



MEMORIA DEL TRABAJO DE FIN DE GRADO

**“LA DISMINUCIÓN DEL PODER DE COMPRA DE VIVIENDAS EN EL MERCADO
INMOBILIARIO CANARIO”**

Autores:

Mariana de Los Ángeles González Hernández- DNI:42347553-E

María Benchara Pulido González- DNI:78835120-K

Tutor: Francisco Gabriel Hernández Hernández

Grado en Administración y Dirección de Empresas

Área de Contabilidad y Finanzas

Curso 2023-2024

San Cristóbal de La Laguna, 9 de Julio de 2024

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	5
2. MARCO TEÓRICO	6
2.1 LA DIFICULTAD DE ACCESO A LA VIVIENDA.....	6
2.2 EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL MERCADO INMOBILIARIO.....	7
2.3 INESTABILIDAD EN EL MERCADO LABORAL.....	11
2.4. SALARIO DE LOS INDIVIDUOS.....	12
2.5. CAPACIDAD DE AHORRO DE LOS JÓVENES.....	13
2.6 PRECIOS DE COMPRA DE LA VIVIENDA.....	14
2.7 PRECIOS DEL ALQUILER.....	16
3. METODOLOGÍA	17
3.1 ANÁLISIS COMPARATIVO.....	17
3.2 DIFICULTADES A LA HORA DE PEDIR UNA HIPOTECA.....	19
3.3 ANÁLISIS DE CONCESIÓN DE AYUDAS Y SUBVENCIONES.....	20
4. CONCLUSIONES.....	22
BIBLIOGRAFÍA	23

ÍNDICE DE GRÁFICOS

1. COMPRAVENTA DE VIVIENDAS SEGÚN RÉGIMEN Y ESTADO.....	9
2. HIPOTECAS CONSTITUIDAS SOBRE EL TOTAL DE FINCAS POR NATURALEZA DE LA FINCA.....	10
3. VARIACIÓN HISTÓRICA DEL EURIBOR ANUAL.....	11
4. SALARIOS MEDIOS POR TIPO DE JORNADA, GRUPO DE EDAD Y DECIL.....	13
5. HISTÓRICO DE PRECIOS DE VIVIENDAS EN CANARIAS.....	16
6. HISTÓRICO DE PRECIOS DE ALQUILER EN CANARIAS.....	18

ÍNDICE DE TABLAS

1. VARIACIÓN HISTÓRICA ANUAL DEL EURIBOR.....	11
2. HISTÓRICO DE PRECIOS DE VIVIENDAS EN CANARIAS.....	16
3. HISTÓRICO DE PRECIOS DE ALQUILER EN CANARIAS.....	18

RESUMEN

El presente trabajo pretende analizar la disminución del poder de compra de viviendas en el mercado inmobiliario canario entre los jóvenes, haciendo énfasis en el periodo comprendido entre los años 2012-2022. A lo largo de la investigación se irán revelando diversos factores que afectan a dicha disminución, como la demanda y oferta de viviendas, los costes de compra y alquiler, o la inestabilidad laboral, entre otros.

Además, se tendrán en cuenta las fluctuaciones producidas por diversos eventos históricos como la crisis financiera y la pandemia de la COVID-19. El estudio también valora las políticas gubernamentales y la disposición de ayudas a los jóvenes. En conclusión, este trabajo revela los desafíos y dificultades que enfrentan los jóvenes canarios a la hora de adquirir una vivienda.

Palabras clave: viviendas, jóvenes, poder adquisitivo, canarias, disminución, sector inmobiliario.

ABSTRACT

This work aims to analyze the decrease in purchasing power of homes in the Canary Islands real estate market among young people, with a focus on the period between 2012 and 2022. Throughout the research, various factors influencing this decrease will be uncovered, such as housing demand and supply, purchase and rental costs, job instability, among others.

Additionally, fluctuations produced by different historical events like the financial crisis and the COVID-19 pandemic will be taken into account. The study also assesses government policies and the availability of assistance for young people. In conclusion, this work highlights the challenges and difficulties faced by young people in the Canary Islands when purchasing a home.

Keywords: housing, young, purchasing power, Canary Islands, decrease, real estate.

AGRADECIMIENTOS

Quisiéramos expresar nuestro más sincero agradecimiento a todas las personas que han contribuido a la realización y culminación de este Trabajo de Fin de Grado. Nos gustaría agradecer especialmente a nuestro tutor Francisco Gabriel Hernández Hernández por su dedicación y apoyo, lo cual ha sido fundamental para el desarrollo de esta investigación, su orientación nos ha permitido resolver las dudas surgidas y alcanzar los objetivos propuestos. Por último, agradecer a nuestros familiares por su incondicional apoyo y consideración durante esta trayectoria universitaria.

1. INTRODUCCIÓN

El derecho a la vivienda es una necesidad básica para el bienestar económico y social del ser humano, lo cual viene ligado a otra serie de aspectos como la vida privada y familiar, la salud, la educación, etc. Es por ello, que todo ciudadano debería disponer de una vivienda digna, sin embargo, en la actualidad es cada vez más complejo el proceso a seguir para adquirir una propiedad. Con respecto a las Islas Canarias, este problema se ha agravado a raíz de la combinación de una serie de factores que han influido sobre la oferta y la demanda de viviendas.

La motivación para llevar a cabo la realización de este TFG en relación al mercado inmobiliario Canario surge del gran interés que genera, gracias a su estrecha relación con otros temas de interés tanto de actualidad como de política. Dicho mercado permite potenciar el crédito hipotecario, clave para el fortalecimiento de la política económica, y un acceso adecuado a la vivienda permite acelerar el crecimiento de la economía y consolida el sector bancario. Por esta y muchas razones más, el acceso a la vivienda en propiedad constituye una operación económica muy importante en la mayoría de las familias españolas ya que será esa propiedad del inmueble lo que podrá garantizar una mayor prosperidad económica.

La metodología implementada en este trabajo se basa en una combinación de enfoques cuantitativos y cualitativos, siguiendo principalmente un enfoque estadístico, haciendo uso de indicadores del mercado inmobiliario ofrecidos por fuentes oficiales como el Instituto Nacional de Estadística, el Instituto Canario de Estadística o el Banco de España. Además, se hace uso de un análisis de datos coyuntural, estudiando el impacto de eventos históricos significativos sobre el mercado inmobiliario y el poder adquisitivo de los jóvenes.

La estructura del trabajo está particularmente enfocada en una primera instancia en la identificación y seguimiento de la dificultad de acceso a la vivienda, donde expresaremos una visión general sobre el marco teórico haciendo énfasis en varios factores que actualmente imposibilitan el acceso tanto a la compra como al alquiler en Canarias. Seguidamente y de manera breve, haremos un recorrido histórico desde el año 2012 hasta el año 2023, sobre diversos aspectos del sector inmobiliario. El fin último del trabajo es poder exponer la dificultades que presenta actualmente el mercado Canario, afectando especialmente a los jóvenes, así como valorar las diferentes medidas para facilitar la obtención de una vivienda propia, puesto que una población propietaria, es una población libre.

2. MARCO TEÓRICO

2.1 LA DIFICULTAD DE ACCESO A LA VIVIENDA

En la actualidad, es cierto que el acceso a la vivienda es un problema que ha venido incrementándose proporcionalmente a lo largo de los años. En el caso de Canarias, son muchos los factores que han contribuido al agravamiento de dicho problema, entre los cuales podemos destacar el acceso limitado a la financiación, la alta demanda y baja oferta de la vivienda, los altos costes de los alquileres y los bajos salarios, combinado con la falta de empleo estable al que se enfrentan las personas para poder acceder a viviendas adecuadas a precios más asequibles.

Son miles de adultos jóvenes, de 18 a 35 años, los que aún viven con sus padres, o que se ven obligados a compartir alojamiento, o que son expulsados del centro de las ciudades hacia las áreas periféricas, por las crecientes dificultades para acceder a una vivienda asequible, en propiedad o en alquiler. El acceso a la vivienda supone un capítulo indispensable para el tránsito a una vida adulta autónoma; si desde el año 2000 se venía adelantando la edad media de emancipación en nuestro país, con la crisis hemos sufrido un importante retroceso, situándose hoy en más de 29 años, es decir, por encima de la media de países europeos de nuestro entorno (Corredor Sierra, B., 2018).

Durante los últimos quince años, el sector inmobiliario en Canarias ha experimentado periodos muy turbulentos, y entre ellos debemos destacar que, desde inicio de la crisis inmobiliaria en 2008, la construcción de viviendas en las islas sufrió una grave paralización. El aumento de la pérdida de capacidad por parte de las empresas promotoras, la falta de iniciativa de la administración pública y el aumento del coste de los materiales para la construcción han sido factores fundamentales para que Canarias se encuentre en una situación de falta de viviendas.

Según el último informe de vivienda de Gesvalt, correspondiente al cuarto trimestre del año 2023, se confirma un incremento del precio de la vivienda del 5,8% en Canarias respecto al mismo periodo del año anterior, situándose en 1.618€/m² frente a los 1.538€/m² de la media del país. (Sheng, 2024)

Otro factor significativo en el acceso a la vivienda es el poder enfrentarse a los impuestos. En España, al comprar una vivienda se deben pagar algunos impuestos y gastos relacionados con la transacción y gestión de la compra/alquiler. Estos son los principales impuestos que debes tener en cuenta:

1. Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP): dicho impuesto se aplica sobre el valor de la vivienda y varía según la comunidad autónoma en la que se encuentre la propiedad. El tipo impositivo suele oscilar entre el 6% y el 10% del valor de la vivienda.

Específicamente en canarias es del 6,5% a tipo general, y un 5% para la vivienda habitual.

2. Impuesto General Indirecto Canario (IGIC): en el caso de comprar una vivienda nueva en canarias se le aplica este impuesto, el cual se sitúa en un 6,5% para viviendas de carácter general y en un 3% para viviendas sociales.
3. Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD): el tipo impositivo se aplicará sobre el valor del documento notarial, como en el caso de la formalización de una hipoteca o la compraventa de una vivienda nueva. El porcentaje oscila entre el 0,5% y el 2% del importe de la hipoteca (en Canarias, oscila entre el 0,75% y 1%) del valor del importe concedido, en función de la región en la que se formaliza el préstamo

En el caso de ser propietarios de una vivienda, los impuestos anuales más comunes que se pagan son:

1. Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI): Es un impuesto anual que grava la propiedad de un inmueble y se basa en el valor catastral de la vivienda. El coeficiente utilizado en el cálculo de dicho impuesto depende de la naturaleza del terreno. En el caso de Canarias, el tipo impositivo varía en función del tipo de inmueble y del municipio, el coeficiente correspondiente a bienes inmuebles rústicos oscila entre el 0,4% y el 1,1% del valor catastral, en el caso de inmuebles urbanos suele situarse entre el 0,3% y el 0,9% y, por último, para bienes inmuebles de características especiales (BICE) el tipo impositivo puede alcanzar hasta el 1,3% del valor catastral. (Instituto Canario de Estadística).
2. Impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF): En algunos países, como España, se debe incluir en la declaración de la renta la propiedad de la vivienda, especialmente si se alquila o se utiliza como segunda residencia. En el caso de Canarias, el pago correspondiente al IRPF va por tramos, el primero hasta los 12.450 euros en el que se pagan hasta un 19% (Pérez, S., 2024).
3. Impuesto sobre la renta de de los no residentes (IRNR): Aplicaría para aquellos que tengan una vivienda en propiedad en España, pero que no residan en el país. Es un tributo de carácter directo que grava la renta obtenida en territorio español por aquellas personas físicas que no residen en dicho país. El efecto para dichas personas, será una tasa impositiva entre el 19% y el 24% de acuerdo al tipo de ingresos y país donde resida. (Bankinter, 2024).

2.2 EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL MERCADO INMOBILIARIO

En relación a la evolución histórica del sector inmobiliario, podemos destacar que entre los años 2012 y 2022 se produjeron una serie de cambios significativos. El primero de ellos fue la **recuperación post-crisis**, comprendido entre (2012-2015). Recordemos que el estallido de la burbuja inmobiliaria de 2007 se considera uno de los antecedentes más relevantes de la historia

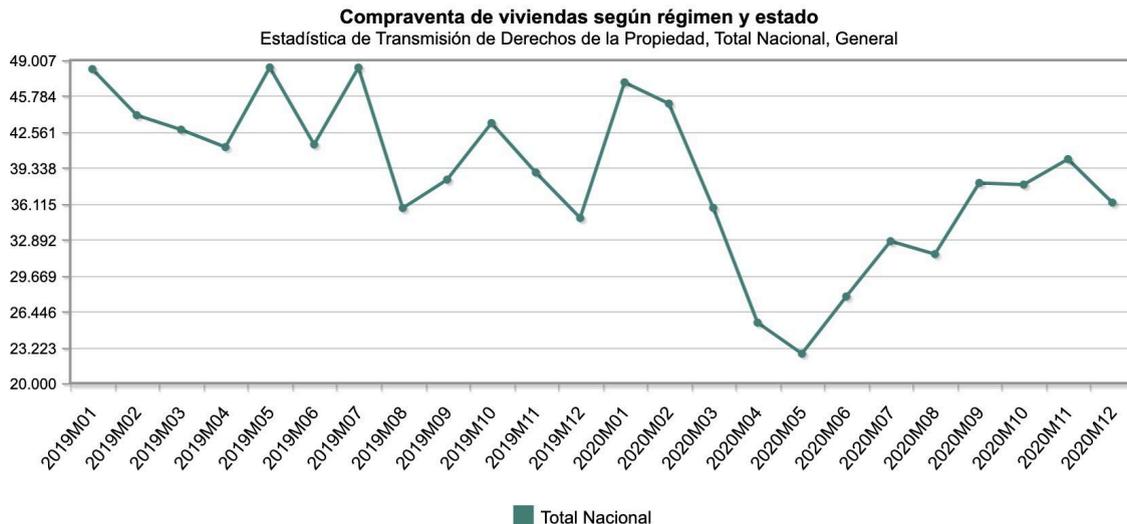
del mercado inmobiliario. Brevemente podemos comentar que hubo un auge sin precedente que fue impulsado por una combinación de factores, como el fácil acceso al crédito hipotecario, las bajas tasas de interés y una demanda creciente tanto nacional como extranjera y, especialmente en este caso, en el área turística. En los años posteriores a dicha crisis financiera, el mercado inmobiliario de Canarias experimentó una recuperación progresiva en el tiempo. Se observó un incremento de la demanda de propiedades en las áreas turísticas, provocando la mejora de la economía y un aumento en el turismo. Los precios de la vivienda comenzaron a estabilizarse y, en algunos casos, a aumentar, lo que reflejaba una mayor confianza en el mercado. Además, hubo un crecimiento en la construcción y desarrollo de nuevas propiedades para satisfacer la demanda del mercado. El sector turístico definitivamente desempeñó un papel crucial en la recuperación del mercado inmobiliario en Canarias. Dicho aumento turístico trajo consigo una alta demanda de propiedades para el alquiler vacacional y segundas residencias, lo que permitió el impulso de la actividad del mercado inmobiliario en áreas costeras y urbanizaciones.

Posteriormente, en el periodo comprendido entre (2015-2019), Canarias experimentó un **crecimiento sostenido** en su sector inmobiliario. En relación al periodo anterior, durante estos años se mantuvieron algunos de los factores comentados anteriormente, como el incremento de precios y la demanda, que se mantuvieron en alza durante este periodo. Por otro lado, el desarrollo inmobiliario también tuvo un aumento significativo en la construcción y en el empleo de nuevas infraestructuras, para hacer frente a la escasez de oferta.

Finalmente, en el periodo comprendido entre (2020-2022), el sector inmobiliario en Canarias se vio afectado significativamente a consecuencia de la **pandemia de la COVID-19**, que provocó la puesta en marcha de medidas de confinamiento y restricciones que dieron lugar a una disminución de la demanda de viviendas, del sector de la construcción, y a un aumento de los precios.

Como resultado de la COVID-19 y la Guerra de Ucrania, la inflación en Europa se disparó, superando el 10% en 2022. El aumento de los precios de la energía fue uno de los grandes causantes de este incremento exponencial. Esta situación llevó al Banco central a anunciar una subida de los tipos de interés por primera vez desde 2014, con el objetivo de disminuir el poder adquisitivo y contener la inflación. Por el momento el índice de referencia de las hipotecas variables se encuentra ya por encima del 4%, la cifra más alta desde 2008.

En el siguiente gráfico podemos corroborar el significativo impacto de dicha pandemia sobre los niveles de compraventas de viviendas, sufriendo abruptas caídas en los meses posteriores al estado de alarma. Más adelante, en torno a los meses de junio y julio se puede observar una cierta recuperación, sin embargo, el número de compraventas aún era inferior a los niveles previos a la crisis sanitaria.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

En términos de la inversión en vivienda la COVID-19 provocó en 2020 una caída próxima al 17%. Respecto a otros países de nuestro entorno, dicha inversión, la cual se había situado por encima de la materializada en la Unión Económica y Monetaria vuelve a situarse por debajo de la UEM en términos de PIB (Banco de España, 2021).

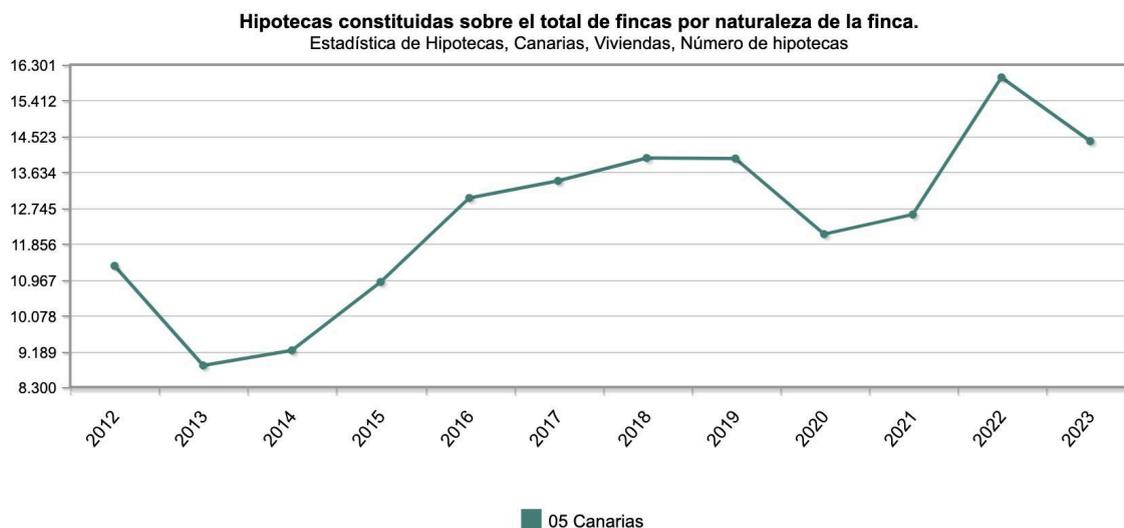
Por otro lado, podemos destacar que el 2021 fue “el año de las hipotecas”. A nivel general en España, se consiguió un total de 565.613 compraventas, la cifra más alta desde 2007. Pero esta situación era atípica y, con la subida de tipos, la financiación ha vuelto a la normalidad en lo que a tipo de interés se refiere, volviendo a niveles previos a la pandemia. En 2019, según los datos del INE, el tipo de interés medio de las hipotecas firmadas a tipo fijo fue del 3,05%. A julio de 2023, el tipo medio de los clientes que formalizaron su hipoteca a tipo fijo fue del 2,97%.

Según los datos recopilados de Fotocasa, en 2022 se vieron precios que no se veían desde los años de la burbuja. Sin embargo, la tendencia alcista parece haber frenado. Según el último informe del Centro de Estudios TRIOTECA, de mayo a junio de 2023 el valor medio de las viviendas compradas con una hipoteca se desplomó, y siguió bajando en julio. Todo ello apunta a una normalización de los precios debido al aumento de los tipos de interés.

Durante el año 2023 según los datos del INE, el número de hipotecas sobre viviendas inscritas en los registros de la propiedad fue de 24.927, un 17,0% menos en la tasa anual. El importe medio de las hipotecas sobre viviendas disminuyó un 2,0% y se situó en 140.451 euros.

A continuación, podemos observar en la gráfica la evolución del número de hipotecas constituidas sobre viviendas en Canarias en relación a los años (2012-2023). Donde podemos verificar los altos y bajos anteriormente provocados por diferentes crisis. A nivel general, Canarias experimentó su peor momento hipotecario entre los años 2013 y 2014, seguido de un incremento consecutivo entre los años 2015 a 2017, a partir de ese año se mantuvo relativamente constante hasta 2019, cuando se produjo la crisis de la COVID-19, provocando un

descenso moderado hasta el 2021. Por último, a partir de ese año observamos un incremento significativo en las hipotecas constituidas hasta el año 2022.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

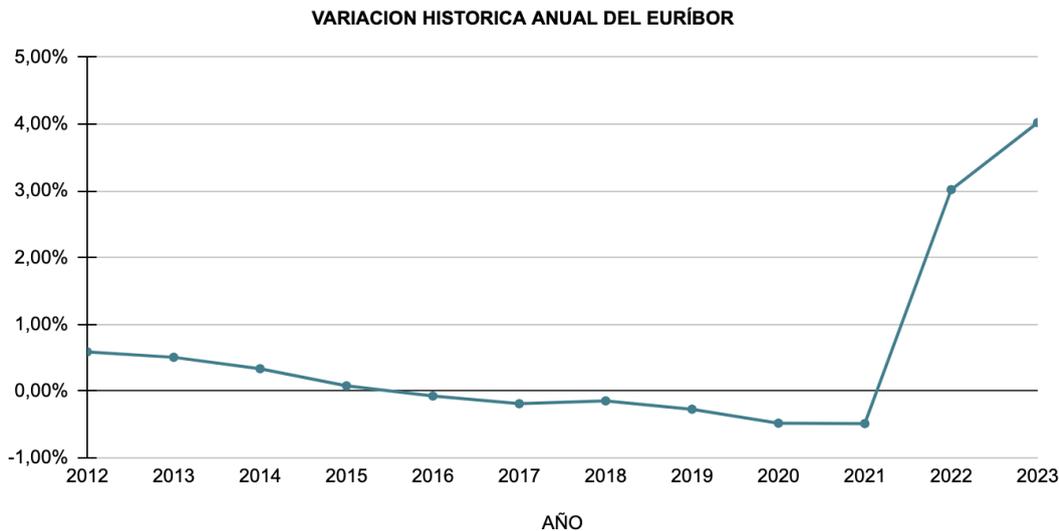
Por otro lado, podemos comentar uno de los factores que influyen en la adquisición de viviendas, en este caso nos referimos al Euribor, esencial para la economía porque refleja las condiciones de liquidez y confianza en el mercado interbancario, siendo un barómetro de la salud financiera en la zona euro. A continuación, podremos observar la variación anual del euribor desde el año 2012 hasta el 2023.

Actualmente, encontramos que la media del Euribor en 2024 es de 3,675%, sin embargo, la media histórica es de 1,873%. Recordemos que las subidas de Euribor significa que los bancos están cobrando un interés más alto a otras entidades financieras por prestarles dinero, lo que puede ser indicativo de una mayor tensión en el mercado financiero. Esto afecta tanto a las empresas que tiran de préstamos bancarios para invertir, como a las familias que financian sus compras con créditos al consumo.

Variación histórica anual del Euribor	
Año	Variación (%)
2023	4,02
2022	3,02
2021	-0,49
2020	-0,48
2019	-0,27
2018	-0,15
2017	-0,19
2016	-0,07

2015	0,08
2014	0,34
2013	0,51
2012	0,59

Fuente: Idealista



Fuente: Idealista

2.3 INESTABILIDAD EN EL MERCADO LABORAL

Durante el periodo de 2012 a 2022, España sufrió una gran incertidumbre e inestabilidad en el mercado laboral, sobre todo en las Islas Canarias, cuya dependencia laboral se ve afectada principalmente por el turismo. Durante los primeros años, el impacto de dicha crisis económica se vio enfrentado por el aumento en la tasa de desempleo, debido a una gran disminución de la actividad económica. Y Canarias, al ser dependiente de las actividades turísticas y la construcción, se vio afectada en mayor medida. En dicho periodo, se produjeron fluctuaciones que afectaron directamente a sectores como el transporte, la hostelería y el comercio minorista, provocando una gran inestabilidad laboral. Por otro lado, muchos de los empleados trabajaban con contratos temporales, lo que provocaba menos seguridad y estabilidad laboral. Es importante señalar que no todas las islas tienen la misma densidad de población ni extensión geográfica, lo que significa que algunas de ellas pueden verse más afectadas que otras en relación a la diversificación económica y la estabilidad laboral, provocando mayores dificultades para abordar la situación y generar empleo estable.

La persistencia en las altas tasas de paro y la problemática del desempleo, tal y cómo se observan en varias investigaciones, constituyen una preocupación centralizada especialmente en Canarias, afectando de manera directa a la calidad de vida y el bienestar colectivo de la población. A partir de dicho conflicto, se partió de un diagnóstico riguroso de las necesidades y potencialidades del sistema productivo territorial, para poder partir y establecer medidas más

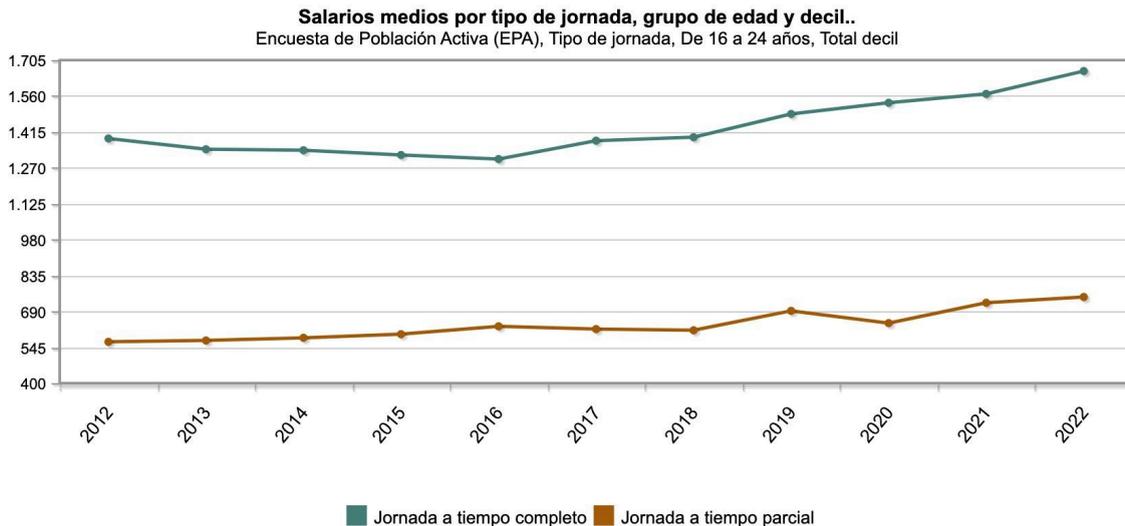
rigurosas que conlleven a una reactivación del empleo en dicho territorio (Godenau y Rivero, 2015).

Las causas explicativas del desempleo en Canarias se vinculan con la presión demográfica, la escasa movilidad laboral, la intensa incorporación de la mujer al mercado de trabajo, las características del tejido productivo y la creación de empleo poco cualificado. La tercerización sesgada que se produce en la economía canaria se debe a la especialización turística y actividades afines, generando contradicciones por su carácter periférico y subsidiario dentro de la división internacional del trabajo (Godenau y Rivero, 2015).

Más próximo a estos años, tenemos que destacar que la pandemia de la COVID-19 ha desencadenado la peor crisis económica a nivel mundial desde la Segunda Guerra Mundial, con Europa siendo una de las regiones más afectadas debido a las estrictas medidas de confinamiento y la alta dependencia de las exportaciones. En el caso específico de Canarias, el impacto ha sido especialmente grave en el sector turístico, que ha experimentado varios meses de ingresos nulos debido a las restricciones de viaje y cierre de fronteras. Esta situación ha acentuado los desafíos económicos y laborales en la región, destacando la urgente necesidad de implementar medidas efectivas para mitigar los efectos negativos en la economía y el empleo. Como ya se ha mencionado con anterioridad, la economía de Canarias está estrechamente ligada al sector turístico, el cual es un importante generador de empleo y oportunidades laborales. Por tanto, cualquier oscilación en dicho mercado nos hace vulnerables y puede repercutir de manera significativa en el mercado laboral canario y en el PIB de la región. De esta idea surge una de las características más distintivas del ámbito laboral canario, el empleo estacional. Durante los periodos de alta demanda turística, la contratación de personal en sectores como hostelería y entretenimiento experimentan un aumento significativo, mientras que las temporadas de bajos picos de demanda resultan en despidos temporales o periodos de desempleo para muchos trabajadores.

2.4. SALARIO DE LOS INDIVIDUOS

En España y, en particular regiones como Canarias, los salarios medios han sido un tema de debate debido a las altas tasas de desempleo juvenil observadas a lo largo de las últimas décadas. Independientemente de la variación de dichos salarios en función de factores como el nivel educativo, la experiencia laboral, las condiciones económicas de los distintos periodos, etc., es fácil observar que son los contratos temporales y de baja remuneración los que prevalecen. El gráfico muestra la evolución de los salarios medios por persona para los distintos tipos de jornadas laborales. En las fechas correspondientes al periodo que nos concierne se puede observar que los salarios se han mantenido estables sin variaciones pronunciadas, tanto para las jornadas a tiempo completo como para las jornadas a tiempo parcial.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Como es evidente, el factor decisivo a la hora de adquirir una vivienda es la estabilidad económica y financiera, es por ello que a muchos jóvenes cuyos salarios son bajos e inestables se les dificulta el acceso a una vivienda y, a su vez, les impide alcanzar los requisitos de ingresos mínimos establecidos por los prestamistas hipotecarios. Esta barrera obstaculiza la capacidad de ahorro de los jóvenes y los lleva a considerar el alquiler como una opción más viable que se adapta mejor a su situación económica. La incertidumbre financiera y los pensamientos sobre una mejora futura son los que vuelven cautelosos a los jóvenes a la hora de comprometerse con hipotecas a largo plazo.

Sin embargo, la situación no es tan pesimista si tenemos en cuenta que existen programas gubernamentales y ayudas locales y estatales enfocadas a facilitar el acceso a la vivienda, especialmente para grupos vulnerables, entre los que se encuentran incluidos los jóvenes. Un ejemplo de estos programas de ayuda es el Plan Estatal de Vivienda que ofrece subvenciones y ayudas financieras para la compra de vivienda. A lo largo del trabajo afrontaremos con mayor profundidad dichas ayudas.

2.5. CAPACIDAD DE AHORRO DE LOS JÓVENES

En general, existe una gran variedad de factores, como los ingresos, las oportunidades de empleo, el coste de vida, el acceso a la educación y a la vivienda, que terminan afectando a la capacidad de ahorro de los jóvenes. Además, los costes de vida, incluyendo los precios de la vivienda, los alimentos y otros gastos cotidianos, también pueden afectar a dicha capacidad de ahorro. Si dichos costes aumentan más rápido que los ingresos, es posible que los jóvenes encuentren dificultades para ahorrar. Casi la mitad de los jóvenes en España (el 48%) considera que no tiene capacidad de ahorro a largo plazo y cuatro de cada 10 se enfrentan a dificultades para hacerlo a corto plazo. Además, en el país, solo el 30% de las personas entre 18 y 34 años se considera capaz de afrontar emergencias económicas, mientras que el 40% enfrenta dificultades para ahorrar a corto plazo. (García San Narciso, 2023)

En los últimos años, España ha experimentado algunos cambios significativos en la economía, como hemos nombrado anteriormente haciendo referencia a la crisis financiera de 2008 y la pandemia de la COVID-19. Dichos cambios también tienen un impacto a nivel laboral, en los salarios y en las condiciones económicas, situaciones que también influyen en la capacidad de ahorro de los jóvenes. En el caso específico de los jóvenes canarios, estos factores también juegan un papel importante.

Si nos enfocamos en el coste de vida en Canarias, éste ha atravesado ciertas fluctuaciones en los últimos años, potenciados por una serie de factores tanto económicos como sociales. Algunos de los principales componentes que han impactado en el coste de vida en la región incluyen la inflación, el alojamiento y el transporte, así como los efectos de la pandemia de la COVID-19. En términos generales, Canarias ha sido una de las regiones españolas con un coste de vida relativamente más alto, en parte debido a su naturaleza insular, lo que conlleva mayores costes de transporte y logística. El coste de vida en Canarias, a pesar de ser tradicionalmente más bajo que en las principales ciudades de la península ibérica como Madrid o Barcelona, ha experimentado una cierta estabilidad en comparación con otras regiones españolas.

Como hemos mencionado anteriormente, el coste de vida en Canarias es relativamente más reducido que en la península debido, en gran medida, a las políticas gubernamentales y programas de apoyo, como iniciativas locales o regionales dirigidas específicamente a ayudar a los jóvenes a ahorrar o a alcanzar sus metas financieras, como programas de educación financiera, subsidios para la vivienda o incentivos fiscales.

En resumen, en España, los jóvenes enfrentan desafíos financieros debido a ingresos limitados y un coste de vida en aumento. Sin embargo, iniciativas como programas de educación financiera y subsidios para la vivienda en regiones como Canarias buscan mejorar su capacidad de ahorro y ayudarles a alcanzar sus metas económicas, a pesar de los cambios económicos y sociales.

2.6 PRECIOS DE COMPRA DE LA VIVIENDA

En lo que respecta a la vivienda, siempre han existido una serie de factores que han influido en su elevado precio. Como norma general, en las zonas más céntricas como ciudades, ubicaciones próximas a escuelas, centros comerciales, supermercados, centros de salud, etc., los precios de las viviendas tienden a alzarse. Ésto se debe a la fuerte necesidad de viviendas en áreas urbanas centrales o en los vecindarios de moda, que inevitablemente crean una competencia en la demanda.

En relación a la oferta de viviendas, también se ve influenciada por aspectos como la disponibilidad de terrenos para la construcción con sus respectivos costes y permisos, además de la escasez de mano de obra cualificada. Cuando la oferta de viviendas es limitada, ya sea debido a restricciones en la construcción o a una alta demanda de propiedades en una determinada área, los precios tienden a aumentar. Por el contrario, un exceso de oferta puede

llevar a una disminución de los precios. Otro de los factores que provocan dicha subida en los precios, es el estado actual de la vivienda, haciendo referencia a las condiciones físicas y estructurales, así como los revestimientos y acabados.

En resumen, el precio de la vivienda es el resultado de una interacción compleja entre múltiples factores, y puede variar significativamente dependiendo de la ubicación geográfica y las condiciones económicas y sociales.

Histórico de precios de vivienda en Canarias		
Año	Precio (miles de €)	Variación anual (%)
2023	2,2675 €/m2	0,12
2022	2,0268 €/m2	0,06
2021	1,9081 €/m2	0,03
2020	1,8595 €/m2	0,02
2019	1,8171 €/m2	0,10
2018	1,6529 €/m2	0,14
2017	1,4481 €/m2	0,07
2016	1,3565 €/m2	0,03
2015	1,3186 €/m2	0,02
2014	1,2918 €/m2	-0,05
2013	1,3587 €/m2	-0,09
2012	1,4936 €/m2	-0,08

Fuente: Idealista



Fuente: Idealista

2.7 PRECIOS DEL ALQUILER

Al igual que sucede con la compra de viviendas, los precios del alquiler también se encuentran condicionados por ciertos factores, entre ellos podemos destacar la estacionalidad ya que, en el caso de Canarias, el impacto en los precios del alquiler viene determinado por la demanda de estancias vacacionales.

Por otro lado, hacemos referencia al tamaño y las particularidades de la propiedad, como su amplitud, nivel de confort y detalles específicos como el número de habitaciones, los servicios ofrecidos y su estado de conservación, los cuales pueden tener un impacto en el precio del alquiler.

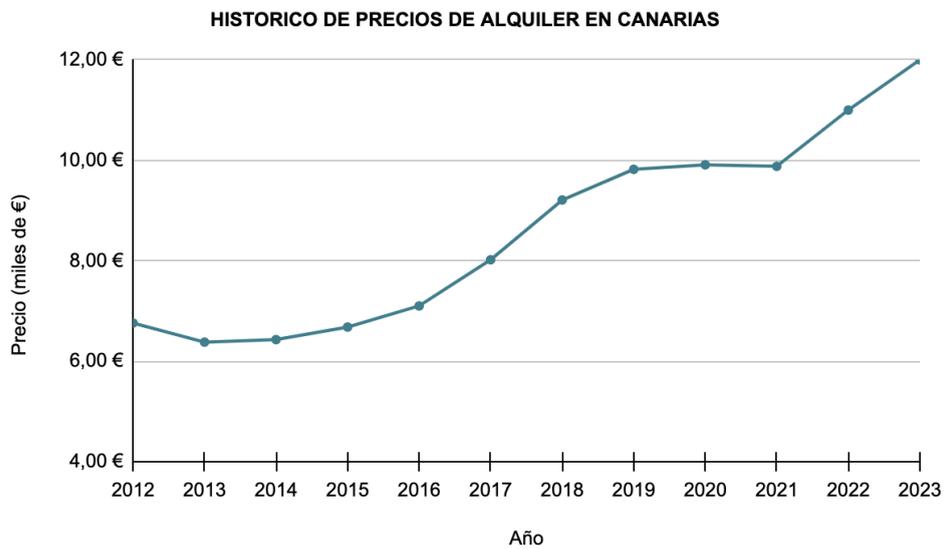
Por último, cabe mencionar el nivel de equipamiento como el mobiliario de cocina, nevera, lavadora, etc., el cual es un factor primordial a la hora de buscar alquiler, ya que muchas familias buscan que este tipo de electrodomésticos se encuentren previamente incorporados en la vivienda.

Otro aspecto que toman en cuenta las familias que en un principio no pueden acceder a la compra de la vivienda es el “alquiler con opción a compra”. En términos muy simples, un contrato de alquiler con opción de compra combina un contrato básico de alquiler con un contrato de opción de compra. El arrendatario/inquilino paga al arrendador/propietario un depósito no reembolsable por la opción que se aplica al precio de compra de la casa. Además, el inquilino paga un alquiler para compensar al propietario por el uso que hace de la propiedad. Normalmente, las cuotas del alquiler son mensuales y una parte se aplica al precio de compra de la casa. Durante el período de alquiler, pero antes del vencimiento de la opción, el arrendatario tiene el derecho exclusivo a comprar la casa en los términos que ambas partes hayan acordado previamente (Cruz-Rambla S., González-Sánchez, J., 2015).

Podemos decir que el alquiler es la alternativa para aquellos que no pueden comprarse una casa, pero su precio también llega a ser inalcanzable para muchos bolsillos. Canarias, en los últimos años se ha posicionado como una de las comunidades autónomas de España con el alquiler más caro. A continuación podemos observar la evolución de precios por metro cuadrado desde el año 2012.

Histórico de precios de alquiler en Canarias		
Año	Precio (miles de €)	Variación anual (%)
2023	12,37 €/m2	0,14
2022	10,87 €/m2	0,10
2021	9,88 €/m2	0,00
2020	9,91 €/m2	0,01
2019	9,82 €/m2	0,07
2018	9,21 €/m2	0,15
2017	8,02 €/m2	0,13
2016	7,10 €/m2	0,06
2015	6,68 €/m2	0,04
2014	6,43 €/m2	0,01
2013	6,38 €/m2	-0,06
2012	6,76 €/m2	-0,05

Fuente: Idealista



Fuente: Idealista

3. METODOLOGÍA

3.1 ANÁLISIS COMPARATIVO

En relación a los apartados anteriores referidos al precio de compra y el alquiler por metro cuadrado, podemos resaltar una irregularidad en dicho estudio. Canarias ha rozado su máximo histórico tanto en el precio de la vivienda como en el del alquiler. Este incremento ha sido provocado principalmente, por la falta de viviendas y la demanda del mercado extranjero con mayor poder adquisitivo. En los últimos años, Canarias se ha convertido en la segunda comunidad autónoma en la que más se ha encarecido la vivienda, incluso por encima de la burbuja inmobiliaria de 2007.

“En concreto, Canarias puso fin al año 2023 situando el precio máximo de venta en 2.421 euros/m² y alcanzando el segundo precio más alto del alquiler de toda su serie histórica con 12,79 euros/m². La directora de Estudios de Fotocasa, María Matos, añadió que en Canarias el 28% de la compra de vivienda la realizan extranjeros, porcentaje que se eleva a un 38% en la isla de Tenerife y un 23% en la de Gran Canaria, aunque se encuentran por debajo de zonas como Alicante donde la compra de inmuebles por personas no residentes alcanza el 45%.” (Europa Press, 2024)

La tendencia según los expertos inmobiliarios no solo es que no se frenará la subida, sino que se incrementarán tanto los precios de la vivienda como del alquiler de forma considerable durante todo este 2024.

Los hogares de la provincia de Las Palmas y de Santa Cruz de Tenerife han exigido un esfuerzo familiar del 37% y 35% de sus ingresos, respectivamente, en el cuarto trimestre de 2023 para alquilar una vivienda, según un estudio publicado por Idealista.

En cuanto a la compra de inmuebles, en la provincia de Santa Cruz de Tenerife ha crecido nueve puntos el esfuerzo que se realiza con respecto al mismo periodo del año anterior. Así, comprar en dicha provincia requiere dedicar el 35% de los ingresos familiares, mientras que en la de Las Palmas baja a un 25%.

El porcentaje de los ingresos del hogar necesarios para acceder a una vivienda creció hasta el 22% en el caso de la compra y hasta el 33% en el caso del alquiler en el cuarto trimestre de 2023, lo que supone cuatro y tres puntos más que en el mismo trimestre de 2022.

En definitiva, nos planteamos una pregunta en relación al estudio anterior, ¿qué sale más rentable, la compra o el alquiler de una vivienda?. En realidad, encontrar una respuesta a ello en estos tiempos económicos no resulta nada fácil, poder elegir entre ambas opciones está condicionado por múltiples factores que hemos mencionado a lo largo del estudio, como la alta inflación, las subidas del tipo de interés (que encarecen las hipotecas), la escasez de nueva obra y la posible sobrevaloración de la usada. La tasa de ahorro de los hogares y los salarios es

reducido, son otras variables importantes. Tanto la compra de la vivienda como el alquiler en España continuarán siendo uno de los grandes problemas de 2023, sobre todo para la juventud.

En conclusión, los precios de vivienda y alquiler en Canarias alcanzan máximos históricos debido a la escasez de oferta y la demanda extranjera. Se prevé un aumento continuo en 2024, lo que aumentará la presión económica sobre los hogares, con un esfuerzo financiero cada vez mayor para acceder a la vivienda.

3.2 DIFICULTADES A LA HORA DE PEDIR UNA HIPOTECA

A la hora de pedir una hipoteca para una casa, se exigen más requisitos de los que pudiera parecer. El futuro propietario deberá demostrar ante la entidad bancaria que será capaz de devolver el préstamo. Así se garantiza, según José Luis Martínez, portavoz de la Asociación Española de Banca (AEB), el éxito de la operación a largo plazo. “La prioridad de los bancos es conceder préstamos de forma responsable y transparente, con el doble objetivo final de dar el mejor servicio al cliente y también protegerlo”, argumenta.

Este proceso está respaldado por la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario (2019), que contempla que la evaluación tendrá en cuenta factores como “la situación de empleo, los ingresos presentes, los previsibles durante la vida del préstamo, los activos en propiedad, el ahorro, los gastos fijos y los compromisos ya asumidos [como préstamos o hipotecas previas]”, entre otros. Entre los factores más valorados para solicitar una hipoteca, podemos destacar los siguientes:

Vida laboral: Es importante destacar que cuanto más antigüedad presente en la empresa, mayor será la posibilidad de la concesión de la hipoteca. Un contrato indefinido llega a proporcionar garantías a la entidad bancaria sobre la devolución del préstamo. Otro aspecto es el cargo en la empresa, que suele ser muy valorado por dichas entidades financieras.

En relación a los **ingresos del solicitante**, es primordial que los mismos puedan permitir asumir una cuota mensual que idealmente no supere el 30% de su salario neto. Con ello se asegura que el solicitante pueda hacer frente al pago de la hipoteca sin muchas dificultades. Por ejemplo, con un salario neto de 1.500 euros, la cuota mensual recomendada sería de aproximadamente 450 euros. Sin embargo, según Simone Colombelli, director de Hipotecas de iAhorro, en ocasiones este porcentaje puede aumentar hasta el 35% o 40% del sueldo mensual, especialmente si el solicitante no tiene otras cargas financieras significativas.

El comprador deberá contar con un **ahorro** de al menos el 20% del precio de tasación del inmueble, ya que las entidades suelen financiar hasta el 80% del precio de la vivienda. Por otra parte se deberá destinar un 10% en relación a gastos asociados a la compra, como la tasación e impuestos. Actualmente en España no es fácil conseguir el 30% de ahorros, ya que los bancos no te financian al 100%, salvo situaciones especiales, por eso las personas tardan

años en poder comprarse una vivienda, la capacidad de ahorro es menor, debido a los bajos salarios.

Las entidades bancarias también tendrán en cuenta el **historial de crédito** del solicitante, es decir, si está haciendo frente a otros préstamos en el momento de la solicitud. En el supuesto de que así sea, los expertos establecen que dicho endeudamiento previo no debe superar el 40% de los ingresos anuales que genera. De igual manera, considerarán el cumplimiento de pagos anteriores por parte del solicitante, por ejemplo, si ha sido puntual respecto a los plazos acordados.

El banco, además, a través de consultas en ficheros externos puede comprobar si la persona solicitante del préstamo se encuentra registrada en las listas de morosos o en la Central de Información de Riesgos del Banco de España (CIRBE). El banco donde se solicita la hipoteca pide esta información a la CIRBE como parte del proceso de formalización de la hipoteca. En este documento expedido por el BE, el banco puede comprobar si el solicitante tiene en el presente alguna tarjeta de crédito activa (aunque no disponga del efectivo) o si ha tenido algún préstamo que haya quedado en impago alguna cuota. Todas estas disposiciones de efectivo minoran la ratio de endeudamiento del solicitante, por lo que son aspectos que se tienen en cuenta a la hora de solicitar una hipoteca.

La edad también es un requisito a tener en cuenta a la hora de tramitar una hipoteca, ya que el máximo de años que se puede tener de hipoteca es de 30 años, siempre y cuando no supere los 75 años de edad del solicitante. Es decir, si el solicitante tiene 55 años su periodo hipotecario no podrá exceder los 20 años. “Hay que tener en cuenta la esperanza de vida del comprador para reducir las posibilidades de que otras personas de su entorno se vean obligadas a cancelar la operación una vez superado el proceso de transmisión del inmueble; en caso de fallecimiento, por ejemplo, una herencia y la posterior venta”. Otros aspectos que se toman en cuenta para la evaluación, son el estado civil o si tienen hijos u otras personas a su cargo. Un matrimonio aumenta la estabilidad económica, ya que el nivel de ingresos en la unidad familiar se incrementa.

Si el perfil financiero del solicitante no es considerado óptimo, la entidad bancaria puede requerir **avales** para garantizar el préstamo, los cuales pueden tener carácter personal o propio. Además, es común ofrecer a modo de garantía acciones u otros bienes que tengan un valor monetario significativo, a esta práctica se la conoce como pignoración y refuerza la operación del préstamo al proporcionar seguridad adicional al banco sobre la capacidad del solicitante para cumplir con los pagos (Fernández, 2022).

3.3 ANÁLISIS DE CONCESIÓN DE AYUDAS Y SUBVENCIONES

En la actualidad, el acceso a la financiación puede llegar a ser un obstáculo significativo para aquellas personas que desean comprar una vivienda. Existen numerosos requisitos por parte de los bancos que dificultan la obtención de hipotecas, lo que puede limitar la capacidad de acceso a las mismas, especialmente entre los jóvenes y aquellos con ingresos bajos o

inestables. El tipo y la cantidad de ayudas varían según la comunidad autónoma y su presupuesto. Aunque el problema del acceso a la vivienda es muy significativo y complejo, el Gobierno de Canarias ha tomado ciertas acciones para contrarrestarlo, tales como la creación de promociones de viviendas sociales, programas de ayudas al alquiler joven, y algunos incentivos fiscales.

- Regulación del mercado inmobiliario: Se han implementado medidas para regular el mercado inmobiliario y combatir la especulación, como la limitación de los precios de alquiler en áreas específicas y la imposición de restricciones a la venta de viviendas a inversores extranjeros. Esta nueva norma contiene dos grupos de iniciativas importantes: unas destinadas a incrementar la disponibilidad de suelo y la utilización de edificaciones con destino a vivienda, y otras enfocadas a la promoción e impulso de la construcción de viviendas protegidas (Ley 2/2014).
- Promoción de vivienda social: El gobierno regional ha promovido la construcción de viviendas sociales destinadas a personas con bajos ingresos o en situación de vulnerabilidad. Estas viviendas suelen estar subvencionadas y tienen precios más asequibles que las del mercado libre (Decreto-ley 24/2020). Una Vivienda de Protección Oficial (VPO) es un tipo de vivienda perteneciente a la categoría de viviendas protegidas, las cuales cuentan con unas características específicas definidas y limitadas, y se han clasificado como tales con la finalidad de que sean prioritariamente asequibles para personas vulnerables. Estas viviendas tienen precios inferiores al precio de mercado de los inmuebles. La superficie no puede ser superior a los 90 metros cuadrados, y debe ser destinada únicamente al uso residencial (Villegas, 2022).
- Incentivos fiscales: El gobierno puede ofrecer incentivos fiscales tanto a los propietarios como a los inquilinos para fomentar la oferta de viviendas a precios más asequibles y mejorar el acceso a la vivienda para aquellos que lo necesitan. Por otro lado, podemos destacar en relación al apartado que, aquellos propietarios que reduzcan el precio del alquiler en los nuevos contratos de arrendamiento en zonas tensionadas que se firmen a partir del 1 de enero de 2024 tendrán una deducción del 90% en el IRPF sobre el rendimiento neto (Ley 12/2023).

Entre las ayudas al alquiler 2024, el plan estatal de acceso a la vivienda incluye una serie de programas que contempla las ayudas al alquiler, cuyo trámite se debe realizar a través de los correspondientes departamentos de cada comunidad autónoma.

- **Ayuda al alquiler de vivienda:** que cubre hasta el 50% del importe del arrendamiento y hasta un máximo de 5 años. Esta ayuda está destinada a las personas arrendatarias y su límite del alquiler con carácter general no debe superar los 600€ y hasta 300€ para alquiler en habitaciones.
- **Bono alquiler joven:** Los beneficiarios de esta ayuda son los jóvenes menores de 35 años (incluidos), y se destinan para alquileres de 600 euros al mes o de 300 euros mensuales en el caso de una habitación. Se concederán cinco años como máximo. La ayuda podrá ser el equivalente hasta el 60% de la renta mensual.

De igual manera, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Real Decreto 42/2022) ofrece un programa de ayuda a los jóvenes con el objetivo de facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a los jóvenes menores de 35 años localizadas en municipios de menos de 5.000 habitantes. Dicha ayuda cubre hasta 10.800 € con un límite del 20% del precio de adquisición de la vivienda, cuyo coste debe ser inferior a los 100.000

4. CONCLUSIONES

Para poder realizar la conclusión de este trabajo, tenemos que reconocer que el acceso a la vivienda sigue siendo uno de los mayores retos para muchas personas, especialmente para los jóvenes y aquellos con ingresos bajos o medios. Las diferentes crisis que han surgido a lo largo de los últimos años han propiciado el aumento de los precios de compra de la vivienda y del alquiler, así como la falta de oferta de viviendas asequibles, siendo éstos algunos de los motivos que están dificultando el acceso a una vivienda digna para muchos ciudadanos.

Además, la inestabilidad en el mercado laboral español, especialmente en Canarias, se vio propiciada por su dependencia del turismo y la construcción. La crisis económica aumentó las tasas de desempleo, afectando a sectores clave como la hostelería y el transporte. A su vez, la prevalencia de contratos temporales y de baja remuneración intensificó la precariedad laboral, haciendo que los salarios medios fueran bajos y que el alto desempleo juvenil se convirtiera en un tema de debate. La pandemia de la COVID-19 agravó aún más la situación, subrayando la urgencia de implementar estrategias diversificadas y medidas efectivas para estabilizar el empleo y mitigar los efectos económicos adversos en la región. Esta inestabilidad económica ha dificultado el acceso a la vivienda para los jóvenes, a pesar de los programas gubernamentales como el Plan Estatal de Vivienda, que ofrecen ayudas para facilitar la compra de viviendas a jóvenes y otros grupos vulnerables. Es crucial implementar estrategias diversificadas y medidas efectivas para estabilizar el empleo y mitigar los efectos económicos adversos en la región.

Como ya hemos mencionado anteriormente, en los últimos años, Canarias ha experimentado un aumento histórico tanto en los precios de la vivienda como en los precios del alquiler, impulsado por la escasez de oferta y la alta demanda del mercado extranjero. Al finalizar 2023, los precios de venta y alquiler alcanzaron máximos históricos y se prevé que esta tendencia continúe en 2024. La presión financiera sobre las familias y la juventud para acceder a una vivienda seguirá siendo un desafío importante.

Por otro lado, la obtención de financiación representa un desafío considerable para aquellos que buscan comprar una vivienda, especialmente para los jóvenes y personas con ingresos bajos o inestables, debido a las estrictas exigencias de los bancos. En Canarias el gobierno ha adoptado medidas para mejorar esta situación, tales como la promoción de viviendas sociales y la implementación de programas de ayudas para la compra o el alquiler. Sin embargo, las ayudas públicas también suelen ser insuficientes para ayudar a los jóvenes a comprar una vivienda y, a menudo, las políticas públicas de vivienda se enfocan en proporcionar alquileres asequibles, pero no abordan la necesidad de acceso a la propiedad de la vivienda.

En definitiva, todos estos factores comentados anteriormente muestran que aún queda mucho por hacer para garantizar que todas las personas tengan acceso a una vivienda adecuada. Podemos afirmar que gracias a los acontecimientos ocurridos a lo largo de los años, se ha propiciado a día de hoy una gran disminución del poder de compra de viviendas en el mercado inmobiliario canario entre los jóvenes.

BIBLIOGRAFÍA

- Banco de España (2021). El impacto de la crisis sanitaria del COVID-19 sobre el mercado de la vivienda en España. <https://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/InformesBoletinesRevistas/ArticulosAnaliticos/21/T2/Fich/be2102-art16.pdf>
- Bankinter (2024). ¿Qué es el Impuesto sobre la Renta de No Residentes?. *Blog de Economía y Finanzas* Bankinter. <https://www.bankinter.com/blog/finanzas-personales/impuesto-renta-no-residentes#:~:text=La%20declaraci%C3%B3n%20de%20los%20no.y%20rentas%20de%20capital%20inmobiliario>
- Corredor Sierra, B. (2018). El Alquiler Residencial Estable Como Forma Prioritaria De Acceso a La Vivienda en el Contexto de Postcrisis. *Revista Jurídica de La Universidad Autónoma de Madrid*, 37, 9–17.
- Cruz-Rambaud S., González-Sánchez, J., (2015). El alquiler con opción de compra en España. Valoración de sus principales alternativas. *Revista Europea de Dirección y Economía de la Empresa*, 24(1), 35-46. <https://doi.org/10.1016/j.redee.2014.03.004>
- Decreto-ley 24/2020, de 23 de diciembre, de medidas extraordinarias y urgentes en los ámbitos de vivienda, transportes y puertos de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias. Boletín Oficial de Canarias núm. 267, de 28 de diciembre de 2020.
- Europa Press (2024): La anomalía de la compra y alquiler de viviendas en Canarias: escasez de ofertas y récord en precios. *DiariodeAvisos* 24 de enero de 2024. Disponible en línea en <https://diariodeavisos.elespanol.com/2024/01/la-anomalia-de-la-compra-y-alquiler-de-viviendas-en-canarias-escasez-de-ofertas-y-record-en-precios/>
- Fernández, J. A. (2022, 10 de enero). *Lo que el banco analiza antes de conceder una hipoteca a un cliente.* El País. <https://elpais.com/economia/estar-donde-estes/2022-01-10/lo-que-el-banco-analiza-antes-de-conceder-una-hipoteca-a-un-cliente.html>
- García San Narciso, M. (2023, 14 de noviembre). *La mitad de los jóvenes en España consideran que no tienen capacidad de ahorro a largo plazo.* El Periódico de España. <https://www.epe.es/es/sociedad/20231114/mitad-jovenes-espana-consideran-capacidad-horrar-plazo-94575557>
- Godenau, D. y Rivero Ceballos, J.L. (2015). Dinámica demográfica, capital humano y mercado de trabajo. En: D. Padrón Marrero y J.A. Rodríguez Martín (Coords.), *Economía de Canarias. Dinámica, estructura y retos* (199-238). Tirant lo Blanch.

-Gobierno de Canarias, Instituto Canario de Estadística (s.f.). *Tipos impositivos del IBI por municipios de Canarias. Desde 1990.* Recuperado de https://www3.gobiernodecanarias.org/istac/statistical-visualizer/visualizer/data.html?resourceType=query&agencyId=ISTAC&resourceId=E31089A_000002#visualization/table

-Ley 2/2014, de 20 de junio, de modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias y de medidas para garantizar el derecho a la vivienda. Boletín Oficial de Canarias núm. 123, de 27 de junio de 2014

-Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Boletín Oficial del Estado núm. 124, de 25 de mayo de 2023.

-Pérez, S., (2024, 9 de abril). *¿Cuáles son las retenciones que se aplican a la nómina?*. Grupo Castilla. <https://www.grupocastilla.es/retenciones-irpf-nomina/>

-Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2024. Boletín Oficial del Estado núm. 16, de 19 de enero.

-Sheng Pang Blanco, J. (2024): La vivienda en Canarias, un problema antiguo que “no se va a resolver en 2024”. Canarias 7. 21 de enero de 2024. Disponible en línea en: <https://www.canarias7.es/economia/vivienda/vivienda-canarias-problema-antiguo-resolver-2024-20240122231222-nt.html>

-Villegas, A. (2022, 23 de octubre). *Viviendas VPO: qué son, cuáles son los requisitos y cómo solicitar una Vivienda de Protección Oficial.* Diario AS. <https://as.com/actualidad/viviendas-vpo-que-son-cuales-son-los-requisitos-y-como-solicitar-una-vivienda-de-proteccion-oficial-n/>

OTRA BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA

-Arango L. E., Herrera P., Posada C. E., (2008). The Minimum Wage: General Aspects about the Cases of Colombia and other Countries, *Ensayos sobre POLÍTICA ECONÓMICA*, 26(56), 204-267. https://www.researchgate.net/publication/262460037_The_Minimum_Wage_General_Aspects_about_the_Cases_of_Colombia_and_other_Countries

-Badía, U. (2019). EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA: ¿QUÉ HA CAMBIADO DESPUÉS DE LA CRISIS? (Trabajo fin de grado, Universidad del País Vasco). <https://addi.ehu.es/bitstream/handle/10810/42166/EL%20MERCADO%20DE%20LA%20VIVIENDA%20EN%20ESPA%C3%91A.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

-Dong Z., Hui E.C.M., Yi D., (2021). Housing market sentiment and homeownership. *Journal of Housing and the Built Environment*, 36, 29-46. <https://doi.org/10.1007/s10901-020-09784-y>

-Felice M., (2017). "Investing in Life": Economic Decisions and Generational Differences about Housing among Young People in the City of Buenos Aires, Argentina. *Antípoda, Revista de Antropología y Arqueología*, 1(28). <https://doi.org/10.7440/antipoda28.2017.09>

-García Rendón J. J., Díaz S., Upegui J. C., Velásques H., (2019). Determinants of new housing prices in Medellín: A structural model. *Cuadernos de economía*, 38(76), 109–136. <https://doi.org/10.15446/cuad.econ.v38n76.57032>

-Gluszak, M. (2018). Externalities and House Prices: A Stated Preferences Approach. *Entrepreneurial Business and Economics Review*, 6(4), 181-196. <https://doi.org/10.15678/EBER.2018.060410>

-Hanck C., Prüser J., (2020). House prices and interest rates: Bayesian evidence from Germany. *Applied economics*, 52(28), 3073 - 3089. <https://doi.org/10.1080/00036846.2019.1705242>

-Hilbrandt, H, & Dimitrakou, I. (2022). Responsibility for housing: Property, displacement, and the rental market. *Geoforum*, 131, 69–78. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2022.02.008>

-Lana Berasain, J. M. (2007). El poder de compra de jornaleros y criados. Salarios reales y mercados de trabajo en la Navarra rural, 1781–1936. *Investigaciones de Historia Económica*, 3(7), 37-68. [https://doi.org/10.1016/S1698-6989\(07\)70183-2](https://doi.org/10.1016/S1698-6989(07)70183-2)

-Moreno Brid J. C., Rivas J. C., Villarreal F. G. (2014). Inflation and economic growth. *Investigación económica*, 73(290), 3-23. [https://doi.org/10.1016/S0185-1667\(15\)30006-0](https://doi.org/10.1016/S0185-1667(15)30006-0)

-Rahadi, R., Bagaskara, D., Wiryono, S., Darmansyah, A., Hakam, D., Zen, T., & Afgani, K. (2024). Leveraging consumer behavior and macroeconomic factors to increase real estate investment potential. *International Journal of Data and Network Science*, 8(1), 473–488. <https://doi.org/10.5267/j.ijdns.2023.9.008>

-Román Ramos, C. y Rius, A. (2021). Countries In The Hamster's Wheel?: Nurkse-Duesenberry Demonstration Effects And The Determinants Of Saving. *Cuadernos de Economía*, 40(82), 193-225. <https://doi.org/10.15446/cuadecon.v40n82.78069>

-Salazar N., Steiner R., Becerra A., Ramírez J. (2013). Los efectos del precio del suelo sobre el precio de la vivienda para Colombia. *Ensayos sobre Política Económica*, 31(70), 17-66. [https://doi.org/10.1016/S0120-4483\(13\)70029-0](https://doi.org/10.1016/S0120-4483(13)70029-0)

-Zahirovich-Herbert, V., Gibler, K. M. (2014). The effect of new residential construction on housing prices. *Journal of Housing Economics*, 26, 1-18. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2014.06.003>