

VIVIENDA

- ▶ Aday Santana
- ▶ Cristian Cruz
- ▶ Alexander Carballo



El problema de la vivienda en Canarias y políticas aplicadas

La vivienda es un bien de consumo duradero que tiene claras implicaciones sobre las circunstancias personales de la población, de ahí su gran relevancia social. Una vivienda conforma la base sobre la que se organiza el núcleo familiar y no hay peor obstáculo al desarrollo de la vida social de los individuos que las limitaciones que se pueden encontrar.



El problema de la vivienda en Canarias y políticas aplicadas

- ▶ Nuevas chabolas en Las Palmas de Gran Canaria
- ▶ Las chabolas han vuelto a Las Palmas de Gran Canaria. Nuevas chabolas han aparecido en los barrios de Altavista, junto a la iglesia coreana, y en el solar de San Cristóbal donde estaba el Agua de San Roque. La reaparición de este fenómeno refleja que la oferta de casas sociales no es suficiente para dar respuesta a los más desfavorecidos.



El problema de la vivienda en Canarias y políticas aplicadas

“las condiciones actuales del mercado de la vivienda en Canarias son totalmente diferentes a las de hace unos años”



El problema de la vivienda en Canarias y políticas aplicadas

Desde la escasez de vivienda advertida en años anteriores hasta la gran disponibilidad de vivienda libre = fruto del incremento del stock de viviendas sin vender y al retraimiento de la demanda, consecuencia, esto último, de la restricción del crédito y la ausencia de medidas que permitan una mejor adaptación entre ambos parámetros.

Además, frente al problema del incremento de precios de la última década, nos encontramos en la actualidad en un periodo caracterizado por su progresiva disminución. Esta nueva situación, en opinión del Consejo, condiciona de manera importante la intervención pública en el ámbito de la vivienda, y en especial los objetivos y medidas de las programaciones sectoriales en la materia, como constituye el avance de Plan de Vivienda de Canarias

¿QUÉ QUIEREN DECIR CON ELLO?

El mercado de la vivienda en 2010: evolución de la oferta y de la demanda

A una fase de notable expansión de la oferta y de la demanda, le ha seguido un periodo de reducción por razones de la demanda, que finalmente se ha visto respondido, también, con el consiguiente recorte de la oferta de nuevas viviendas.

El número de viviendas terminadas es un año más superior al de las viviendas vendidas, el stock de vivienda terminada sin vender sigue aumentando.

En el caso de Canarias esta cantidad se ha incrementado ligeramente en el último año desde las 61.157 viviendas del periodo 2004-2009 hasta las 67.752 para el periodo 2004-2010.

TABLA 3.27. STOCK DE VIVIENDA TERMINADA SIN VENDER EN LOS MERCADOS INMOBILIARIOS DE LAS REGIONES ESPAÑOLAS. 2004-2010

	Vivienda libre vendida ⁽¹⁾ , 2004-2010	Vivienda libre terminada, 2004-2010	Exceso de oferta, 2004-2010
ESPAÑA	1.973.595	3.354.102	1.380.507
Andalucía	358.034	654.079	296.045
Aragón	53.492	82.481	28.989
Asturias	49.507	69.308	19.801
Baleares	40.322	67.663	27.341
CANARIAS	90.253	158.005	67.752

En el caso de Canarias la mayor diferencia en cuanto a la forma de tenencia consiste en un menor peso del régimen de propiedad y un mayor peso relativo del alquiler y la cesión como formas de tenencia.

De hecho, en 2008 Canarias se situaba como la tercera región española con mayor peso del alquiler, por detrás de Cataluña y Madrid, y como la segunda región con mayor relevancia de la cesión, tras Galicia.

TABLA 3.29. PARQUE DE VIVIENDAS PRINCIPALES SEGÚN FORMA DE TENENCIA. 2001-2008
 (% sobre el total de viviendas principales)

	Propiedad		Alquiler		Cesión	
	2001	2008	2001	2008	2001	2008
ESPAÑA	85,97	84,51	11,38	13,19	2,65	2,30
Andalucía	87,05	86,50	9,19	11,00	3,76	2,50
Aragón	87,28	86,23	10,08	12,12	2,65	1,65
Asturias	84,49	86,19	12,53	11,90	2,97	1,91
Baleares	77,37	85,25	19,94	12,42	2,69	2,33
CANARIAS	79,82	80,13	16,81	16,28	3,37	3,58

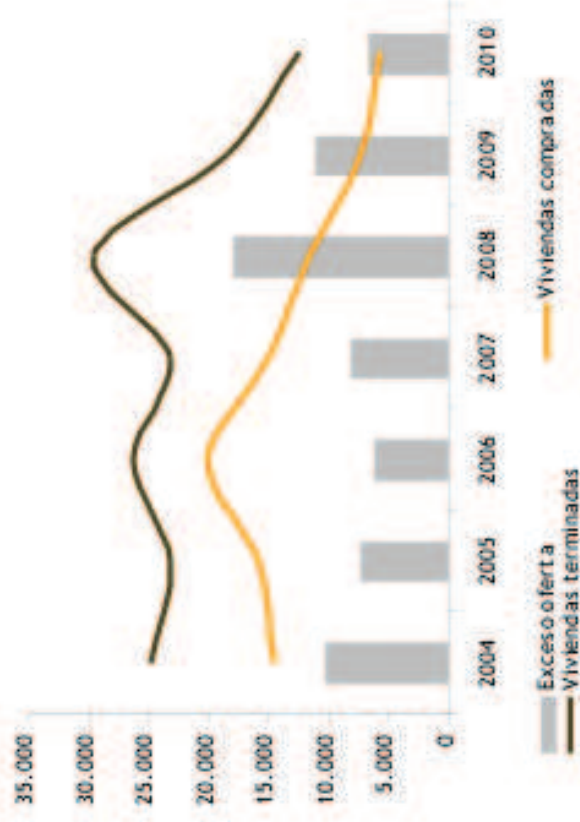
En 2008 existían en España un total de más de 2,7 millones de viviendas de protección oficial, de las cuáles más de 60.000 se encontraban situadas en territorio canario; es decir, un 2,2 por ciento del total.

Esta cifra se encuentra bastante por debajo del peso relativo de Canarias en el conjunto estatal en indicadores como producción o población.

En definitiva si tuviéramos que resumir la evolución del parque de viviendas de Canarias diríamos que ha ido creciendo a ritmos bastante elevados hasta 2009, tiene un porcentaje de tenencia en alquiler y cesión superior al de la media estatal y un bajo peso relativo de la vivienda protegida.



Canarias



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de la Vivienda.

Según los últimos datos oficiales (primer trimestre de 2011), el precio por metro cuadrado de la vivienda nueva en Canarias se sitúa en 1.534,1 euros, un 14% por debajo del precio medio estatal (1.777,6 euros), lo que significa un mantenimiento del diferencial de precios durante los tres últimos años. En cuanto a la evolución reciente de los precios, el descenso en el precio de la vivienda iniciado en 2008 se mantiene en Canarias y España durante 2010 y el primer trimestre de 2011 aunque con menor intensidad. Según los últimos datos, el descenso acumulado de los precios de la vivienda libre en los últimos tres años ha sido del 16,3% en Canarias y del 15,4% para la media estatal.

Con el objetivo de facilitar el acceso a la vivienda, las administraciones públicas diseñan políticas públicas encaminadas a facilitar las posibilidades de acceso de la población

En 2010 el número de años medio que una familia canaria tenía que dedicar su salario al pago de la vivienda ascendía a 5,61 en comparación con los 5,46 años obtenidos para el conjunto estatal. De hecho, Canarias se posiciona como la sexta región con mayores costes de acceso.

¿PRECIOS MÁS BAJOS CONSTES MÁSALTOS?

El Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012, que se plantea los siguientes objetivos. En primer lugar, dedicar los mayores esfuerzos públicos a facilitar el acceso a una vivienda a las familias con menos recursos. En segundo lugar, se mantendrá un programa específico para los jóvenes canarios .

Estas cifras han disminuido respecto al estudio del año anterior por incluir otros costes salariales en el coste salarial total objeto de estudio. Aún así los resultados siguen siendo los mismos y no ha habido variaciones en el orden de las Comunidades Autónomas.

Segundo, con ayudas adicionales en función de su nivel de renta. En tercer lugar, se marca como referencia que el esfuerzo de las familias para acceder a una vivienda protegida no supere la tercera parte de sus ingresos. En cuarto lugar, se impulsará la construcción de viviendas protegidas para lograr que todos los canarios puedan acceder a una vivienda a precios asequibles. En último lugar, se fomentará el alquiler como una línea de acción prioritaria.

Por tanto, en la última década, el coste de acceso a la vivienda se ha incrementado.

Un ritmo de crecimiento de los precios de la vivienda superior al de los salarios es la causa de esta situación.

¿Cómo se relacionan los precios con la renta?

¿Cómo se modifica la renta real con respecto a la vivienda?

En la actualidad, la dinámica de descenso de los precios de la vivienda podría aliviar esta situación, siempre que la dinámica salarial no siga el mismo camino.

El seguimiento de estas propuestas se deduce que tanto la adquisición como el alquiler deben considerarse dos opciones válidas de acceso a la vivienda por parte de las familias, de ahí que los Planes de Vivienda tengan cada vez un mayor enfoque hacia el alquiler.

La recomendación de apostar decididamente por el alquiler. Para ello sería necesario establecer en las políticas públicas sobre vivienda una serie de medidas de fomento de esta forma de tenencia.

Bonificación fiscal

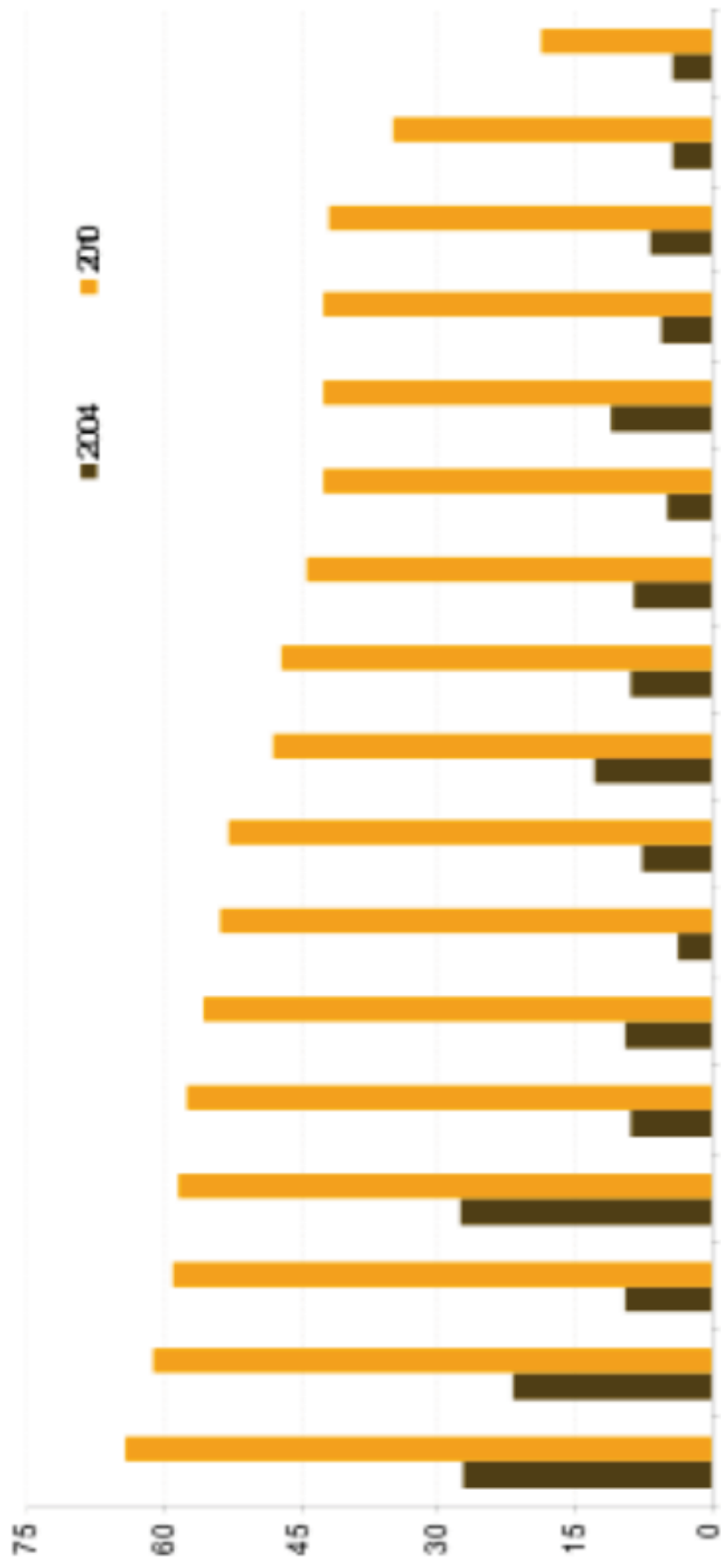
Otra de las cuestiones que se suele citar más recurrentemente a la hora de intervenir en el mercado de la vivienda es la necesidad de liberalizar el suelo puesto que es uno de los aspectos que encarece el precio de la vivienda. Otros años hemos puesto de manifiesto que, efectivamente, existe una relación positiva entre el precio del metro cuadrado de suelo y el de la vivienda libre ahora bien esto no quiere decir que la relación de causalidad existente entre ambas variables vaya desde el precio del suelo hacia el de la vivienda o viceversa.

¿A QUIÉN LE INTERESA CADA TIPO DE RELACIÓN?

¿Donde se encuentra Canarias?

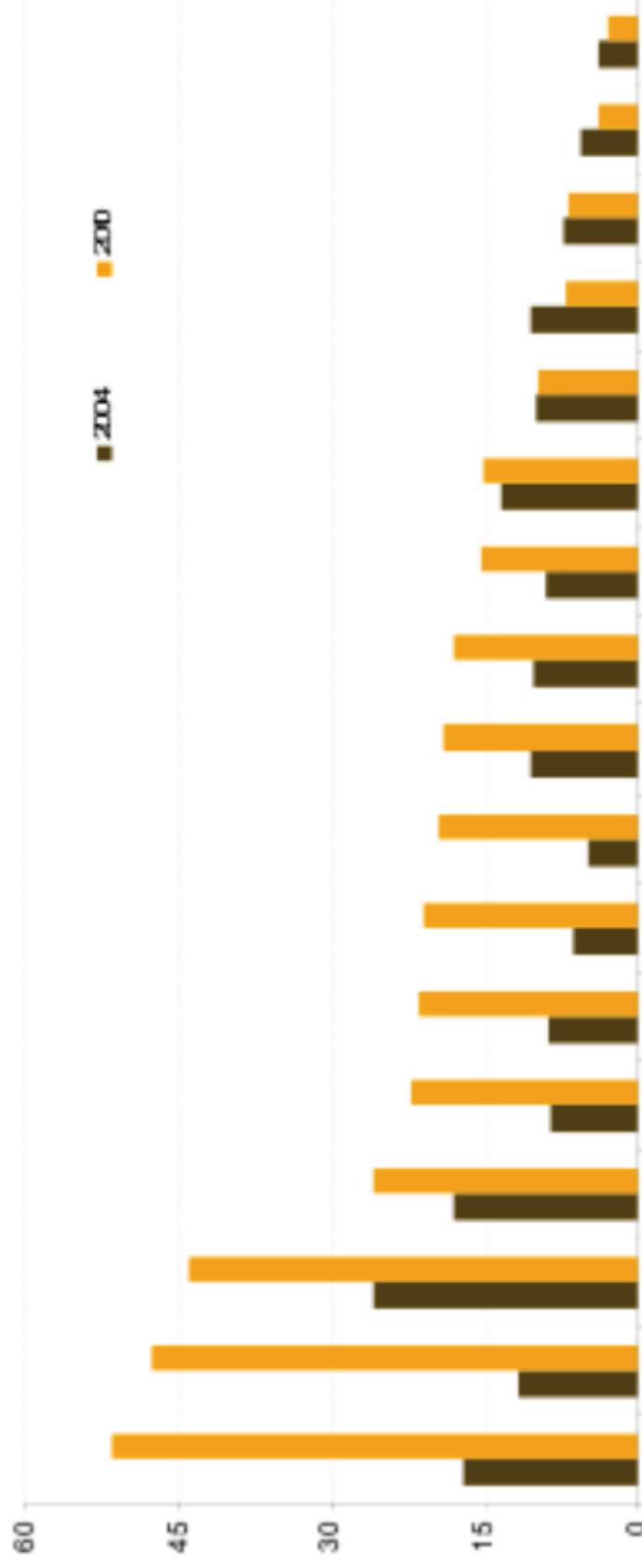
GRÁFICO 3.75. RELEVANCIA DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN LAS CIFRAS DE VIVIENDAS TOTALES EN LAS REGIONES ESPAÑOLAS. 2004-2010

Panel A) Viviendas iniciadas



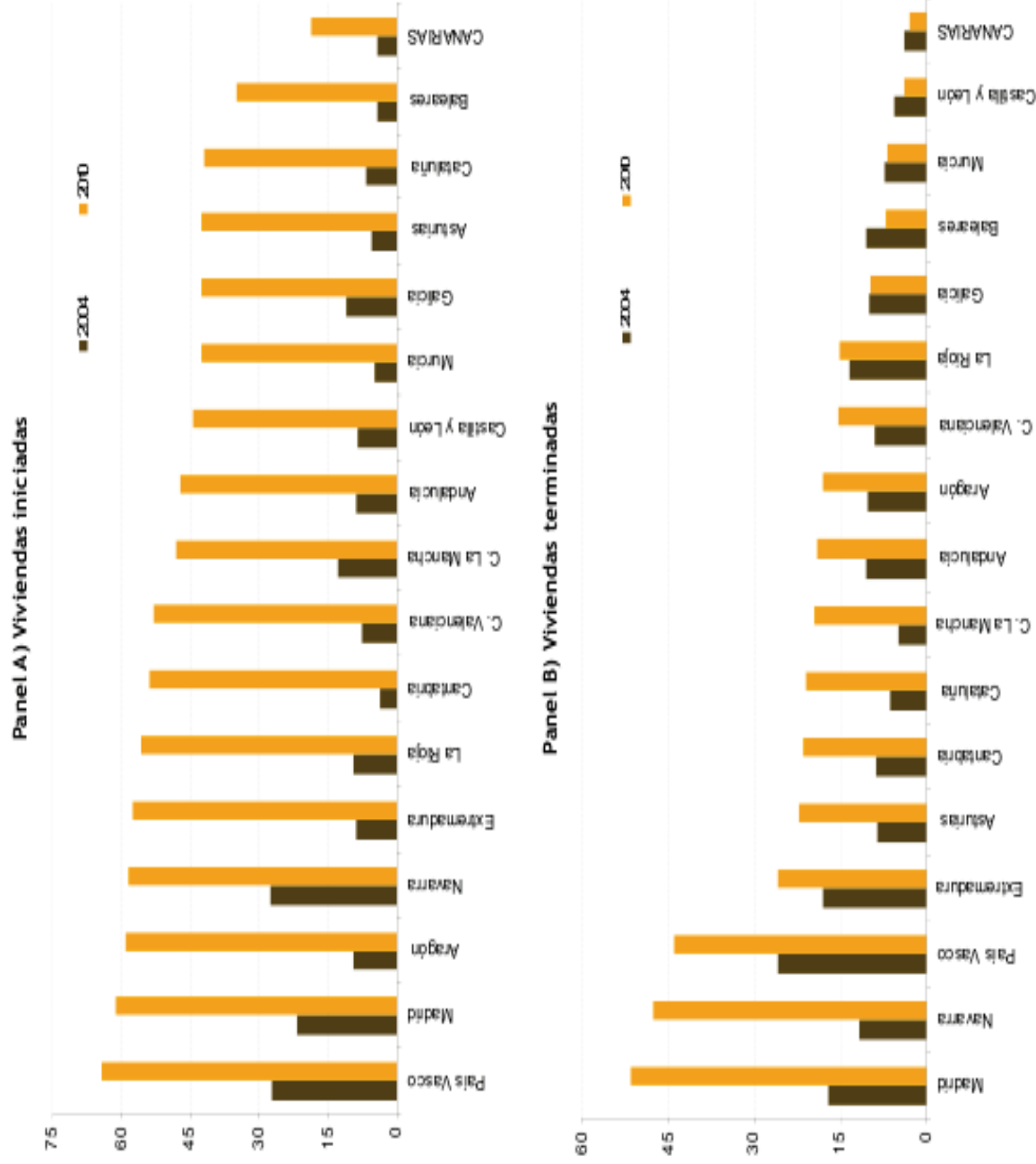
¿Donde se encuentra Canarias?

Panel B) Viviendas terminadas



Relación con población y renta

GRÁFICO 3.75. RELEVANCIA DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN LAS CIFRAS DE VIVIENDAS TOTALES EN LAS REGIONES ESPAÑOLAS. 2004-2010



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de la Vivienda.

Disminución sobresaliente (500 por ciento) del número de viviendas de protección oficial iniciadas, pasando de 2.540 viviendas en 2009 a 436 en 2010. A pesar de esta disminución en términos absolutos, al ser la reducción de las viviendas totales iniciadas aún mayor, su peso relativo aumenta.



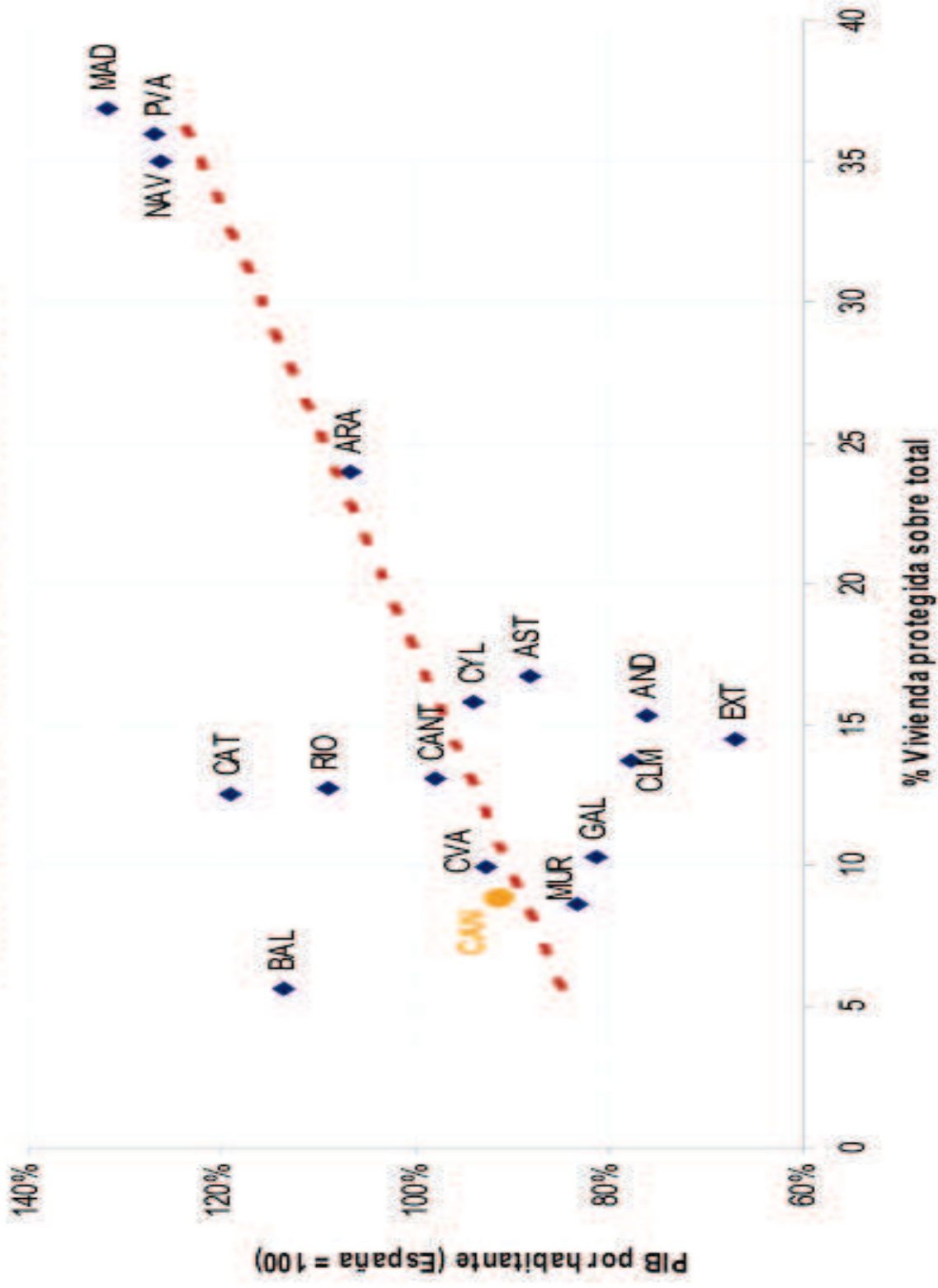
El escenario descrito hace preciso, en opinión del Consejo, adoptar medidas para utilizar la ficha financiera de las programaciones en materia de vivienda en los ámbitos de la rehabilitación y desmovilización del exceso de oferta. En este sentido, merece recordar el concurso de adquisición de viviendas promovido por el Gobierno, a través de la empresa pública Visocan, para su arrendamiento en régimen especial “llave en mano” y con el doble objetivo de mantener la actividad del sector y, por otro lado, adquirir promociones de viviendas libres, calificándolas como protegida dentro de la programación y con las ayudas y subvenciones inherentes a la misma.

Otro aspecto a analizar es la relación del peso de la vivienda protegida con distintos indicadores económicos con el objetivo de estudiar si la política de vivienda está respondiendo a la compensación de una serie de desventajas sociales como pudiera ser cubrir las necesidades de las comunidades autónomas con menores niveles de ingresos por habitante o las de aquellas comunidades autónomas que tienen mayores dificultades de acceso a la vivienda.

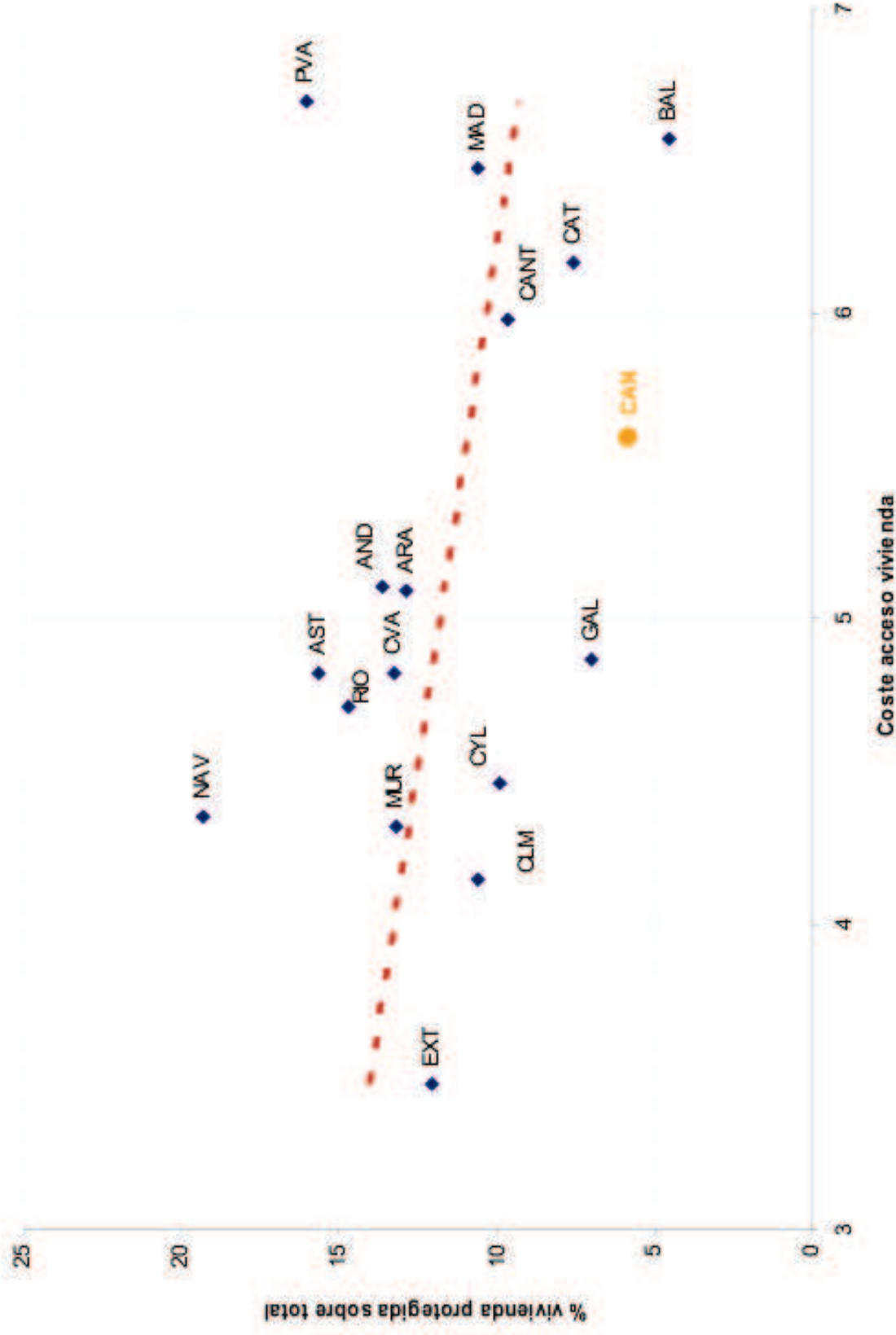
¿EFECTOS CON NIVEL DE RENTA Y CONICIONES LABORALES, LEY DE MEDIDAS URGENTES?

GRÁFICO 3.76. RELACIÓN EXISTENTE ENTRE LA POLÍTICA DE VIVIENDA Y ALGUNAS VARIABLES ECONÓMICAS EN LAS REGIONES ESPAÑOLAS. 2010

Panel A) Producto Interior Bruto por habitante



Panel B) Coste de acceso a la vivienda



Nota: AND: Andalucía, ARA: Aragón, AST: Asturias, BAL: Baleares, CAN: Canarias, CYL: Castilla y León, CLM: Castilla La Mancha, CANT: Cantabria, CAT: Cataluña, CVA: Comunidad Valenciana, EXT: Extremadura, GAL: Galicia, MAD: Madrid, MUR: Murcia, NAV: Navarra, PVA: País Vasco, RIO: La Rioja.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de la Vivienda y el Instituto Nacional de Estadística (Contabilidad Regional de España y Encuesta Trimestral de Coste Laboral).

El análisis de los datos nos muestra que son las comunidades autónomas de mayor renta por habitante las que más recursos dedican en términos relativos a la edificación de viviendas de protección oficial. Por otra parte, aunque la línea de tendencia sea negativa, no se obtiene relación significativa entre el coste de acceso a la vivienda y el esfuerzo público inversor en vivienda.



Y para finalizar, se exponen a continuación las consideraciones realizadas por el Consejo sobre los ejes estratégicos sobre los que debe basarse las políticas públicas de acceso a la vivienda:

- Fomento, promoción e impulso de las viviendas con algún tipo de protección pública, en sus diversas modalidades, favoreciendo a las personas que acceden por primera vez, y con especial atención a los jóvenes y a los colectivos sociales más desfavorecidos, en régimen de alquiler y de alquiler con opción de compra, como medidas que faciliten la movilidad laboral y una mejor transición hacia la compra de la vivienda, aspectos contemplados en el vigente Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012.

- ▶ ▪ Medidas que incentiven la puesta a disposición de las necesidades del Plan de Vivienda de
- ▶ aquéllas existentes vacías, también realizándose con carácter prioritario en el Plan de
- ▶ Vivienda de Canarias 2009–2012.
- ▶ ▪ En línea con las nuevas estrategias trazadas en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación
- ▶ 2009–2012, el Consejo valora el impulso de la rehabilitación de edificios y viviendas,
- ▶ particularmente intensiva en mano de obra, que deberá ir acompañada de intervenciones
- ▶ en los entornos urbanos próximos, en la medida que contribuyen al crecimiento sostenible
- ▶ del archipiélago así como una salida para el sector de la construcción.

En esta misma línea, el Consejo recomienda el desarrollo de las actuaciones sobre suelos dotacionales o redes de equipamiento. Esta figura la constituyen los alojamientos protegidos también previstos en el Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012, y respecto de los que esta Comunidad Autónoma es pionera desde el anterior Plan de Vivienda para el periodo 2005-2008. Línea de actuación, por cierto, incluida para el conjunto del Estado en el actual Plan de Vivienda estatal.

- Particular interés, en opinión del Consejo, habría que otorgarle a las medidas para introducir criterios de desarrollo sostenible, innovación tecnológica e incorporación de la sociedad de la información a la vivienda, mejorando la calidad técnica y la eficiencia energética y el respeto medioambiental en el proceso edificatorio. Medidas que, advierte el CES, deben ser convenientemente valoradas en su coste y su eventual repercusión en los precios de la vivienda. Ya en el Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012 se contemplan líneas de ayuda que se otorgan en función del nivel de eficiencia energética.

Con carácter general, el Consejo quiere hacer una recomendación expresa para que se siga impulsando los cauces para la participación, en la consecución de los objetivos planteados y para la aplicación de políticas activas y eficaces en materia de vivienda, de los distintos operadores económicos y sociales, profesionales y técnicos, promotores y cooperativas que configuran el amplio marco de quienes intervienen en la política de vivienda. Igualmente para el fomento de redes de intermediación social en materia de vivienda y el impulso de fórmulas posibles de gestión inmobiliaria en desarrollo del cooperativismo en la vivienda, siempre, y en lo que concierne a esta última fórmula, con estricta sujeción a los principios y normas del cooperativismo, de forma tal que no sea esta una vía que entre en competencia irregular con el sector de la construcción, velando igualmente por una política de precio acorde con su objeto social.

En materia de suelo, el CES hace una recomendación expresa para su protección con

destino a viviendas con algún tipo de protección pública, preservando la sostenibilidad del territorio. En relación a ello, y esta es una posición reiterada desde el CES al analizar otras políticas públicas, particular importancia habrá de concederse a la culminación de los

Planes Generales de Ordenación de los municipios canarios, y a la previsión que éstos hagan en relación a las reservas de suelo para vivienda con algún tipo de protección pública y suelos dotacionales.

A este respecto, el Consejo considera necesario que las administraciones públicas destinen el suelo obtenido como resultado de cesiones obligatorias o como compensaciones en los sistemas de planificación urbanística, a la construcción de vivienda protegida y que éstas se realicen en el sector de procedencia de dichas compensaciones.

En relación a todo ello, el CES señala que este tipo de actuaciones, al concurrir los ayuntamientos en competencia con los operadores privados, pueden desencadenar efectos inflacionarios, por el incremento del precio del escaso suelo, con su consiguiente repercusión al precio final de la vivienda construida.

Futuro

- ¿Soluciones?
- ¿Crecimiento infinito?
- ¿Los “barrios públicos” del SXX?
- ¿A qué afecta a la persona?
- ¿El caso de Mar Maleoa?

