

LA OPINIÓN DE TENERIFE

Tenerife tiene conexiones aéreas directas con 27 países y 138 aeropuertos | Págs. 10 y 11

Calor Las Islas, en estado de alerta por el elevado riesgo de incendios forestales | Pág. 47

Hoy, el periódico + la revista
¡HOLA!
por solo **3,40 euros**



ENFOQUES

Personas sin viviendas, viviendas sin personas

❖ En Canarias cada vez es más difícil conseguir una casa pero más de 210.000 están vacías

❖ Hay municipios como Tías, Vallehermoso o Betancuria donde la mitad de hogares están desocupados

❖ Más de 92.000 casas se encuentran cerradas y en desuso en Tenerife, una de cada cinco

Páginas 2 a 6



Pasión por la música de Carlos Rivera.

Un viaje a todas partes fue la canción elegida anoche por Carlos Rivera para arrancar su concierto en el pabellón Santiago Martín de La Laguna, que tuvo que ampliar el aforo ante la pasión que despierta el cantante mexicano en Tenerife, que llenó las gradas. De ahí que Rivera se haya convertido en un asiduo a la Isla: ha participado ya en dos galas de elección de la Reina del Carnaval de Santa Cruz y en varias ediciones de los Premios Dial. El de ayer fue un concierto convencional ante un público entregado en el que el mexicano ofreció temas como *Que lo nuestro se quede nuestro*, *¿Cómo pagarte?*, *Me muero* o *Regrésame mi corazón*. CARSTEN LAURITSEN

Páginas 48

EDITORIAL

Escenario incierto Página 9

Pablo Rodríguez

CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA Y MOVILIDAD DEL GOBIERNO CANARIO

«El acceso a la vivienda es prioritario; urge la colaboración público-privada»

Páginas 18 y 19

Dominical

Las plataformas se copian de la Tele



LA PROVINCIA

www.laprovincia.es

DIARIO DE LAS PALMAS

Este periódico utiliza papel reciclado en un 100%

EL MERCADO INMOBILIARIO

Canarias, paraíso de la vivienda vacía

Un 20,05% de las más de 1.052.000 casas construidas en las Islas permanecen desocupadas ❖ Las Palmas de Gran Canaria tiene 25.016 hogares en desuso de los más de 175.000 que se encuentran censados

PÁGINAS 2 a 6

MIGRACIÓN

Temor a una avalancha de cayucos por la inestabilidad de Senegal

Los disturbios por la condena al líder opositor Sonko han derivado en una ola de violencia

PÁGINA 31

Plata en el Mundial de vela con sabor lanzaroteño

La vela canaria sigue acaparando éxitos internacionales. Esta vez, los protagonistas fueron Miguel Ángel Morales y Alejandro Martín, regatistas del RC Náutico de Arrecife -en la imagen durante las regatas de ayer-. La tripulación lanzaroteña, en aguas de Alicante, se proclamó subcampeona del mundo de la clase 420 de vela, un logro que se suma al título europeo que conquistaba hace un mes en Polonia. La formación canaria se vio superada por otro dúo del equipo español, el integrado por los catalanes Pol Mateu y Alejandro de Maqua. Destacar también las cuartas posiciones de dos tripulaciones del RC Náutico de Gran Canaria: Paula e Isabel Laiseca y Jaime Ayarza-Mariano Hernández.

ANDREA LELLI

PÁGINAS 54 a 63



dominical

Nueva vida en 'streaming' para la TV de toda la vida

Pablo Rodríguez

Consejero de Obras Públicas, Viviendas y Movilidad del Gobierno de Canarias

«Los cabildos por sí solos no son capaces de sacar adelante los trenes»

«Si se repiten las elecciones volveremos a hablar con NC» ❖ «Se creará un observatorio de precios aéreos si el Estado no nos facilita información»



PÁGINAS 28 y 29

Pablo Rodríguez. | JOSÉ PÉREZ CURBELO

Sí hay casa pa'tanta gente (pero 211.331 están vacías)

Como si de un relato en el multiverso se tratase, el escenario de la vivienda en Canarias transita varias realidades: la oferta limitada, los inasumibles precios para el cliente local, la protección medioambiental y las edificaciones deshabitadas

Miguel Ayala

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Unos lo achacan a la inseguridad jurídica del propietario a la hora de alquilar si el inquilino les resulta rana. Otros dicen que la limitación del espacio en Canarias dispara los precios e impide al cliente local ya no sólo comprar sino también alquilar. Hay incluso quienes culpan de todo a la picaresca de los dueños, que prefieren mantener deshabitados sus inmuebles antes de venderlos por debajo de sus expectativas económicas, aunque tampoco faltan aquellos que, por ejemplo, responsabilizan a la lentitud burocrática y las caprichosas políticas municipales para lograr los permisos de habitabilidad que permitan poner en el mercado nuevas edificaciones. Y es que por haber, hay en las Islas personas que hasta demonizan al inversor extranjero cuyo poder adquisitivo sí le permite afrontar los elevados costes de un inmueble.

Con más de 211.000 viviendas vacías en Canarias entre las más de 1.052.000 construidas; las principales capitales del Archipiélago, Santa Cruz de Tenerife y Las Palmas de Gran Canaria, ocupando, respectivamente, el primero y cuarto lugar del ranking nacional en el número de residencias en barbecho entre las ciudades españolas con más de 200.000 habitantes y el municipio palmero de Garafía y el conejero de Tías a la cabeza del país en la lista de localidades de menos de 10.000 empadronados con más casas deshabitadas, con, respectivamente, un 48,56% y 47,98% del total, la Comunidad Autónoma canaria tiene en este asunto una gigantesca papa caliente cuya solución parece tan necesaria como complicada.

Es precisamente Lanzarote una de las Islas donde actualmente el problema de la vivienda vacía tiene visos de convertirse en un gravísimo inconveniente que hasta puede frenar su crecimiento económico pues la inminente apertura en la localidad de Playa Blanca, en el municipio de Yaiza, de un establecimiento hotelero con 720 habitaciones se ha colado entre los temas de conversación de los residentes en esa zona turística que carece de una planta residencial suficiente para alojar en régimen de alquiler la mano de obra

que se requiere para atender los servicios de un negocio de semejantes dimensiones. De hecho, algunos barajan la posibilidad de instalarse en Corralejo, en la isla de Fuerteventura, y tomar todos los días el ferry de media hora de duración por trayecto que comunica Yaiza con La Oliva.

Con un total de 79.092 viviendas en sus siete municipios, Lanzarote mantiene deshabitadas 19.986 casas de las cuales más de 3.000 se localizan sólo en Yaiza. Sus vecinos Tinajo y Tías cuentan, respectivamente, con un parque total de casi 20.000 viviendas de las cuales 8.695 están vacías. Haría, con 3.880 y 1134 vacías; Tegüise, con 11.186 y 2374 cerradas; San Bartolomé con 1.538 infrautilizadas de las 8.484 que posee el municipio mientras que la capital, Arrecife, del total de sus 25.339 registradas mantiene inutilizadas 3.114, según los datos que el Instituto Nacional de Estadística (INE) acaba de completar sobre su publicación de los Censos de Población y Viviendas 2021. En total, la isla de los volcanes mantiene vacías poco más del 25,04% de sus viviendas.

La Gomera y La Palma, el mayor porcentaje de deshabitadas

Curiosamente, por número de porcentaje total de viviendas vacías en Canarias el primer lugar lo ocupa la isla de La Gomera, donde hay desocupados un 36,78% de sus pisos, lo que se traduce en 4.914 de los 15.043 existentes.

En la isla colombina destaca el caso de Valle Hermoso, donde casi la mitad de sus viviendas están deshabitadas, concretamente 1.260 de las 2.648 registradas, lo que supone el 47,58% del total, aunque en Agulo y Hermigua tampoco mejora esa ratio superando ambos municipios el 40% con 362 de las 853 existentes el primero -42,44%- y 527 vacías de las 1.306 fabricadas -40,35%- en el caso del segundo.

Alajeró, con 488 residencias vacías de las 1.327 construidas; Valle Gran Rey, con 1338 desocupadas de las 3.803 existentes y San Sebastián de La Gomera, con un total de 5.106 de las cuales 939 permanecen cerradas, completan el escenario gomero.

La Palma es la otra isla del Archipiélago, junto a La Gomera, cuyo porcentaje total de viviendas vacías supera el 30%, concretamente un 30,8 por ciento con respecto al número total, que es de 46.759 viviendas edificadas de las cuales 12.044 se mantienen sin inquilinos.

Garafía revienta los porcentajes de la Isla Bonita (y del Archipiélago y el resto del país) con un sorprendente 48,56 por ciento de viviendas vacías, que se traduce en 794 de las 1.635 con las que cuenta la localidad y sitúa al municipio palmero de apenas 1.700 habitantes como la localidad con mayor número de viviendas vacías con menos de 10.000 residentes en total de toda España.

San Andrés y Sauces, con una tasa de residencias inutilizadas del 38,98%, que significan 930 de las 2.386 existentes; y Barlovento, con 476 sin explotar de las 1.230 levantadas, que suponen un 38,70%, ocupan los tres primeros puestos palmeros según este informe sobre viviendas vacías elaborado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) basándose en los Censos de Población y Viviendas del año 2021, el último ejercicio del que hay datos completos actualizados a día de hoy.

Un 20,05% de las más de 1.052.000 viviendas construidas en Canarias permanecen desocupadas

En el cómputo total canario de los datos del INE sobre vivienda vacía la isla con mayor porcentaje es La Gomera con un 36,78%

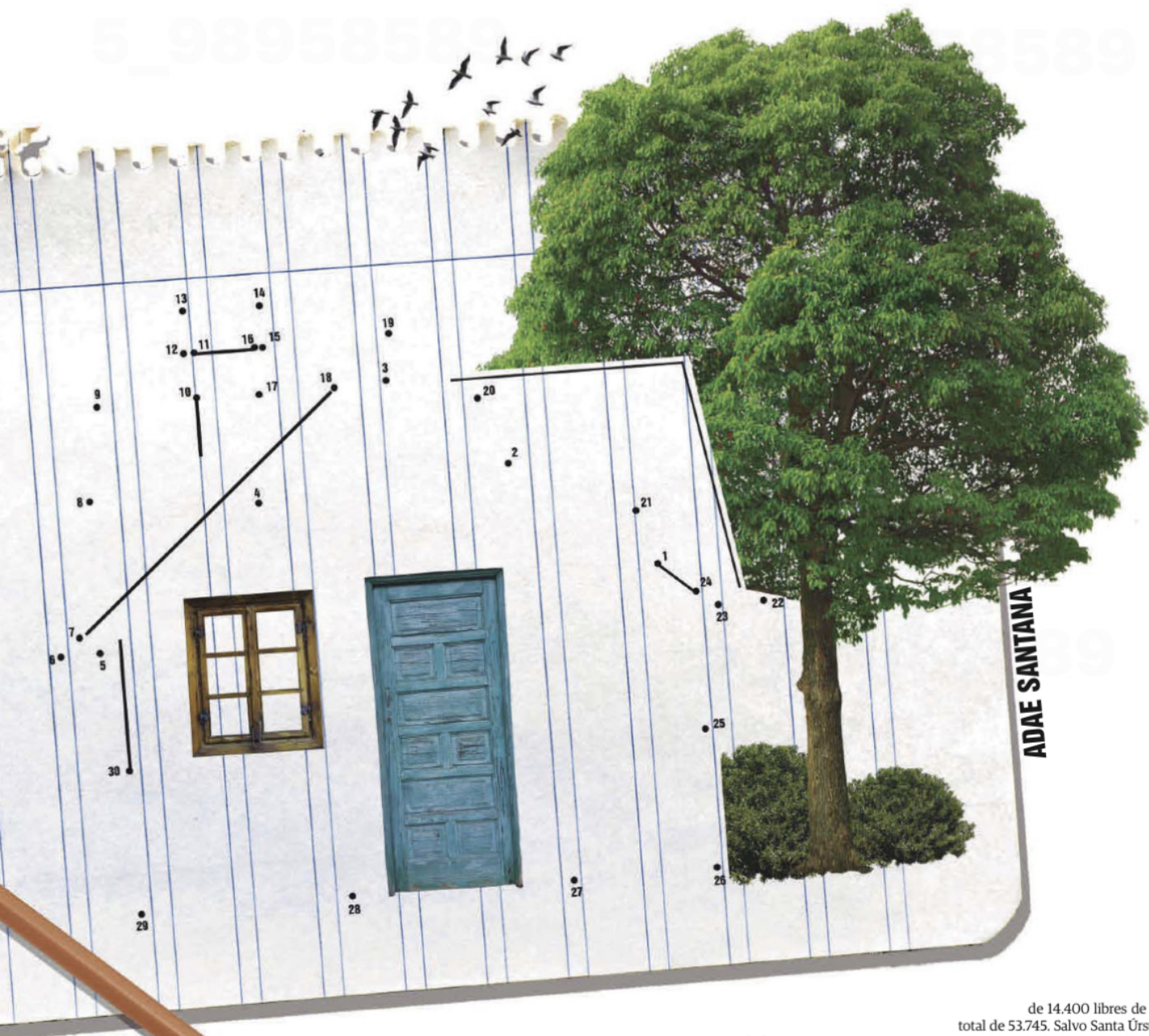
Garafía, con un 48,5% de viviendas vacías, lidera el 'ranking' seguida de Tías (47,9%); Valle Hermoso (47,5%) y Betancuria (46,2%)

Fuerteventura, por su parte, con más de 61.700 viviendas contabilizadas tiene una tasa de casas deshabitadas del 28,06%, que representan la nada desdeñable cifra de más de 14.200.

Betancuria, en ese sentido, obtiene el peor porcentaje con un 46,23% de residencias sin utilizar, 239 de las 517 existentes, aunque La Oliva, Pájara y Antigua, con 5.369, 3.209 y 3.057 residencias vacías, respectivamente, son las que mayor número de casas inutilizadas tienen en el territorio majorero.

En el otro extremo se sitúa Puerto del Rosario, la capital, que sólo tiene sin utilizar un 8,34% del total de sus planta residencial, con 1.558 casas sin inquilinos de las 18.683





que tiene el mercado. Tuineje cierra la lista de las localidades de Fuerteventura en este informe del INE con, únicamente, un 14,12% de casas inhabitadas: un total de 968 de las 6.856 censadas.

Territorio limitado y con limitaciones

Cada isla del Archipiélago canario tiene su peculiaridad pero si alguna sufre serios problemas para acoger ya no solo a la población foránea sino a la suya propia esa es El Hierro, donde al reducido espacio geográfico se le añaden distintas medidas urbanísticas o medio ambientales que hace imposible, por ejemplo, algo tan sencillo y común como fabricar una segunda planta en la casa terrera familiar. «Esto es un terri-

torio para ricos», lamenta un herreño que tampoco puede adquirir una propiedad «porque los precios están disparatados; El Hierro está de moda pero los herreños no», se queja.

La pequeña isla tiene una tasa total de viviendas vacías del 25,14% en sus tres municipios, una cifra que representa 1.683 de las 6.919 residencias recogidas por el INE. El Pinar, con 368 de 1.320 (27,88%); Frontera, con 638 de 2.444 (26,10%) y Valverde, donde hay 3.155 casas de las cuales 677 permanecen sin habitantes (21,46%).

Las Islas capitalinas, lógicamente, aportan el mayor número de viviendas del Archipiélago, con más de 840.000 viviendas en pie y casi 160.000 vacías, lo que supone un 22,16% de media entre ambas.

En la isla de Tenerife la tasa de viviendas sin habitantes es de 92.315, un 22,15%. Según los datos del INE para este estudio, Santa Cruz de Tenerife encabeza el ranking de ciu-

dades en España con más de 200.000 habitantes según el número de viviendas vacías.

En ese sentido, siete de los 31 municipios tinerfeños superan la ratio del 30% de viviendas vacías en su territorio. Así, a la cabeza se sitúa Los Silos, con un 39,96% de casas vacías, 997 de un parque de 2.495. Vilaflor de Fasnía, con 377 de sus 1.077 viviendas sin residentes, alcanza un 35,00% de *target* y a continuación irían San Miguel de Abona, Santiago del Teide, Puerto de la Cruz, El Tanque y casi que también San Juan de la Rambla, que llega a un 29,74% de viviendas deshabitadas, 657 de las 2.209 que hay registradas. Los municipios anteriormente mencionados poseen, respectivamente, 3.451 (33,13%); 3.302 (35,72%), 6.501 (31,29%) y 445 (32,94%) hogares sin residentes.

Por numerosas, el caso de Abona es cuanto menos significativo al tratarse de otro municipio con problemas para adquirir una vivienda en propiedad o de alquiler, con más

de 14.400 libros de un total de 53.745. Salvo Santa Úrsula y Tegueste, ningún municipio tinerfeño baja del once por ciento de tasa de viviendas sin ocupantes, con, respectivamente, 698 y 511 de 6.812 y 4.764 totales.

En Gran Canaria, por su parte, sí que no hay ningún municipio que esté por debajo del 11% en lo que se refiere a viviendas vacías.

La cumbre de Tejeda se pone en cabeza con un 41,28% de su parque de casas sin residentes. 611 viviendas de las 1.480 existentes en una localidad que tiene a su vecina Artenara como segunda clasificada en este ranking del INE, con 316 de sus 784 viviendas vacías, un 40,31% del cómputo global.

Las Palmas de Gran Canaria tiene un 14,28%, 25.016 vacías de las más de 175.000 censadas; Telde cuenta con 5.307 cerradas de 46.739, un 11,35%, y San Bartolomé de Tirajana posee 3.440 inhabitadas de las más de 32.700 con las que cuenta. Mogán tiene un 33,7% sin ocupantes (5.697 de 16.844) y Gáldar y Santa María de Guía, respectivamente, 1.876 y 2.199, de, por ese orden, 11.691 y 7.337 totales.

¿Qué valoración debemos hacer a que un territorio tan limitado como el canario tenga a nivel nacional situadas a sus dos capitales entre los municipios con mayor número de viviendas vacías del país, con Santa Cruz de Tenerife a la cabeza, con más de 16.000, y Las Palmas de Gran Canaria, donde se calculan más de 25.000, en el cuarto lugar, entre las localidades con más de 200.000 habitantes?

Considero que el hecho de que un territorio sea o no limitado no es determinante para provocar que las viviendas estén o no vacías, lo que no es óbice para calificar las cifras de lamentables y demostrativas de lo mal que se están haciendo las cosas.

Lo cierto es que Canarias, en su diversidad, es un territorio turístico, cuenta con la posibilidad de segundas residencias, viviendas turísticas, hay casas inconclusas tras la crisis inmobiliaria de 2008, viviendas con problemas de herencias, documentales e hipotecarios o muy dañadas tras años de abandono por falta de recursos para su rehabilitación.

A partir del análisis de todas estas variables y del efecto en los resultados de la metodología utilizada podríamos empezar a hablar. No todas las viviendas denominadas como vacías realmente lo están y habría que hacer una discriminación sobre esta cuestión. Estos datos suponen una muestra más de que la política de vivienda en España ha fracasado tras 25 años de gestión errática que no ha dado respuesta a las necesidades de vivienda en nuestro país.

En cualquier caso, las estadísticas pueden llegar a ser perversas si

«Esta legislatura debe ser la de la política de vivienda y es necesario declarar la como de interés estratégico», dice sobre casas vacías y la incorporación al mercado canario de inmuebles adaptados al poder adquisitivo local la presidenta de la Asociación de Empresarios Constructores y Promotores de Las Palmas.

María de la Salud Gil

PRESIDENTA DE LA ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS CONSTRUCTORES Y PROMOTORES (AECPI) DE LAS PALMAS

«Que un territorio sea o no limitado no es determinante para que las viviendas estén o no vacías»

Miguel Ayala

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

no se analizan adecuadamente o se utilizan metodologías que pueden inducir a resultados inexactos. Hay expertos del sector inmobiliario que aseguran que el número de viviendas vacías es mucho menor de lo que determina este estudio. Y más allá de manifestaciones categóricas hay que analizar los datos con cuidado en todas sus variables.

¿A qué se le puede achacar esa situación que reflejan los datos del Instituto Nacional de Estadística? Hay quien lo relaciona con la picaresca de los propieta-

rios, que prefieren mantenerlas cerradas hasta conseguir venderlas a un precio que el comprador actualmente no está dispuesto a pagar; y otros le echan la culpa a la falta de protección y de medidas efectivas en el caso de alquilar por miedo a que los inquilinos dejen de abonar las mensualidades y se conviertan en okupas?

El eje central de la cuestión es que Canarias vive una emergencia habitacional y las familias no pueden acceder a una vivienda tanto en régimen de alquiler como en

compraventa.

En primer lugar, una de las causas más directas sobre este fenómeno es el intervencionismo. Se estima que la Ley de Vivienda ha provocado que más de un 10% de la oferta salga del mercado de alquiler y pase a la venta. Ya avisé con la salida de esta nueva normativa de que perseguir a los propietarios de viviendas y pretender asimilar a quien tiene cinco viviendas a los fondos de inversión traería el mercado del alquiler así como los límites de renta y subida por debajo del IPC. Advertí que la

consecuencia sería la retirada de oferta del mercado, menor producción de viviendas en alquiler, precios más altos y una mayor brecha entre oferta y demanda. Hasta se ha incrementado el alquiler por habitaciones para sortear la ley.

En segundo lugar, la inseguridad jurídica es otra de las circunstancias a las que se puede achacar esta situación. En Francia, se ha aprobado este año una ley que busca facilitar los desalojos y endurecer las sanciones contra personas que ocupan ilegalmente una vivienda o contra inquilinos morosos con la introducción en los contratos de alquiler de una cláusula de rescisión automática y reduciendo el tiempo para desalojar hasta a 48 horas. Mientras, en nuestro país se acaba de publicar la citada Ley de Vivienda alargando y obstaculizando estos procesos, que pueden tardar años.

No se puede calificar de picaresca de un propietario el hecho de que gestione su propiedad de la forma que estime oportuna. Si no se aborda con rapidez e incentivos esta problemática, la desprotección actual del propietario frente a impagos o posibles desperfectos, y los incentivos ante el fenómeno de la ocupación se agravará la situación. Y esa desprotección y permisividad son otra arista en este problema, junto a la demonización de la propiedad privada, protegida por cierto en nuestra Constitución.

Aunque los datos con que el INE ha elaborado este estudio son referentes a 2021, todo indica que las cifras no varían mucho con las de este año y las del pasado ejercicio. ¿Manejan usted

Pasa a la página siguiente >>

Observación, crisis y conflicto de la vivienda en Canarias: algunas respuestas

OPINIÓN



Eduardo Parra López

DIRECTOR CATEDRA SOSTUR,
UNIVERSIDAD DE LA LAGUNA

El incremento, la facilidad, la frecuencia en las comunicaciones, el gusto por viajar, conocer nuevos lugares como elementos de la cultura popular y no sólo reservado a un porcentaje minoritario de la población, desplazamientos de corta duración por trabajo y finalmente, la deslocalización laboral, tendencia intensificada por la crisis sanitaria, es uno más, pero quizás el más novedoso y determinante de los factores que incide en el concepto tradicional de vivienda y que está afectando a municipios y ciudades de España.

El concepto 'vivienda', de este

modo, ha visto alterado uno de sus elementos esenciales, la voluntad de permanencia de quien la ocupa. El hogar familiar permanente es indiscutiblemente una opción, pero están surgiendo otras formas de vivir, flexibles, que rompen con la idea de «permanencia» y «familiar». Formas que dan solución a necesidades de la población, pero que colisionan con una regulación jurídica abundante y restrictiva en aras de proteger un bien jurídico preciado: «El derecho al acceso a la vivienda».

De la misma manera, la vocación de permanencia, el asentamiento en un lugar en el que hacer «la vida», es un concepto secular que sufre desde hace años una importante transformación. No hay más que observar algunos municipios y ciudades españolas para constatar que un importante porcentaje de la población que ahí habita, no ha nacido ni pretende morir en la vivienda que ocupa. Son nuevos pobladores, que no han

llegado para quedarse, o sí, trabajan a distancia, o están desplazados temporalmente, estudian mientras desarrollan trabajos ocasionales, crean negocios que pudieran trasladar a cualquier otra parte del mundo y al mismo tiempo, mantienen la comunicación constante con su comunidad, presente o a miles de kilómetros en cualquier parte del mundo.

Siendo lo anterior elementos contextuales, sucede la ocupación que la población, tradicionalmente llamada «flotante», hace de las viviendas, y que tiene consecuencias claras en el ámbito social, cultural y económico en Canarias:

a) Desplazamiento de la población local asentada anterior o tradicionalmente en las viviendas, «población residente», que no puede seguir accediendo al uso de éstas, ante el aumento de su valor y de su renta, como consecuencia natural del aumento de la demanda. La gentrificación ya no es una predicción sino un hecho consta-

table, en especial en los destinos turísticos que, por su clima, interés cultural, oferta gastronómica, seguridad, mejores viviendas, moda... son preferidos por la nueva población nómada.

b) Transformación social de los espacios dentro de las Islas. Grandes núcleos de determinado interés (cultural, turístico, de seguridad, clima, mejor arquitectura o calidad de las viviendas...) quedan destinados a un uso residencial distinto del de vivienda habitual o permanente. Se incorpora, en ejercicio del derecho a la libertad de empresa, nuevos, y ya no tan nuevos negocios que cubren la necesidad de alojamiento temporal, o soluciones habitacionales para una población que demanda el uso de un lugar en el que vivir un tiempo indeterminado, esto es, sin vocación de permanencia, sin el proyecto de toda una vida ligada a un lugar.

c) Medidas intensas de protección del derecho al acceso a la vi-

vivienda en zonas denominadas tensionadas o de distorsión del mercado. Los fenómenos descritos en los anteriores puntos provocan tensión en el mercado de vivienda en Canarias, durante el periodo de ajuste de oferta y demanda. La subida de precios ajusta la demanda, puesto que en este caso la oferta es limitada: se trata de espacio, por tanto y como ejemplo, con independencia de cuantas viviendas haya disponibles en un municipio, sólo unos pocos, y en una selección por razones de capacidad económica, pueden acceder a las viviendas ubicadas en determinadas zonas.

El descontento de la población residente en determinados municipios de las islas, debido al aumento de nuevos vecinos temporales, subida de precios, tanto de las viviendas, las rentas y también algunos servicios, ha tenido respaldo en movimientos sociales y en determinadas orientaciones políticas. Y todo esto se está traduciendo en la actualidad en el desarrollo de una abundante regulación normativa, encaminada a restringir los derechos de propiedad y de libre empresa en beneficio de la protección de derecho al acceso a la vivienda en lugares considerados saturados o tensionados de las



María de la Salud Gil en la sede de la Asociación de Empresarios Constructores y Promotores de Las Palmas. | LP/DLP

<< Viene de la página anterior

des desde la Asociación de Empresarios Constructores y Promotores de Las Palmas números similares?

Sobre viviendas vacías no manejamos datos que puedan confirmar o desmentir los números del estudio más allá de las afirmaciones de algunos expertos que, como le explicaba antes, ven excesivas las cifras de viviendas vacías que maneja el INE en Canarias. En cualquier caso si le puedo aportar otros datos con los que sí contamos por hacer una radiografía más extensa como que el porcentaje de casas protegidas sobre el total del parque de viviendas en Canarias, conformado por más de un millón, es de apenas el 1,74%.

Un reciente estudio de coyuntura que realizamos analizando el período 2007-2022 dio como resultado que en la peor etapa de la crisis, que se dio de 2007 a 2014, el número de casas protegidas que se incorporaron al mercado fue de 4.210. Posteriormente, entre 2015 y 2022, la cifra cayó a 476 viviendas protegidas, apenas un 3% del total. En definitiva, en 16 años la construcción de vivienda protegida ha disminuido prácticamente en un 90% pese a la emergencia habitacional que sufrimos, empobreciendo a una demanda que no para de crecer y alejándola cada vez más de ser un bien constitucional.

Frente a ello se sitúa una demanda de 20.000 personas registradas que reclaman una vivienda a la que habría que sumar probablemente otros 20.000 que no es-

Pasa a la página siguiente >>

islas. Y cómo resultado, se podría decir que la intervención regulatoria no está consiguiendo ayudar a reestablecer una situación de equilibrio y pacífica convivencia, existe tensión social.

Las normas urbanísticas en Canarias, las leyes sobre arrendamiento de vivienda, las que regulan actividades turísticas y hoteleras, reciben la tensión y la necesi-

ejemplo, la limitación de la renta en los arrendamientos en zonas donde el mercado de la vivienda se encuentra «tensionado», sanciones o impuestos a las viviendas no ocupadas, prohibición de arrendamiento con plazos de vigencia breves, prohibición o necesidad de autorización para permitir el uso de viviendas de determinadas zonas «tensionadas» con fi-

mo hemos llegado aquí, habría que echar la vista atrás en el concepto de propiedad privada, desde su origen hasta las actuales políticas sustentadas en el Estado Social y de Bienestar, pero esto lo dejamos para otra ocasión, pero habría que estudiarlo.

La regulación de la vivienda en España es compleja y profusa. Son varias, por no decir todas las administraciones, las que tienen algo que decir sobre este singular bien.

El acceso a la vivienda es además de una necesidad primaria, un derecho constitucional y su adquisición, en caso de que no se opte por poseer una vivienda en arrendamiento, supone la mayor inversión económica que un individuo promedio realizará a lo largo de toda su vida. La vivienda por tanto es, en nuestra cultura isleña, la forma más tradicional de ahorro y por si esto fuera poco, el sector de la construcción e inmobiliario, íntimamente ligado al del turismo, resultan conjuntamente la principal actividad económica de las islas.

En definitiva, debemos entender el concepto de vivienda cómo dinámico, cambiante, y quizás en ello se encuentre el origen de la

distorsión o «disfunción» que sin duda alguna se está produciendo entre realidad y regulación legal. Los esfuerzos legisladores, sancionadores de conductas, interventores del mercado, limitadores de usos y actividades, no satisfacen a ningún actor en el mercado de la vivienda en las islas. Pero como dicen los organismos internacionales «la vivienda no es mercancía, sino un derecho». El acceso a la vivienda es un derecho, más la vivienda es indiscutiblemente mercancía.

La vivienda, no es y no lo ha sido nunca, una cosa fuera de mercado. Todo lo contrario, es uno de los bienes tradicionalmente susceptibles de propiedad y posesión. La vivienda en el archipiélago es objeto de un mercado complejo y lleno de aristas, pues quiebra ha provocado grandes crisis, pues aún actividades económicas diversas, y no considerar estas circunstancias sería, y es, legislar fuera de la realidad.

Ante la regulación protectora del derecho al acceso a la vivienda en Canarias, nos encontramos frente a la preservación y desarrollo del estado del bienestar o ante la resistencia a aceptar no sólo una realidad económica, necesaria para el sostenimiento de estos avan-

ces de bienestar social, sino quizás también a aceptar un cambio cultural, social y económico.

La prosperidad económica que ha permitido el estado de bienestar en Canarias proviene de una estructura económica sostenida en decisiones preexistentes, no fortuitas, no aleatorias. La economía de las islas, que establece el derecho a una vivienda, debería tener como sostén sistemas basados en la libertad del individuo y dentro de este concepto, incentivos al desarrollo económico como la propiedad privada y la libertad de empresa. Podrían existir, y existen, otros sistemas que proporcionen la generación de riqueza que permita la edificación de viviendas adecuadas accesibles para todos. Sistemas que posean apoyo en otros derechos, otras ideas, otras concepciones del mundo.

Cierro, admitiendo que no debemos dejar de ser realistas para lograr el éxito: la convivencia pacífica y el orden, procurar el progreso y el bienestar social de las islas. Realista al considerar la naturaleza humana, el sistema económico insular donde va a ser aplicado, al saber a la sociedad que se dirige, sus circunstancias y comportamientos actuales, procurando el equilibrio de nuestra sociedad.

«El hogar familiar permanente es una opción indiscutible pero están surgiendo otras formas de vivir, flexibles, que rompen con la idea de 'permanencia' y 'familiar'»

dad de ajuste proveniente de los conflictos de convivencia en los municipios. Los actores en el mercado de la vivienda de Canarias observan que la distinción entre usos considerado de servicios como el hotelero, turístico y el residencial, destinado esencialmente a proveer a la población de viviendas, nos guste o no, sea conforme a derecho o no, se confunden en la realidad, sin embargo, la norma es extremadamente rígida en su distinción, según se constata.

Iniciativas varias, como por

nes turísticos, restricción de la concesión de habitabilidad a determinadas fórmulas de alojamiento con zonas de uso compartido, son sólo algunas de las 'polémicas' medidas que las distintas administraciones, en los diferentes países europeos, están adoptando para tratar de ordenar y procurar la convivencia pacífica, buscando el equilibrio entre los distintos derechos y bienes jurídicos a proteger: acceso a la vivienda, propiedad privada, libertad de empresa...pero para entender cómo

<< Viene de la página anterior

tán registrados porque no tienen ninguna fe en el sistema.

¿Beneficiaria a esta situación que por parte de las instituciones nacionales, regionales, insulares o municipales se promueva y facilite la construcción de nuevas edificaciones con el objetivo de generar un mercado de viviendas en las Islas cuyos precios sean asumibles para la mayoría de los ciudadanos?

Por supuesto, y es algo fundamental para el bienestar económico y social de Canarias. Esta legislación debe ser la de la política de vivienda y es necesario declararla como de interés estratégico, facilitando así su gestión prioritaria. Por ello desde la AECP reclamamos al Gobierno un pacto por la gobernanza donde el modelo de política de vivienda sea diferente.

La mayoría de las compras de casas en la actualidad se realizan sin hipoteca, lo que significa que corresponden en su mayoría a fondos de inversión o a personas con una gran solvencia. ¿Pero qué pasa con las familias? ¿Qué pasa con el fin último del significado de la vivienda, que es constituir un hogar? Nos debe preocupar la razón por la que no se incorporan viviendas al mercado.

Primero para equilibrar precios, para equilibrar los costes de producción, pero sobre todo para atender a la gran demanda existente, y no sólo de viviendas protegidas y sociales sino a precios asequibles para que la puedan comprar jóvenes, para que las familias incipientes tengan la posibilidad de poder adquirir su vivienda. Son personas que no entran en el mercado libre y que tampoco entran en el mercado protegido. Ahora mismo contamos con una legislación y una financiación que nos permite hacer miles de viviendas asequibles si somos capaces de cooperar entre la iniciativa pública y la privada.

El uso de la Reserva para Inversiones en Canarias (RIC) de forma colectivizada para viviendas protegidas en venta y volver al sistema anterior al último plan estatal de vivienda, en el que la venta es posible para rentas que no pueden entrar en el mercado de la vivienda pública ni en la libre, sería también una buena medida, permitiendo tanto el arrendamiento como la venta.

En definitiva, nuestra vocación es dar respuesta a la necesidad de producción de viviendas a precios asequibles, movilizándolo el suelo público y el privado calificado como VPO que, en primera instancia, podría abordar la producción de unas 8.000 viviendas en cinco años.

En la pregunta anterior, en lo relacionado a los importes que alcanzan hacerse con un hogar en propiedad, quería añadirle a «asumibles» el término «justas» pero, sin embargo, hay tantas voces que critican precisamente ese detalle que parece casi obligatorio que abordemos por separado ese factor. ¿Es justo el di-

« En 16 años la construcción de vivienda protegida en las Islas disminuyó un 90% pese a la crisis habitacional

« No se puede calificar de picaresca de un propietario que gestione su propiedad como estime oportuno

« Que en un extranjero compre en las Islas una vivienda no perjudica en absoluto al cliente local

« No es justo que en las Islas no exista oferta de vivienda para todo tipo de niveles de poder adquisitivo

« Los fondos de la UE para rehabilitar edificios se deben usar para renovar y acondicionar los que son inhabitables

« Una política de vivienda solvente debe basarse en un pacto por la gobernanza entre el sector público y privado



María de la Salud Gil. | LP/OLP

nero que se exige en Canarias por comprar una vivienda? ¿Pesa más la limitación del territorio que los costes reales de las construcciones?

Lo que no es justo es que no exista oferta de vivienda en Canarias para todo tipo de niveles de poder adquisitivo, tanto para régimen de alquiler como de venta. Tampoco es justo que el adquirente de una vivienda tenga que pagar el 25% de su valor en impuestos, ni que habiendo tantos cientos de miles de metros cuadrados de suelo público disponible, además de marco legal y financiación, no se hayan construido más viviendas públicas en Canarias. De lo que de nosotros depende, nuestra vocación es cubrir la demanda de vivienda en todos los ámbitos y para todos los bolsillos. No nos interesa en absoluto que nuestra demanda sea insolvente, por supuesto que tenemos una cuenta de resultados pero también somos perfectamente conscientes de que esa cuenta depende de que Canarias genere riqueza, economía, empleo y bienestar social porque somos parte de esta sociedad y, o crecemos juntos o perdemos juntos. No en vano hemos perdido gran parte de nuestro peso en el PIB en los últimos años con las sucesivas crisis aunque siempre hemos sido un sector capaz de rehacerlos y reinventarnos.

Así pues no queremos perder de vista el valor que tiene la vivienda como receptora de familias. Nuestras propuestas están sobre la mesa del nuevo Gobierno de Canarias, estuvieron del anterior y lo estarán de los que le sucedan porque queremos hacer viviendas a precios asequibles.

Ahora depende del nuevo Ejecutivo regional que quiera afrontar el reto con nosotros.

Es evidente que el interés de

compradores extranjeros por adquirir en las Islas una propiedad va en aumento, una tendencia que claramente perjudica al cliente local porque carece del mismo poder adquisitivo de esos inversores foráneos. ¿Cree que este problema se debe abordar por parte de las Administraciones o como consecuencia del libre comportamiento de oferta y demanda es imposible controlar?

Que un extranjero compre una vivienda en Canarias no perjudica en absoluto al cliente local. Lo que perjudica al cliente local es que no se tengan en cuenta sus necesidades y no se construyan viviendas adaptadas a su nivel adquisitivo. No es un asunto que sea necesario controlar.

El problema de la vivienda no se resuelve matando a los mensajeros ni eliminando parte de la demanda sino haciendo uso de todas las herramientas de las que disponemos en este momento para satisfacer la demanda de familias, de jóvenes y de expatriados, de toda la población.

¿Cuánto cree que influye en los datos del INE sobre viviendas vacías en Canarias, donde se sitúa, por ejemplo, al municipio lanzaroteño de Tías como la localidad con menos de 10.000 habitantes de toda España con más casas deshabitadas, los pelotazos urbanísticos que han regado de edificaciones a medio construir o finalizadas pero ajenas a los Planes de Ordenación Urbánística el Archipiélago? ¿Cómo se puede atajar esa situación?

Esta no es una cuestión que se mida a base de opiniones ni emociones, ni tampoco repitiendo el mantra se va a hacer una realidad. Si usted me habla de construcciones ilegales consentidas por las diferentes administraciones públi-

cas competentes, la manera de atajarlo será denunciar cualquier práctica ilícita que se haya cometido. Es cierto que muchas edificaciones, como le explicaba anteriormente, quedaron inconclusas debido a la crisis.

Y la AECP reaccionó junto a la empresa pública de vivienda Visocan conformando una metodología de trabajo que permitiría, de hecho ya se han producido algunas experiencias, terminar los edificios inconclusos y ser adquiridos por la propia empresa pública para ponerlos en el mercado en alquiler a precios asequibles. Asimismo, existen fondos en el Plan Canario de Vivienda que motivan la construcción de vivienda protegida en arrendamiento por parte de la iniciativa privada y cediéndole la gestión a Visocan.

¿Qué papel deben jugar las ayudas europeas en esta situación?

Sin duda, es necesario aprovechar los fondos europeos en materia de rehabilitación integral de edificios para poder renovar y poner en condiciones de habitabilidad todos los inmuebles que en este momento son inhabitables. Por eso es muy importante que el nuevo director del Instituto Canario de Vivienda prorrogue con urgencia la convocatoria de las ayudas europeas en esta materia.

En definitiva, una política de vivienda solvente que se base en un pacto por la gobernanza entre el sector público y privado y que contemple con seriedad y agilidad la llegada de fondos europeos antes de que desaparezcan para rehabilitar el parque de viviendas así como incentivos y mayor protección de los propietarios para fomentar la proliferación de viviendas que se destinen al alquiler son medidas fundamentales para revertir la situación.