientales y que, tanto Tenerife como Gran Canaria, reproducen el fenómeno en condiciones casi idénticas."*

| VIVIENDAS FAMILIARES OCUPADAS EN CANARIAS, SEGÚN ISLAS Y SUPERFICIE ÚTIL | | | | | | |
|---|--|----------------|----------------|-----------------|------------------|-------------------|
| ISLAS | SUPERFICIE ÚTIL (m²) | | | | | |
| | Hasta 30 | 31 a 60 | 61 a 90 | 91 a 120 | 121 a 150 | Más de 150 |
| <i>Tenerife</i> | 3.373 | 26.961 | 87.168 | 54.693 | 14.423 | 13.500 |
| <i>Gran Canaria</i> | 3.034 | 32.629 | 90.534 | 51.834 | 13.549 | 14.061 |
| <i>La Palma</i> | 631 | 3.961 | 10.634 | 6.029 | 1.320 | 1.146 |
| <i>Fuerteventura</i> | 305 | 2.088 | 3.943 | 3.034 | 1.302 | 1.684 |
| <i>Lanzarote</i> | 207 | 3.338 | 7.056 | 5.885 | 2.623 | 3.861 |
| <i>La Gomera</i> | 174 | 1.420 | 2.113 | 1.156 | 210 | 189 |
| <i>El Hierro</i> | 34 | 707 | 1.313 | 572 | 92 | 110 |
| TOTAL | 7.758 | 71.104 | 202.761 | 123.203 | 33.519 | 34.551 |

Fuente: ISTAC (1996)

Por su parte, por **número de habitaciones**, en Canarias el número de viviendas con más de tres habitaciones representa casi un 57% del total. Esta elevada participación de viviendas de mayor número de habitaciones se debe, en buena medida, señala el Plan, al tamaño relativamente elevado que ha tenido la familia canaria durante las últimas décadas. Y continúa: "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."

| VIVIENDAS FAMILIARES OCUPADAS EN CANARIAS, SEGÚN NÚMERO DE HABITACIONES Y DE OCUPANTES | | | | | | |
|---|-------------------------------|---------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| NÚMERO DE OCUPANTES | NÚMERO DE HABITACIONES | | | | | |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 y más |
| <i>Con 1 persona</i> | 6.814 | 14.429 | 22.061 | 16.607 | 9.031 | 4.693 |
| <i>Con 2 personas</i> | 3.710 | 13.917 | 28.234 | 23.435 | 14.406 | 7.224 |
| <i>Con 3 personas</i> | 2.031 | 9.966 | 29.188 | 25.341 | 16.908 | 9.357 |
| <i>Con 4 personas</i> | 1.135 | 7.424 | 31.602 | 30.652 | 21.613 | 14.378 |
| <i>Con 5 personas</i> | 362 | 2.727 | 16.447 | 16.837 | 12.935 | 9.578 |
| <i>Con 6 personas</i> | 172 | 1.027 | 7.006 | 7.989 | 6.086 | 5.728 |
| <i>Con 7 personas</i> | 63 | 423 | 2.624 | 3.212 | 2.428 | 2.498 |
| <i>Con 8 personas</i> | 28 | 185 | 1.091 | 1.442 | 1.151 | 1.325 |
| <i>Con 9 personas</i> | 11 | 74 | 499 | 701 | 556 | 651 |
| <i>Con 10 personas</i> | 18 | 92 | 554 | 729 | 630 | 861 |
| TOTAL | 14.344 | 50.264 | 139.306 | 126.945 | 85.744 | 56.293 |

Fuente: ISTAC (1996)

| VIVIENDAS FAMILIARES OCUPADAS EN CANARIAS, SEGÚN NÚMERO DE HABITACIONES Y SUPERFICIE ÚTIL | | | | | | |
|--|--|----------------|----------------|-----------------|------------------|-------------------|
| NÚMERO DE HABITACIONES | SUPERFICIE ÚTIL (m²) | | | | | |
| | Hasta 30 | 31 a 60 | 61 a 90 | 91 a 120 | 121 a 150 | Más de 150 |
| <i>De 1</i> | 3.520 | 8.182 | 1.717 | 615 | 164 | 146 |
| <i>De 2</i> | 2.526 | 22.674 | 18.844 | 4.755 | 793 | 672 |
| <i>De 3</i> | 1.352 | 23.817 | 76.464 | 29.309 | 4.858 | 3.506 |
| <i>De 4</i> | 292 | 12.907 | 60.762 | 37.840 | 8.593 | 6.551 |
| <i>De 5</i> | 54 | 2.779 | 36.108 | 31.337 | 8.497 | 6.969 |
| <i>De 6 y más</i> | 14 | 745 | 8.866 | 19.347 | 10.614 | 16.707 |

Fuente: ISTAC (1996)

| VIVIENDAS FAMILIARES OCUPADAS EN CANARIAS, SEGÚN SUPERFICIE ÚTIL Y NÚMERO DE OCUPANTES | | | | | | | |
|---|-----------------------------------|---------------|----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| NÚMERO DE OCUPANTES | SUPERFICIE ÚTIL (m ²) | | | | | | TOTAL |
| | Hasta 30 | 31 a 60 | 61 a 90 | 91 a 120 | 121 a 150 | Más de 150 | |
| Con 1 | 3.367 | 19.747 | 30.404 | 13.678 | 3.242 | 3.197 | 73.635 |
| Con 2 | 1.825 | 17.598 | 40.391 | 21.007 | 5.103 | 5.002 | 90.926 |
| Con 3 | 1.119 | 13.365 | 42.183 | 23.985 | 6.200 | 5.939 | 92.791 |
| Con 4 | 768 | 11.024 | 46.018 | 31.126 | 8.931 | 8.937 | 106.804 |
| Con 5 | 373 | 5.060 | 24.382 | 17.993 | 5.348 | 5.730 | 58.886 |
| Con 6 | 156 | 2.414 | 11.030 | 8.640 | 2.690 | 3.078 | 28.008 |
| Con 7 | 67 | 1.013 | 4.436 | 3.421 | 1.043 | 1.268 | 11.248 |
| Con 8 | 37 | 436 | 1.973 | 1.681 | 449 | 646 | 5.222 |
| Con 9 | 22 | 197 | 985 | 737 | 234 | 317 | 2.492 |
| Con 10 ó más | 24 | 250 | 959 | 935 | 279 | 437 | 2.884 |
| TOTAL | 7.758 | 71.104 | 202.761 | 123.203 | 33.519 | 34.551 | 472.896 |

Fuente: ISTAC (1996)

En cuanto al **régimen de tenencia y las formas de acceso** a la vivienda, el Plan de Vivienda señala que en Canarias predomina la propiedad, siendo algo más de un 60% del total de las viviendas propiedad de los usuarios como consecuencia de haberlas comprado, o construido. A éstas habría que añadir el 17% de las viviendas que también están en régimen de propiedad pero por herencia o transmisión gratuita. Por tanto, concluye el Plan, *"...son escasas las viviendas canarias en régimen de alquiler, las cuales únicamente representan el 18% del total (85.697), frente al 77% de las viviendas en propiedad. Ello se debe fundamentalmente al fuerte arraigo de la propiedad en la cultura del isleño."*

| NÚMERO Y PORCENTAJE DE VIVIENDAS FAMILIARES OCUPADAS SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA | | |
|---|---------------------|------------|
| RÉGIMEN | NÚMERO DE VIVIENDAS | % |
| En propiedad por compra | 172.114 | 36,4 |
| En propiedad por herencia | 46.181 | 9,77 |
| En propiedad por autoconstrucción | 113.463 | 23,99 |
| Facilitada gratuitamente | 33.016 | 6,98 |
| En alquiler | 85.697 | 18,12 |
| Otra forma | 22.425 | 4,74 |
| TOTAL | 472.896 | 100 |

Fuente: ISTAC

Señala el Plan que *"un análisis comparativo entre Gran Canaria y Tenerife indica que en esta Isla es más frecuente el uso de los alquileres que en Gran Canaria, estando más de un 18% de sus viviendas en régimen de alquiler (36.899), siendo algo inferior el porcentaje de viviendas en régimen de propiedad (77,18% frente al 78,01%)".* Teniendo en cuenta los datos del Censo de Viviendas de 1991, entre este año y 1996 se ha incrementado en ambas Islas el número de viviendas familiares ocupadas en régimen de alquiler prácticamente en la misma proporción (5 puntos porcentuales)". Pero el estudio de las Islas menores, afirma el Plan que se dictamina, *"...es aún más interesante, por cuanto no sólo se presentan disparidades con las Islas mayores, sino que incluso podemos hacer distinciones entre las Islas menores occidentales y las orientales. Por un lado, Fuerteventura y Lanzarote son las que presentan el menor porcentaje de viviendas familiares ocupadas en régimen de propiedad, mientras que las cifras de La Palma, La Gomera y El Hierro nos muestran que éste es precisamente el régimen de tenencia más frecuente. Lógicamente, se aprecia este mismo comportamiento al cotejar el número de viviendas familiares ocupadas en régimen de alquiler."*

| VIVIENDAS FAMILIARES OCUPADAS EN CANARIAS, SEGÚN ISLAS Y RÉGIMEN DE TENENCIA | | | | | | |
|---|--|--|---------------|---|---------------|--|
| ISLAS | RÉGIMEN DE TENENCIA | | | | | |
| | En propiedad por compra, herencia, autoconstrucción o facilitada gratuitamente | % de viviendas familiares ocupadas en régimen de propiedad | En alquiler | % de viviendas familiares ocupadas en régimen de alquiler | Otra forma | % de viviendas familiares ocupadas con otra forma de régimen de tenencia |
| <i>Tenerife</i> | 154.442 | 77,18 | 36.899 | 18,44 | 8.777 | 4,39 |
| <i>Gran Canaria</i> | 160.411 | 78,01 | 34.129 | 16,60 | 11.101 | 5,40 |
| <i>Fuerteventura</i> | 8.360 | 67,66 | 3.415 | 27,64 | 581 | 4,70 |
| <i>Lanzarote</i> | 16.505 | 71,85 | 6.000 | 26,12 | 465 | 2,02 |
| <i>La Palma</i> | 18.564 | 78,26 | 3.979 | 16,77 | 1.178 | 4,97 |
| <i>La Gomera</i> | 4.207 | 79,95 | 801 | 15,22 | 254 | 4,83 |
| <i>El Hierro</i> | 2.285 | 80,80 | 474 | 16,76 | 69 | 2,44 |
| TOTAL | 364.774 | 77,14 | 85.697 | 18,12 | 22.425 | 4,74 |

Fuente: ISTAC (1996)

Además, añade el texto que analizamos, "...el fuerte arraigo de la propiedad en la cultura del isleño se ha visto potenciado por las actuaciones del Gobierno de Canarias, que ha apoyado el régimen de propiedad de las viviendas. En tal sentido, en el III Plan Canario de Vivienda unas 3.000 actuaciones estaban dirigidas a la promoción pública de V.P.O. para su cesión en alquiler. Las 17.000 restantes, exceptuando las 1.950 destinadas a la erradicación de la infravivienda, consisten en subvenciones a adquirentes."

| VIVIENDAS FAMILIARES OCUPADAS EN CANARIAS, SEGÚN SUPERFICIE ÚTIL Y RÉGIMEN DE TENENCIA | | | | | | | |
|---|--|---------------|----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| RÉGIMEN | SUPERFICIE ÚTIL (m²) | | | | | | TOTAL |
| | Hasta 30 | 31 a 60 | 61 a 90 | 91 a 120 | 121 a 150 | Más de 150 | |
| <i>En propiedad por compra</i> | 1.236 | 18.211 | 82.896 | 43.973 | 12.386 | 13.412 | 172.114 |
| <i>En propiedad por herencia</i> | 1.022 | 7.903 | 17.509 | 12.670 | 3.402 | 3.675 | 46.181 |
| <i>En propiedad por autoconstrucción</i> | 907 | 9.233 | 34.625 | 42.959 | 12.815 | 12.924 | 113.463 |
| <i>Facilitada gratuitamente</i> | 850 | 7.354 | 16.550 | 6.026 | 1.157 | 1.079 | 33.016 |
| <i>En alquiler</i> | 3.110 | 23.364 | 40.287 | 13.551 | 2.838 | 2.547 | 85.697 |
| <i>Otra forma</i> | 633 | 5.039 | 10.894 | 4.024 | 921 | 914 | 22.425 |
| TOTAL | 7.758 | 71.104 | 202.761 | 123.203 | 33.519 | 34.551 | 472.896 |

Fuente: ISTAC (1996)

| VIVIENDAS FAMILIARES OCUPADAS EN CANARIAS, SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA Y Nº DE OCUPANTES | | | | | | |
|---|----------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|-------------|------------|
| NÚMERO DE OCUPANTES | RÉGIMEN DE TENENCIA | | | | | |
| | En propiedad por compra | En propiedad por herencia/donación | En propiedad por autoconstrucción | Facilitada gratuitamente | En alquiler | Otra forma |
| <i>Con 1</i> | 25.360 | 9.597 | 10.865 | 5.043 | 18.932 | 3.838 |
| <i>Con 2</i> | 34.710 | 9.263 | 18.974 | 5.496 | 18.716 | 3.767 |
| <i>Con 3</i> | 34.484 | 8.216 | 21.411 | 6.840 | 17.417 | 4.423 |
| <i>Con 4</i> | 40.606 | 8.454 | 28.760 | 7.511 | 16.390 | 5.083 |
| <i>Con 5</i> | 21.176 | 5.390 | 17.286 | 4.046 | 8.166 | 2.822 |
| <i>Con 6</i> | 9.411 | 2.812 | 8.830 | 2.081 | 3.549 | 1.325 |
| <i>Con 7</i> | 3.365 | 1.250 | 3.799 | 971 | 1.275 | 588 |
| <i>Con 8</i> | 1.517 | 566 | 1.766 | 467 | 616 | 290 |
| <i>Con 9</i> | 704 | 268 | 859 | 260 | 278 | 123 |
| <i>Con 10 ó más</i> | 781 | 365 | 913 | 301 | 358 | 166 |

Fuente: ISTAC (1996)

La **autoconstrucción** se presenta como otra característica distintiva de la sociedad canaria en lo que a viviendas se refiere; se trata de una modalidad de acceso a la propiedad muy arraigada en Canarias, debida a una cultura fuerte cultura de la propiedad, así como a, señala el Plan que se dictamina, *"...la escasa respuesta que en décadas pasadas dieron las distintas Administraciones a la inadecuación de la oferta privada a las necesidades de vivienda de la población. Ello justifica que tradicionalmente la autoconstrucción no reglada haya sido asociada con urbanización marginal, ya que muchas de esas autoconstrucciones incumplen uno o varios preceptos legales (ausencia de proyectos y/o licencias, o estar localizadas en suelo no edificable)."*

Según el Plan, la aspiración generalizada de contar con un techo digno bajo el que desarrollar la vida en sociedad constituye una de las necesidades más sentidas del ser humano, pero las **características del bien económico "vivienda"** y las peculiaridades del mercado residencial *"...convierten el problema del alojamiento en uno de los más controvertidos y debatidos en el ámbito económico y social. Para dar respuesta a esta preocupación de los ciudadanos, el sector público interviene tradicionalmente en este mercado de distintas formas..."*. Éstas las expone el Plan, después de justificar la necesidad de la intervención pública:

"La intervención pública en el mercado de la vivienda tiene una innegable influencia en las posibilidades de acceso de la población a una vivienda, puesto que combina elementos puramente recaudatorios a través de diversas figuras tributarias generadas por distintas administraciones —lo que dificulta la coherencia global de la política de vivienda—, con diversos instrumentos para favorecer el acceso al alojamiento a las personas con menores niveles de renta. Podemos agruparlos en tres grandes apartados: la regulación económica, las ayudas directas y las indirectas.

En el caso de Canarias, nuestro territorio, escaso y fragmentado, con una carga demográfica importante, con una fuerte inmigración y la influencia de ser un destino turístico que recibe a unos 12 millones de visitantes al año, configura un paisaje reñido con un aspecto sustancial de nuestro modelo de crecimiento económico: la conservación medioambiental.

Con estos elementos, la presión sobre el territorio es muy intensa y, respecto a la vivienda, consagra una expansión de la demanda que choca frontalmente con las limitaciones de la oferta de vivienda y de suelo, razones que hacen que la vivienda sea hoy un bien inalcanzable para muchos ciudadanos de los segmentos de población de nivel económico bajo y medio.

Pero esta misma escasez convierte al suelo y a la vivienda en valores muy atractivos para la inversión, además de que nuestra inclusión en la Unión Europea ha dotado a las Islas de un marco de estabilidad que favorece la entrada de capitales en un sector de alta rentabilidad como es el sector inmobiliario.

Así, el mercado residencial en Canarias ha protagonizado una fuerte escalada de precios, lo que unido al hecho de tener una renta disponible anual de las más bajas a nivel nacional, dificulta notablemente el esfuerzo para el acceso a una vivienda.

Esta situación ha justificado, y ahora justifica aún más, la intervención pública en el mercado de la vivienda. Por ello, el objetivo explícito del Gobierno de Canarias en este ámbito es nítido: facilitar la satisfacción del alojamiento a las familias y, fundamentalmente, a aquellas de menores niveles de renta, para lo cual está realizando un esfuerzo de gasto directo significativo, además de contar con especificidades importantes en materia de imposición indirecta de la vivienda."

En cuanto a las principales medidas con las que la Administración Pública interviene en el mercado de la vivienda y en la producción de vivienda protegida, el Plan de Vivienda que analizamos señala las siguientes: las **inversiones**, la **fiscalidad** y las **políticas del suelo**.

Además de este tipo de medidas, continúa el Plan, "...no debemos olvidarnos de aquellas otras que contribuyen a mejorar el nivel de renta de los trabajadores y a una nueva regulación del mercado de trabajo".

Las **inversiones** destinadas en Canarias a vivienda, indica el Plan, "...han sido importantes, como podemos ver en el III Plan Canario de Vivienda del orden de 300.000 millones de pesetas. En Canarias es fundamental, dentro de esta política de inversiones, fomentar la rehabilitación de viviendas y la vivienda de alquiler. Las inversiones destinadas a ello han sido del orden de 50.000 millones de pesetas."

Por su parte, los **préstamos hipotecarios**, se señala, "...han ido adquiriendo cada año más importancia como el medio de financiación de la vivienda, permitiendo el acceso de los ciudadanos a su propiedad. De hecho, con estas condiciones el porcentaje de acceso es uno de los mayores de la Unión Europea. El volumen de crédito hipotecario y la demanda de vivienda están profundamente interrelacionados: mientras que el incremento de la demanda de vivienda hace aumentar el saldo hipotecario del sistema financiero, las condiciones financieras que este último ofrece inciden decisivamente sobre la capacidad de adquisición del individuo y, en consecuencia, en la demanda de viviendas."

| FINCAS HIPOTECADAS, SEGÚN NATURALEZA. CAPITAL PRESTADO EN TRAMOS | | | | | | | | | | |
|---|------------------------|-------------------|---------------------------------|-------------------|----------------------------------|-------------------|----------------------------|-------------------|--------|-------------------|
| | HASTA 2.000.000 PTA | | DE 2.000.001 A 5.000.000 PTA | | DE 5.000.001 A 15.000.000 PTA | | MAYOR DE 15.000.000 PTA | | TOTAL | |
| | Núm. | Importe (MPTA) | Núm. | Importe (MPTA) | Núm. | Importe (MPTA) | Núm. | Importe (MPTA) | Núm. | Importe (MPTA) |
| 1998 | 1.022 | 1.688 | 5.375 | 21.045 | 13.588 | 116.103 | 2.063 | 48.621 | 22.048 | 187.457 |
| 1999 | 2.175 | 2.643 | 4.773 | 18.202 | 15.550 | 139.627 | 2.765 | 70.445 | 25.263 | 230.917 |

Fuente: Banco de España

En relación con el **mercado hipotecario**, el Plan considera necesario "...contemplar una mayor flexibilidad en el sistema de créditos y mejorar su adaptabilidad a un mercado cambiante y competitivo, con medidas que permitan incrementar las cuantías totales del préstamo, así como favorecer fórmulas de colaboración con los ayuntamientos y otros agentes para la promoción pública de viviendas.

Los instrumentos de ahorro son otros elementos valiosos de las políticas de inversión. Entre ellos destacamos: los Fondos de Inversión Inmobiliaria, que tienen como objetivo captar recursos del público para invertirlos en la compra de inmuebles y su posterior explotación por medio del alquiler, pudiéndose destinar a gestionar residencias de estudiantes y de la tercera edad; y la Reserva para Inversiones en Canarias, que se instrumentó con el objetivo de estimular el esfuerzo inversor con cargo a recursos propios. Se trata de que una parte de los recursos que el sector privado ha colocado en la misma se reinviertan en bienes inmuebles, con el fin de colocar en el mercado un mayor número de viviendas en alquiler."

En cuanto a **fiscalidad**, afirma el Plan de Vivienda que se dictamina que:

"El tratamiento fiscal constituye uno de los elementos básicos de toda política de vivienda, pudiendo encarecer o facilitar el acceso al alojamiento. Desde este punto de vista, la fiscalidad de la vivienda debe ser incentivadora, de tal manera que fomente la promoción, la adquisición de suelo o inmuebles, el arrendamiento, y la adquisición y tramitación de vivienda. Así, por un lado, al tratarse de un bien muy representativo de la capacidad de pago de los contribuyentes y ser fácilmente controlable por los poderes públicos, la vivienda está sometida

a múltiples gravámenes generados por diferentes niveles de la Administración, aunque su utilización se debe, en algunos casos, más a afanes recaudatorios que a la coherencia de una política global de la vivienda.

De los impuestos que gravan la vivienda tenemos el I.G.I.C., el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, el I.R.P.F. y el Impuesto de Bienes Inmuebles, algunos de ellos con exenciones importantes en vivienda.

En el caso de los tributos de naturaleza municipal, es significativa la situación de la Ley de Haciendas Locales de 1988, que dio el golpe de gracia a los beneficios fiscales para la V.P.O. al no contemplarlos en ninguno de los tributos que regula. Se hace necesario, por tanto, modificar esta Ley, en sentido positivo: estableciendo una fiscalidad en la vivienda protegida que sea incentivadora, posibilitando la bonificación de tasas y licencias municipales en la construcción de viviendas protegidas y rehabilitaciones, y estableciendo exenciones y bonificaciones en los impuestos municipales. Todo ello podría complementarse incluso con ayudas directas, y compartirse los esfuerzos con otras Administraciones.

De las ventajas fiscales de la compra de vivienda destacamos las deducciones del I.R.P.F. por adquisición y rehabilitación de la vivienda habitual y la constitución y depósitos en cuentas vivienda.

En el caso del I.R.P.F. la intervención pública no siempre ha sido la más acertada, ya que, dada la estructuración del mercado español, en muchas ocasiones estos recursos sólo consiguen ser capitalizados por los oferentes de viviendas mediante el aumento de los precios. Por tanto, con el objetivo de favorecer a las viviendas protegidas oficialmente, es necesario modificar algunos aspectos que permitan, o reduzcan considerablemente, la capitalización de las ayudas en el precio de la vivienda de nueva construcción, así como la compra y rehabilitación de viviendas usadas, optando por mejorar las ayudas, dotándolas de presupuestos más realistas, y agilizar su tramitación o sustituirlas completamente por desgravaciones individualizadas fiscales, además de ampliar las exenciones incluyendo a las subvenciones y ayudas directas percibidas para la adquisición de viviendas protegidas o rehabilitación.

A partir de la aprobación de la Ley 14/1996, de 30 de diciembre, de cesión de tributos del Estado a las Comunidades Autónomas y de medidas fiscales complementarias, se han ampliado las posibilidades de intervenciones públicas, permitiendo incorporar deducciones en el tramo autonómico del I.R.P.F., y, por tanto, adaptadas a las peculiaridades de la Comunidad Autónoma."

Para el Plan las **aportaciones a cuentas vivienda** es un instrumento de ahorro y acceso efectivo a la vivienda que podría mejorarse estableciendo algunos cambios en su aplicación. A este respecto indica el Plan:

"En primer lugar, la carestía de la vivienda, la precariedad en el empleo y las bajas remuneraciones del segmento joven de la sociedad hacen poco factible que, en su actual configuración, las cuentas vivienda generen ahorro suficiente para acceder al alojamiento en el plazo fijado, por lo que se debería ampliar la limitación temporal establecida, permitiendo aportaciones hasta una edad determinada (30-35 años) y, a partir de entonces, limitar el plazo de aplicación a cinco años.

Complementariamente, se puede considerar la posibilidad de aportaciones a la cuenta vivienda de los ascendientes del titular de la cuenta, sin que este hecho genere desgravaciones para los sujetos pasivos que realizan esta aportación.

Hay que señalar que dos aspectos especialmente significativos están afectando de manera directa al mercado de la vivienda: la discriminación negativa de la vivienda en alquiler respecto

a la compraventa y la desgravación indiscriminada de la vivienda libre y la protegida. Este último caso es de una extraordinaria importancia cuantitativa. Desgravar un 15% de una vivienda de 10 millones de pesetas rebaja los ingresos fiscales del Estado en 1,5 millones de pesetas. En cambio, desgravar un 15% en una vivienda libre de 80 millones supone renunciar a ingresos fiscales de 12 millones de pesetas. Esta no discriminación positiva se traduce en que, cuantitativamente, el gran apoyo a la vivienda se concreta en la vivienda libre.

Por otro lado, la consideración social de la vivienda como un bien preferente en términos del Estado de bienestar implica que se establezcan múltiples ayudas gubernamentales para satisfacer la demanda de alojamiento de la población, siendo una de las más importantes las medidas fiscales, cuya cuantía a menudo supera a la del gasto directo.

Sin embargo, en la realidad económica española, el diseño de la política fiscal de la vivienda ha generado en la práctica el efecto contrario al teóricamente perseguido, esto es, ha contribuido a incrementar los precios inmobiliarios, por lo que es necesario profundizar en los efectos de las ayudas fiscales y proponer alternativas que se adapten a la resolución de los problemas de este mercado.

En definitiva, para una eficaz política de vivienda habría que reducir y ordenar la fiscalidad de la vivienda y el suelo, dirigiendo las ayudas a la vivienda protegida y a la rehabilitación para favorecer a las familias con rentas más bajas, en una política redistributiva de la riqueza, configurando una política tributaria al servicio de la política de vivienda y no orientada a la captación de ingresos."

Por último, en cuanto a **política del suelo**, señala el Plan:

"El suelo es el factor productivo más importante en la construcción de viviendas, hasta el punto de que muchas veces su coste puede llegar hasta el 50% del precio final de la vivienda. Al igual que ocurre con la localización de las viviendas, la ubicación del suelo es el determinante de su precio.

En el caso de Canarias, la escasez de suelo apto para la edificación, originada principalmente por las características orográficas de nuestra Comunidad, por la estructura de la propiedad de la tierra y por la existencia de unos procedimientos de planificación complicados, 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).

En este sentido, además del uso del suelo de los aprovechamientos urbanísticos para la vivienda protegida, recogido en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, la nueva Ley de Vivienda de Canarias aborda el problema de la escasez del suelo, incorporando un instrumento que viene siendo utilizado por otras Comunidades Autónomas: la 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.

La política actual de suelo parte del criterio de que una mayor disponibilidad del suelo urbanizable en manos del sector privado, sustrayendo parte de la cesión obligatoria a la Administración, producirá su abaratamiento y un mayor acceso por parte de todos al mercado de la vivienda.

El efecto que se produce es, sin embargo, el opuesto, ya que al reducir la propiedad del suelo público con destino obligatorio a vivienda protegida se está mermando de forma importante la capacidad de la Administración de garantizar el derecho constitucional a una vivienda digna, impedir la especulación y fomentar la participación en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

El objetivo de la política de suelo debe ser 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.

El funcionamiento del mercado del suelo nos dice que no es el precio de éste el que determina el precio de la vivienda; muy al contrario, es la expectativa del precio de la vivienda o del inmueble que se vaya a construir sobre ese suelo y su margen de beneficios lo que determina el precio del mismo, que siempre es residual. En otro caso no se explicaría el incremento paralelo del precio de la vivienda usada."

Los redactores del Plan terminan este epígrafe ocupándose de la **accesibilidad a la vivienda en Canarias**, respecto a lo que manifiestan que "...el acceso a la vivienda tiene condiciones cambiantes, de la misma manera que las condiciones de las familias. La accesibilidad de las viviendas para las familias está en relación con el esfuerzo económico que deben realizar para su adquisición o arrendamiento.

A continuación estudia el Plan algunos de los **factores** más influyentes en el acceso a la vivienda.

"Los precios de las viviendas.

El precio medio del m² de la vivienda ha aumentado desde el 95, en que costaba 94.871 pesetas, hasta el 2001, en cuyo primer trimestre costaba 174.600 pesetas.

| PRECIO MEDIO DEL METRO CUADRADO DE LAS VIVIENDAS (PTA) | | | | | | | |
|---|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 |
| Canarias | 94.871 | 99.186 | 106.386 | 118.979 | 137.209 | 152.800 | 174.600 |

Fuente: Ministerio de Fomento, Sociedad de Tasación

Salario Mínimo Interprofesional (SMI).

| EVOLUCIÓN DEL SALARIO MÍNIMO INTERPROFESIONAL | | |
|--|----------------------|------------------------------------|
| AÑO | Pesetas / mes | Incremento salarial pactado |
| 1-I-1995 | 62.700 | 4,09 |
| 1-I-1996 | 64.920 | 3,83 |
| 1-I-1997 | 66.630 | 2,72 |
| 1-I-1998 | 68.040 | 2,49 |
| 1-I-1999 | 69.270 | 2,70 |

Fuente: Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales

Renta familiar.

Las entidades financieras españolas consideran que una familia no debe destinar al pago de su vivienda más de la tercera parte de sus ingresos, por lo que aquellas que posean una renta familiar neta disponible baja tendrán graves dificultades para acceder a una vivienda.

| EVOLUCIÓN DE LA RENTA FAMILIAR BRUTA DISPONIBLE, 1995-1999 | | | | | |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 |
| Renta familiar bruta disponible (000.000 ptas. corrientes) | 2.076.624 | 2.202.970 | 2.334.830 | 2.515.507 | 2.726.393 |
| Renta familiar bruta disponible por habitante | 1.309.994 | 1.374.305 | 1.440.147 | 1.534.037 | 1.644.475 |

Fuente: ISTAC

| EVOLUCIÓN DEL SALARIO MÍNIMO INTERPROFESIONAL Y DE LA RENTA FAMILIAR BRUTA DISPONIBLE EN CANARIAS, 1995-1999 | | |
|---|--|-----------------------------|
| Año | Salario Mínimo Interprofesional | Renta familiar bruta |
| 1995 | 62.700 | 2.076.624 |
| 1996 | 64.920 | 2.202.970 |
| 1997 | 66.630 | 2.334.830 |
| 1998 | 68.040 | 2.515.507 |
| 1999 | 69.270 | 2.726.393 |

Fuente: Ministerio de Fomento, ISTAC. Elaboración propia.

"La relevancia del esfuerzo que tienen que realizar las familias para hacer frente a la compra de una vivienda queda reflejada si vemos cómo en el año 1995 era necesario destinar el 37,3% de la renta media familiar en este sentido, mientras que el progresivo aumento de los niveles de renta y la disminución de los tipos de interés situó en 1999 el citado porcentaje en el 26% de renta familiar. Esto demuestra que se ha mejorado el acceso a la vivienda para un importante segmento de población, aunque con una inflexión importante en el 2000, producida por el encarecimiento de la vivienda, que no es compensada con la subida de la renta ni con la bajada de los tipos de interés."

| ESFUERZO SOBRE LA RENTA PARA LA COMPRA DE UNA VIVIENDA | |
|---|---------------|
| AÑO | España |
| 1995 | 37,3 |
| 1996 | 31,9 |
| 1997 | 27,4 |
| 1998 | 26,8 |
| 1999 | 26,0 |
| 2000 | 31,7 |

Fuente: Ministerio de Fomento.

"Tipos de interés de los préstamos hipotecarios.

El descenso sustancial de los tipos de interés es uno de los factores que han permitido la reducción de los esfuerzos de acceso a la vivienda por parte de las familias, convirtiendo a muchas familias en solventes en la adquisición."

| TIPOS DE INTERÉS LEGALES Y OFICIALES DE REFERENCIA DEL MERCADO HIPOTECARIO | | | | | | | | |
|---|--------|-------|-------|-------|-------|-------------------|-------------------|--|
| AÑOS | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 ¹ | 2001 ² | |
| Tipo medio préstamos hipotecarios (a) | 11,010 | 8,174 | 6,255 | 5,150 | 4,940 | 6,371 | 5,926 | |

Fuente: Banco de España. Elaboración propia.

(a) Préstamos a más de tres años. Adquisición de vivienda libre. (Resolución DGTPF de 4.2.1991)

(1) Entiéndase de marzo a diciembre.

(2) Entiéndase de enero a mayo.

Respecto de los **tipos de interés**, señala el Plan de Vivienda que se dictamina, afectan a la financiación de las viviendas de dos formas: dependiendo de que éstas sean de protección oficial o no. El Plan comenta a continuación ambos casos:

"- **Financiación libre de la vivienda:** El crédito libre se otorga tanto al promotor, con subrogación posterior a los adquirentes, como directamente a estos últimos. Su cuantía no supera el 80% del valor de tasación, siendo el plazo medio de amortización de veinte años. El tipo de interés en España y en Canarias ha sufrido una reducción paulatina durante los últimos años, que se espera que continúe en el futuro, en especial con la Unión Monetaria."

"- **Financiación protegida de la vivienda:** La financiación cualificada a la vivienda, que se desarrolla en el contexto de las actuaciones de vivienda dirigidas a las familias de más baja renta, es fijada libremente con una periodicidad anual por las entidades financieras en acuerdo con el Estado, a un tipo de interés anual, denominado tipo de convenio o tipo de interés V.P.O. En este tipo de financiación intervienen entidades públicas y privadas. Sin embargo, para los usuarios finales y, en su caso, los promotores, los tipos resultantes normalmente son inferiores a los convenidos debido a la subvención personal que se aplica a los beneficiarios, dependiendo de la cuantía de la subvención, tipo de actuación protegida e ingresos de aquéllos. Desde el 20 de abril del 2001 se ha fijado en 5,38%, es decir un 0,55% aproximadamente menos que los tipos libres arriba indicados."

Por último, incluye el Plan un último factor:

"Ahorro previo.

El ahorro familiar influye igualmente en la capacidad de las familias par adquirir viviendas, especialmente si consideramos que el préstamo cubre el 80% del precio de la vivienda."

3. Demanda y necesidad de viviendas en Canarias.

A partir de una inicial consideración que hace el IV Plan de Vivienda de Canarias 2002-2005 sobre la relevancia económica y trascendencia social que tiene la promoción de vivienda, el Plan recoge en este tercer apartado todo lo que concierne al análisis de los factores que condicionarán la futura demanda de vivienda, así éstos los clasifica fundamentalmente en tres: "...los derivados de los cambios socio-demográficos, las modificaciones del mercado laboral —incluyendo la movilidad y la inmigración—, y los factores relacionados con la capacidad de adquisición de la vivienda (rentas, inflación, incentivos...)". Es decir, el factor demográfico, el factor empleo y las rentas familiares.

Dentro del **factor demográfico**, distingue el Plan entre la **dinámica poblacional**, la **estructura familiar** y el **aumento de la inmigración**. En cuanto a la **dinámica poblacional** indica el Plan:

"En Canarias en los últimos años han ido disminuyendo el número de hijos por unidad familiar y el número de miembros por familia, factor que va a repercutir sensiblemente en el tamaño decreciente del número de familias y de hogares. Tres elementos han contribuido el aumento de la esperanza media de vida, que contribuye a producir un envejecimiento del promedio de la población; el mayor nivel de vida y de bienestar, que permitiendo la emancipación, aumenta el número de personas que viven solas y de parejas sin hijos. Y por último, la fuerte tasa de llegada de inmigrantes, mayoritariamente del Estado español y de toda la U.E., con edades comprendidas entre 20 y 40 años."

| EVOLUCIÓN DE LOS NACIMIENTOS, POR ISLAS | | | | | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 |
| <i>Tenerife</i> | 6.862 | 7.381 | 6.818 | 6.916 | 7.539 |
| <i>Gran Canaria</i> | 7.465 | 7.924 | 7.677 | 7.622 | 8.101 |
| <i>Fuerteventura</i> | 550 | 634 | 699 | 714 | 792 |
| <i>Lanzarote</i> | 1.101 | 1.046 | 1.100 | 1.123 | 1.152 |
| <i>La Palma</i> | 723 | 717 | 687 | 651 | 653 |
| <i>La Gomera</i> | 158 | 160 | 171 | 137 | 147 |
| <i>El Hierro</i> | 68 | 70 | 67 | 64 | 72 |
| CANARIAS | 16.927 | 17.932 | 17.219 | 17.227 | 18.456 |

Fuente: ISTAC

EVOLUCIÓN DE LAS DEFUNCIONES, POR ISLA DE RESIDENCIA, 1995-1999

| | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Tenerife | 4.463 | 4.761 | 4.689 | 5.166 | 4.918 |
| Gran Canaria | 4.318 | 4.579 | 4.710 | 4.984 | 5.267 |
| Fuerteventura | 175 | 185 | 189 | 212 | 243 |
| Lanzarote | 318 | 363 | 453 | 500 | 517 |
| La Palma | 602 | 700 | 671 | 712 | 725 |
| La Gomera | 144 | 144 | 113 | 138 | 115 |
| El Hierro | 76 | 75 | 59 | 69 | 74 |
| CANARIAS | 10.096 | 10.807 | 10.884 | 11.781 | 11.859 |

Fuente: ISTAC

EVOLUCIÓN DEL CRECIMIENTO VEGETATIVO, POR ISLA DE RESIDENCIA

| | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 |
|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Tenerife | 2.399 | 2.620 | 2.129 | 1.750 | 2.621 |
| Gran Canaria | 3.147 | 3.345 | 2.967 | 2.638 | 2.834 |
| Fuerteventura | 375 | 449 | 510 | 502 | 549 |
| Lanzarote | 783 | 683 | 647 | 623 | 635 |
| La Palma | 121 | 17 | 16 | -61 | -72 |
| La Gomera | 14 | 16 | 58 | -1 | 32 |
| El Hierro | -8 | -5 | 8 | -5 | -2 |
| CANARIAS | 6.831 | 7.125 | 6.335 | 5.446 | 6.597 |

Fuente: ISTAC

"En el futuro, las necesidades de vivienda de tamaño reducido serán mayores, así como el efecto de ocupación por menor número de miembros derivará en un mayor número de viviendas en dependencia del crecimiento neto de la población. Se necesitará un parque de viviendas mayor para alojar a la misma población.

Crecimiento de la población y proyección futura en el mismo sentido no se da por igual en todos los territorios; determinadas islas y zonas tienen un crecimiento desigual. En la isla de Fuerteventura, junto con las zonas metropolitanas y sudestes de Gran Canaria y Tenerife, el crecimiento de la población es mayor por el efecto de arrastre del desarrollo económico."

POBLACIÓN DE DERECHO^(*)

| | 1995 | 1996 | 1998 | 1999 | Tasa de crecimiento 95-99 (%) |
|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------------------|
| Tenerife | 680.190 | 665.611 | 677.485 | 692.366 | 1,79 |
| Gran Canaria | 724.845 | 713.768 | 715.994 | 728.391 | 0,49 |
| Fuerteventura | 42.882 | 42.938 | 49.020 | 53.903 | 25,70 |
| Lanzarote | 76.413 | 77.379 | 84.849 | 90.375 | 18,27 |
| La Palma | 82.183 | 81.507 | 78.198 | 82.419 | 0,29 |
| La Gomera | 17.028 | 17.008 | 16.790 | 17.153 | 0,73 |
| El Hierro | 7.957 | 8.338 | 7.679 | 8.082 | 1,57 |
| CANARIAS | 1.631.498 | 1.606.549 | 1.630.015 | 1.672.689 | 2,52 |

(*) Los datos de 1997 no están disponibles

Fuente: ISTAC

POBLACIÓN DE HECHO EN CANARIAS, PERSONAS

| | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 |
|--------------------------|-----------|-----------|--------------|-----------|-----------|
| Población de derecho | 1.631.498 | 1.606.549 | 1.620.238(*) | 1.630.015 | 1.672.689 |
| Turistas anuales | 245.313 | 241.802 | 246.190 | 267.461 | 281.740 |
| Población de hecho | 1.876.811 | 1.848.351 | 1.866.428 | 1.902.991 | 1.932.305 |
| Turistas / Pob. de hecho | 13,07 | 13,08 | 13,19 | 14,05 | 14,58 |
| Turistas / Pob. de hecho | 15,04 | 15,05 | 15,19 | 16,41 | 16,84 |

(*) Al no estar disponibles los datos de 1997, se trata de una estimación.

Fuente: ISTAC y AENA

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN PROYECTADA. PERSONAS

| AÑOS | 01/01/00 | 01/01/01 | 01/01/02 | 01/01/03 | 01/01/04 | 01/01/05 | 01/01/06 |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| ISTAC¹ | 1.665.117 | 1.679.105 | 1.692.605 | 1.705.593 | 1.718.074 | 1.730.009 | 1.741.380 |
| GODENAU² | 1.595.779 | 1.608.406 | 1.621.264 | 1.634.272 | 1.647.370 | 1.660.491 | 1.673.580 |

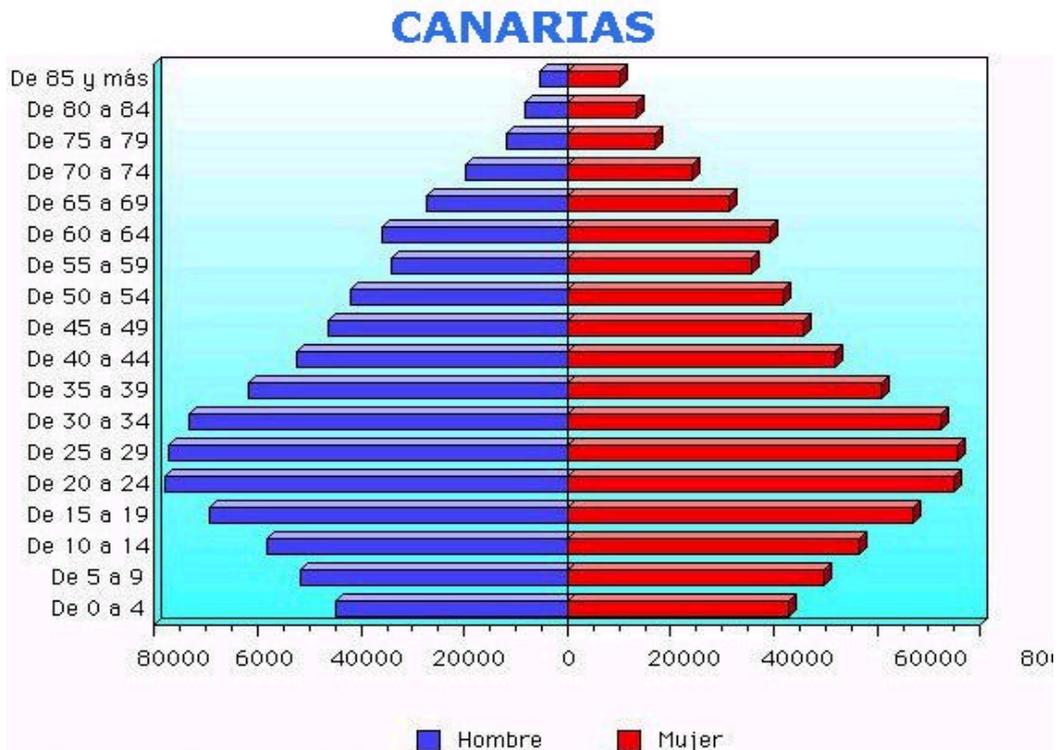
¹ Segmento de la proyección de población elaborada por el Instituto Canario de Estadística para los años 1996-2011.

² Proyecciones del Informe D. Godenau para la D. G. de Planificación, Presupuesto y Gasto Público

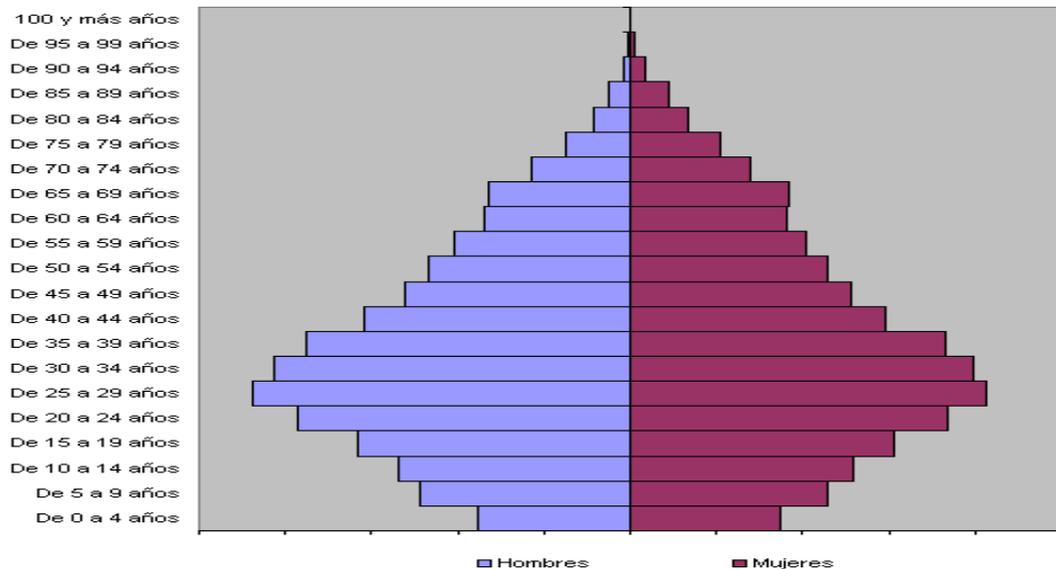
"Como se puede apreciar en las tablas, existe una discordancia entre las cifras oficiales de la población de derecho registrada en Canarias en 1999 y las cifras de las distintas estimaciones de población para el año 2000 (véase cómo la población decrece curiosamente de un año a otro). Esto quiere decir que, cuando se realizaron dichas estimaciones, en ningún caso se esperaba el "boom" que se ha producido en el Archipiélago en los últimos años.

La población joven crece y justamente en el próximo periodo alcanzaremos las cotas más altas de población joven, como vemos en las pirámides de edad. En relación con la vivienda, un factor determinante será averiguar cuántos jóvenes se emancipan de los hogares familiares, constituyendo hogares independientes, cuántos dejarán de formar hogar en el tiempo que alargan conviviendo con la familia, cuántos constituyen parejas y con qué número de hijos, y todo esto en función de la variable tiempo."

PIRÁMIDE DE POBLACIÓN DE CANARIAS, 1996



PIRÁMIDE DE POBLACIÓN DE CANARIAS, 2000



FUENTE: Datos Provisionales de la Revisión del Padrón Municipal de Habitantes.

"Lo que parece evidente es que tarde o temprano constituirán hogares, más bien tarde, pues se alargan los períodos de convivencia de los jóvenes en la familia. Como analizamos anteriormente, los hogares son de pocos miembros, pero necesitarán viviendas a medio plazo en mayor medida por el incremento de población joven.

La población joven, población cuya edad no supera los 35 años, es el principal sector demandante de vivienda, con cifras que superan el 50% de la demanda real."

Respecto de la **estructura familiar**, segundo factor demográfico del Plan, indica:

"La constitución y composición de la estructura familiar —tal como se entendía— está cambiando. En las últimas décadas el modelo tradicional de familia ha estado cuestionado desde muchos ámbitos.

- El retraso en el matrimonio
- El descenso de la natalidad
- El papel de la mujer y su mayor protagonismo en la sociedad
- El retraso en la concepción del primer hijo
- El distanciamiento del nacimiento de los hijos

Son algunos de los elementos que están influyendo en la composición de las familias y su tamaño y, por tanto, en los hogares, produciéndose fundamentalmente una disminución en su tamaño y diversidad en los tipos de hogares, unipersonales o bipersonales, o con pocos hijos, además durante más tiempo.

Por otro lado, el factor más relacionado con los hogares y familias cortas es el alargamiento de la estancia de los hijos en los hogares paternos.

Simultáneamente, el aumento de la esperanza de vida, que está unido a la mejora de la calidad de vida, al aumento de las rentas y a la situación económica y sanitaria, etc., supone un nuevo modelo de hogar y composición familiar distinta a las conocidas anteriormente. Estas situaciones están produciendo que las necesidades de residencia y vivienda estén cambiando: personas mayores que se incorporan a las familias de los hijos; personas mayores que viven

solas y que, en algunos casos, poseen viviendas de mayor tamaño del necesario; personas mayores con viviendas que no pueden mantener o no pueden rehabilitar, etc."

| HOGARES, SEGÚN CLASE DE FAMILIA | | | | | |
|---------------------------------|-----------------------|---------------------|------------------------|-------------------------------|----------------|
| | Hogares no familiares | Familias sin núcleo | Familias con un núcleo | Familias de dos o más núcleos | TOTAL |
| <i>Tenerife</i> | 33.524 | 5.489 | 149.579 | 11.293 | 199.885 |
| <i>Gran Canaria</i> | 31.275 | 5.399 | 156.875 | 12.029 | 205.578 |
| <i>Fuerteventura</i> | 2.267 | 242 | 9.327 | 516 | 12.352 |
| <i>Lanzarote</i> | 4.354 | 525 | 16.710 | 1.364 | 22.953 |
| <i>La Palma</i> | 4.238 | 592 | 16.852 | 2.030 | 23.712 |
| <i>La Gomera</i> | 1.044 | 131 | 3.870 | 216 | 5.261 |
| <i>El Hierro</i> | 654 | 44 | 1.993 | 135 | 2.826 |
| CANARIAS | 77.356 | 12.422 | 355.206 | 27.583 | 472.567 |

Fuente: ISTAC (1996)

"En resumen, proliferan los hogares unifamiliares unipersonales, formados en su mayoría por jóvenes y adultos solteros, mujeres de edad avanzada, viudas y personas separadas o divorciadas. Los hogares extensos tienden a disminuir, producto del menor número de hijos, salvo excepciones producidas por las familias que acogen a sus parientes mayores, y en los que conviven varias generaciones.

| EVOLUCIÓN DE LOS MATRIMONIOS, POR ISLA DE RESIDENCIA | | | | | |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 |
| <i>Tenerife</i> | 3.480 | 3.533 | 2.916 | 3.398 | 2.933 |
| <i>Gran Canaria</i> | 3.629 | 3.536 | 2.880 | 3.022 | 3.057 |
| <i>Fuerteventura</i> | 233 | 225 | 166 | 170 | 199 |
| <i>Lanzarote</i> | 459 | 452 | 292 | 319 | 298 |
| <i>La Palma</i> | 277 | 297 | 249 | 285 | 223 |
| <i>La Gomera</i> | 77 | 91 | 50 | 59 | 45 |
| <i>El Hierro</i> | 36 | 27 | 18 | 38 | 26 |
| CANARIAS | 8.191 | 8.161 | 6.571 | 7.291 | 6.781 |

Fuente: ISTAC

Sobre el tercer factor demográfico, el **aumento de la inmigración**, señala el Plan que se dictamina:

"Canarias se ha convertido en un lugar de acogida de un número creciente de población foránea, fundamentalmente trabajadores en zonas de expansión y desarrollo. Los movimientos migratorios han sido y siguen siendo importantes en el desarrollo de Canarias. Durante mucho tiempo se han producido movimientos entre zonas urbanas y rurales, y de forma más cercana, de determinados municipios a otros, quizás en corrientes inversas a los anteriores, sobre todo a municipios de crecimiento económico —o cercanos— con mejoras en infraestructuras en transportes, vivienda o equipamientos sociales y educativos. Además, en los últimos años, Canarias, como el resto del Estado, se ha convertido en receptora de emigrantes procedentes de países extranjeros, de regiones de la Unión Europea, e incluso de comunidades autónomas españolas, atraídos por las condiciones de calidad de vida o por las condiciones de trabajo, producto de la flexibilización de las fronteras de la U. E. Se trata de los emigrantes legales. Por otra parte están los ilegales, emigrantes procedentes de África, Países del Este de Europa y Latinoamérica, que llegan buscando alguna alternativa de subsistencia."

| NÚMERO DE INMIGRANTES, POR ISLA DE DESTINO | | | | | | | | |
|--|-----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|--------------|--------------|--------------|
| | DE OTRAS CC.AA. | | | | DEL EXTRANJERO | | | |
| | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 |
| <i>Tenerife</i> | 5.060 | 4.736 | 7.121 | 6.490 | 918 | 1.295 | 3.781 | 4.397 |
| <i>Gran Canaria</i> | 5.332 | 4.601 | 5.824 | 6.213 | 694 | 621 | 1.604 | 1.822 |
| <i>Fuerteventura</i> | 2.081 | 2.506 | 3.342 | 4.101 | 42 | 45 | 275 | 619 |
| <i>Lanzarote</i> | 2.909 | 2.883 | 3.382 | 3.382 | 363 | 490 | 553 | 1.049 |
| <i>La Palma</i> | 328 | 329 | 558 | 675 | 194 | 148 | 525 | 624 |
| <i>La Gomera</i> | 77 | 63 | 175 | 126 | 4 | 6 | 102 | 191 |
| <i>El Hierro</i> | 51 | 38 | 57 | 77 | 7 | 27 | 74 | 157 |
| CANARIAS | 15.838 | 15.156 | 20.459 | 21.064 | 2.222 | 2.632 | 6.914 | 8.859 |

Fuente: ISTAC

"El aumento de la llegada de inmigrantes entre el año 1995 y 1999 se ha disparado hasta cuatro veces más en tan sólo 4 años.

Aunque en todos los casos las demandas y necesidades de vivienda son obvias, las condiciones de los empleos son determinantes sobre las posibilidades de obtenerlas. En el segundo colectivo, además de otras problemáticas relacionadas con la precariedad de la ilegalidad, la marginación, la explotación y la pobreza, se produce una necesidad importante de viviendas sociales, que son elemento de integración y cohesión social."

Sobre el **factor empleo** manifiesta el Plan sobre el que se dictamina:

"Las cifras de empleo señalan la continuidad en el crecimiento del empleo en Canarias, siendo esta Comunidad una de las que ha generado más empleo en España en los últimos años. Pero, a pesar del avance conseguido, Canarias sigue siendo un territorio con un alto porcentaje de paro, situándose por encima de la media de España, aunque en los últimos años se ha generado empleo neto en cantidades importantes.

Las tendencias futuras nos indican que se mantienen las cotas de paro en Canarias, sobre todo entre los jóvenes y las mujeres, ya que el crecimiento es absorbido por inmigrantes y la calidad del empleo generado es muy baja. Características como la temporalidad, la reducción del trabajo a tiempo completo, el paro de larga duración, los bajos salarios, etc., merman la capacidad económica de algunas familias canarias.

Si se incrementan las familias con ingresos no regulares disminuye, por tanto, la capacidad de las familias de endeudarse en la adquisición de una vivienda y la morosidad podría ir en aumento."

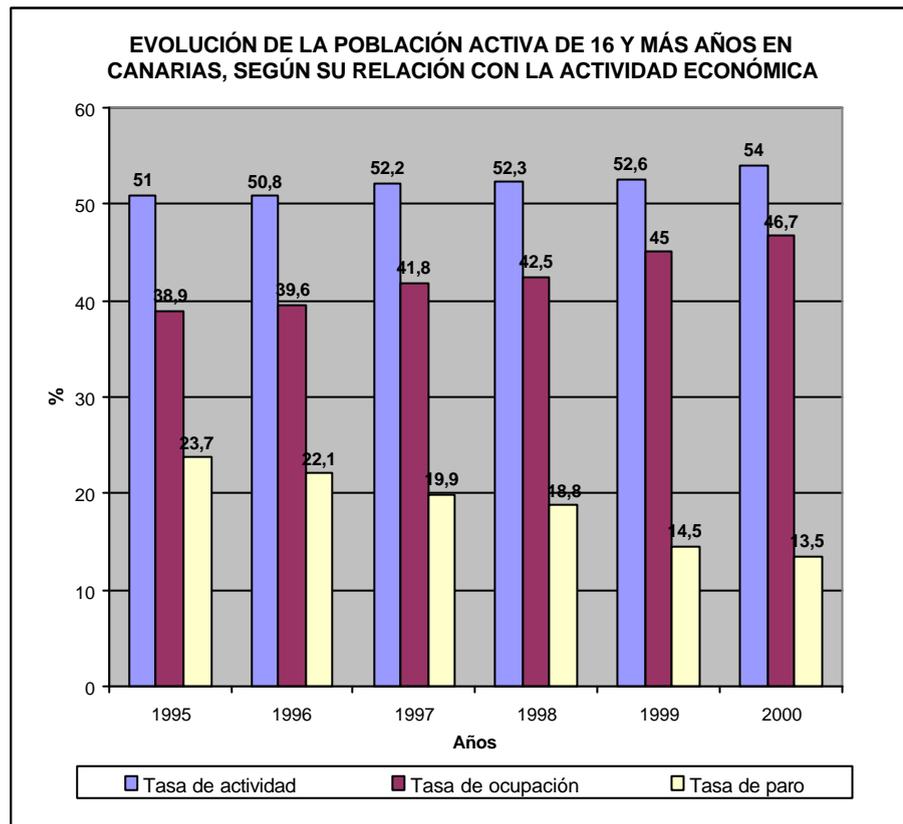
| EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN ACTIVA DE 16 Y MÁS AÑOS EN CANARIAS SEGÚN SU RELACIÓN CON LA ACTIVIDAD ECONÓMICA (miles) | | | | | | |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 |
| Población de 16 y más años | 1.214,3 | 1.244,3 | 1.260,6 | 1.276,3 | 1.293,6 | 1.309,6 |
| Total activos | 618,6 | 631,9 | 658,1 | 667,3 | 681 | 706,9 |
| Tasa de actividad (%) | 51 | 50,8 | 52,2 | 52,3 | 52,6 | 54 |
| Ocupados | 471,8 | 492,5 | 527,3 | 542 | 582 | 611,5 |
| Tasa empleo (%) | 76,3 | 78 | 80,1 | 81,2 | 85,5 | 86,5 |
| Tasa ocupación (%) | 38,9 | 39,6 | 41,8 | 42,5 | 45 | 46,7 |
| Parados | 146,9 | 139,3 | 130,7 | 125,3 | 99 | 95,4 |
| Tasa de paro (%) (*) | 23,7 | 22,1 | 19,9 | 18,8 | 14,5 | 13,5 |

(*) La tasa de paro está calculada sobre el total de activos

Fuente ISTAC

"Uno de los factores de cambio social más importante es la incorporación de la mujer en la sociedad a través de su incorporación cada vez mayor al mercado de trabajo. Como podemos

ver, la tasa de actividad de la mujer ha aumentado de manera importante y lo seguirá haciendo todavía más. Esto supone una mayor autonomía, una mayor movilidad, una búsqueda de vivienda como recurso necesario. Por otro lado, la precariedad y los menores salarios son una constante del trabajo femenino, y esto representa una dificultad en la emancipación y en relación con la adquisición de vivienda."



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del ISTAC

"La situación laboral seguirá siendo un obstáculo al incremento de la demanda, sobre todo entre los más jóvenes y las mujeres, causa también de su permanencia en el hogar familiar, del alargamiento del período estudiantil y de las dificultades de movilidad.

Las políticas públicas tendrán que tener en cuenta estos factores para incorporar elementos que ayuden a la flexibilidad en la adquisición, y se adecuen a las familias con niveles de ingresos bajos y con trabajos discontinuos o precarios."

| EVOLUCIÓN DEL PARO REGISTRADO EN CANARIAS | | | | | |
|--|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
| | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 |
| <i>Tenerife</i> | 49.816 | 48.682 | 47.456 | 40.515 | 37.835 |
| <i>Gran Canaria</i> | 53.929 | 51.013 | 46.959 | 41.452 | 40.611 |
| <i>Fuerteventura</i> | 2.218 | 2.664 | 2.347 | 1.742 | 1.556 |
| <i>Lanzarote</i> | 5.750 | 4.063 | 3.813 | 2.636 | 2.682 |
| <i>La Palma</i> | 5.788 | 5.756 | 5.689 | 4.850 | 4.822 |
| <i>La Gomera</i> | 1.446 | 1.383 | 1.505 | 943 | 1.312 |
| <i>El Hierro</i> | 568 | 520 | 587 | 410 | 485 |
| CANARIAS | 119.515 | 114.081 | 108.356 | 92.548 | 89.303 |

Fuente: ISTAC

Por último, respecto de la **rentas familiares**, analiza el Plan el **gasto e ingreso familiar**:

"Los indicadores que presentamos a continuación tienen relación con los posibles incrementos de la demanda a partir de la mejora de la accesibilidad por incrementos de la renta y la disminución de los esfuerzos familiares.

El crecimiento de las rentas a lo largo de las últimas décadas ha tenido como consecuencia el crecimiento del consumo de los hogares y el cambio en la ponderación de los diferentes bienes y servicios en dicho gasto. Este cambio ha supuesto un aumento en los gastos de vivienda asociada a una disminución progresiva de otros gastos.

Los incrementos de la renta familiar han sido importantes en los últimos años. Estos suponen aumentos de la demanda, tanto como vivienda de primera necesidad como en viviendas secundarias por inversión."

| EVOLUCIÓN DE LA RENTA FAMILIAR BRUTA DISPONIBLE, 1995-1999 | | | | | |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 |
| Renta familiar bruta disponible (MPTA corrientes) | 2.076.624 | 2.202.970 | 2.334.830 | 2.515.507 | 2.726.393 |
| Renta familiar bruta disponible por habitante | 1.309.994 | 1.374.305 | 1.440.147 | 1.534.037 | 1.644.475 |

Fuente: ISTAC

"Los sectores sociales con menos ingresos, las familias con ingresos anuales inferiores a 2,5 millones, representan el colectivo de los que no pueden acceder a la vivienda sin ayudas públicas importantes. Podemos ver los incrementos de S.M.I. en los últimos años, la evolución positiva de tal factor."

| EVOLUCIÓN DEL SALARIO MÍNIMO INTERPROFESIONAL Y DE LA RENTA FAMILIAR BRUTA DISPONIBLE POR HABITANTE EN CANARIAS, 1995-1999 | | |
|---|---------------------------------|----------------------|
| AÑO | SALARIO MÍNIMO INTERPROFESIONAL | RENDA FAMILIAR BRUTA |
| 1995 | 62.700 | 1.309.994 |
| 1996 | 64.920 | 1.374.305 |
| 1997 | 66.630 | 1.440.147 |
| 1998 | 68.040 | 1.534.037 |
| 1999 | 69.270 | 1.644.475 |

Fuente: Ministerio de Fomento, ISTAC.

"La relevancia del esfuerzo que tienen que realizar las familias españolas ha bajado en los últimos años, lo que demuestra que se ha mejorado el acceso a la vivienda para un importante segmento de población. En Canarias la tendencia es similar, pero la disminución del esfuerzo sobre la renta es mucho más significativa que en el conjunto del Estado."

| ESFUERZO EN % SOBRE LA RENTA FAMILIAR PARA LA COMPRA DE UNA VIVIENDA | | | | | |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 |
| Canarias | 47,66 | 41,25 | 26,89 | 26,07 | 28,83 |
| España ¹ | 37,3 | 31,9 | 27,4 | 26,8 | 26 |

Fuente: Ministerio de Fomento. Elaboración propia

(1) Las cifras están calculadas añadiendo bonificaciones fiscales.

En correspondencia con estos indicadores, tenemos el I.P.C. general y el correspondiente a los gastos en vivienda, donde podemos observar que del 95 al 98 los costes han ido disminuyendo, pero que posteriormente ha cambiado la tendencia del ciclo, incrementándose los valores de los índices de manera importante, seguramente situándose en este año 2001 en sus valores más altos de la serie.

ÍNDICE DE PRECIOS DE CONSUMO, BASE 1992. VARIACIÓN ANUAL DEL ÍNDICE GENERAL, 1995-2000

| | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 |
|-----------------|------|------|------|------|------|------|
| Canarias | 4,6 | 2,3 | 2,5 | 2,4 | 2,4 | 3,5 |
| Nacional | 4,3 | 3,2 | 2 | 1,4 | 2,9 | 4 |

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del INE

ÍNDICE DE PRECIOS DE CONSUMO, BASE 1992. VARIACIÓN ANUAL DEL GRUPO "VIVIENDA", 1995-2000

| | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 |
|-----------------|------|------|------|------|------|------|
| Canarias | 6,4 | 5,2 | 5,6 | 1,8 | 1,8 | 3,6 |
| Nacional | 5,4 | 4,3 | 3,2 | 0,8 | 2,9 | 4,6 |

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del INE

"La reducción o el aumento de las tasas de inflación en general y de la vivienda en particular pueden marcar tendencias en cuanto a demanda de vivienda. Dadas las tendencias anteriores, se supone que por sí sola la demanda dependiente de este factor puede hacer decrecer la demanda en los próximos años.

Como ya vimos, el mantenimiento de los tipos de interés reducidos para los créditos hipotecarios en los próximos años supone una reducción de los costes financieros de adquisición de viviendas, una reducción del coste total de la vivienda y una mayor accesibilidad de las familias al mercado de la vivienda.

El aumento de las rentas por encima de los incrementos de las tasas de inflación hace que las familias tengan un mayor poder adquisitivo y una mayor solvencia económica a la hora de la adquisición de la vivienda.

El factor que condiciona este posible crecimiento es el aumento del precio de la vivienda, factor que tiene un enorme efecto de desprotección de las familias con menos recursos.

En relación con todo lo anterior, señalamos que la demanda puede aumentar en mercados de segunda vivienda como inversión y en los mercados de mejora de la vivienda actual.

Éste es uno de los factores que puede afectar más el replanteamiento de la política de vivienda encaminada a fomentar la demanda privada.

Por último, para terminar este capítulo 3, vamos a hacer un ejercicio de prospectiva tratando de cuantificar la demanda."

El Plan que se dictamina procede a efectuar, a continuación, una **análisis de la demanda real de viviendas** mediante la proyección de la demanda de vivienda a partir de la registrada (solicitudes realizadas de V.P.O.) en los últimos cinco años por municipio e isla. Según el Plan, restándoles a estas solicitudes el número de viviendas adjudicadas, se obtendría la demanda existente por necesidades subjetivas, también registrada.

Con información obtenida, según el Plan, a partir de una muestra de las solicitudes, cuyo tamaño es cerca de 15.000, y estimándola suficientemente representativa, permitiría extraer las tendencias más significativas que luego se analizan:

"Existe un porcentaje alto de familias con pocos miembros, incluyendo demandas de vivienda en un porcentaje cercano al 20% de personas que viven solas o de un 25% de parejas sin hijos."

| NÚM. DE MIEMBROS | % DE FAMILIAS |
|------------------|---------------|
| 1 | 18,97 |
| 2 | 25,1 |
| 3 | 27,32 |
| 4 | 18,87 |
| 5 | 6,93 |
| 6 o más | 2,81 |
| TOTAL | 100 |

Fuente: Dirección General de la Vivienda del Gobierno de Canarias

"Los demandantes son, en su mayoría, jóvenes con edades menores de 35 años cerca de la mitad y de interés por la importancia de la necesidad el 5,85% de los solicitantes de más de 65 años, que posiblemente sea uno de los colectivos que crecerán, como ya vimos, producto del envejecimiento de la población y el alargamiento de la vida y de los mayores que por necesidad viven solos, con pocos ingresos."

| EDAD | % DE FAMILIAS |
|--------------|---------------|
| < 35 | 48,11 |
| 35-50 | 33,97 |
| 50-65 | 12,07 |
| > 65 | 5,85 |
| TOTAL | 100 |

Fuente: Dirección General de la Vivienda del Gobierno de Canarias

"Las razones manifestadas de necesidad de viviendas se pueden agrupar principalmente en tres grupos: los que tienen infraviviendas —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 (un tercio de los demandantes); y los que tienen una vivienda de alquiler y pagan mucho, que son otro tercio de los solicitantes."

| NECESIDAD | % DE FAMILIAS |
|---|---------------|
| Chabola, cueva o alojamiento no residencial | 2,65 |
| Alojamiento con iniciación expediente de ruina | 0,48 |
| Vivienda con deficientes condiciones infraestructura | 16,6 |
| Habitar vivienda superficie inadecuada composición | 2,42 |
| Alojamiento en centros asistenciales reconocidos | 0,55 |
| Alojamiento en cuartos realquilados, hospedajes o subarrendados | 0,85 |
| Alojamiento convivencia > 2 unidades familiares | 6,35 |
| Alojamiento convivencia con otra unidad familiar | 33,96 |
| Alquiler superior al 12% de ingresos anuales | 33,53 |
| Pendiente de desahucio judicial o administrativo | 1,47 |
| Alojamiento provisional por remodelación o emergencia | 1,14 |
| TOTAL | 100 |

Fuente: Dirección General de la Vivienda del Gobierno de Canarias

Análisis de proyecciones de demanda. Para este segundo caso el Plan obtiene la demanda a través de una estimación, proyectando algunas variables al 2005 (págs. 54 y 55 del texto que recoge el Plan de Vivienda de Canarias 20002-2005):

"Proyectando la tasa de ocupación en el 1996 al 2001 y de 1999 al 2005, y utilizando las estimaciones de la población para esos años, obtenemos el número de viviendas principales que necesitamos."

ESTIMACIÓN DE DEMANDA DE VIVIENDAS

| | 1996 | 1999 | 2002 | 2005 | Dif. 96-99 | Dif. 99-02 | Dif. 99-05 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------|---------------|---------------|
| <i>Pob. de derecho 95-99 y proyección 02-05</i> | 1.606.549 | 1.672.689 | 1.692.605 | 1.730.009 | 66.140 | 19.916 | 57.320 |
| <i>Núm. viviendas ocupadas</i> | 472.896 | 516.427 | 532.433 | 571.256 | 43.531 | 16.006 | 54.829 |
| <i>Tasa de ocupación (%)</i> | 3,4 | 3,24 | 3,18 | 3,03 | 0,16 | 0,06 | 0,21 |
| <i>Número recibos IBI</i> | 933.026 | 960.507 | | | 27.481 | | |
| <i>Tasa referencia del IBI</i> | 1,72 | 1,74 | | | 0,02 | | |
| <i>Diferencia rec. IBI y viviendas ocupadas</i> | 460.130 | 444.080 | | | | | |
| <i>Producto Interior Bruto</i> | 3070333 | 3815000 | | | 744667 | | |

Fuente: ISTAC

"Conclusiones y resumen de demanda.

En el contexto anteriormente descrito, con el aumento de la accesibilidad de la vivienda; con factores económicos sostenidos que implican: aumento de la renta familiar, mantenimiento de los tipos de interés bajos, y mejora de las tasas de inflación o mantenimiento de la mismas en los actuales niveles; y con el crecimiento de la población, a pesar de la tasa de paro y los elevados niveles de precariedad, el escenario previsible a medio plazo del mercado de la vivienda sería el siguiente:

- *Incremento de la demanda en general, pero sobre todo de sectores poblacionales en los cuales la solvencia y la capacidad de compra puede ser reducida y, por tanto, que dependerán de la ayuda pública para acceder a la vivienda.*
- *Incremento de la demanda producto de la incorporación de jóvenes, mujeres e inmigrantes de viviendas de protección oficial, en determinados territorios donde no existe oferta libre accesible.*
- *Incremento de viviendas en régimen de alquiler usadas o no usadas.*
- *Se demandarán viviendas en las que la superficie será menor, aunque no la reducción esperada producto de la reducción del tamaño medio de las familias y el incremento de familias con una o dos personas. Esto posiblemente sea debido a que las familias de nueva creación que compran, demanden viviendas para todo el ciclo de vida. También influyen la rigidez del mercado y los costes fiscales en la facilidad para la movilidad en cuanto mejoras del hogar.*
- *La demanda de arrendamientos se incrementará en un sector joven desplazado de forma temporal por motivos de trabajo, siendo la falta de viviendas accesibles en compra o arrendamiento uno de los factores críticos en cuanto a movilidad en el empleo.*

Y todas estas demandas se pueden estimar en un volumen de viviendas nuevas a construir o favorecer la construcción de entre 45.000 y 55.000 en los próximos 5 años, de las cuales la mitad son de primera necesidad, un tercio pueden ser demandadas en régimen de alquiler de precios moderados, y de todas ellas un porcentaje puede ser por puesta en el mercado viviendas desocupadas y viviendas que necesiten reformas."

La oferta de vivienda se puede analizar, según el Plan, por las obras que se vienen realizando en los últimos años de obra nueva y de rehabilitación, así como de viviendas libres y protegidas.

"En lo que se refiere a la evolución que desde 1995 ha experimentado la oferta de viviendas en Canarias, hay que señalar que los datos sugieren que aproximadamente por cada nueve viviendas libres construidas se construye una vivienda de protección oficial (V.P.O.), ya sea de promoción privada o pública.

La exigencia de disponibilidad de suelo apto para la construcción marca una dependencia de la producción de viviendas respecto a la situación del mercado de suelo residencial, de forma que la escasez de suelo puede provocar una escasez de construcción de viviendas.

Si analizamos los datos correspondientes a viviendas a construir por islas, con los datos facilitados por el ISTAC, tenemos que, salvo en las islas de El Hierro y La Gomera, en el resto el crecimiento ha sido constante pero desigual durante el quinquenio 1995-1999. En la isla de Tenerife es donde más viviendas de nueva planta se han construido, y, en valores relativos, en relación con la población, es en Fuerteventura donde más ha crecido."

| VIVIENDAS A CONSTRUIR DE NUEVA PLANTA, POR ISLAS, 1995-1999 | | | | | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| ISLAS | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 |
| <i>Tenerife</i> | 6.210 | 6.495 | 8.327 | 9.892 | 10.447 |
| <i>Gran Canaria</i> | 3.883 | 5.323 | 6.261 | 6.336 | 9.460 |
| <i>La Palma</i> | 432 | 500 | 404 | 404 | 927 |
| <i>Fuerteventura</i> | 642 | 672 | 1.015 | 1.251 | 2.875 |
| <i>Lanzarote</i> | 547 | 886 | 1.113 | 1.652 | 2.798 |
| <i>La Gomera</i> | 173 | 84 | 202 | 183 | 183 |
| <i>El Hierro</i> | 130 | 20 | 33 | 65 | 53 |
| CANARIAS | 12.017 | 13.980 | 17.355 | 19.783 | 26.743 |

Fuente: ISTAC

"La mayor parte del crecimiento de las viviendas construidas en Canarias lo representan las viviendas construidas en bloques de edificios, mientras las viviendas unifamiliares han oscilado alrededor de cifras casi constantes. En el caso de las ampliaciones o reformas, sólo suponen aproximadamente un 10% de las obras de construcción de viviendas en Canarias, e incluso menos en los años de mayor número de obras.

Si observamos la evolución de las obras de rehabilitación, no han tenido un desarrollo homogéneo ni en el tiempo, ni por islas. Gran Canaria es la isla donde en los últimos años se han rehabilitado más viviendas y edificios, con un crecimiento constante. En cambio, en Tenerife se rehabilitaron más en el año 1995 y luego disminuyeron, hasta que en los últimos años han tenido un ligero aumento."

| VIVIENDAS EN OBRA NUEVA, AMPLIACIÓN Y REFORMA, 1995-1999 | | | | | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 |
| <i>En obra nueva</i> | 14.139 | 14.575 | 18.527 | 21.284 | 31.890 |
| <i>En edificios de viviendas: unifamiliar</i> | 5.292 | 7.612 | 6.649 | 6.647 | 7.195 |
| <i>En edificios de viviendas: en bloque</i> | 8.739 | 6.788 | 11.704 | 14.515 | 24.341 |
| <i>En otros edificios</i> | 108 | 175 | 174 | 122 | 354 |
| <i>Ampliación</i> | 589 | 1.290 | 975 | 1.089 | 1.127 |
| <i>Reformar y/o restaurar</i> | 647 | 1.777 | 582 | 1.097 | 1.150 |
| TOTAL | 15.375 | 17.642 | 20.084 | 23.470 | 34.167 |

Fuente: ISTAC

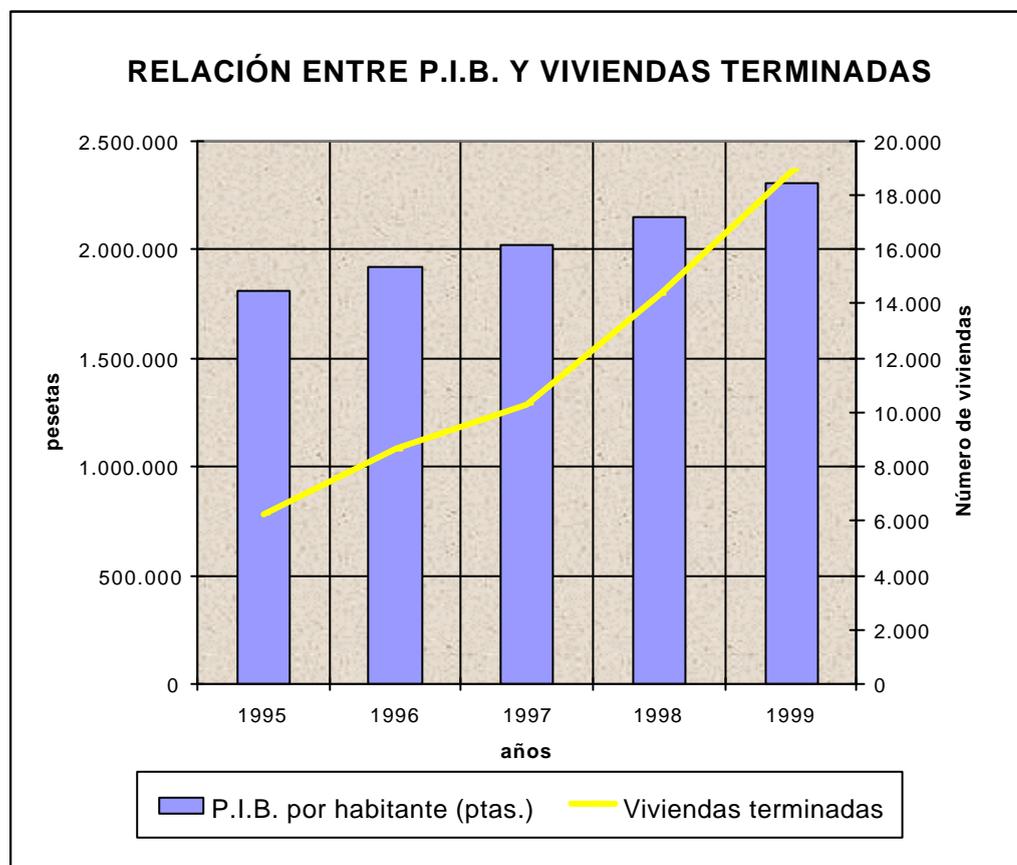
| ISLAS | EDIFICIOS | | | | | VIVIENDAS | | | | |
|----------------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|------------|------------|------------|------------|
| | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 |
| <i>Tenerife</i> | 247 | 133 | 200 | 316 | 246 | 756 | 210 | 142 | 221 | 251 |
| <i>Gran Canaria</i> | 161 | 212 | 289 | 431 | 333 | 178 | 170 | 379 | 340 | 379 |
| <i>La Palma</i> | 21 | 39 | 24 | 60 | 67 | 24 | 31 | 5 | 29 | 38 |
| <i>Fuerteventura</i> | 40 | 37 | 22 | 38 | 82 | 49 | 31 | 43 | 30 | 71 |
| <i>Lanzarote</i> | 16 | 19 | 36 | 51 | 50 | 18 | 19 | 47 | 53 | 42 |
| <i>La Gomera</i> | 4 | 7 | 12 | 4 | 5 | 9 | 7 | 6 | 1 | 4 |
| <i>El Hierro</i> | 72 | 36 | 31 | 41 | 12 | 9 | 1 | 0 | 32 | 2 |
| CANARIAS | 561 | 483 | 614 | 941 | 795 | 1.043 | 469 | 622 | 706 | 787 |

Fuente: ISTAC

"Evolución del número de viviendas, el P.I.B. y la población.

Para realizar el análisis de comparación de las viviendas terminadas, el Producto Interior Bruto y la población se han escogido los datos del quinquenio 1995-1999. En estos años, a grandes rasgos, se podría decir que existe una relación entre el número de viviendas terminadas, el P.I.B. y la población, ya que ambas tendencias describen un desarrollo creciente.

Mientras la población ha crecido proporcionalmente a partir del año 1996 y el P.I.B. en toda la serie, el crecimiento ha sido mayor en el caso de la vivienda, sobre todo como podemos ver en la gráfica a partir del año 1997, cuyo crecimiento relativo se sitúa por encima del P.I.B. y de la población, más acorde al crecimiento del primero."



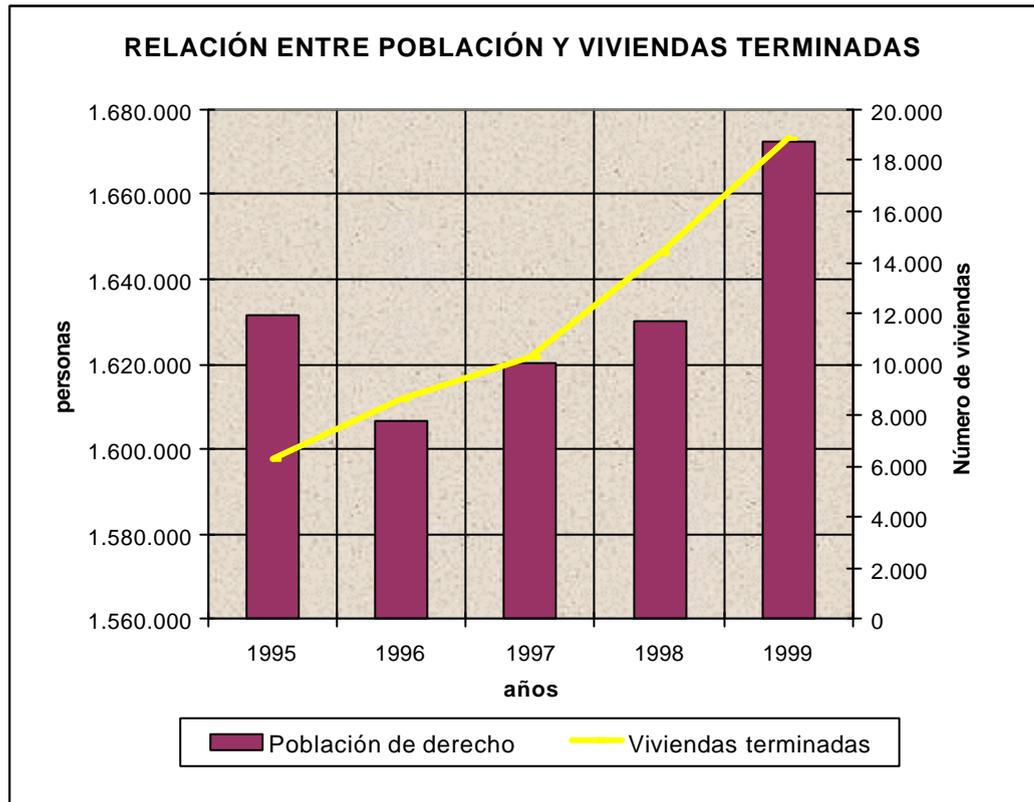
Fuente: ISTAC, FUNCAS y Boletín de Coyuntura Económica de la Consejería de Economía y Hacienda

| RELACIÓN ENTRE POBLACIÓN, P.I.B. Y VIVIENDAS TERMINADAS | | | | | |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 |
| Población de derecho | 1.631.498 | 1.606.549 | 1.620.238 | 1.630.015 | 1.672.689 |
| P.I.B. por habitante | 1.812.004 | 1.915.403 | 2.016.917 | 2.145.754 | 2.301.089 |
| Viviendas terminadas | 6.264 | 8.654 | 10.301 | 14.345 | 18.885 |

Fuente: ISTAC, FUNCAS y Boletín de Coyuntura Económica de la Consejería de Economía y Hacienda

"Comparando las tendencias mantenidas por las dimensiones y los volúmenes de la vivienda libre, observamos que es en el último año de la serie, en 1999, donde el crecimiento de las viviendas terminadas se produce muy por encima del crecimiento del P.I.B. y de la población, armonizándose su crecimiento al del P.I.B., no así al de la población.

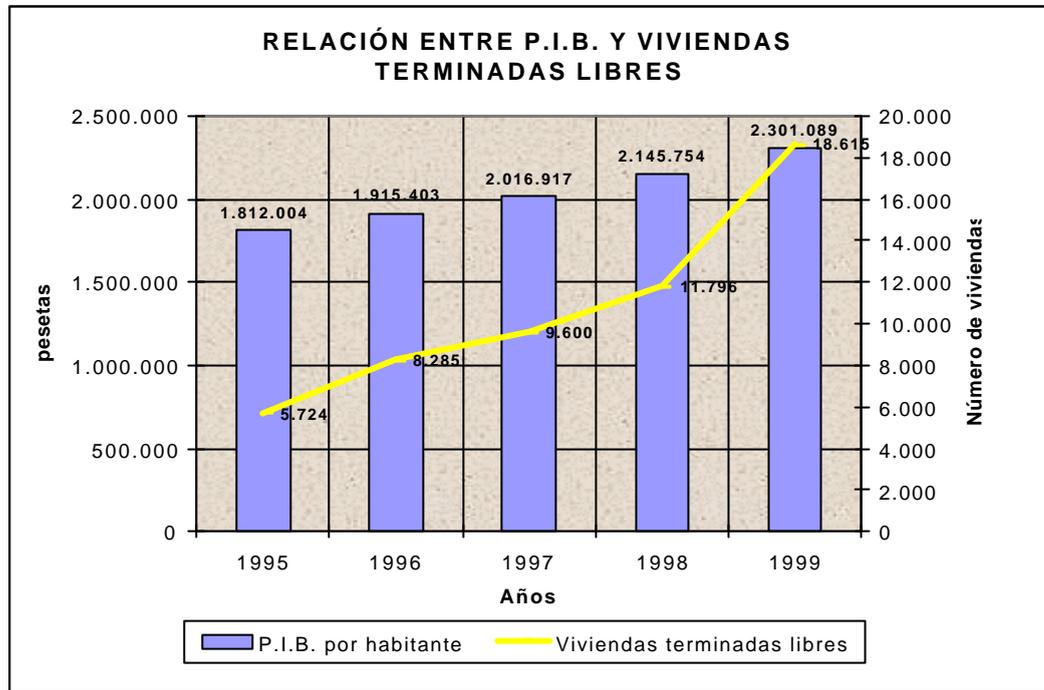
Con estos datos y los de la tabla anterior, vemos que si bien los crecimientos de los últimos años nos sitúan en tendencias que permiten sobre todo acomodar la oferta a los desfases existentes en el año 1995, con un pequeño acortamiento en el ciclo de crecimiento en el año 1997, en los dos últimos años el desarrollo de la oferta parece acercarse en tendencias al crecimiento del P.I.B. y de la población."



Fuente: ISTAC, FUNCAS y Boletín de Coyuntura Económica de la Consejería de Economía y Hacienda

"En términos generales se puede decir que la trayectoria de las viviendas libres es paralela a la del P.I.B, con un mayor crecimiento en el último año. Respecto al crecimiento de la población ocurre algo similar, aunque en el año 1995 había un cierto desfase, situándose su tendencia en paralelo al crecimiento poblacional en los siguientes años.

Como ya hemos señalado, el crecimiento de la oferta de vivienda libre no tiene el mismo comportamiento que el de la vivienda protegida, por influencia de factores relacionados con el mercado. Lo realmente importante es que estas tendencias de la oferta se corresponden de manera desigual con las necesidades de las familias canarias, cubriendo las demandas de amplios sectores de estrato social medio —que han mejorado la accesibilidad—, pero dejando otros sectores con iguales necesidades y menores posibilidades fuera de la oferta."



Para terminar este epígrafe hace el Plan que se dictamina un **análisis de la oferta** de viviendas en Canarias, apuntando algunas conclusiones:

"Partiendo de las condiciones de la oferta de viviendas tanto pública como privada en Canarias, y teniendo como referencia el análisis más profundo de los factores de demanda, podemos entresacar algunas conclusiones:

- *El incremento de la oferta es importante, pero en determinadas zonas no es accesible para determinada población.*
- *Es posible que el incremento de la oferta libre se paralice en los actuales precios y, por tanto, el ritmo de venta se haga muy lento en el tiempo.*
- *Se diversificará aún más el mercado, con ofertas más adecuadas a las demandas, con mercados más competitivos y con una mayor exigencia sobre la calidad del producto y la profesionalidad de la promoción.*
- *Las variables clave en la oferta son la disponibilidad de suelo y el precio del mismo. Con los actuales valores de ambas variables se paraliza la oferta y las adquisiciones de vivienda.*
- *Se necesita rehabilitar el actual parque de viviendas y ponerlas en el mercado para su compra o arrendamiento."*

4. Situación y evolución del III Plan Canario de Vivienda, 1996-2001.

En este cuarto apartado del documento que recoge el **IV Plan de Vivienda de Canarias 2002-2005** se incluye un análisis sobre lo que sería una primera evaluación sobre el estado de situación de la **ejecución del III Plan Canario (1996-2001)**.

Este III Plan Canario de Vivienda se estructura en:

- **ACTUACIONES CONVENIDAS CON EL ESTADO EN EL MARCO DEL PLAN ESTATAL:** que son actuaciones cofinanciadas.
- **ACTUACIONES PROPIAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS:** realizadas con fondos propios.

- ACTUACIONES ESPECÍFICAS: no están dentro del convenio marco pero también son cofinanciadas a través de convenios bilaterales.
- OTRAS ACTUACIONES: Acceso a la propiedad, ayudas a los alquileres,...

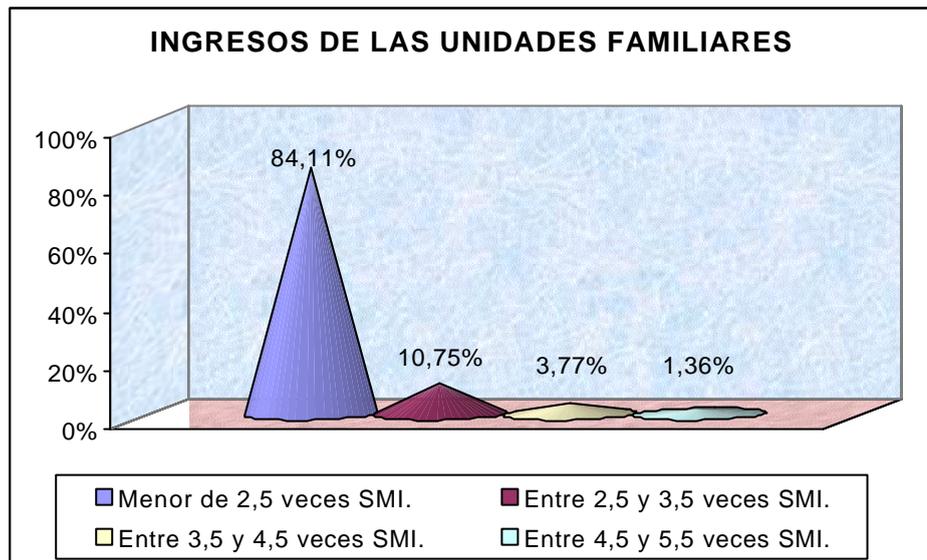
Actuaciones convenidas con el Estado en el Marco del Plan Estatal

| III PLAN CANARIO DE VIVIENDA (1996-2001) ACTUACIONES DEL CONVENIO MARCO | | |
|--|---------------|-----------------|
| PROGRAMAS | ISLAS | Nº DE VIVIENDAS |
| VPO REGIMEN ESPECIAL | TENERIFE | 5.904 |
| | GRAN CANARIA | 4.698 |
| | LA PALMA | 276 |
| | LANZAROTE | 267 |
| | FUERTEVENTURA | 345 |
| | LA GOMERA | 48 |
| | EL HIERRO | |
| | SUMA | 11.538 |
| V.P.O. RÉGIMEN GENERAL | TENERIFE | 3.279 |
| | GRAN CANARIA | 4.658 |
| | LA PALMA | 287 |
| | LANZAROTE | 199 |
| | FUERTEVENTURA | 807 |
| | LA GOMERA | 35 |
| | EL HIERRO | |
| | SUMA | 9.265 |
| VIVIENDAS DE PRECIO TASADO | TENERIFE | 604 |
| | GRAN CANARIA | 899 |
| | LA PALMA | 11 |
| | LANZAROTE | 40 |
| | FUERTEVENTURA | 57 |
| | LA GOMERA | |
| | EL HIERRO | |
| SUMA | 1.611 | |
| REHABILITACIÓN | TENERIFE | 96 |
| | GRAN CANARIA | 744 |
| | LA PALMA | 18 |
| | LANZAROTE | 3 |
| | FUERTEVENTURA | 11 |
| | LA GOMERA | 9 |
| | EL HIERRO | 22 |
| SUMA | 903 | |
| SUMA TOTAL DE ACTUACIONES | | 23.317 |

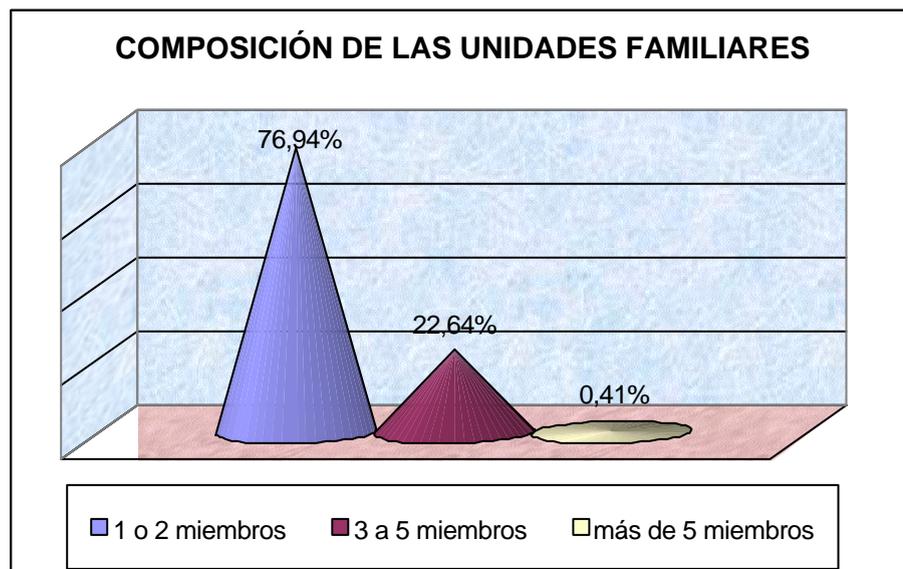
Según los datos que el mismo Plan que se analiza aporta, el grado de cumplimiento de las actuaciones incluidas en el Convenio Marco, En concreto, en relación con las VPO de Régimen General y Régimen Especial, los objetivos previstos en el Convenio Marco preveían la financiación de 20.343 viviendas de nueva construcción, habiéndose financiado hasta el momento 20.803 actuaciones, de las cuales 11.538 corresponden al régimen especial y 9.265 al régimen general, lo que significa que el grado de cumplimiento del Plan en estos programas es del 102%.

Continúa el Plan que se dictamina indicando que si se analiza la situación socioeconómica de las familias que han adquirido las viviendas "...nos encontramos con que el 84,11% de las unidades

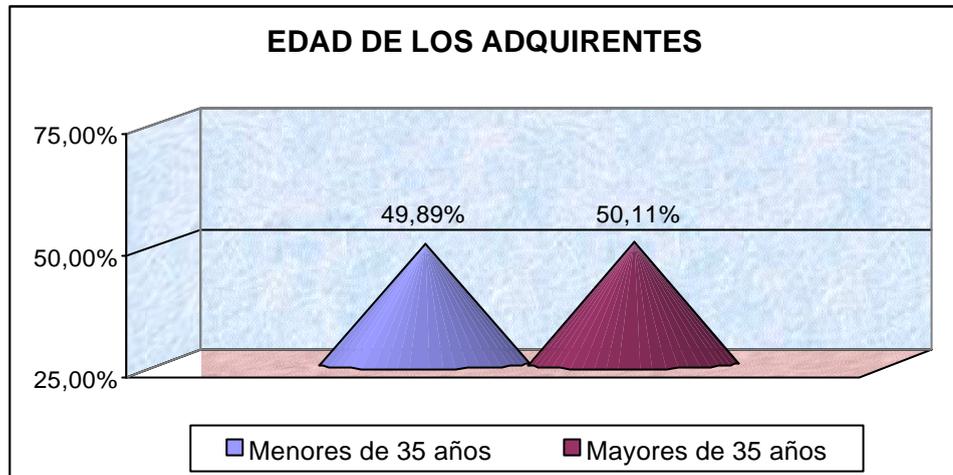
familiares tenían ingresos inferiores a 2,5 veces el S.M.I., el 10,75 % entre 2,5 y 3,5 veces el S.M.I., y tan sólo el 5,13% superaban las 3,5 veces el S.M.I., lo que viene a demostrar que estamos resolviendo el problema del alojamiento a las familias con ingresos más bajos."



"Si hacemos un análisis de las unidades familiares en función de su composición nos encontramos con que el 76,94 % son familias de 1 a 2 miembros, el 22,64% tienen de 3 a 5 miembros y tan sólo el 0,41 % tiene más de 5 miembros la unidad familiar, lo que nos indica con claridad que las unidades familiares son mayoritariamente jóvenes sin hijos o con bajos índices de natalidad."



"Sin tener en cuenta la edad de los adquirentes el 49,89 % son jóvenes menores de 35 años y el 50,11 % de las unidades familiares superan esa edad."



"Dentro de las actuaciones incluidas en el Convenio Marco, se han financiado, además, 1.611 viviendas de precio tasado o viviendas ya construidas y 903 actuaciones de rehabilitación en edificios y viviendas."

Otras actuaciones de la Comunidad Autónoma, III Plan Canario de Vivienda 1996-2001. Otros conjuntos de viviendas no contempladas en el Convenio Marco y que se corresponderían con programas propios de la Comunidad Autónoma:

| OTRAS ACTUACIONES DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA | | |
|--|---------------|-----------------|
| PROGRAMAS | ISLAS | Nº DE VIVIENDAS |
| AUTOCONSTRUCCIÓN | TENERIFE | 962 |
| | GRAN CANARIA | 2.906 |
| | LA PALMA | 51 |
| | LANZAROTE | 471 |
| | FUERTEVENTURA | 490 |
| | LA GOMERA | 48 |
| | EL HIERRO | 70 |
| | SUMA | 4.998 |
| PROMOCIÓN PÚBLICA y REG. ESPECIAL EN ALQUILER | TENERIFE | 1.360 |
| | GRAN CANARIA | 2.018 |
| | LA PALMA | 228 |
| | LANZAROTE | |
| | FUERTEVENTURA | 45 |
| | LA GOMERA | 21 |
| | EL HIERRO | 11 |
| | SUMA | 3.683 |
| RÉGIMEN ESPECIAL CANARIO | TENERIFE | 108 |
| | GRAN CANARIA | 358 |
| | LA PALMA | 44 |
| | LANZAROTE | 68 |
| | FUERTEVENTURA | |
| | LA GOMERA | |
| | EL HIERRO | 14 |
| | SUMA | 592 |
| SUMA TOTAL DE ACTUACIONES | | 9.273 |

"El programa de autoconstrucción, bien de manera individual o colectiva, establecía el objetivo de financiar 4.000 viviendas en el periodo de vigencia del Plan, habiéndose calificado y

estando construidas o en construcción 4.998 viviendas, por el que el grado de cumplimiento es del 125% de los objetivos previstos.

En relación con las viviendas de promoción pública en alquiler, el que tiene mayor carácter social ya que son las que van destinadas a las familias con menores recursos económicos, los objetivos previstos en el plan de vivienda eran de construir 4.000 viviendas, concentradas en las áreas metropolitanas, en los municipios de más de 20.000 habitantes y en las capitales insulares, estando en este momento en marcha la construcción de 3.616 viviendas, de las cuales más de la mitad están ya construidas o en un avanzado estado de ejecución, con un grado de cumplimiento del 90,4% en relación con las 4.000 viviendas que se fijaban como objetivos del Plan.

Este conjunto de actuaciones ha movilizado un volumen de préstamos concedidos que ha superado los 200.000 millones de pesetas, a lo que hay que añadir más de 50.000 millones de pesetas en ayudas otorgadas en forma de subvenciones a fondo perdido y de inversión directa."

Programas incluidos en convenios específicos. III Plan Canario de Vivienda 1996-2001.

"En relación con el programa de reposición de las viviendas afectadas por la aluminosis, el Plan preveía la demolición y nueva construcción de 1.849 viviendas, de las cuales 989 están en Tenerife, 810 en La Palma y 50 en El Hierro, habiéndose finalizado el total de las actuaciones, por lo que el grado de cumplimiento es del 100%.

Además, para la rehabilitación y reposición de las viviendas de los Patronatos Virgen de La Candelaria, en Tenerife, y Francisco Franco, en Gran Canaria, la Consejería de Obras Públicas ha invertido en estos últimos años más de 5.000 millones de pesetas, correspondiendo al 30% del presupuesto ejecutado

La ejecución de este programa, cuya gestión llevan a cabo los ayuntamientos de los municipios donde se ubican las viviendas afectadas, ha tenido un desarrollo desigual en las distintas provincias. En el caso de S/C de Tenerife y La Laguna se han repuesto 1.033 viviendas y se han rehabilitado 1.076 viviendas en grupos tan importantes como Somosierra o San Luis Gonzaga. En Las Palmas de Gran Canaria, se han repuesto 331 viviendas de El Polvorín y se han rehabilitado más de 4.500 viviendas en Tamaraceite, Schamann, Las Rehoys y Escaleritas, estando el programa ralentizado por problemas de gestión municipal."

Otras actuaciones del III Plan Canario de Vivienda 1996-2001. El IV Plan de Vivienda, que se dictamina, y refiriéndose al anterior Plan, señala las siguientes:

"Ayudas fiscales. Además de las ayudas directas existen otras indirectas, pero igualmente importantes, que se traducen en una serie de bonificaciones fiscales. Las viviendas de Promoción Pública y las de Régimen Especial, por ejemplo, no pagan Impuesto de Transmisiones y tienen un tipo 0 de IGIC; y las de Régimen General y de Autoconstrucción pagan un IGIC reducido, tipo 2%, por lo que las ayudas directas se incrementan de forma considerable si tenemos en cuenta estas ayudas fiscales.

Acceso a la propiedad y ayudas a los alquileres. Uno de los objetivos del Gobierno de Canarias, en ejecución del III Plan Canario de Vivienda era favorecer el acceso a la propiedad, programa que está teniendo una gran trascendencia social en Canarias, donde se han tramitado ya más de 11.000 solicitudes y se han formalizado más de 8.500 escrituras de compraventa.

Asimismo, para las viviendas que continúan en régimen de alquiler, el Gobierno de Canarias destina anualmente más de 2.000 millones de pesetas en ayudas a las familias adjudicatarias, bonificando mensualmente las rentas de alquiler en función de los ingresos de cada unidad

familiar, de tal forma el alquiler de la vivienda no supere en ningún caso el 12% de los ingresos familiares.

Rehabilitación del Parque de Viviendas. En la rehabilitación del Parque Público de titularidad de la Comunidad Autónoma se han superado en dos puntos los objetivos previstos para el periodo 1996-2001, habiéndose realizado intervenciones de rehabilitación, conservación y mantenimiento en la práctica totalidad de las viviendas, cifrándose en más de 33.000 las actuaciones.

Actuaciones en Vivienda Rural. Para apoyar la rehabilitación de viviendas situadas en el medio rural la Consejería de Obras Públicas ha destinado en el periodo 1996-2001 los fondos suficientes para financiar la rehabilitación de 6.741 viviendas, sin contabilizar las ayudas que se han concedido en el último ejercicio, al haber sido abonadas directamente por los ayuntamientos, dado que se ha delegado en ellos la tramitación y concesión de las mismas.

El abandono del lugar de residencia por razones de necesidad suele llevar consigo toda una serie de problemas de desarraigo e inadaptación que no han pasado desapercibidos a la política de vivienda que está llevando a cabo el Gobierno de Canarias, que optó por potenciar el Programa y desarrollar una normativa que mejorara y garantizara la rentabilidad social de los recursos asignados en el vigente Plan.

La finalidad de este programa es incentivar la rehabilitación de viviendas ubicadas en zonas rurales o en el extrarradio de los núcleos urbanos que, bien por su antigüedad, bien por la precariedad económica de sus propietarios, presenten algún tipo de deficiencia higiénico-sanitaria o de habitabilidad."

El documento que se analiza incluye, como resumen total de actuaciones del **III Plan Canario de Vivienda para el período 1996-2001**, que se han financiado en las Islas más de 34.500 viviendas protegidas de nueva construcción y de precio tasado- incluyendo las de reposición de aluminosis y las de los patronatos provinciales- y se han realizado más de 40.000 actuaciones de rehabilitación, alcanzando un grado de cumplimiento global del 102% de los objetivos previstos, habiendo movilizado una inversión superior a los 300.000 millones de pesetas.

5. Debilidades y potencialidades:

El **IV Plan de Vivienda de Canarias 2002-2005** incluye un análisis DAFO a partir del cual se extraen como síntesis estructurada el conjunto de debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades.

A efectos de simplificación, el propio documento analizado lo resume en dos grupos: las debilidades que recogerían los elementos que influyen negativamente en la dinámica de la vivienda, y las potencialidades como elementos positivos de la misma.

| DEBILIDADES | POTENCIALIDADES |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Precios reglados inferiores a los costes del suelo y la edificación en las viviendas con protección pública. Si no se incentiva a los promotores mediante ayudas económicas no se promoverán viviendas protegidas, pues no resultaría viable económicamente. - Las necesidades de viviendas de protección siguen siendo altas, debido a las características socioeconómicas de la población canaria, los déficit anteriores no totalmente cubiertos, la propia geografía y el fuerte desarrollo económico en determinadas zonas de demanda. | <ul style="list-style-type: none"> - La disponibilidad de voluntad política, planes, instrumentos jurídicos, inversiones, y sociedades de promoción pública que permiten avanzar. De otra manera, el mantenimiento de políticas de vivienda adecuadas a las necesidades sociales y a la movilización de las iniciativas privadas. - Mantenimiento de las condiciones de financiación, tanto públicas a través de incentivos, como privadas con los préstamos hipotecarios con un interés relativamente bajo. |

| DEBILIDADES | POTENCIALIDADES |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Crecimiento de la demanda por la combinación del crecimiento poblacional, los efectos de la estructura de edad (mayor población juvenil, en edad de emanciparse en los próximos años), el aumento de los hogares por disminución del tamaño medio de las familias y el aumento continuado de la inmigración. - Necesidad de favorecer la movilidad para absorber el desarrollo y el empleo de determinados territorios, siendo determinante el aumento de la oferta de viviendas en régimen de alquiler o propiedad. - Desajustes entre las tipologías de las viviendas existentes y las necesidades y demandas de la población. - Desequilibrios territoriales en la distribución del número de viviendas, agudizadas en determinadas zonas de crecimiento socioeconómico. - La precariedad en el empleo, producto de los contratos temporales y los llamados "contratos basura" que dificultan el acceso a la financiación hipotecaria para la adquisición de la vivienda. - El incremento de los precios de la vivienda, que dificulta el acceso al mercado de la vivienda en Canarias a un gran segmento de la población. - Existe un bajo nivel de viviendas en alquiler, uno de los porcentajes más bajos de Europa, aunque Canarias presenta factores que inducirían a lo contrario (niveles bajos de renta y porcentajes de población joven muy alta). Esto, además de limitar la accesibilidad a la población, dificulta la movilidad por motivos laborales. - Hay un alto porcentaje de viviendas antiguas con necesidades de reformas y rehabilitación. - Escasa oferta de suelo residencial disponible, a precios asequibles, para la construcción de viviendas protegidas. - Escaso patrimonio público de suelo por parte de las Administraciones públicas, que tienen los recursos para incentivar la construcción pero le falta el suelo. - Mantenimiento de la actividad especulativa en inversiones en suelo y construcción, por la rentabilidad y el efecto euro, no frenada por los municipios y los planes de ordenación del territorio. Retenciones importantes de suelo no disponible para viviendas. - La demanda especulativa generada por el turismo, sobre todo en determinadas islas. | <ul style="list-style-type: none"> - Las medidas tomadas que afectan al desarrollo sostenible frenarán el crecimiento turístico especulativo, repercutiendo en la mayor disponibilidad del sector de la construcción para la edificación residencial en los regímenes de protección, el desarrollo territorial tan descompensado y, en consecuencia, desacelerará la entrada de inmigrantes y trabajadores foráneos y, por tanto, el crecimiento sobredimensionado de la población. - Contención de los precios de las viviendas en los próximos años por efecto del mantenimiento de los tipos de interés, los incentivos y las ayudas públicas y la reducción de los costes de construcción, incluyendo ciertos costes de personal, producto de la disminución de obras de otro tipo. - Amplia cultura de la autoconstrucción como forma de acceso a la vivienda, siendo una manera adecuada de abaratar costes, planificando la vivienda según las necesidades y disponibilidades económicas de las familias y, en la autoconstrucción individual, se suelen utilizar recursos propios (suelo, apoyo familiar, etc). - El número de viviendas desocupadas es elevado, y posiblemente con políticas adecuadas podamos incentivar su puesta a disposición y satisfacer la demanda existente en muchas zonas. - El mantenimiento del crecimiento de la economía, la reducción del desempleo, y el acceso de la mujer al mercado de trabajo, posibilitando rentas familiares mayores. - La reducción del tamaño de las familias, que demandarán otra tipología de vivienda de dimensiones menores a las actuales. |

| DEBILIDADES | POTENCIALIDADES |
|---|-----------------|
| <ul style="list-style-type: none"> - Sobredimensionamiento del sector de la construcción. Escasez, por tanto, de mano de obra, sobre toda la cualificada, encarecimiento de las obras y ralentización de la construcción de viviendas. - Poca incorporación de innovaciones tecnológicas en la edificación debido a la reducida dimensión de las empresas constructoras, empresarios poco profesionalizados, falta de trabajadores cualificados y elevados costes. - Insuficientes estudios e información sobre demanda real y sobre viviendas desocupadas y suelo disponible. - Insatisfactoria coordinación entre las distintas Administraciones por el reparto de las competencias y escasa colaboración de los ayuntamientos en la finalidad de aportar suelo residencial para la construcción de viviendas protegidas. - Complejidad de los trámites administrativos, que conviene simplificar e informatizar en lo posible. - Falta de infraestructuras y de equipamientos complementarios en zonas y municipios con necesidades. | |

6. Instrumentos del Plan:

Según el proyecto de Plan que se dictamina, éste contaría con dos grandes grupos de instrumentos para la gestión. De una parte los **agentes operadores del Plan**, públicos y privados; entre los primeros destaca la figura del *Consortio Canario de la Vivienda*. Se destaca también por el Plan, y como un instrumento relevante, el proceso de **desarrollo normativo** de sus provisiones.

En cuanto al primero de esos instrumentos, los **agentes operadores**, indica el Plan que se pueden considerar dentro de grupo los siguientes:

a) Departamento de Vivienda del Gobierno de Canarias y agentes participados por él:

- Consorcio Canario de la Vivienda (de nueva creación)
- Sociedad pública de promoción de viviendas protegidas: Viviendas Sociales de Canarias S.A. (VISOCAN).
- Sociedades operadoras de suelo: Gestión Urbanística de Tenerife S.A. (GESTUR TENERIFE) y Gestión Urbanística de Las Palmas S.A. (GESTUR LAS PALMAS).

Como rasgos característicos de las sociedades participadas se pueden citar los siguientes:

- . Carácter privado.
- . Especialización de sus campos de actuación.
- . Carácter instrumental para la ejecución, entre otras, de la política diseñada por el Departamento de Vivienda.
- . Capacidad de endeudamiento acudiendo a la financiación privada.
- . Objetivos de rentabilidad moderados.

El Departamento de Vivienda es el responsable de impulsar la solución del problema de la vivienda en la Comunidad Autónoma de Canarias. En este sentido, el Plan de Vivienda de Canarias contempla las siguientes funciones y actuaciones en este ámbito:

- . Definir la política de vivienda protegida. Esta política se define en el Plan de Vivienda para un ámbito temporal de cuatro años.
- . Elaborar la normativa que sea acorde con la política de vivienda definida. En este aspecto, se contemplan las siguientes normas:
 - Ley de Vivienda de Canarias y sus reglamentos.
 - Decretos de ayudas a la vivienda.
 - Decreto de habitabilidad y normas de diseño y calidad de las viviendas.
- . Ejecutar el Plan de Vivienda.

Para la ejecución del Plan de Vivienda el Departamento de Vivienda y sus agentes participados tendrán las siguientes funciones:

- *Planificar las actuaciones de suelo y promoción de viviendas.*

La ejecución del Plan de Vivienda debe comenzar por un proceso de planificación, partiendo del análisis de los datos sobre necesidades de vivienda obtenidos. En base a esta información, unida a las previsiones de las Directrices de Ordenación del Territorio y a otros criterios de política de vivienda, se cuantificarán las necesidades de vivienda, se determinará la localización de éstas y sus características (superficie, número de habitaciones, precio, etc).

Las adquisiciones de suelo (localización y cuantía) y los proyectos de edificación deberán ajustarse a los resultados de esta planificación, orientando las actuaciones de promoción de los Ayuntamientos y de los promotores privados, encauzando los recursos del Departamento hacia aquellos destinos más prioritarios.

- *Obtención de suelo.*

El Departamento de Vivienda y sus agentes participados podrán utilizar los siguientes procedimientos para abastecerse del suelo necesario en función de la planificación: expropiaciones, cesiones por los Cabildos o Ayuntamientos, Convenios de cooperación con dichas Corporaciones Locales o compra en el mercado.

- *Urbanización y utilización del suelo.*

Previa a su utilización para la edificación, bien directamente o por terceros, los suelos obtenidos serán urbanizados por el Departamento de Vivienda o sus sociedades participadas.

El suelo obtenido podrá tener los siguientes destinos:

- Promoción directa de viviendas sociales para alquiler.
- Cesión a la sociedad pública VISOCAN para sus planes de promoción, fundamentalmente regímenes de alquiler.
- Cesión a promotores privados para la promoción de viviendas concertadas.
- Creación de patrimonios públicos de suelo.

Los suelos destinados a las promociones de mayor contenido social (viviendas sociales en alquiler destinadas a los colectivos más desfavorecidos) serán los que utilice el Departamento para sus propias promociones.

- *Regeneración de áreas degradadas*

Uno de los programas del Plan de Vivienda de Canarias es la intervención en áreas degradadas consideradas prioritarias, no sólo mediante la concesión de ayudas financieras, sino también realizando actuaciones de renovación urbana en su globalidad, estableciendo

para ello los acuerdos que fueran necesarios con otras administraciones públicas implicadas o con el sector privado.

- *Promoción de viviendas.*

El departamento de Vivienda actuará como promotor de viviendas para el estrato de población más necesitado. En general, los destinatarios con mayor prioridad serán los colectivos con mayores problemas de gestión, con riesgo de exclusión social, localizados en áreas degradadas, etc. difícilmente asumible por los operadores privados.

La totalidad de las viviendas promovidas serán cedidas en régimen de alquiler social.

- *Gestión del patrimonio público de viviendas.*

Al igual que cualquier operador privado, el Departamento de Vivienda deberá acometer la gestión de su patrimonio de viviendas en alquiler en sus tres vertientes:

-Gestión de los alquileres, de los impagos, de los expedientes disciplinarios y de los desahucios, etc.

-Gestión del mantenimiento preventivo y correctivo de las viviendas.

-Gestión de la ocupación de las viviendas, en caso de bajas de inquilinos.

b) Cabildos Insulares y Ayuntamientos

- Cabildos Insulares y Ayuntamientos.
- Sociedades municipales participadas de vivienda y/o suelo.

El Plan de Vivienda define una serie de objetivos para el propio Departamento y sus sociedades participadas. El Plan, en sí, no tiene capacidad de ordenar la actuación de los Ayuntamientos y Cabildos Insulares, que gozan de su propia autonomía.

No obstante, el Plan de Vivienda de Canarias reconoce que los Cabildos Insulares y los Ayuntamientos constituyen un elemento determinante para desarrollar cualquier política de vivienda, además de que son elementos activos que desarrollan a menudo su propia política de vivienda y suelo en su ámbito territorial.

Por ello, el Plan de Vivienda de Canarias contempla las siguientes actuaciones de los Ayuntamientos y Cabildos Insulares en el campo de la vivienda protegida:

* *Generación de suelo edificable.*

Además de las vías disponibles para cualquier agente urbanizador privado, las Corporaciones Locales tienen varias vías extraordinarias para obtener suelo: la creación de reservas de suelo para la construcción de viviendas protegidas, que luego puede ser expropiado, y, en el caso de los Ayuntamientos, la cesión del 10% del aprovechamiento de las promociones desarrolladas en el municipio.

Más aún, los Ayuntamientos deberán acreditar el cumplimiento, a través de sus planeamientos urbanos, de la obligación definida por el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, así como en la nueva Ley de Vivienda actualmente en tramitación parlamentaria, que disponen que el estándar de viviendas protegidas en el suelo urbanizable será del 20% al 50% del aprovechamiento.

* *Utilización de suelo.*

Los Cabildos Insulares y los Ayuntamientos pueden disponer del suelo para la promoción directa de viviendas, cederlo al Departamento de Vivienda del Gobierno de Canarias o a Visocan para la construcción de viviendas sociales en alquiler, o bien cederlo a los promotores públicos o privados, por concurso público, para la construcción de viviendas protegidas en régimen de venta.

c) Promotores privados:

Los promotores privados son agentes imprescindibles en el cumplimiento de las previsiones del Plan de Vivienda de Canarias, ya que llevan a cabo, cuando las condiciones del mercado son las adecuadas, un porcentaje importante de los objetivos del Plan.

La obtención de suelo es el mayor problema al que se deben enfrentar los promotores privados para poder promover viviendas protegidas. A este respecto, pueden utilizar dos vías:

- Compra directa en el mercado privado.
- Obtención de suelo en los concursos que organicen las sociedades operadoras o los Ayuntamientos.

d) Otros agentes:

- Inversores privados.
Una figura a la que se le da importancia en el Plan de Vivienda de Canarias es la del inversor para viviendas en alquiler en los municipios de preferente localización, cuya misión será la de invertir parte de sus recursos de la Reserva de Inversiones en sociedades para la promoción y gestión de viviendas en régimen de alquiler.
- Entidades de crédito.
Las entidades financieras que firmen el Convenio de Colaboración Financiera, que con sus recursos permiten la ejecución de una buena parte de las actuaciones previstas en el Plan de Vivienda de Canarias.
- Otros organismos.
Como la Bolsa de Vivienda Joven para gestionar alquileres para el colectivo de ciudadanos menores de 35 años.

Respecto del segundo instrumento del Plan, la **normativa**, se indica en el texto que se analiza:

"Para la consecución de los objetivos generales que se establecen en este Plan de Vivienda de Canarias se necesita, además de contar con los agentes operadores, habilitar las normas de distintos tipos que afectan a las actuaciones de dichos agentes.

En unos casos vamos a modificar algunas normas ya existentes que dificultan el alcance de los objetivos. En otros, vamos a abrir nuevos caminos, adaptándolos a las nuevas realidades, refundiendo las normas y buscando redacciones que nos permitan mejorar la comunicación con la sociedad."

En este ámbito, el Plan propone actualizar, revisar y renovar la normativa actualmente vigente. Los pasos propuestos para realizar este trabajo son los siguientes:

a) La aprobación de una nueva Ley de Vivienda para Canarias

Con la nueva Ley de Vivienda se pretende reordenar la intervención de las Administraciones Públicas en materia de vivienda, en especial en la promoción, financiación y reglamentación de las viviendas sujetas a un régimen de protección público, mediante un cambio de los modos y formas tradicionales de actuación pública en esta materia.

- La creación del Consorcio Canario de Vivienda

La Ley encomienda la gestión de las competencias ejecutivas en materia de vivienda a una nueva entidad pública, el Consorcio Canario de la Vivienda, integrado por la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias y por los Cabildos Insulares, regulando su estatuto jurídico básico.

Se abordan con este modo de gestión dos problemas principales: el primero, la gestión compartida de las funciones ejecutivas que, hasta ahora, ostentaban dichas Administraciones, de acuerdo con la Ley 14/1990, de 26 de julio, de régimen jurídico de las Administraciones Públicas de Canarias, pero que, en la práctica, siguen siendo ejercidas sólo por la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias; y el segundo, la sujeción del Consorcio a un régimen jurídico singular, conforme al cual se pretende agilizar y simplificar la gestión, sin menoscabo de las garantías que deben asegurar el buen uso de los fondos públicos, ni del derecho de los ciudadanos de acceder a esos fondos y a las viviendas protegidas.

No se trata de un intento de huir del derecho administrativo, tan sólo de utilizar de entre los instrumentos que ofrece ese ordenamiento aquéllos que permiten una gestión más rápida y eficiente. De otra parte, junto a los representantes autonómicos e insulares, en el máximo órgano de dirección del Consorcio se prevé la incorporación de representantes de los municipios canarios. Esta representación supone el reconocimiento del papel fundamental que en la política de vivienda corresponde a estas entidades locales, que se viene materializando con la cesión de suelo para la promoción pública de viviendas, la adscripción en los instrumentos de planeamiento generales de suelo residencial para la construcción de viviendas protegidas, y en la participación en los procedimientos de adjudicación de las viviendas. Esta incorporación no supone que las competencias municipales pasen a ser gestionadas por el Consorcio, únicamente, el reconocimiento de la tarea que vienen desempeñando en el marco de las previsiones del art. 28 de la Ley de Bases de Régimen Local.

- El suelo.

La Ley aborda, a continuación, el problema de la escasez de suelo aprovechando un instrumento que recoge el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias: la 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.

En concreto, la Ley atribuye a los Planes Insulares de Ordenación, a los que corresponde la determinación de los usos globales del territorio insular, y en su caso también a los Planes de Vivienda, la determinación de aquellos municipios en los que es prioritaria, incluso perentoria, la construcción de viviendas protegidas y, por tanto, en las que debe centrarse el esfuerzo público. La consecuencia básica de esa determinación es la obligación de que los instrumentos de planeamiento general de esos municipios destinen, al menos, el 20% del suelo urbanizable de uso residencial y del suelo urbano afectado por operaciones de reforma interior, a esa clase de uso residencial.

Para la cobertura de ese estándar urbanístico la Ley admite la afectación expresa de bienes del Patrimonio Municipal del Suelo, una vez incorporados a éste. Con el fin de asegurar el cumplimiento de esta medida y evitar la inactividad de los propietarios afectados, se declara causa de expropiación el incumplimiento del deber de edificación en los plazos que se señalen, ampliando los supuestos expropiatorios de la legislación de ordenación del territorio. Finalmente, se establece el deber de los promotores turísticos de colaborar en la construcción de viviendas protegidas para la población de servicios.

- Regulación de las viviendas protegidas.

En atención a la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma de Canarias para fijar las normas sustantivas de las viviendas sujetas a protección pública, la Ley establece el régimen básico de esas viviendas, a las que se denomina viviendas protegidas. Se trata de un régimen común para todas las clases de viviendas que se definen en esta norma, sin perjuicio de las especialidades que se establecen para cada una de ellas. Tres son los cambios más importantes que se introducen:

- 1) se redefine la función de las viviendas protegidas de promoción pública, cuya misión será atender las necesidades de las familias con rentas más bajas hasta que estén en condiciones de acceder a la propiedad de la vivienda;
- 2) en cuanto a las viviendas protegidas de promoción privada y asimiladas, su régimen jurídico tiende a equipararse con el de las viviendas libres, reduciéndose la intervención, control y limitaciones administrativas a lo indispensable para garantizar el adecuado destino y empleo de los fondos públicos; finalmente,
- 3) se añade una nueva modalidad de financiación, el subsidio de las cuotas de amortización de préstamos no cualificados, habida cuenta que los tipos de interés de los préstamos hipotecarios se encuentran en un nivel que permite a los adquirentes obtener en el mercado libre préstamos hipotecarios de iguales condiciones que los cualificados. En cuanto a los derechos de opción de compra, tanteo y retracto, la Ley establece la caducidad de estos derechos cuando transcurran más de tres meses desde la adopción de la decisión sin que se haya pagado el precio.

- Plan de Vivienda.-

Se define el Plan de Vivienda como el instrumento que ordena y coordina todas las acciones públicas en materia de fomento del suelo protegido y la vivienda.

Finalmente, la Ley actualiza y acomoda a los principios del ordenamiento jurídico vigente, el régimen de la potestad de desahucio y el de la potestad sancionadora en materia de vivienda y, en particular, en viviendas protegidas, así como el procedimiento para su ejercicio.

b) Refundir y desarrollar la normativa de viviendas protegidas.

Existen múltiples elementos que actualmente están regulados mediante Decretos y Ordenes emanados del Gobierno de Canarias y de normativa estatal supletoria, sobre todo para desarrollar el régimen de ayudas financieras.

Desde el Plan de Vivienda de Canarias se proponen las siguientes actuaciones:

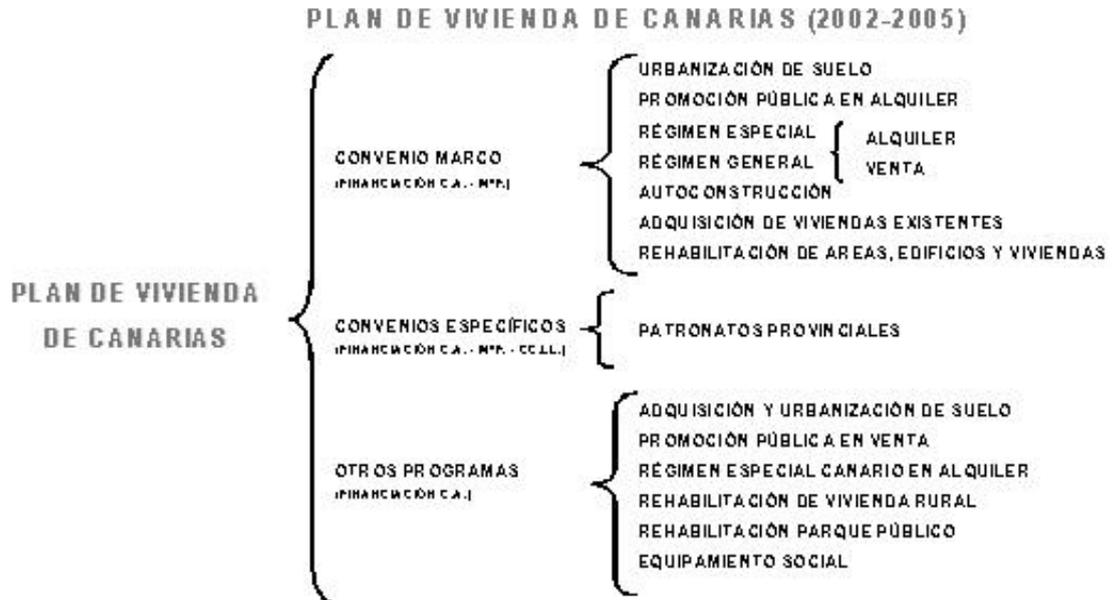
- Los nuevos Decretos y Ordenes deben desarrollar la nueva Ley de Vivienda en todos sus aspectos y no limitarse a adaptar los existentes a los objetivos del Plan de Vivienda.
- Los contenidos de los Decretos deben recoger especialmente aspectos de régimen jurídico de las actuaciones y las órdenes departamentales deben añadir a la normativa un gran elemento de flexibilidad, recogiendo especialmente todo lo referente al régimen de financiación y ayudas.

Esto supondría alterar la estructura de los Decretos actuales que recogen todas las disposiciones, lo que establece una enorme rigidez ante cualquier variación de la situación del mercado.

7. Objetivos generales y líneas de actuación.

Afirma, en este apartado, el Plan de Vivienda que se dictamina que, en términos generales, los objetivos y las estrategias formuladas en el **III Plan Canario de Vivienda 1996-2001** "...continúan teniendo plena validez y se puede considerar que forman parte también de las líneas generales del nuevo Plan, pues en los últimos años se ha avanzado significativamente en la solución global del problema, llegando a convertirse esta Comunidad Autónoma en impulsora de una de las políticas de vivienda socialmente más avanzadas y con mayor nivel de adecuación entre las del conjunto del Estado."

El Plan de Vivienda de Canarias establece las líneas básicas de actuación que regirán la política de vivienda en esta Comunidad Autónoma en el período 2002-2005, recogiendo en un mismo documento todas las actuaciones de vivienda, tanto las contempladas en el Convenio Marco firmado entre Canarias y el Estado y en el Convenio para la rehabilitación y reposición de las viviendas de los Patronatos, como las establecidas exclusivamente por esta Comunidad y que vemos en el siguiente esquema:



Estas líneas de actuación quedarían agrupadas, en función del carácter de la promoción, de acuerdo con lo establecido en el siguiente esquema:



Desde esta posición, el Plan de Vivienda de Canarias proclama que la política canaria de vivienda se encamina hacia la consecución de los siguiente objetivos:

De tipo social: Acentuar el enfoque social, incrementando la oferta de viviendas para reducir el déficit actual, potenciando tanto la construcción como la rehabilitación del patrimonio de viviendas ya existentes, dando un destino prioritario de los presupuestos disponibles a la solución del acceso a la vivienda a los sectores de la población con menores recursos económicos.

De tipo económico: Adecuación al nuevo contexto económico para impulsar la actividad del sector de la construcción dada su repercusión en el conjunto de la economía, con la consiguiente creación de empleo, mejorando la calidad en la vivienda y los sistemas de su financiación.

De tipo territorial: Lograr que las viviendas se construyan respetando la ordenación del territorio y logrando una adecuada implantación de la población.

De gestión: Mejorar los sistemas de gestión, incrementando la colaboración entre las diferentes administraciones y agentes que intervienen en la promoción de viviendas, incorporando a Cabildos y Ayuntamientos a los órganos de decisión del Consorcio Canario de la Vivienda.

El **IV Plan de Vivienda de Canarias, 2002-2005**, que se dictamina, desarrolla y detalla a continuación los objetivos y líneas de actuación expuestos.

8. Gestión del Plan.

En este último apartado señala el Plan que se dictamina que los objetivos incluidos en el mismo, "...constituyen un reto importante..." para el Departamento proponente, tanto los cuantitativos relativos a la edificación de viviendas, a la adquisición y urbanización de suelo o a la rehabilitación, como los cualitativos relativos a la elaboración de distintas normas, o a criterios de funcionamiento. Y continúa el Plan:

"Este reto va más allá de lo que representa el Plan de Vivienda de Canarias 2002-2005. En especial, la entrada en funcionamiento del Consorcio Canario de Vivienda va a exigir un esfuerzo importante en el ámbito de la organización, la planificación, la coordinación y la motivación de equipos de trabajo.

El éxito del Plan se va a medir por el grado de adecuación de los resultados finales a los previstos inicialmente en el mismo; por ello se propone un sistema de evaluación y seguimiento de su ejecución. Esta evaluación contará con los siguientes elementos:

- a) *Evaluación de la eficacia del Plan: Esta evaluación considerará si se cumplen los objetivos deseados con el Plan, sirviendo de indicadores los objetivos marcados en el mismo.*
- b) *Evaluación de la eficiencia del Plan: Contemplará el grado de cumplimiento de los objetivos en el contexto de su coste y deberá servir como instrumento de mejora continua, tanto para realizar los reajustes necesarios como para guiar las asignaciones de recursos de Planes sucesivos.*
- c) *Evaluación de las conclusiones: A la finalización del Plan de Vivienda de Canarias, se elaborará un informe de conclusiones del mismo, valorando de manera global los resultados obtenidos, su utilidad y la posibilidad de obtención de los mismos objetivos mediante otras vías que pudieran ser más idóneas.*

Se creará un sistema de indicadores internos de gestión para evaluar el grado de ejecución del Plan. Además, para comunicar dicho grado de ejecución, se elaborarán sendas Memorias con las siguientes periodicidades:

- a) Memoria semestral para el Departamento de Planificación y Gasto Público.*
- b) Memoria anual para dar cuenta al Parlamento de Canarias.*

En cualquier caso, el Plan de Vivienda de Canarias será revisado anualmente a lo largo de su período de vigencia para, en su caso, adecuarlo a los cambios que pudieran producirse en el contexto social y económico de la Comunidad Autónoma de Canarias."

9. Anexo.

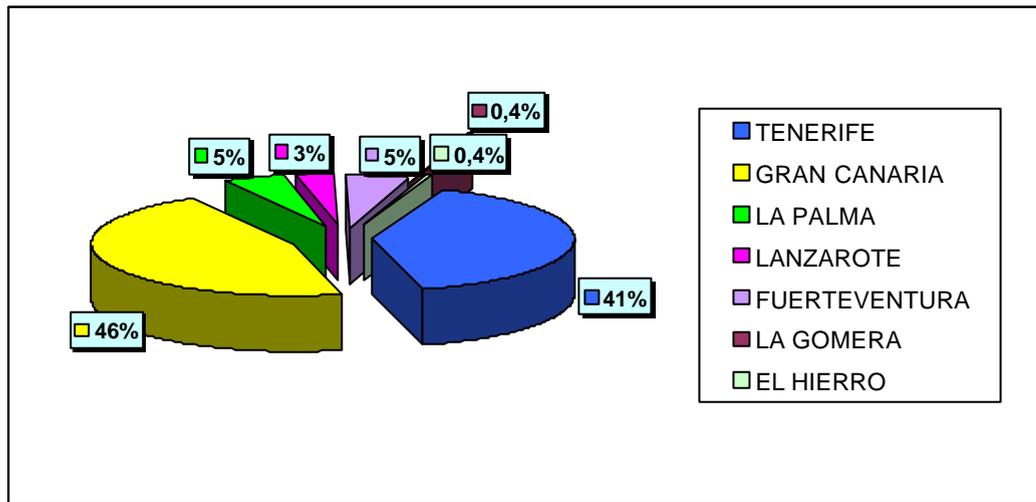
Por último, en **documentación anexa**, incluye el **IV Plan de Vivienda de Canarias** una serie de cuadros y gráficos que contienen la siguiente información gráfica:

- la distribución de actuaciones por islas del Plan actual y del anterior;
- las actuaciones de Convenio Marco y sus costes para la Comunidad Autónoma del Plan actual;
- las actuaciones en otros Programas y sus costes para la Comunidad Autónoma, también del Plan de Vivienda actual;
- un cuadro resumen con el número de actuaciones de Convenio Marco y otros Programas y sus costes para la Comunidad Autónoma del IV Plan de Vivienda de Canarias 2002-2005;
- y, por último, el Escenario Presupuestario del Plan Canario de Vivienda, con datos comparativos de ambos Planes y desglose por años del IV Plan de Vivienda.

Para un mejor análisis del Plan que se dictamina, se transcribe a continuación dicha información gráfica:

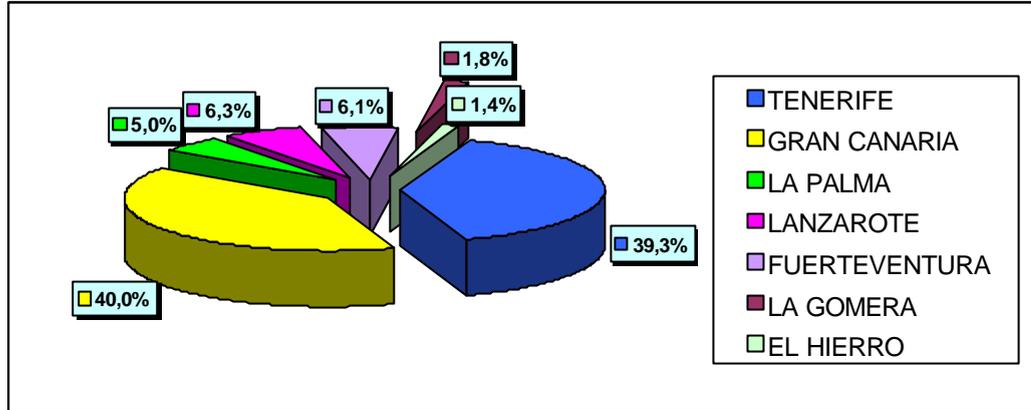
III PLAN DE VIVIENDA DE CANARIAS 1996-2001 NÚMERO TOTAL DE ACTUACIONES FINANCIADAS POR ISLAS

| ISLAS | V.P.O | | AUTO-CONSTRUCCIÓN | PROMOCIÓN PÚBLICA | REPOSICIÓN ALUMINOSIS Y PATRONATOS | PRECIO TASADO | REG. ESPECIAL CANARIO | TOTAL |
|-----------------------|---------------|--------------|-------------------|-------------------|------------------------------------|---------------|-----------------------|---------------|
| | REG. ESPECIAL | REG. GENERAL | | | | | | |
| TENERIFE | 5.904 | 3.279 | 962 | 1.360 | 1.843 | 604 | 108 | 14.060 |
| GRAN CANARIA | 4.698 | 4.658 | 2.906 | 2.018 | 203 | 899 | 358 | 15.740 |
| LA PALMA | 276 | 287 | 51 | 228 | 810 | 11 | 44 | 1.707 |
| LANZAROTE | 267 | 199 | 471 | | | 40 | 68 | 1.045 |
| FUERTEVENTURA | 345 | 807 | 490 | 45 | | 57 | | 1.744 |
| LA GOMERA | 48 | 35 | 48 | 21 | | | | 152 |
| EL HIERRO | | | 70 | 11 | 50 | | 14 | 145 |
| TOTAL CANARIAS | 11.538 | 9.265 | 4.998 | 3.683 | 2.906 | 1.611 | 592 | 34.593 |



PLAN DE VIVIENDA DE CANARIAS 2002-2005 DISTRIBUCIÓN DE ACTUACIONES POR ISLAS

| ISLAS | VIVIENDAS PROTEGIDAS | | | AUTO-CONSTRUCCIÓN | PROMOCIÓN PÚBLICA | | REPOSICIÓN VIVIENDAS DE PATRONATOS | ADQUISICIÓN VIVIENDAS YA CONSTRUÍDAS | REGIMEN ESPECIAL CANARIO | TOTAL |
|-----------------------|----------------------|--------------|-----------------|-------------------|-------------------|--------------|------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|---------------|
| | REGIMEN ESPECIAL | | REGIMEN GENERAL | | VENTA | ALQUILER | | | | |
| | VENTA | ALQUILER | | | | | | | | |
| TENERIFE | 900 | 800 | 3.750 | 1.100 | 800 | 400 | 300 | 400 | 500 | 8.950 |
| GRAN CANARIA | 750 | 840 | 3.650 | 1.250 | 820 | 400 | 500 | 410 | 500 | 9.120 |
| LA PALMA | 100 | 200 | 450 | 150 | 100 | 50 | | 50 | 50 | 1.150 |
| LANZAROTE | 100 | 50 | 450 | 230 | 100 | 50 | | 50 | 400 | 1.430 |
| FUERTEVENTURA | 100 | 50 | 350 | 200 | 100 | 50 | | 50 | 500 | 1.400 |
| LA GOMERA | 30 | 30 | 200 | 40 | 40 | 30 | | 20 | 30 | 420 |
| EL HIERRO | 20 | 30 | 150 | 30 | 40 | 20 | | 20 | 20 | 330 |
| TOTAL CANARIAS | 2.000 | 2.000 | 9.000 | 3.000 | 2.000 | 1.000 | 800 | 1.000 | 2.000 | 22.800 |



PLAN DE VIVIENDA DE CANARIAS 2002-2005
Actuaciones de Convenio Marco y Costes para la Comunidad Autónoma en miles de euros

| TIPOS DE ACTUACION | TOTAL N° DE ACT. | TOTAL COSTE 2002-05 | AÑOS Y OBJETIVOS (N° de actuaciones a financiar de cada clase) | | | | | | | | | | | |
|--|------------------|---------------------|---|-------|---------------|--------------|-------|---------------|--------------|-------|---------------|--------------|-------|---------------|
| | | | 2002 | | | 2003 | | | 2004 | | | 2005 | | |
| | | | n° act. | coste | TOTAL | n° act. | coste | TOTAL | n° act. | coste | TOTAL | n° act. | coste | TOTAL |
| 1.- VIVIENDA PROTEGIDA NUEVA CONST. | 13.000 | 86.400 | 3.000 | | 21.600 | 3.000 | | 21.600 | 3.500 | | 21.600 | 3.500 | | 21.600 |
| 1.1. VENTA | 11.000 | | 2.500 | | 14.700 | 2.500 | | 14.700 | 3.000 | | 14.700 | 3.000 | | 14.700 |
| 1.1.1. GRUPO A (RÉGIMEN GENERAL) | 4.000 | 31.200 | 1.000 | 7,80 | 7.800 | 1.000 | 7,80 | 7.800 | 1.000 | 7,80 | 7.800 | 1.000 | 7,80 | 7.800 |
| 1.1.2. GRUPO B (RÉGIMEN GENERAL) | 5.000 | 0 | 1.000 | 0,00 | 0 | 1.000 | 0,00 | 0 | 1.500 | 0,00 | 0 | 1.500 | 0,00 | 0 |
| 1.1.3. GRUPO C (RÉGIMEN ESPECIAL) | 2.000 | 27.600 | 500 | 13,80 | 6.900 | 500 | 13,80 | 6.900 | 500 | 13,80 | 6.900 | 500 | 13,80 | 6.900 |
| 1.2. ALQUILER | 2.000 | | 500 | | 6.900 | 500 | | 6.900 | 500 | | 6.900 | 500 | | 6.900 |
| 1.2.1. A 10 AÑOS | 2.000 | 27.600 | 500 | 13,80 | 6.900 | 500 | 13,80 | 6.900 | 500 | 13,80 | 6.900 | 500 | 13,80 | 6.900 |
| 1.2.2. A 25 AÑOS | 0 | 0 | 0 | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 | 0 |
| 2.- PROMOCIÓN PÚBLICA COFINANCIADA | 1.000 | 36.000 | 250 | | 9.000 | 250 | | 9.000 | 250 | | 9.000 | 250 | | 9.000 |
| 2.1. ALQUILER | 1.000 | 36.000 | 250 | 36,00 | 9.000 | 250 | 36,00 | 9.000 | 250 | 36,00 | 9.000 | 250 | 36,00 | 9.000 |
| 2.2. VENTA | 0 | 0 | 0 | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 | 0 |
| 3.- ADQUISICIÓN DE OTRAS VIVIENDAS | 1.000 | 4.800 | 300 | | 1.500 | 300 | | 1.500 | 200 | | 900 | 200 | | 900 |
| 3.1. GRUPO A (VIVIENDAS PARA JÓVENES) | 600 | 3.600 | 200 | 6,00 | 1.200 | 200 | 6,00 | 1.200 | 100 | 6,00 | 600 | 100 | 6,00 | 600 |
| 3.2. GRUPO B | 400 | 1.200 | 100 | 3,00 | 300 | 100 | 3,00 | 300 | 100 | 3,00 | 300 | 100 | 3,00 | 300 |
| 4.- REHABILITACIÓN | 2.200 | 3.000 | 400 | | 600 | 500 | | 600 | 650 | | 900 | 650 | | 900 |
| 4.1. AREAS | 1.000 | 3.000 | 200 | 3,00 | 600 | 200 | 3,00 | 600 | 300 | 3,00 | 900 | 300 | 3,00 | 900 |
| 4.2. EDIFICIOS (N° VIVIENDAS) | 1.200 | 0 | 200 | | 0 | 300 | | 0 | 350 | | 0 | 350 | | 0 |
| 4.2.1. CON SOLO SUBVENCIÓN | 800 | 0 | 100 | 0,00 | 0 | 200 | 0,00 | 0 | 250 | 0,00 | 0 | 250 | 0,00 | 0 |
| 4.2.2. CON PRÉSTAMO CUALIFICADO | 400 | 0 | 100 | 0,00 | 0 | 100 | 0,00 | 0 | 100 | 0,00 | 0 | 100 | 0,00 | 0 |
| 5.- SUELO | 3.000 | 0 | 500 | | 0 | 800 | | 0 | 1.000 | | 0 | 700 | | 0 |
| 5.1. SUELO 1 | 3.000 | 0 | 500 | | 0 | 800 | | 0 | 1.000 | | 0 | 700 | | 0 |
| 5.1.1. CON SOLO SUBVENCIÓN | 1.500 | 0 | 250 | 0,00 | 0 | 400 | 0,00 | 0 | 500 | 0,00 | 0 | 350 | 0,00 | 0 |
| 5.1.2. PRÉSTAMO | 1.500 | 0 | 250 | 0,00 | 0 | 400 | 0,00 | 0 | 500 | 0,00 | 0 | 350 | 0,00 | 0 |
| 5.2. SUELO 2 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 | | 0 | 0 | | 0 | 0 | | 0 |
| 5.2.1. CON SOLO SUBVENCIÓN | 0 | 0 | 0 | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 | 0 |
| 5.2.2. PRÉSTAMO | 0 | 0 | 0 | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 | 0 |
| TOTAL VIVIENDA | 17.200 | 130.200 | 3.950 | | 32.700 | 4.050 | | 32.700 | 4.600 | | 32.400 | 4.600 | | 32.400 |
| TOTAL SUELO | 3.000 | 0 | 500 | | 0 | 800 | | 0 | 1.000 | | 0 | 700 | | 0 |
| TOTAL VIVIENDA + TOTAL SUELO | 20.200 | 130.200 | 4.450 | | 32.700 | 4.850 | | 32.700 | 5.600 | | 32.400 | 5.300 | | 32.400 |

PLAN DE VIVIENDA DE CANARIAS 2002-2005
Actuaciones en Otros Programas y Costes para la Comunidad Autónoma en miles de euros

| TIPOS DE ACTUACION | TOTAL N° DE ACT. | TOTAL COSTE 2002-05 | AÑOS Y OBJETIVOS | | | | | | | | | | | |
|---|------------------|---------------------|---|-------|---------------|---------------|-------|---------------|--------------|-------|---------------|--------------|-------|---------------|
| | | | (N° de actuaciones a financiar de cada clase) | | | | | | | | | | | |
| | | | 2002 | | | 2003 | | | 2004 | | | 2005 | | |
| | | | nº act. | coste | TOTAL | nº act. | coste | TOTAL | nº act. | coste | TOTAL | nº act. | coste | TOTAL |
| 1.- VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA | 2.000 | 54.000 | 500 | | 13.500 | 500 | | 13.500 | 500 | | 13.500 | 500 | | 13.500 |
| 1.1. EN ALQUILER | 0 | 0 | 0 | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 | 0 |
| 1.2. EN VENTA (COF. AYUNTAMIENTOS) | 2.000 | 54.000 | 500 | 27,00 | 13.500 | 500 | 27,00 | 13.500 | 500 | 27,00 | 13.500 | 500 | 27,00 | 13.500 |
| 2.- VIVIENDAS EN ALQUILER | 2.000 | 6.000 | 500 | | 1.500 | 500 | | 1.500 | 500 | | 1.500 | 500 | | 1.500 |
| 2.1. REGIMEN ESPECIAL CANARIO | 2.000 | 6.000 | 500 | 3,00 | 1.500 | 500 | 3,00 | 1.500 | 500 | 3,00 | 1.500 | 500 | 3,00 | 1.500 |
| 3.- AUTOPROMOCIÓN | 3.000 | 33.000 | 1.000 | | 11.000 | 800 | | 8.800 | 600 | | 6.600 | 600 | | 6.600 |
| 3.1. AUTOCONSTRUCCIÓN INDIVIDUAL | 1.200 | 13.200 | 300 | 11,00 | 3.300 | 300 | 11,00 | 3.300 | 300 | 11,00 | 3.300 | 300 | 11,00 | 3.300 |
| 3.2. AUTOPROMOCIÓN COLECTIVA | 1.800 | 19.800 | 700 | 11,00 | 7.700 | 500 | 11,00 | 5.500 | 300 | 11,00 | 3.300 | 300 | 11,00 | 3.300 |
| 5. VIVIENDA RURAL | 5.000 | 12.000 | 1.250 | | 3.000 | 1.250 | | 3.000 | 1.250 | | 3.000 | 1.250 | | 3.000 |
| 5.1. VIVIENDA RURAL | 5.000 | 12.000 | 1.250 | 2,40 | 3.000 | 1.250 | 2,40 | 3.000 | 1.250 | 2,40 | 3.000 | 1.250 | 2,40 | 3.000 |
| 6. REHABILITACIÓN PARQUE PÚBLICO | 6.000 | 14.400 | 2.000 | | 4.800 | 2.000 | | 4.800 | 1.000 | | 2.400 | 1.000 | | 2.400 |
| 6.1. REHABILITACIÓN PARQUE PÚBLICO | 6.000 | 14.400 | 2.000 | 2,40 | 4.800 | 2.000 | 2,40 | 4.800 | 1.000 | 2,40 | 2.400 | 1.000 | 2,40 | 2.400 |
| 7.- OTROS PROGRAMAS | 22.400 | 66.180 | 5.150 | | 17.250 | 5.850 | | 18.630 | 5.750 | | 15.270 | 5.650 | | 15.030 |
| 7.1. REHABILITACION VDAS. DESOCUPADAS | 1.000 | 9.000 | 250 | 9,00 | 2.250 | 250 | 9,00 | 2.250 | 250 | 9,00 | 2.250 | 250 | 9,00 | 2.250 |
| 7.2. PATRONATOS PROVINCIALES | 800 | 14.400 | 300 | 18,00 | 5.400 | 300 | 18,00 | 5.400 | 100 | 18,00 | 1.800 | 100 | 18,00 | 1.800 |
| 7.4. INCIDENCIAS OBRAS | 400 | 2.400 | 100 | 6,00 | 600 | 100 | 6,00 | 600 | 100 | 6,00 | 600 | 100 | 6,00 | 600 |
| 7.5. AYUDAS PARA JÓVENES | 3.000 | 6.480 | 500 | 2,40 | 1.200 | 700 | 2,40 | 1.680 | 800 | 2,40 | 1.920 | 700 | 2,40 | 1.680 |
| 7.6. PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO | 2.000 | 6.000 | 500 | 3,00 | 1.500 | 500 | 3,00 | 1.500 | 500 | 3,00 | 1.500 | 500 | 3,00 | 1.500 |
| 7.7. AYUDA A LOS ALQUILERES | 15.500 | 27.900 | 3.500 | 1,80 | 6.300 | 4.000 | 1,80 | 7.200 | 4.000 | 1,80 | 7.200 | 4.000 | 1,80 | 7.200 |
| TOTAL VIVIENDA | 18.000 | 119.400 | 5.250 | | 33.800 | 5.050 | | 31.600 | 3.850 | | 27.000 | 3.850 | | 27.000 |
| TOTAL OTROS PROGRAMAS | 22.400 | 66.180 | 5.150 | | 17.250 | 5.850 | | 18.630 | 5.750 | | 15.270 | 5.650 | | 15.030 |
| TOTAL VIVIENDA + OTROS PROGRAMAS | 40.400 | 185.580 | 10.400 | | 51.050 | 10.900 | | 50.230 | 9.600 | | 42.270 | 9.500 | | 42.030 |

PLAN DE VIVIENDA DE CANARIAS 2002-2005
RESUMEN CONVENIO MARCO Y OTROS PROGRAMAS
Numero de Actuaciones y Costes para la Comunidad Autónoma en miles de euros

| TIPOS DE ACTUACION | TOTAL N° DE ACT. | TOTAL COSTE 2002-05 | AÑOS Y OBJETIVOS | | | | | | | | | | | |
|---|------------------|---------------------|---|----------|---------------|---------------|----------|---------------|---------------|----------|---------------|---------------|----------|---------------|
| | | | (N° de actuaciones a financiar de cada clase) | | | | | | | | | | | |
| | | | 2002 | | | 2003 | | | 2004 | | | 2005 | | |
| | | | nº act. | coste | TOTAL | nº act. | coste | TOTAL | nº act. | coste | TOTAL | nº act. | coste | TOTAL |
| ACTUACIONES CONVENIO MARCO | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL VIVIENDA | 17.200 | 130.200 | 3.950 | 0 | 32.700 | 4.050 | 0 | 32.700 | 4.600 | 0 | 32.400 | 4.600 | 0 | 32.400 |
| TOTAL SUELO | 3.000 | 0 | 500 | 0 | 0 | 800 | 0 | 0 | 1.000 | 0 | 0 | 700 | 0 | 0 |
| TOTAL VIVIENDA + TOTAL SUELO | 20.200 | 130.200 | 4.450 | 0 | 32.700 | 4.850 | 0 | 32.700 | 5.600 | 0 | 32.400 | 5.300 | 0 | 32.400 |
| OTROS PROGRAMAS IV PLAN CANARIO | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL VIVIENDA (OTROS OBJETIVOS) | 18.000 | 119.400 | 5.250 | 0 | 33.800 | 5.050 | 0 | 31.600 | 3.850 | 0 | 27.000 | 3.850 | 0 | 27.000 |
| TOTAL OTROS PROGRAMAS | 22.400 | 66.180 | 5.150 | 0 | 17.250 | 5.850 | 0 | 18.630 | 5.750 | 0 | 15.270 | 5.650 | 0 | 15.030 |
| TOTAL VIVIENDA + OTROS PROGRAMAS | 40.400 | 185.580 | 10.400 | 0 | 51.050 | 10.900 | 0 | 50.230 | 9.600 | 0 | 42.270 | 9.500 | 0 | 42.030 |
| CONVENIO MARCO Y OTROS PROGRAMAS | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL VIVIENDA | 35.200 | 249.600 | 9.200 | | 66.500 | 9.100 | | 64.300 | 8.450 | | 59.400 | 8.450 | | 59.400 |
| TOTAL SUELO Y OTROS PROGRAMAS | 25.400 | 66.180 | 5.650 | | 17.250 | 6.650 | | 18.630 | 6.750 | | 15.270 | 6.350 | | 15.030 |
| TOTAL TODOS LOS PROGRAMAS | 60.600 | 315.780 | 14.850 | | 83.750 | 15.750 | | 82.930 | 15.200 | | 74.670 | 14.800 | | 74.430 |

ESCENARIO PRESUPUESTARIO PLAN CANARIO DE VIVIENDA

| | TOTAL III PLAN | TOTAL IV PLAN | | | | | | |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 |
| PRESUPUESTOS | 85.410.482 | | 12.556.000 | 13.184.824 | 13.844.066 | 14.536.270 | 15.263.084 | 16.026.238 |
| PAGO CALIFICACIONES III PLAN | 5.950.600 | | | | | | | |
| Autoconstrucción | 2.709.600 | | 1.955.600 | 754.000 | | | | |
| Adquirentes | 1.346.800 | | 700.000 | 646.800 | | | | |
| Promotores (viviendas calificadas) | 1.894.200 | | 1.000.000 | 894.200 | | | | |
| Promotores (viviendas nuevo decreto) | 2.170.000 | | 500.000 | 1.000.000 | 670.000 | | | |
| PROMOCION PRIVADA IV PLAN | | 25.680.000 | | | | | | |
| Autoconstrucción | | 5.100.000 | 490.000 | 710.000 | 1.700.000 | 1.700.000 | 500.000 | |
| Adquirentes | | 6.380.000 | 500.000 | 1.000.000 | 1.300.000 | 1.700.000 | 1.880.000 | |
| Promotores | | 14.200.000 | 683.400 | 2.761.824 | 3.150.066 | 4.206.270 | 3.398.440 | |
| PROMOCIÓN PUBLICA III PLAN | 6.119.000 | | | | | | | |
| Obras en ejecución | 1.186.000 | | 1.186.000 | | | | | |
| Obras en licitación | 4.933.000 | | 2.629.000 | 1.324.000 | 980.000 | | | |
| PROMOCIÓN PUBLICA IV PLAN | | 16.500.000 | | | | | | |
| Nuevos proyectos | | 5.500.000 | 500.000 | 1.200.000 | 1.200.000 | 1.200.000 | 1.400.000 | |
| Viviendas cofinanciadas | | 9.000.000 | 600.000 | 1.000.000 | 2.500.000 | 2.400.000 | 2.500.000 | |
| Rehabilitación parque público | | 2.000.000 | 500.000 | 500.000 | 500.000 | 500.000 | | |
| OTRAS ACTUACIONES IV PLAN | | 9.550.000 | | | | | | |
| | | 9.550.000 | 1.812.000 | 2.394.000 | 2.514.000 | 2.830.000 | | |
| TOTAL ABONO III PLAN | 12.069.600 | | 7.470.600 | 3.619.000 | 980.000 | 0 | 0 | 0 |
| SALDO (PRESUPUESTOS-III PLAN) | 73.340.882 | | 5.085.400 | 9.565.824 | 12.864.066 | 14.536.270 | 15.263.084 | 16.026.238 |
| IV PLAN CANARIO DE VIVIENDA | | 51.730.000 | 5.085.400 | 9.565.824 | 12.864.066 | 14.536.270 | 9.678.440 | 0 |
| V PLAN CANARIO DE VIVIENDA | | | | | | | 5.584.644 | 16.026.238 |

III. OBSERVACIONES AL PLAN DE VIVIENDA DE CANARIAS 2002-2005

1. Observaciones de carácter previo.

1.1. En relación a la solicitud del dictamen previo por el **procedimiento de urgencia**, no se duda del amparo que la Ley de Creación del Consejo le presta al Gobierno de Canarias para solicitar se evacue el dictamen por dicho procedimiento. Sin embargo, si por el Gobierno de Canarias se acuerda de manera legítima acudir a ese procedimiento excepcional cuya característica más relevante es, precisamente, la reducción de los plazos, éste debe ser suficientemente motivado. De tal forma que si, presentada la urgencia como elemento determinante y constitutivo del fin perseguido con la solicitud de dictamen previo: hacer efectiva la participación del CES en proceso de definición de la política pública sobre la vivienda en Canarias; ésta no pudiera ser posible si no se acude al procedimiento de urgencia.

1.2. El **procedimiento de urgencia**, más o menos justificado, implica en sí mismo la dificultad, por la limitación del tiempo disponible, para hacer un análisis detallado del **IV Plan de Vivienda** dada su complejidad, extensión y su relevancia como instrumento para la intervención sectorial pública en la materia, desde una triple perspectiva: social, económica y territorial. Ello hace especialmente necesario no desatender la perspectiva de cómo interactúan en la materia otras políticas públicas. Desde el punto de vista de lo social, la vivienda ha de contemplarse como un bien de uso necesario y como un derecho; desde la perspectiva económica, la política de vivienda ha de contemplarse como un sector estratégico para la economía y el desarrollo; por último, el precio del suelo, los problemas asociados a la localización en territorio pequeño, como las islas, los que se derivan de su financiación y fiscalidad, hacen que la política de la vivienda tenga una dimensión espacial-territorial relevante, comportándose como un mecanismo privilegiado de intervención sobre la ciudad y el territorio.

Con todo ello queremos decir que, con independencia de hacer una valoración inicial, en términos generales, positiva del **IV Plan de Vivienda de Canarias**, el CES también quiere significar que a la hora de analizar el mismo se ha centrado, por las limitaciones y la complejidad que hemos señalado, en aquellas cuestiones que hemos considerado fundamentales y que constituyen de manera particular el conjunto de observaciones del presente dictamen.

2. Observaciones de carácter general.

2.1. La **disponibilidad y caracterización de la vivienda** constituyen, en opinión del CES, **indicadores destacados del nivel de calidad de vida de una comunidad**. Las condiciones de la vivienda no sólo como lugar de residencia sino como **punto de encuentro y conexión con el entorno social próximo**, determinan que las familias estén dispuestas a dedicar un porcentaje elevado de sus ingresos a la adquisición o alquiler de la vivienda, indicador, al final, del lugar destacado que dicha pretensión ocupa en el ámbito de las opciones sociales. Por todo ello **las políticas públicas en relación a la vivienda, y su eventual expresión normativa, tienen un amplio impacto social**.

El Consejo Económico y Social ha venido prestando una especial atención al análisis de la **caracterización del equipamiento de la vivienda en Canarias**. Así, ya desde la formulación del que fue el primer **Informe Anual del CES, sobre la situación económica, social y laboral de Canarias, 1992**, dejamos dicho que,

«En nuestra Comunidad, el chabolismo sigue siendo un tema preocupante y, al igual que en el resto del Estado, la compra de una vivienda es la operación financiera de mayor entidad

que habrá de realizar el ciudadano medio a lo largo de su vida, sujeto al fuerte desequilibrio existente entre sus economías familiares y el alto precio de las viviendas ofertadas en el mercado. La vivienda es una de las principales causas de denuncia presentada en las asociaciones de consumidores.

Debido a las fuertes migraciones internas y al crecimiento neto de la población se generó una inusitada demanda de vivienda que ha devenido en un alto déficit, sobre todo en las islas de Gran Canaria y Tenerife. En la primera, con 312 viviendas por mil habitantes, el déficit respecto a la media española se estima en un total de 15.563 viviendas, mientras que en Tenerife el déficit alcanza las 8.667 viviendas, siendo el déficit total del Archipiélago de unas 27.000 viviendas.

Si la explosión demográfica y los movimientos migratorios explican el crecimiento de la demanda, la incapacidad para ofertar viviendas en condiciones económicamente adecuadas para cubrir la demanda existente se debe, de una parte, a los altos costes derivados del auge de la actividad constructora en el sector turístico y al incremento especulativo del escaso suelo disponible por causas de falta de previsión urbanística.

La inexistente política de autoconstrucción y las carencias señaladas propiciaron el auge de la autoconstrucción marginal en parcelaciones clandestinas de forma espectacular en las periferias de las grandes concentraciones urbanas de Gran Canaria y Tenerife, dando lugar a situaciones extremas de salubridad y mínima planificación de estructuras de servicios de agua, luz, alcantarillado, espacios verdes, esparcimiento....

Por todo ello es evidente la urgencia de planes de actuación concretos que permitan equilibrar los déficits.>>

2.2. Con el **Informe Anual sobre el año 1993**, el CES advirtió, que en relación a la problemática de la vivienda, **no se estaba dando la respuesta adecuada con lo que ello significaba de claro incumplimiento social** en la satisfacción de una necesidad advertida también, básica, entonces, señaló el Consejo; al **analizar los niveles de ejecución del que fue II Plan Canario de la Vivienda que:**

<<Este es un capítulo en el cual nuestra sociedad tiene una asignatura pendiente, dado que no se está dando la respuesta adecuada a dicho problema, con lo que ello conlleva de incumplimiento social.

Se observa con preocupación la disparidad entre el MOPTMA y la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas, sobre el grado de ejecución del II Plan Canario de Viviendas (1993-1995) en el año 1.993.

Más allá de la polémica sobre las cifras y las carencias denunciadas en el anterior Informe Anual (1992) sobre la situación económica, social y laboral en Canarias, el Consejo constata que no se han cumplido los objetivos previstos, por lo que considera imprescindible se garanticen los recursos necesarios, así como los medios organizativos precisos para garantizar no solamente la satisfacción de viviendas a los demandantes de ella, sino también la actividad económica que su ejecución comporta al tejido empresarial y laboral de Canarias.

La capacidad de reacción para el cumplimiento pasa, entre otros, por evitar la escasez de suelo, utilizando para ello todos los mecanismos de adquisición y gestión de suelo, especialmente con destino a viviendas sociales, que la legislación dispone ya en la actualidad, incluida la expropiación y la venta forzosa.

Es también necesario aplicar medidas fiscales para penalizar la retención del suelo apto para la edificación inmediata, impidiendo su acceso al mercado con fines especulativos y apropiándose de unas plusvalías inmerecidas derivadas de la falta del proceso urbanizador.

Es imprescindible un esfuerzo imaginativo para erradicar estos problemas y, a su vez, acometer de una vez una política de suelo ágil, rápida, ajustada a la legalidad y con visión de futuro. Es necesario "acercar" el suelo a las ciudades, incorporando ágilmente a los núcleos urbanos el suelo externo venciendo el handicap de la distancia mediante unos sistemas de

comunicación ágiles y económicos, por otro lado, las viviendas sin ocupar, más de 30.000 según cita el PDCAN, representa, a juicio del Consejo, un dato preocupante por incongruente. Resulta de extremada urgencia que se simplifiquen los trámites burocráticos y se inste a los ayuntamientos a facilitar suelo o a cumplir lo previsto en las disposiciones que regulan esta materia, así como crear instrumentos - como el establecimiento de un fondo de garantía - que facilite a la banca la concesión de créditos en cuantía suficiente para la adjudicación de viviendas.>>

- 2.3. La caracterización de la vivienda, común bien de necesidad básica, y, en consecuencia, como uno de los aspectos más importantes en el análisis de las condiciones socioeconómicas de la población, y objetivo prioritario en los planes de política social, ha sido uno de los aspectos sobre los que ha venido insistiendo, como ya hemos advertido, el CES a la hora de configurar los aspectos más relevantes incluidos en el tratamiento de la realidad económica, social y laboral de Canarias en los sucesivos Informes Anuales. Es por estas razones que la política pública de acceso a la vivienda se ha seguido con especial énfasis tanto en lo que se refiere a la determinación de los recursos económicos a asignar a la misma, como en los términos de detectar el nivel de información y debate público en torno a dichos aspectos.

La expresión de esa política de vivienda articulada en la Comunidad Autónoma en los últimos años se ha **concretado en los sucesivos Planes de Vivienda**, conjunto de actuaciones cuyo objetivo se han orientado persiguiendo favorecer el acceso a la vivienda de aquellos que no pueden hacerlo a través del mecanismo del mercado, y que requieren financiación pública. Así, **en síntesis, estas actuaciones en términos generales se han orientado hacia:**

- a) Actuaciones sobre el suelo, fundamentalmente dirigidas a la obtención de suelo para su posterior tratamiento edificatorio, y
- b) Actuaciones sobre la propia vivienda, su tipología, y aspectos referidos a la promoción, adquisición y rehabilitación de las mismas para su posterior arrendamiento o venta, en condiciones favorables.

- 2.4. Creemos necesario también reflejar lo dicho por el Consejo Económico y Social respecto del **II y III Plan Canario de Vivienda:**

«El II Plan Canario de Vivienda, 1992-1995 siguió, en opinión del CES, una evolución desigual en dicho periodo: si bien hasta marzo de 1994 el Consejo detectó un escaso grado de cumplimiento, a partir de esa fecha se produce una recuperación que entonces calificamos de espectacular. Las actuaciones previstas en el II Plan eran 20.111 y a finales de 1995 se habían realizado casi 30.000, lo que supuso un cumplimiento que excedió del 145% respecto a la previsión inicial. Ello situó a Canarias a la cabeza de las Comunidades Autónomas. En relación a las entonces, viviendas de protección oficial en régimen especial, las previsiones fueron de 8.500 viviendas y se realizaron 10.671. Las V.P.O. en régimen general finalmente ejecutadas 5.167, frente a las 3.950 previstas. Las viviendas a precio tasado también superaron lo planificado, 2.250 frente a 2.800 y, por último, las actuaciones previstas en materia de suelo, 4.698 se quedaron, también, por debajo de las finalmente realizadas 10.852. El III Plan Canario de Vivienda, 1996-1999, establecía la realización de unas 15.000 actuaciones de las cuales 11.741 correspondían a viviendas y el resto a suelo. A estas cifras hay que añadir las 1.500 viviendas de promoción pública en alquiler y las 3.000 de autoconstrucción financiadas por la Comunidad Autónoma en exclusiva. Con ello, al menos desde el punto de vista de las previsiones, aproximadamente 16.000 familias dispondrían de una vivienda nueva antes del año 2000.

De las 11.741 viviendas financiadas por el Estado, 8.141 lo eran de régimen especial, 1.500 de régimen general y 800 a precio tasado, lo que supone una fuerte reducción respecto al que fue el II Plan de Vivienda de Canarias en relación a estas dos últimas tipologías. Las

actuaciones en materia de rehabilitación suponen en el III Plan Canario de Vivienda 600 frente a las 1.163 del anterior Plan. Este III Plan preveía la financiación por parte de la Comunidad Autónoma de 3.000 viviendas de autoconstrucción. Por último, en cuanto al régimen de acceso, la previsión es que 3.000 viviendas sean de alquiler y el resto en régimen de propiedad.

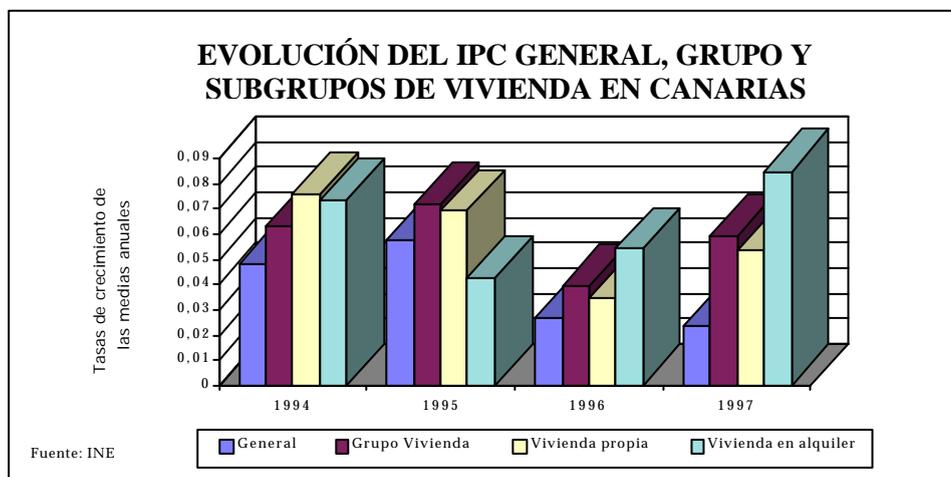
La cofinanciación asigna con cargo al Estado, en el contexto del Plan de Vivienda a nivel estatal aprobado por el Gobierno español en diciembre de 1995, 19.600 millones de pesetas, y con cargo a la Comunidad Autónoma 33.500 millones. Los créditos a interés subvencionado ascienden a 64.612 millones de pesetas."

Durante 1996 el Consejo tuvo oportunidad, con ocasión de su Informe Anual sobre dicho año, de advertir sobre la escasez de la oferta de vivienda incluida en el III Plan. Esta situación dio lugar a la extensión del fenómeno de la autoconstrucción ilegal, en especial en las zonas más deprimidas. Entonces, señaló el CES, el III Plan Canario de Vivienda no nos pareció encaminado hacia "...una política expansiva y menos aún cuando ha de asumir los elevados déficits de financiación dejados por el Plan anterior..."

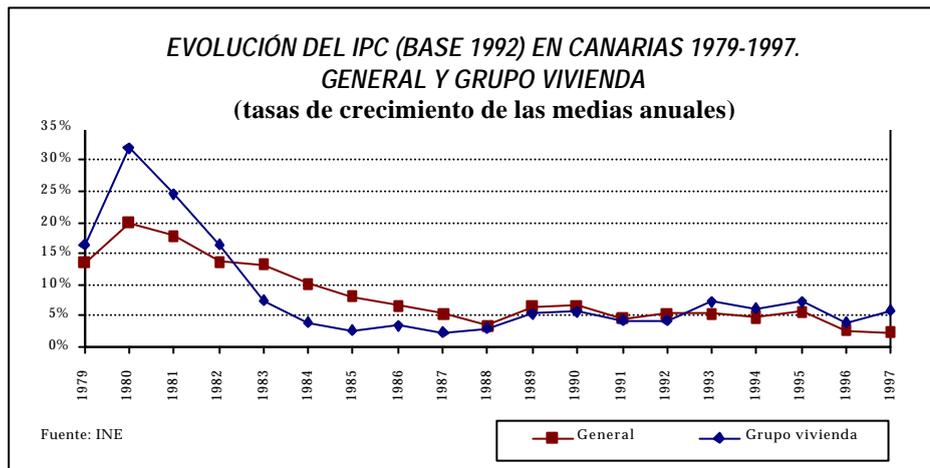
Desde otro punto de vista tampoco le pareció al Consejo afortunada la ejecución de "...las políticas destinadas a rehabilitación de viviendas. El grado de desocupación detectado es elevado y la escasa calidad de algunas edificaciones realizadas en décadas anteriores, reclaman una política activa de rehabilitación del parque de vivienda. Además, el CES advierte sobre el hecho de que Canarias es una de las Autonomías más inflacionistas en el capítulo de la vivienda... >>

- 2.5. En el Informe Anual sobre 1997 el CES retomó el hecho de que en la evolución del IPC en Canarias, el grupo más inflacionista había sido la vivienda. Incluso, en este año, en forma más acusada. Así, mientras en 1996 la diferencias entre los incrementos anuales del IPC general y de los referidos grupos de viviendas fue del 1'3%. Durante 1997 "...esa diferencia se ha incrementado hasta los 3'6 puntos, algo más del doble del crecimiento de los precios a nivel global..."

Por la especial consideración e importancia que el ha merecido al CES el tratamiento de la política de vivienda en Canarias y su régimen de acceso, en especial, atendiendo a las políticas de suelos y precios, se reproducen las consideraciones vertidas por el CES a este respecto en el Informe Anual sobre 1997. De tal forma que se recogen las **tasas de variación interanuales del IPC correspondientes a los conceptos de grupos de viviendas, vivienda en propiedad, y vivienda en alquiler para el período 1994-1997.**



El Consejo también incluyó en el Informe Anual sobre 1997 la evolución de las tasas de crecimiento interanuales de los precios a nivel general y para grupo de viviendas entre 1979 y 1997. Donde pudieron observarse tres períodos claramente diferenciados: 1979-1982, en el que el crecimiento de los precios del grupo de vivienda es superior al que presentan los precios a nivel general; 1983-1992, donde la situación se invierte y los crecimientos en los precios referidos en dicho grupo son menores que los generales; y 1993-1997 en la que se repite la situación descrita para el primer periodo.



2.6. En nuestro informe Anual, referido al año 1998, el CES también abordó el tema referente a la vivienda en Canarias, señalando que:

<<... la evolución favorable del número de expedientes presentados en los Colegios de Arquitectura de Canarias, refleja el fuerte empuje en la promoción de viviendas y otras edificaciones por parte de promotores privados.

El incremento en la demanda, por parte de los ciudadanos canarios, para acceder a una vivienda, unido a la escasez de suelo y a la dificultad para encontrar mano de obra cualificada, constituye el argumento básico del incremento de los precios de la vivienda. Así se constata en el hecho de que el IPC del grupo correspondiente a productos relacionados con la vivienda experimentase un aumento del 40%.>>

Por último, con el Informe Anual del Consejo sobre el año 1999, se vuelve a manifestar la incidencia que el grupo de vivienda tiene en el alza del IPC en Canarias. Dentro de dicho grupo destaca el incremento experimentado por vivienda en alquiler mientras que la tasa de incremento de la vivienda en propiedad su aumento es inferior a la registrada en el año anterior.

2.7. Canarias cierra el año 2001 con datos, ciertamente provisionales, con los que el Consejo ya empieza a elaborar su Informe Anual 2001-2002, con una inflación del 2,4%, tres décimas por debajo de la media nacional, y ello tras subir los precios un 0,3 en diciembre último pasado. Ha sido el sector de alimentos y bebidas no alcohólicas el grupo más inflacionista, con una tasa de inflación del 6,7%. Le siguen en esta escalada el grupo de enseñanza, con una tasa del 5,1%; hoteles, bares y restaurantes, con 4,9%; ocio y cultura, con una tasa de inflación 4,5%. Además, el grupo de otros, con el 3,5%, y bebidas alcohólicas y tabaco, 2,4%. Entre los grupos menos inflacionistas durante el pasado año se encuentran el de transportes y las comunicaciones, que registran un descenso del 4,1% y un 1,6% respectivamente. Por lo que respecta a la vivienda, sus precios subieron en 2001, en nuestra Comunidad Autónoma, un 1,6% según datos del Instituto Nacional de Estadística.

- 2.8. Según la información que incluye en un estudio la Sociedad de Tasación, el precio de la vivienda nueva en Canarias subió, durante 2001, una media del 12,4%, superior a la media del conjunto del Estado, que quedó fijada en un 8,9%, frente al 12,5% de aumento del año anterior. Por provincias, el incremento mayor le corresponde, siempre según las fuentes citadas, a la de Las Palmas, aunque el precio del m² es superior en la de Santa Cruz de Tenerife. En Las Palmas de Gran Canaria el m² de vivienda nueva asciende a 200.900 pts. (1.207 €), lo que representaría una subida del 13,1%; mientras que en Santa Cruz de Tenerife el precio se sitúa en 207.300 pts. (1.246 €), un 11,2% más.

Según estos datos Canarias ocuparía, al final del año 2001, el quinto lugar entre las Comunidades Autónomas con mayor precio medio de la vivienda nueva, sólo por debajo de Baleares, con un incremento sobre el año anterior de un 18,1%; Navarra con el 17,3%; País Vasco con el 12,6%; y Cantabria, que alcanzaría un incremento del precio del m² construido de vivienda nueva respecto del año anterior del 12,5%. Todas ellas por encima de la media nacional que, hemos visto, se fijó en el 8,9% de incremento respecto del 31 de diciembre de 2000.

- 2.9. Dependiendo de dónde se localice el esfuerzo económico para la adquisición de una vivienda nueva, comprar una puede en ocasiones representar una diferencia de una comunidad a otra que puede llegar a alcanzar el doble. Mientras en una Comunidad Autónoma como Baleares el coste medio de una casa de 100 m² útiles, según los datos del Ministerio de Fomento para el año 2000, absorbe 8,66 años íntegros del salario bruto anual según las cifras que maneja el Instituto Nacional de Estadística en la encuesta de salarios, en Castilla la Mancha tal esfuerzo se reduce a la mitad, 4,34 años.

En Canarias, con unas ganancias medias por trabajador de 12.930 € anuales, por debajo de la media nacional que se sitúa en los 14.807,98 €, el precio medio de la vivienda con las condiciones descritas asciende a 96.299,76 €, esta vez por encima de la media nacional, que quedaría situada en los 90.695,73 €, lo que significa, siempre según las fuentes descritas, un esfuerzo medio que habrá de realizarse a la hora de adquirir una vivienda de 7,44 años completos de sueldo, estando la media nacional en 6,12 años de salario íntegro.

- 2.10. Los hogares españoles aumentaron sus gastos el pasado año un 4,8% frente al 6,1% del año anterior. Estos datos, procedentes de la Encuesta de Presupuestos Familiares del Instituto Nacional de Estadística y con los que trabaja el CES para la elaboración de su Informe Anual 2001-2002, podrían representar una cierta desaceleración, pareja a la de la actividad económica general, aunque con un ligero repunte en el último período analizado, el cuarto trimestre de 2001.

A finales del pasado año crece el porcentaje de hogares que pueden destinar algún dinero al ahorro y que expresan no tener grandes dificultades para llegar a final de mes, una mejora de 0,7 puntos respecto del último trimestre de 2000. No obstante siguen siendo, siempre según las mismas fuentes, mayoría los hogares que afirman tener alguna dificultad, en mayor o menor grado, para llegar a final de mes, el 51,5% frente a los que señalan que les resulta relativamente fácil mantener su nivel de gastos con el de ingresos, el 48,5%. Los avances más importantes se han situado en Extremadura, Canarias y Murcia, mientras empeoran Ceuta, Melilla y Madrid.

También, según las fuentes citadas, el porcentaje de hogares que declara poder dedicar alguna parte de su sueldo al ahorro es minoría, 38,3%, frente a aquellos que indican no pueden hacerlo, 61,7%. Esta relación, no obstante, ha mejorado también en 1,4 puntos respecto del año anterior. Baleares y Navarra habrían recuperado considerablemente sus posibilidades de ahorro, al contrario que Ceuta, Melilla, Galicia y Andalucía.

Estas tendencias se contrarrestan con otras como la predisposición de las familias a realizar gastos importantes de los que, según las fuentes citadas, excluirían la compra de vivienda. En términos generales, la percepción económica de los hogares reflejaría una situación de práctica división entre quienes consideran el momento actual como adecuado, o no adecuado pero tampoco malo, el 52%, y entre los que lo califican claramente inadecuado, el 48%. El grupo más optimista retrocedería 1,5 puntos respecto del año anterior.

- 2.11. La inversión en viviendas costeras genera rentabilidades hasta del 8%. Su relación con la climatología, las infraestructuras y los equipamientos, determinarían el nivel de riesgo. Canarias y la Costa del Sol representan los mercados más seguros con rentabilidades del 5 al 8%.

Circunstancias que no deben pasar inadvertidas a la hora de establecer los criterios de localización de las actuaciones en materia de vivienda: los suelos susceptibles de ser urbanizados habrán de ser aquellos expresamente propuestos en el planeamiento como urbanos o como urbanizables por continuidad de los urbanos preexistentes. De ahí la importancia de coordinar e integrar las actuaciones en la materia de las distintas administraciones con competencia en ella. A este respecto el CES llama la atención sobre algunos de los criterios incluidos en el documento *Avance de las Directrices de Ordenación General del Territorio y del Turismo en Canarias (D.- EJE 3: SOSTENIBILIDAD TERRITORIAL Y DENSIDAD URBANA, D-1.- Urbanización: Límites territoriales del crecimiento)*, de manera particular al hecho de que, tanto en uno como en otro caso de suelo susceptible de ser urbanizado, la potestad clasificatoria estaría limitada por criterios restrictivos de crecimiento.

- 2.12. Según información que incluye el Atlas Estadístico de la Vivienda, que edita el Ministerio de Fomento, la *planta residencial* de Canarias creció en los últimos 10 años en 100.000 viviendas. Las Palmas y Santa Cruz de Tenerife se encontraría, según estas fuentes, entre las diez provincias españolas donde más casas nuevas se proyectaron en este período, 1992 a 2000.

Según estos datos, en la provincia de Las Palmas se otorgaron permisos para construir 72.460 viviendas, mientras que en Santa Cruz de Tenerife fueron 78.002 las que se realizaron. El número de viviendas que se rehabilitaron durante este período alcanzó la cifra de 5.000, ello supone que la planta residencial en Canarias creció en 100.000 viviendas en diez años.

El debate abierto, en la actualidad, sobre el modelo de desarrollo sostenible para Canarias, lleva consigo, entre otras cuestiones, la reflexión sobre el diseño de los núcleos urbanos y su adecuación a las características del territorio canario, y con ello la definición de los criterios de tipo de vivienda, su dispersión o concentración territorial en función de la disponibilidad del suelo, etc...

- 2.13. La evolución de la población en el bienio 1999-2001 indica, según datos oficiales que ofrece el Instituto Nacional de Estadística, que Canarias registra, en términos absolutos y después de la recesión en las décadas de los 80 y 90, un nuevo "boom" demográfico. Con una expresión bien diferenciada entre ambas provincias, siempre según datos provisionales de los Padrones de Habitantes a 1 de enero de 2002, y pendientes, según las previsiones normativas, de su verificación por el INE. Según estos datos, Las Palmas de Gran Canaria cifra su población en un total de 372.847 habitantes, lo que supone un incremento de más de 8.000 personas respecto del Padrón anterior. Santa Cruz de Tenerife contabiliza un número de habitantes de 222.912, un crecimiento del 1,5% respecto del Padrón anterior.

3. Observaciones de carácter particular.

- 3.1. El **IV Plan de Vivienda de Canarias 2002-2005** se mantiene, en lo que se refiere a sus líneas maestras, dentro de un propósito institucional y de gestión que, en lo esencial, sigue el camino trazado por los anteriores periodos de programación en la materia.

Sin embargo también es cierto que, tal y como lo conoce el CES, se nos presenta con algunas novedades preferentemente en lo que se refiere a sus aspectos finalistas y cualitativos. No se limita a favorecer la creación de empleo y la corrección de aspectos precisos de funcionamiento del mercado, sino que se propone el logro de una serie de objetivos perseguibles en un contexto, por otro lado, necesitado de mayor concreción y esa es ya una objeción que plantea el CES, de esfuerzo complementario y coordinado con otras políticas sectoriales de ámbito autonómico, así: aspectos relativos a la cohesión social, facilitando el acceso a viviendas dignas a grupos de población con ingresos reducidos y a otros incluidos en otros grupos de exclusión social; búsqueda de la adecuación de las actuaciones que describe el Plan a los criterios de ordenación territorial, facilitando una "*adecuada implantación de la población*"; mejora de los instrumentos de gestión, incrementando, se nos indica en el Plan, la colaboración entre agentes sociales, operadores económicos y administraciones intervinientes, con una referencia expresa al nuevo contexto normativo que vendría dado por la Ley de Vivienda de Canarias, aún en trámite parlamentario, asignándosele un papel relevante a la figura del Consorcio Canario de la Vivienda.

Aspectos todos estos que, en líneas generales, valora positivamente el CES.

- 3.2. El sistema de determinación de los ingresos familiares, elemento clave en la construcción de cualquier Plan de Vivienda, en la medida en que constituye uno de los criterios esenciales para delimitar los grupos-objetivos de población a las que se quieren dirigir las actuaciones, representa otra de las novedades del Plan respecto a programaciones anteriores. Así, se ha pasado de considerar los ingresos familiares en términos de pesetas a hacerlo con referencias al salario mínimo interprofesional (SMI). Ello representa la ventaja de facilitar una actualización constante de las cuantías de cada uno de los tramos y a medida que el SMI vaya siendo modificado anualmente.

- 3.3. La importancia decisiva para una correcta articulación en el **IV Plan Canario de Vivienda** que tiene el que se pueda disponer de suelo urbanizado suficiente en cantidad y calidad, y a precios adecuados para la promoción de viviendas protegidas, es particularmente considerado en el texto que conoce el CES, a través de la incorporación de medidas de financiación para la adquisición y urbanización de suelo en convenio con las sociedades participadas (Visocan) y las sociedades operadoras de suelo (Gestur Tenerife y Gestur Las Palmas), la primera cuyo objeto principal lo constituye la promoción de viviendas protegidas, tanto en régimen de alquiler como de venta, y las segundas, a través de la adquisición y urbanización de suelo para su posterior puesta en el mercado al objeto de promocionar viviendas pública o privadamente.

Además, el proceso de gestión del suelo podrá ser realizado, total o parcialmente, por los Cabildos, que se deben incorporar como agentes habilitadores dada su titularidad sobre suelos adecuados para la promoción de viviendas protegidas. Y los Ayuntamientos que, además de los sistemas tradicionales de obtención de suelo, son beneficiarios de las cesiones de aprovechamientos y tienen la potestad de crear reservas de suelo para la promoción de viviendas protegidas.

También los promotores privados, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias, se pueden convertir en agentes urbanizadores.

- 3.4. Respecto del programa de actuaciones que prevé el Plan en **viviendas de promoción pública, en alquiler**, se mantiene el programa para la construcción de viviendas de Promoción Pública en régimen de alquiler, destinado a unidades familiares, con especial problemática social y cuyos ingresos ponderados anuales no superen el 1,5 veces el SMI.

También el Plan hace referencia a *“acentuar el enfoque social y que las actuaciones dirigidas a los colectivos más necesitados, de mayor marginación y de mayor riesgo, han de ser acometidas por el sector público, reservando para la iniciativa privada las que son económicamente viables, aunque con una rentabilidad limitada”*.

El concepto de pobreza se suele caracterizar por la ausencia de unos recursos mínimos suficientes para atender las necesidades básicas de determinadas personas, familias o colectivos, por lo tanto, hace referencia a aspectos de desigualdad económica y a situaciones de dependencia. Esta insuficiencia de recursos para hacer frente a las necesidades materiales continúa siendo un problema de primer orden incluso en el denominado “primer mundo”: en los Estados miembros de la UE existían en 1995 alrededor de 62 millones de personas que vivían en la pobreza.

Pero la noción de pobreza resulta insuficiente para entender adecuadamente muchos de los fenómenos sociales que se producen en la realidad y que no pueden ser explicados (y atajados) simplemente en términos de carencias de recursos económicos, por lo que se ha acuñado un concepto mucho más global y flexible, que es el de la exclusión social, con el objeto de intentar enfocar unos procesos que van más allá de la mera desigualdad social y que poseen múltiples dimensiones.

La exclusión social hace referencia, pues, a los procesos, las situaciones y los mecanismos en función de los cuales una parte de la población (personas, grupos o territorios) quedan limitados o ajenos a la participación en los intercambios, prácticas y derechos sociales y económicos reconocidos en el marco de un Estado Social y de Derecho.

El Plan de Vivienda de Canarias propone 1.000 actuaciones de Promoción Pública en Alquiler para la Comunidad Autónoma de Canarias, correspondiendo 250 actuaciones por cada año del Plan (2002-2005).

No debemos olvidar que en Sta. Cruz de Tenerife, existen más de 5.000 solicitudes para viviendas de Promoción Pública en alquiler, en La Laguna más de 4.000 solicitudes y en Las Palmas también unas 4.000 solicitudes.

En opinión del Consejo, el número de actuaciones para Promoción Pública en alquiler, no se corresponde en absoluto con la demanda de la población, por lo que proponemos un incremento del número de actuaciones (1.000 viviendas más).

- 3.5. También queremos destacar otro problema que va unido a la adjudicación de Viviendas de Promoción Pública a los sectores más desfavorecidos de la población y es el desarraigo de dicha población, en zonas periféricas, sin servicios y sin programas coordinados de integración, donde los adjudicatarios tengan conocimiento de los derechos, de las obligaciones, donde haya participación activa, acceso a los recursos, programas de formación, empleo y acompañamiento social, en estrecha colaboración con las iniciativas sociales.

Entendemos que este aspecto está recogido en el Plan, aunque no suficientemente. En Opinión del Consejo se hace necesaria la puesta en marcha de programas integrales en los que participen las distintas Consejerías afectadas, así como los Cabildos y Ayuntamientos. Este planteamiento se debe recoger también en la elaboración del futuro Plan de Inclusión Social de Canarias. De manera particular, el CES hace una mención especial a la necesidad de que se

estructure una auténtica coordinación entre las administraciones competentes y entre las distintas políticas sectoriales para facilitar la movilidad geográfica como factor corrector para la mejora del empleo en Canarias, en línea con los pronunciamientos al respecto de los agentes económicos y sociales, y en la dirección trazada, también, por la Cámara Legislativa Autónoma con resoluciones expresas.

- 3.6. Canarias tiene un grave déficit de viviendas en alquiler respecto a la media Europea. Es conveniente propiciar un parque de viviendas de promoción pública y privada en alquiler, que se localice cerca de los centros de actividad laboral y desarrollo. El *Real Decreto 1/2002*, ya desde su Preámbulo, menciona la necesidad de estimular la promoción de viviendas protegidas para alquiler, asignatura en gran medida pendiente, no obstante las favorables condiciones de financiación cualificada que ya se recogían en anteriores programaciones, fundamentalmente en la del período 1998-2001. El *Real Decreto citado*, en su *Capítulo 2º, sección 3ª*, introduce una serie de medidas novedosas para la financiación cualificada para los promotores de viviendas protegidas destinadas a arrendamiento.

En el texto del **IV Plan de Vivienda de Canarias 2002-2005**, que conoce el CES, se reserva este tipo de promociones a acciones del Departamento de Vivienda del Gobierno de Canarias y Visocán, cuando podrían haber empresarios privados en ese segmento y en la normativa a nivel Nacional se da absoluta libertad a la promoción de este tipo de Viviendas.

En consecuencia con ello, considera el CES que, tanto el **IV Plan de Vivienda de Canarias** como su desarrollo normativo, debe:

- 1º Abrir el abanico de ingresos a familias por debajo de 4 veces el S.M.I., en aras de desarrollar un parque útil de viviendas para solucionar problemas concretos y de forma especial la movilidad laboral.
- 2º Simplemente suprimir el párrafo que hace mención a quien va a construir las viviendas de Régimen Especial en Alquiler, sobre todo para evitar posibles impugnaciones.

En este segundo caso, además se está eliminando una posibilidad importante, que además es una reclamación permanente del ejecutivo autonómico, a través de su Consejería de Economía, Hacienda y Comercio: el uso de la RIC en la construcción de infraestructuras públicas o de promoción pública y uso privado, como es el caso.

Así como la construcción para venta no admite ser utilizada como materialización de la RIC por parte de promotores-constructores (las viviendas son meras existencias), su construcción para alquiler por parte de los mismos promotores si constituyen una inversión susceptible de utilizarse para materializar la Reserva. En este mismo sentido el CES sugiere se estudie la posibilidad de desarrollar esta perspectiva de materialización de la RIC a través de la intermediación institucionalizada en forma de Sociedades o Fondos de Inversión Inmobiliaria (SII, FII) y, con ello, habilitar la intervención de las Cajas de Ahorros Canarias como instituciones que aseguren el funcionamiento del sistema.

El acceso de pequeños importes de dotaciones y de sectores ajenos al inmobiliario podría canalizarse mediante esta intermediación institucionalizada en forma de Sociedades o Fondos de Inversión Inmobiliaria (SII, FII).

La idea sería aceptar la adquisición de participaciones o acciones en este tipo de fondos o sociedades como materializaciones de la RIC.

Para respetar los principios rectores de esta figura del REF, deberían cumplirse el resto de requisitos habituales exigidos para las inversiones directas:

- Los fondos o sociedades deberían agrupar y financiar sólo construcciones nuevas y alquiladas en Canarias.
- En el caso de rehabilitación de viviendas (régimen de bienes usados) las exigencias serían mayores y de más delicado cumplimiento (deberían incrementarse la productividad, calidad, prestaciones ... de dichos activos).
- Las acciones o participaciones adquiridas deberán mantenerse en poder del comprador durante al menos 5 años, y por lo tanto los fondos, activos y actividad inmobiliaria subyacente.

Los FII presentan un problema similar al encontrado para la utilización de sus homólogos Fondos de Inversión Mobiliaria: la exigencia de sostenimiento de un coeficiente de liquidez. Ello significa que el FII utilizado nunca podría asegurar que dispone del 100% invertido en activos. La única solución es que ese coeficiente estuviese invertido en compraventas con pacto de recompra de valores de Deuda Pública apta para la materialización de la RIC (repos sobre Bonos RIC del Tesoro Canario o de los Cabildos de Tenerife y Gran Canaria). Algo ligeramente complicado, por estar sujeto a la interpretación de la Ley 19/1994 y la inexistencia de mercado secundario de estos títulos. Por ello, esta propuesta quedaría en la práctica reducida a la utilización de las Sociedades de Inversión Inmobiliaria.

Esta fórmula de intermediación no es novedosa, ya que recientemente se formalizó mediante la correspondiente enmienda en la Ley de Medidas Urgentes... (conocida como Ley de Acompañamiento de los Presupuestos Generales del Estado para el año en curso) la modificación de la Ley 1/1999 sobre regulación de las entidades de capital-riesgo y de sus sociedades gestoras. La disposición adicional trigésimo primera establece y regula la posibilidad de utilizar la adquisición de acciones en sociedades de capital riesgo como alternativa de materialización las dotaciones de la RIC.

Los mismos argumentos, fundamentos, alcance y procedimiento de formalización explícita podrían usarse para propuesta anterior.

De ahí que, de ser legalmente posible esta alternativa en lo que se refiere a los condicionantes técnicos y reglamentación de los Fondos de Inversión Inmobiliaria, en opinión del CES debería modificarse positivamente la Ley 19/1992, sobre régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, (y/o el RD 686/1993 por el que se modifica el Reglamento de la Ley 46/1984, reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva), quizás con el idéntico vehículo que el usado para el Capital Riesgo, con una propuesta similar de enmienda, del siguiente tenor literal o similar, a modo de ejemplo:

Modificación de la Ley 19/1992, sobre régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria .

Con efectos desde 1 de enero de 2003 se introduce una nueva disposición adicional, la segunda, con la siguiente redacción:

1. *A los efectos previstos en la letra c) del apartado 4 del artículo 27 de la Ley 19/1994, de 6 de julio, las inversiones previstas en la letra a) del citado apartado se podrán realizar por sociedades o fondos de inversión inmobiliaria que desarrollen en el archipiélago su actividad en las que el sujeto pasivo participe por medio de las instituciones de inversión colectiva no financieras reguladas en esta Ley, exclusivamente cuando se cumplan los siguientes requisitos:*
 - a) *La sociedad o fondo de inversión inmobiliaria debe adquirir, dentro del plazo del que disponga el sujeto pasivo que dotó la reserva para inversiones en Canarias, activos que cumplan las condiciones contempladas en la letra a) del apartado 4 del*

- artículo 27 de la Ley 19/1994. Dichas inversiones no darán lugar a ningún otro beneficio fiscal por tal concepto.*
- b) La inversión mencionada en la letra anterior debe mantenerse en funcionamiento, por la entidad adquirente, durante cinco años, a contar desde la fecha de adquisición de los activos fijos, o durante su vida si fuese inferior, sin que, en ningún caso, ceda su uso a terceras. Hasta el transcurso de dicho plazo, la entidad de inversión inmobiliaria debe mantener en su cartera el activo en el haya realizado la inversión, sin que, a su vez, el sujeto pasivo que dotó la reserva para inversiones en Canarias transmita su participación en aquella.*
 - c) Los fondos o sociedades de inversión inmobiliaria que se acojan a esta disposición deberán identificar las acciones o participaciones que supongan materialización de la reserva para inversiones, emitiendo cada ejercicio una certificación a sus socios en la que se acredite el estado de cumplimiento de los requisitos mencionados en las letras anteriores. El incumplimiento de esta obligación será considerado infracción grave a los efectos del artículo 38 de esta Ley.*
- 2. El incumplimiento de los requisitos mencionados en las letras a) y b) del apartado 1 tendrá, para el sujeto pasivo que dotó la reserva para inversiones en Canarias, las consecuencias previstas en el apartado 8 del artículo 27 de la Ley 19/1994, y supondrá, para la institución de inversión colectiva no financiera, respecto de las participaciones afectadas, la pérdida del régimen especial previsto en el artículo 69 de la Ley 43/1995, del Impuesto sobre Sociedades, del artículo 27 de la Ley 19/1994.»*

Si se hurta esta posibilidad al sector privado, se está eliminando este canal de materialización tan necesario.

- 3.7.** Respecto del programa de actuaciones que prevé el **IV Plan de Vivienda de Canarias** en **viviendas de promoción pública, en venta**, se pretende incorporar una nueva línea de actuación de viviendas protegidas en régimen de venta, para atender a la demanda de familias que estén entre el 1 y 2,5 veces el SMI., anual de ingresos familiares ponderados, a promover y adjudicar por los Ayuntamientos que lo soliciten.

Se trata de dar satisfacción a la demanda de viviendas de un segmento de población que ni tiene tan pocos recursos para acceder a las viviendas de alquiler, ni gana lo suficiente para poder hacer frente a los créditos hipotecarios de las viviendas protegidas en régimen de venta.

El número de actuaciones previstas es de 2.000, quinientas por cada año del Plan, y se adjudicarán a través de un procedimiento reglado, estableciendo reservas para algunos colectivos específicos.

El Consejo Económico y Social quiere plantear que, efectivamente, hay un sector de la población que no puede acceder a la Promoción Pública en alquiler, porque sus ingresos están entre el 1 y 2,5 veces el SMI., y tampoco a compra, porque sus ingresos no son estables, es decir, los ingresos provienen de trabajos esporádicos remunerados, contratos eventuales e incluso y en la mayoría de las familias, se dan las dos circunstancias señaladas, con lo cual, si pueden pasar del millón y medio de pesetas, en un periodo determinado, pero no son ingresos estables.

Los solicitantes que sí perciben esos ingresos y son estables y aportan la Declaración de la Renta, están accediendo sin problemas a Régimen especial en compra, a vivienda usada, o incluso a Régimen general.

El impedimento actualmente lo tienen con las Entidades Financieras, que les exigen garantías económicas o avales.

El CES se pregunta que si para la Promoción Pública en Venta, la administración de la Comunidad Autónoma aportará más de 4.000.000 (27.000 €) de pesetas por vivienda construida, financiándose el resto con un crédito hipotecario en el que se subrogará el adquirente, con lo cual tendrían que hacer frente a un crédito de 5 ó 6 millones de pesetas (de 30.000 a 36.000 €), equivalente a una cuota de amortización entre 30 ó 40 mil pesetas mensuales (de 180 y 240 €) ¿cuáles son las garantías que van a exigir las entidades bancarias, para que este sector de la población, que aún pudiendo destinar 40.000 pesetas mensuales al pago de una vivienda, no tiene contrato de trabajo fijo? ¿podrán subrogarse a dicho crédito hipotecario sin estabilidad en el empleo?.

También nos preguntamos, si solventado lo anterior y la familia no abonase el crédito hipotecario, quién se quedaría con la vivienda el Banco o la Comunidad Autónoma?

Por otro lado, el CES entiende que la adjudicación de las viviendas de promoción pública en venta, por el procedimiento reglado que se establezca, no deberá ser sólo adjudicadas por los Ayuntamientos, sino al igual que la Promoción Pública en alquiler, se ha de realizar de forma conjunta con la Dirección General de Vivienda, garantizando una mayor objetividad en la selección y posterior adjudicación de las mismas. Sin que, a este respecto, la intervención de los operadores privados deba ser en ningún caso excluida.

Desde otra perspectiva, siempre respecto a las actuaciones que prevé el Plan en materia de viviendas de promoción pública en venta, el CES hace también las siguientes observaciones y en relación a dos aspectos; el primero se refiere al precio fijado para las viviendas de promoción en venta, de las que existen tres tipos diferenciados, independientemente del programa de promoción pública cofinanciada con los Ayuntamientos, donde se prevén subvenciones de hasta 27.000 €, que se adjudicarán por los Ayuntamientos a través de un procedimiento reglado, El Régimen Especial, El Régimen General Tipo A y El Régimen General Tipo B.

- El Régimen Especial está dirigido a las familias con poder adquisitivo mas modesto, RENTAS INFERIORES A 2,5 VECES EL S.M.I.. A este tipo de viviendas, se subvenciona al Promotor con la cantidad de 13.800 € por unidad. Los adquirentes, de acuerdo con sus ingresos y circunstancias perciben así mismo ayudas para su adquisición y financiación.
- El Régimen General tipo A, está dirigido a familias con ingresos superiores a 2,5 veces el S.M.I., e inferiores a 5,5. También disponen de una subvención al promotor con un importe de 7.800 € y sus adquirentes ayudas de acuerdo con sus ingresos y circunstancias. Este Régimen, que ha desarrollado una gran parte de anteriores Planes, mantenía un diferencial de precio del 20% respecto al Régimen Especial.
- El Régimen Especial Tipo B, es una innovación que intenta solucionar los problemas de algunos municipios de Canarias que tienen especial incidencia en los costes del suelo. Están limitados así mismo a rentas inferiores a 5,5 veces el S.M.I., y los promotores no tienen subvención. Los compradores mantienen las ayudas de acuerdo con sus ingresos y circunstancias.

Si analizamos los parámetros de Precios máximos previstos en el documento que estudiamos, y teniendo en cuenta que los mismos son libremente fijados por las Comunidades Autónomas dentro de la orquilla del 56% que establece el Decreto 1/2002 a Nivel Nacional, en Canarias se fijan para el Régimen Especial el 112%, para el Régimen General Tipo A el 125%, y para el Tipo

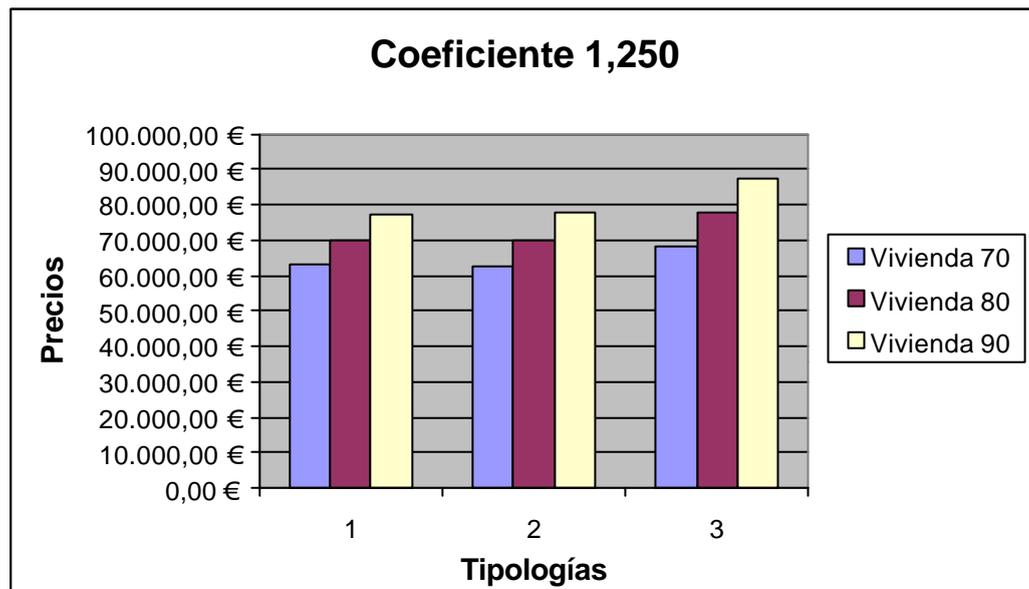
B, el 156%. Lo que quiere decir, que para la fijación de los precios se multiplicará el MODULO BÁSICO A NIVEL NACIONAL (623,77 €), por los coeficientes de actualización fijados.

Con estos coeficientes, y teniendo en cuenta las subvenciones vamos a elaborar un cuadro de precios de venta de este tipo de promociones a efectos informativos y de justificación de nuestra propuesta.

| Tipología | R. Especial | R. General tipo A | R. General tipo B |
|--------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Coeficiente | 1,125 | 1,25 | 1,56 |
| Precio Venta | 701,74 € | 779,71 € | 973,08 € |
| Pesetas | 116.759,92 Pts | 129.733,24 Pts | 161.907,09 Pts |
| Subvenciones | 13.800 € | 7.800 € | 0 € |

Estos datos vamos a extrapolarlos para tres modelos de vivienda, fijando su dimensión en 70, 80 y 90 metros cuadrados útiles.

| | | | |
|--------------------|-------------|--------------------|-------------|
| Vivienda 70 | 62.921,89 € | 62.379,88 € | 68.115,68 € |
| Vivienda 80 | 69.939,30 € | 70.177,00 € | 77.846,50 € |
| Vivienda 90 | 76.956,71 € | 77.974,13 € | 87.577,31 € |



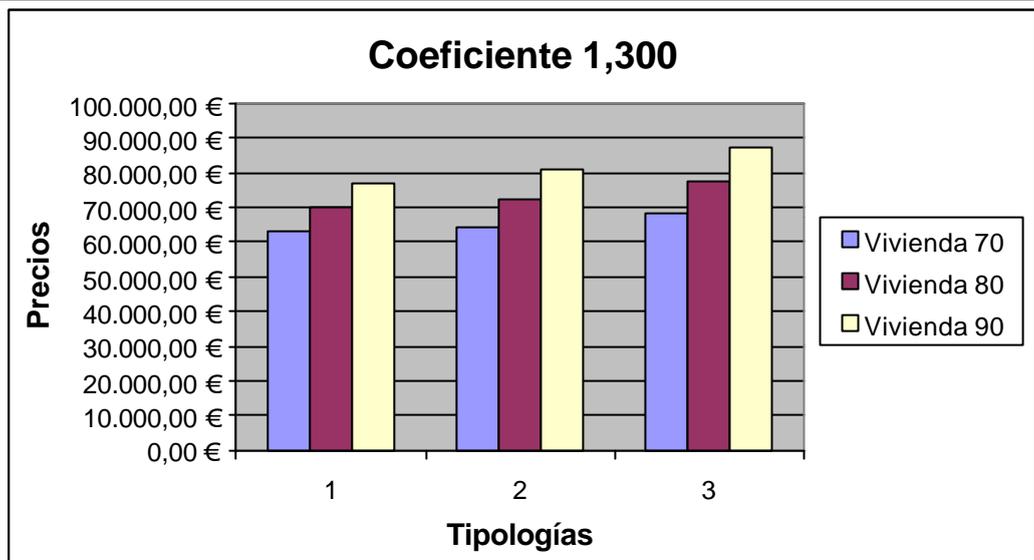
De lo que deducimos, que como consecuencia de las subvenciones ha desaparecido la vivienda de Régimen General de Tipo A, que queda equiparada en precios con la de Régimen Especial, y por debajo de 71 metros, incluso es mas cara la de Régimen Especial.

Las Viviendas de Régimen General van dirigidas a un segmento de población que puede pagar mas que el menos favorecido, y que por ello dirigen su demanda a mejores localizaciones y calidades, con el lógico incremento de costes.

A criterio del CES, los Promotores optarán por la Vivienda de Protección Oficial en Régimen Especial o por la del Tipo B, porque el tipo que debería ser intermedio no es rentable, por lo que podría suponer un freno al desarrollo de el tipo de viviendas para este segmento. Nos podríamos encontrar que los preceptores de rentas entre 2,5 y 5,5 veces el S.M.I. solo pudiesen acceder a viviendas del tipo B, ya que no pueden hacerlo a las de Régimen Especial "por ricos".

Consideramos que hay que generar oferta y expectativa en este segmento intermedio de viviendas, por lo que proponemos una solución equilibrada, en vez de utilizar el baremo 1,25, utilizar el 1,30, con los resultados que exponemos en el cuadro y gráfica.

| | | | |
|--------------------|-------------|-------------|-------------|
| Vivienda 70 | 62.921,89 € | 64.563,07 € | 81.915,68 € |
| Vivienda 80 | 69.939,30 € | 72.672,08 € | 77.846,50 € |
| Vivienda 90 | 76.956,71 € | 80.781,09 € | 87.577,31 € |



NOTA: El Cálculo se ha realizado incrementando a los precios fijados las subvenciones, lo que nos indica el Precio de Venta real para el promotor.

- 3.8. El Plan de Vivienda de Canarias se plantea dar un paso más en la planificación de las necesidades de información y en la explotación de dicha información con fines de utilidad para la política de vivienda"

En este sentido, el Consejo Económico y Social propone la creación de un Observatorio de Vivienda donde se integren estas funciones con participación de las administraciones públicas (Gobierno de Canarias, Cabildos y Ayuntamientos) y otras entidades y colectivos (Universidad, AEC, FEPECO, sección canaria de AVS, ...) que se integraría en los servicios del Consorcio Canario de Vivienda".

El Consejo quiere señalar al respecto la importancia de la presencia de los agentes económicos y sociales más representativos en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias en todo lo que concierna a la problemática de la vivienda en Canarias. Por ello, el CES estima que deben formar parte de ese Observatorio de Vivienda o de cualquier otro organismo que se cree, cuyo objetivo sea mejorar la reorganización de los sistemas de información o en general cualquier aspecto de la vivienda.

IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

1. El Consejo Económico y Social tiene, en términos generales, una valoración positiva respecto de los contenidos del **IV Plan de Vivienda de Canarias 2002-2005**. No obstante, precisar también el inconveniente que significa pronunciarse sobre el mismo de manera más precisa y completa por la dificultad del procedimiento de urgencia por el que se nos pide el dictamen. Por ello el Consejo escoge centrarse en el análisis particular de aquellos aspectos que considera más importantes desde la perspectiva de los intereses que representa, admitiendo, como no puede ser de otra manera, que estamos ante un instrumento de relevancia, tanto desde el punto de vista social como económico y territorial, como ha quedado recogido desde el inicio del presente dictamen.
2. Es importante llamar la atención también sobre la necesidad, ya advertida por el Consejo en anteriores ocasiones, de que se complete el nivel de información con el que se acompañan iniciativas como la de referencia: una evaluación más precisa y documentada de la ejecución de la anterior programación en la materia; los efectos, en su caso, y el cumplimiento del proceso previo de participación de otras instancias llamadas a pronunciarse en la materia y, de manera particular, el nivel de compromiso y aceptación con los contenidos del Plan de Cabildos y Ayuntamientos. Igualmente se hace necesario precisar los efectos que en esta materia determinarían otros planes, como por ejemplo el *Plan Director de Infraestructuras*, así como otra legislación conexas con la materia de vivienda. Habrán de cuidarse los previsibles efectos que sobre los precios finales de las viviendas pudieran tener las exigencias que el Plan prevé de adecuación a determinadas cuestiones medioambientales. En cualquier caso, el Consejo llama la atención sobre la necesidad de un adecuado desarrollo normativo del **IV Plan de Vivienda**.

Habrà de cuidarse especialmente, en opinión del Consejo, la adecuada recepción de las promociones públicas de vivienda desde la perspectiva integral en cuanto a dotaciones, infraestructuras y equipamientos.

3. Por último, el Consejo considera que el **IV Plan de Vivienda** mejoraría sustancialmente con la incorporación de las **observaciones que de manera particular se hacen en el presente dictamen** respecto de las actuaciones de promoción pública de viviendas en alquiler y en venta. Las que se hacen para la externalización de la R.I.C. Las que van dirigidas a facilitar la movilidad geográfica: sin un mercado de vivienda en alquiler asequible, las llamadas a dicha movilidad topan con resistencia. Y las que, entre otras, se refieren a la adecuación de los efectos que sobre el territorio tiene la configuración definitiva de las actuaciones del Plan.

Vº. Bº.
EL PRESIDENTE DEL CONSEJO

EL SECRETARIO GENERAL
DEL CONSEJO

Fdo.: José Luis Rivero Ceballos

Fdo.: Carlos J. Valcárcel Rodríguez