



## Estudio Sobre la Variación del Precio de los Inmuebles en Canarias y su Repercusión en Relación con los Salarios

---

## Research on the Variation in the price of homes in Canary Islands and its Impact on salaries

Cofiño Pérez, Miranda

Grado en Contabilidad y Finanzas

Facultad de Economía, Empresa y Turismo

Curso Académico 2018-2019

Convocatoria septiembre 2019

Tutor: Ramos Domínguez, Ángel Martín

## RESUMEN Y PALABRAS CLAVE

**Resumen:** El presente trabajo se fundamenta en un estudio de la variación de los precios y la cantidad de inmuebles vendidos y alquileres en canarias, y a su vez de la variación del salario medio en el archipiélago. Este estudio es llevado a cabo para demostrar como el incremento de los precios de la vivienda no es acorde con la subida de los salarios y lo que esto supone negativamente para la población canaria.

**Palabras clave:** Compraventa, alquiler, salario.

**Abstrac:** This work is based on a study of the variation in price and the amount of properties sold and rents in the Canary Islands and the variation of the average salary in the archipelago. This study is carried out to demonstrate how the rise in housing prices is not consistent with the rise in wages and what this means for the Canarian residents.

**Keywords:** Homebuying, rent, salary.

## **ÍNDICE GENERAL**

<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>5</b>
<b>1. SITUACIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS.</b>	<b>6</b>
1.1. TENDENCIA EN ESPAÑA A LA COMPRA FRENTE AL ALQUILER	6
1.2. VARIACIÓN DE LA CANTIDAD DE VIVIENDAS VENDIDAS EN CANARIAS	7
1.3. VARIACIÓN DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA EN VENTA EN CANARIAS	7
1.4. DIFICULTADES A LA HORA DE PEDIR UNA HIPOPTECA.	9
<b>2. SITUACIÓN DEL ALQUILER DE VIVIENDAS EN CANARIAS</b>	<b>9</b>
2.1. VARIACION DEL PRECIO POR m2 DEL ALQUILER EN CANARIAS	9
2.2. VARIACIÓN DEL PORCENTAJE DE PERSONAS EN ALQUILER EN CANARIAS.	11
<b>3. SITUACIÓN DE LOS SALARIOS.</b>	<b>11</b>
3.1. VARIACIÓN DEL IPC DE ESPAÑA FRENTE A LA VARIACIÓN DEL SALARIO MEDIO DE ESPAÑA	12
3.2. SALARIO BRUTO ANUAL DE CANARIAS.	
3.2.1. Salario bruto anual medio de canarias frente al de otras comunidades autónomas	13
3.2.2. Salarios según franja de edad en canarias	13
3.2.3. Porcentaje del salario destinado a la vivienda en canarias	14
<b>CONCLUSIÓN</b>	<b>15</b>
<b>BIOGRAFÍA</b>	<b>16</b>

## **ÍNDICE DE TABLAS, CUADROS Y GRÁFICOS**

<b>Gráfico 1: Evaluación de porcentaje de hogares con vivienda en propiedad frente a los que viven de alquiler</b>	<b>6</b>
<b>Gráfico 2: Evolución de la compraventa de viviendas en canarias según el INE</b>	<b>7</b>
<b>Gráfico 3: Comparación del precio medio de las viviendas en Canarias con el conjunto de España</b>	<b>8</b>
<b>Gráfico 4: Evolución de los precios de venta en Canarias por m2</b>	<b>9</b>
<b>Gráfico 5: Evolución de los precios del alquiler en Canarias</b>	<b>10</b>
<b>Gráfico 6: Hogares según régimen de tenencia de alquiler</b>	<b>11</b>
<b>Gráfico 7: Los salarios de los españoles</b>	<b>12</b>
<b>Gráfico 8: Variación anual del salario bruto medio frente a la variación anual del IPC</b>	<b>12</b>
<b>Gráfico 9: Salario bruto anual medio por comunidades autónomas</b>	<b>13</b>
<b>Tabla 10: Ganancia media anual por trabajador según edad en Canarias.</b>	<b>14</b>

## INTRODUCCIÓN

España se vio sumergida en una crisis económica de gran relevancia, la cual ha tenido consecuencias que la población española aún sufre.

Todo comenzó con la burbuja inmobiliaria iniciada a finales de los noventa y que tuvo su estallido a finales del año 2007 o inicios del 2008. Como principales causas a este estallido se pueden destacar las siguientes:

Los precios de las viviendas se incrementaban de forma sucesiva superando el IPC; la población compraba viviendas de forma abusiva con el objeto de venderlas a largo plazo y obtener grandes beneficios (especulación); por otro lado, se encontraban las entidades de crédito que concedían préstamos o hipotecas del 100% del valor de la vivienda, además la población española comenzó también a hipotecar bienes de lujo como por ejemplo pueden ser los coches.

Hoy en día la población española, sobre todo el sector más joven de la población se encuentra con una nueva problemática. Actualmente el coste de la vida está subiendo, mientras que los sueldos se mantienen o el incremento de este es menor al del IPC, esto es causado por la precariedad laboral que sufre España. En cuanto a la subida de los precios debemos destacar que nos encontramos con la mayor subida de precios del alquiler y venta de los últimos años, concretamente, Canarias se encuentra como la segunda comunidad autónoma después de Baleares en la que más ha subido el precio de la vivienda, ¿Qué resulta de esto? Pues que la gran mayoría de españoles entre los 18 y 30 años no puedan independizarse ya que el gran porcentaje que implica el pago de una vivienda es demasiado alto como para abandonar la vivienda familiar. Esta problemática afecta por completo a la económica del país ya que tiene claro efecto dominó, jóvenes que se emancipan más tarde es igual a una menor tasa de natalidad, a su vez esto afectará en un futuro al mantenimiento de las pensiones públicas.

Debido a la relevancia de este tema en nuestro país, decidí realizar este trabajo de naturaleza empírica con el objeto de estudiar la evolución de la demanda de viviendas que actualmente no ha llegado a los niveles que llegó antes de la crisis, pero que ha aumentado notoriamente considerando los bajos índices que tuvo tras el estallido de la burbuja inmobiliaria.

Tras este arduo escenario que vivió España no hace muchos años, la demanda de alquiler fue la única que no se vio influenciada por dicha situación, porque al contrario que la demanda de propiedad de la vivienda, esta se vio incrementada.

Así todo contamos ahora mismo con un precio de alquiler por m<sup>2</sup> muy cerca del valor que tenía antes de la crisis, los precios del mercado del alquiler se encuentran al alza y parece que mantendrán una tendencia prácticamente constante. Esto ha causado que la venta de viviendas en España aumente ya que se considera una buena elección para invertir. Podemos encontrar numerosas viviendas que forman parte del llamado “alquiler vacacional”, que son por lo general segundas viviendas de familias que consiguen una mayor rentabilidad si alquilan sus casas por semanas a turistas, que si las alquilan a residentes anualmente con una cuota mensual. Este problema es muy notorio en las Islas Canarias ya que son mayormente turísticas, por lo tanto, es interesante estudiar el incremento que ha tenido en éstas.

## 1. SITUACIÓN DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS

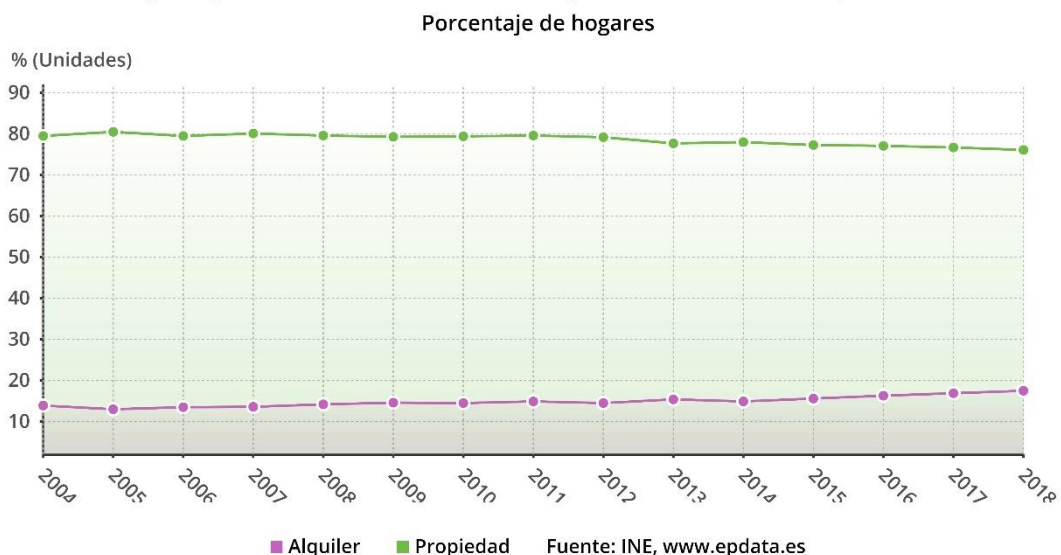
### 1.1. TENDENCIA EN ESPAÑA A LA COMPRA FRENTE AL ALQUILER

La sociedad española tradicionalmente prefiere comprar una vivienda que alquilarla, ya que ve el alquiler como "tirar el dinero" porque finalmente no será de su propiedad.

Según el Instituto Nacional Estadístico (INE), el 76,1% de los hogares españoles contaba con una vivienda en propiedad en el año 2018, lo que supone seis décimas menos que el año anterior y su nivel mínimo en la serie histórica, mientras que el porcentaje de hogares que viven en alquiler subió seis décimas, hasta el 17,5%, su nivel máximo. La principal razón por la que los españoles prefieren comprar antes que alquilar varía según la edad, entre los 18 y los 49 el motivo más frecuente es la voluntad de crear un hogar, mientras que entre los mayores de 50 años lo esencial es buscar una inversión para el futuro. Otro argumento para optar por la compra frente al alquiler es la creencia de que vivir de alquiler es tirar el dinero y no sale a cuenta. Además, un gran número de españoles cree que la necesidad de renovar contratos y renegociar contratos al alquilar genera inseguridad.

La mayoría de las personas que viven de alquiler es por no reunir los requisitos económicos para adquirir una vivienda o por no querer asumir riesgos, temer no poder pagar la hipoteca. Otros de los motivos esenciales por los que se opta al alquiler es por no saber dónde se quiere vivir definitivamente.

### Evolución del porcentaje de hogares con vivienda en propiedad frente a los que viven de alquiler



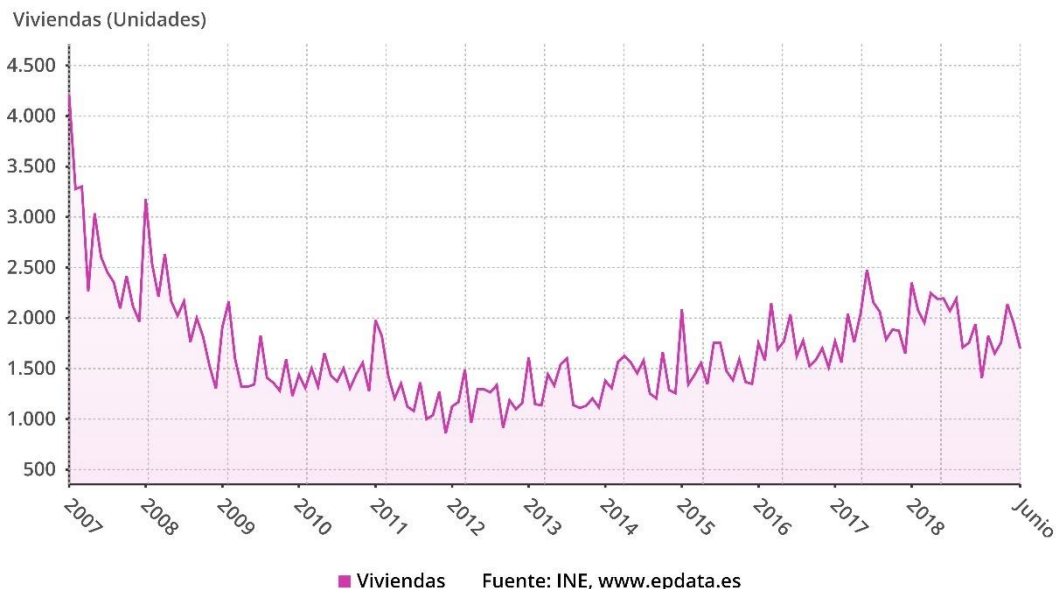
## 1.2. VARIACIÓN DE LA CANTIDAD DE VIVIENDAS VENDIDAS EN CANARIAS

La cifra de compraventas en junio de 2019 fue de 1.700 (un -22,52% en tasa interanual), según la Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad del INE. Mientras, los últimos datos publicados por el Consejo General del Notariado sitúan el número de transacciones en 2.034 en noviembre de 2018, lo que supone una variación interanual del -11,76%.

Antes de la crisis podemos ver como el número de viviendas vendidas en canarias era mucho mayor y como descendió de manera drástica desde el 2007, ciertamente la venta ha aumentado lentamente a lo largo de los años.

Actualmente la población española y fondos de inversión ven como una buena inversión comprar viviendas para alquilar mediante plataformas de alquiler vacacional, esto puede ser una de las razones de este aumento exponencial que ha ido experimentando la venta de viviendas.

### Evolución de la compraventa de viviendas en Canarias, según el INE

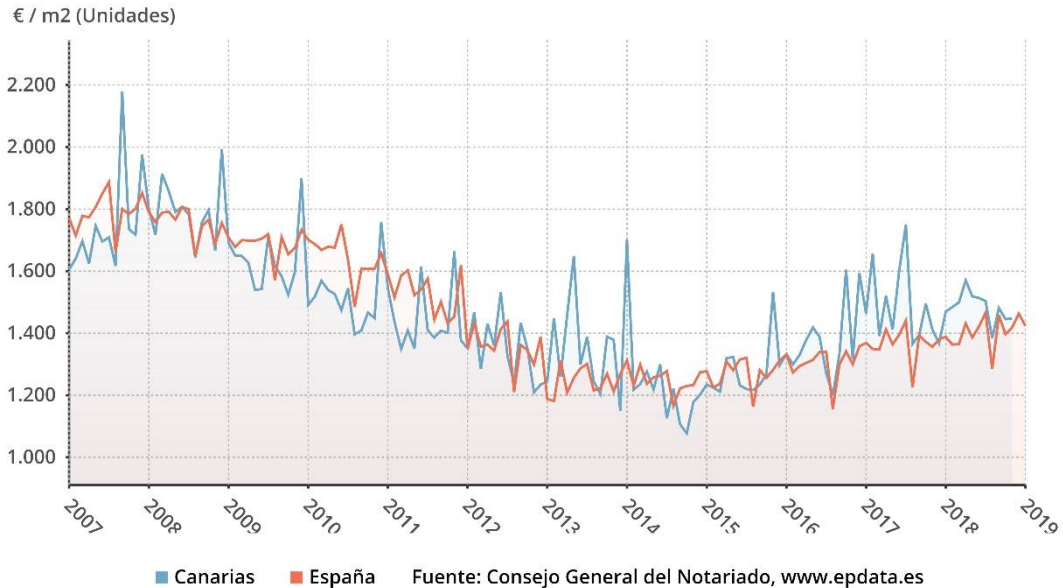


## 1.3. VARIACIÓN DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA EN VENTA EN CANARIAS

En cuanto a los precios medios, el metro cuadrado de las viviendas compradas en Canarias en noviembre de 2018 alcanzó los 1.447,08 euros. El siguiente gráfico muestra la evolución del precio de la vivienda en Canarias en comparación con el conjunto de España.

El precio medio de las viviendas canarias está por encima de las españolas, han subido los precios en canarias, esto podría ser debido a que en los últimos años las zonas turísticas se han revalorizado ya que se puede sacar una mayor rentabilidad de ellas.

## Comparación del precio medio de las viviendas en Canarias con el conjunto de España



La vivienda de segunda mano en Canarias tuvo un precio medio de 1.895 euros por metro cuadrado en mayo, lo que supone una subida mensual del 2,54%, la segunda más llamativa de España. Interanualmente, subió un 19,94%, siendo también la segunda autonomía donde más repuntó el precio de la vivienda en este periodo, Según el informe mensual de precios de venta de [www.pisos.com](http://www.pisos.com).

Canarias fue la quinta autonomía más cara del país, por detrás de Baleares (3.042 €/m<sup>2</sup>), entre otras. En cuanto a la vivienda de segunda mano en España, en mayo de 2019 registró un precio medio de 1.718 euros por metro cuadrado, arrojando un ascenso mensual del 0,19%. De un año a otro, la cifra registrada marcó una subida del 8,12%. Mensualmente, la provincia de Las Palmas (1,47%) arrojó un repunte algo más pronunciado que el de Santa Cruz de Tenerife (0,84%). Frente al pasado año, Santa Cruz de Tenerife (22,30%) lideró el ranking de ascensos nacionales, quedando Las Palmas (16,22%) en sexto lugar. En cuestión de precios, Las Palmas (1.889 €/m<sup>2</sup>) fue algo más barata que Santa Cruz de Tenerife (1.958 €/m<sup>2</sup>). En cuanto a las capitales canarias, Santa Cruz de Tenerife (4,87%) arrojó el ascenso mensual más intenso de España, mientras que Las Palmas de Gran Canaria (-0,09%) registró el segundo ajuste menos abultado del país. Las Palmas de Gran Canaria (20,74%) arrojó la sexta subida más alta del país de un año a otro, mientras que Santa Cruz de Tenerife (19,52%) fue la octava capital que más repuntó. Con 2.004 euros por metro cuadrado en mayo de 2019, Las Palmas de Gran Canaria fue la décimo cuarta capital española más cara. Santa Cruz de Tenerife (1.584 €/m<sup>2</sup>) fue algo más asequible.



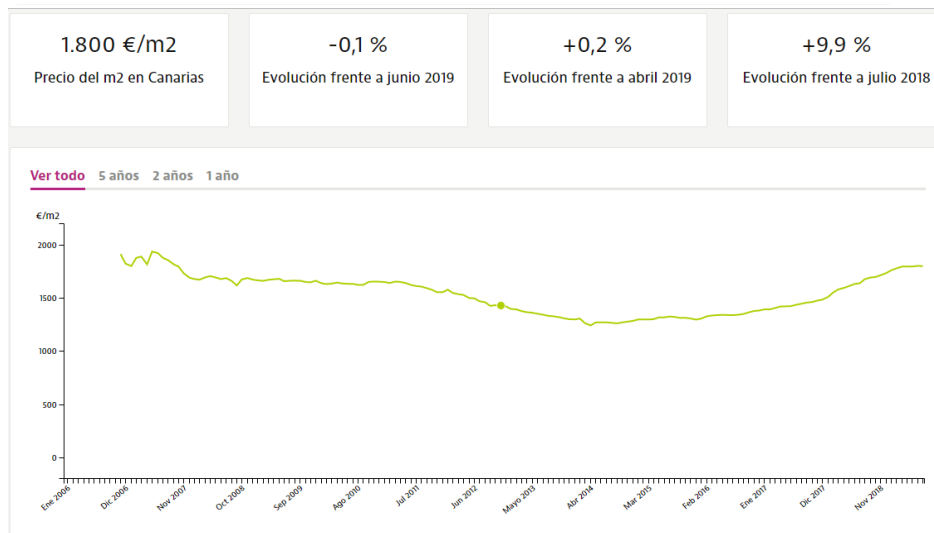


Tabla 4: Evolución de los precios de venta en canarias por m<sup>2</sup> (<https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/venta/canarias/>).

Antes de la crisis inmobiliaria podemos ver como el precio máximo que llegó a alcanzar el m<sup>2</sup> de la vivienda en canarias fue de 1937,10 €/m<sup>2</sup>. Tras la crisis, el precio del m<sup>2</sup> fue cayendo hasta mediados del año 2014, donde comprobamos que la variación del precio comienza a ser positiva. Los últimos datos nos dan a conocer que en junio de 2019 (con un incremento aun positivo) el precio del m<sup>2</sup> es de 1802,70 €/m<sup>2</sup>.

#### 1.4. DIFICULTADES A LA HORA DE PEDIR UNA HIPOTECA

Cuando se desea pedir una hipoteca para una casa no basta simplemente con ir al banco y esperar a que la concedan. Para que finalmente resulte aprobada una hipoteca se deberá cumplir unos requisitos previos:

- Se deberá tener unos ahorros superiores al 20% del valor de la vivienda.
- Unos ingresos fijos suficientes para el pago de la mensualidad y demás gastos de la vida cotidiana
- Tener un trabajo estable.
- Historial crediticio excelente, es decir no aparecer en listas de morosos.
- Puedes necesitar avales o garantías extras.

Tal y como se encuentra ahora mismo la situación salarial en España no es tan fácil conseguir un 30% del valor de la vivienda en ahorros ya que los bancos no dan el 100% del valor de la vivienda salvo en situaciones especiales, esto provoca que actualmente una persona tarde más años en comprarse una casa ya que nivel de ahorro es menor debido a los bajos sueldos.

## 2. SITUACIÓN DEL ALQUILER DE VIVIENDAS EN CANARIAS.

### 2.1 VARIACION DEL PRECIO POR m<sup>2</sup> DEL ALQUILER EN CANARIAS.

De un tiempo a esta parte, venimos experimentando en canarias un crecimiento desorbitado en los precios del alquiler, como podemos observar, desde el 2013 donde los precios alcanzaron unos valores mínimos de 6,30 €/m<sup>2</sup> y desde entonces han subido ininterrumpidamente día de hoy donde el precio ha ascendido hasta los 10,20 €/m<sup>2</sup>, que es incluso mayor que el precio registrado en 2007 antes de la crisis inmobiliaria que estaba en 9,20 €/m<sup>2</sup>. Este aumento del precio se da a nivel de toda España. No existe un único factor que explique el incremento visto en los últimos años, pero sí una serie de circunstancias que han provocado el mismo.

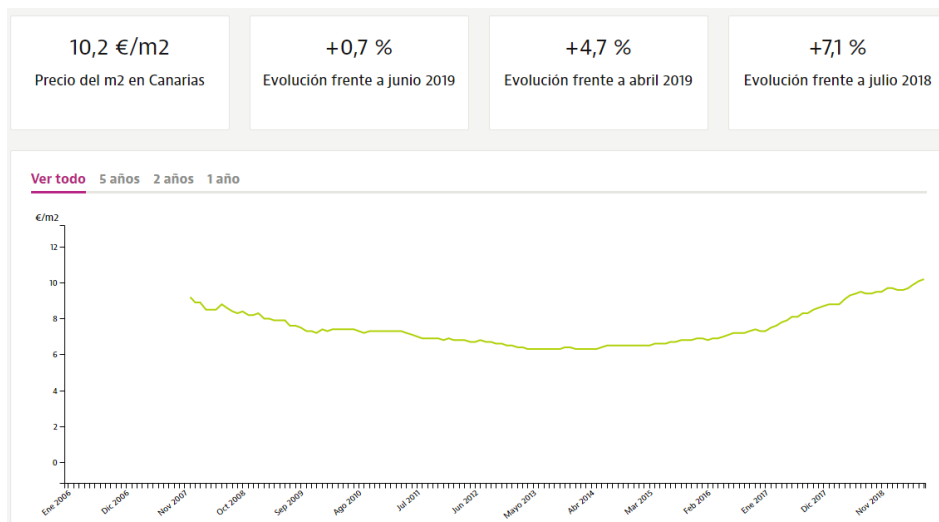


Gráfico 5: Evolución de los precios de alquiler en canarias (<https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/alquiler/canarias/>).

La primera circunstancia causante de este aumento es la escasez de oferta, como ya he nombrado anteriormente, España se caracteriza por la preferencia de compra de una vivienda frente al alquiler, como consecuencia de lo anterior, la oferta de vivienda en régimen ha sido siempre mucho menor que la demanda. Sin embargo, en los últimos años, esta tendencia frente a la compraventa se ha incrementado como consecuencia de la crisis. Y es que, como consecuencia de la morosidad en los préstamos inmobiliarios los bancos se hayan vuelto mucho más reacios a conceder nuevos créditos a cierto tipo de perfiles -jóvenes, personas con sueldos limitados y contratos eventuales- que se ven abocados a recurrir como única opción al mercado del alquiler.

Para todos aquellos patrimonios que no se han visto afectados por la crisis, la misma ha representado una oportunidad para buscar nuevas formas de reinvertir y obtener rendimiento de su patrimonio. Ante la baja rentabilidad que ha proporcionado la renta fija por los bajos tipos de interés, y la incertidumbre existente en la Bolsa, la vivienda ha vuelto a recobrar su gran atractivo. Sin embargo, en esta ocasión no se trata de construir para vender si no que se trata de hacer una fuerte inversión inicial, e ir recuperando la misma con una rentabilidad a través de cobros periódicos. Hasta ahora la mayoría de las ofertas de alquiler venían de la mano de pequeños particulares que ofrecían pisos heredados o segundas viviendas en alquiler. En los últimos tiempos, la llegada de fondos de inversión y las denominadas "SOCIMIS" al mercado del alquiler, especialmente en Madrid y Barcelona, ha puesto sobre la mesa una visión financiera del alquiler como inversión.

En este sentido, hay que hablar de las “SOCIMIS”, este acrónimo hace referencia a las Sociedades Cotizadas de Inversión en Mercados Inmobiliarios, sociedades de inversión que se dedican a la compra de inmuebles para sacarles rentabilidad mediante la venta o el alquiler.

Otras de las causas es la usencia de regulación por parte de las Administraciones Públicas, los planes puestos en marcha hasta ahora por el Gobierno actuarán sobre el problema de los precios, dado que van enfocados en «subvencionar» a la demanda, en vez de centrarse sobre la oferta.

## 2.2. VARIACIÓN DEL PORCENTAJE DE PERSONAS EN ALQUILER EN CANARIAS.

### Hogares según regímenes de tenencia de la Sociedad > Calidad de vida > Condiciones de vida

Unidad de medida: Según indicadores

	AMBOS S Porcentaje
2016	
En alquiler	19,66
2015	
En alquiler	18,60
2014	
En alquiler	14,96
2013	
En alquiler	14,69

Notas:

Notas de tabla

1.- (\*) Dato estimado con menos de 20 observaciones muestrales.

Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC) a partir de datos del In

Copyright: 2019

Instituto Canario de Estadística (ISTAC)  
[www.gobiernodecanarias.org/istac](http://www.gobiernodecanarias.org/istac)

Desde el 2013 hasta el 2016 según la tabla del Instituto Canario de Estadística el alquiler en canarias ha aumentado considerablemente para la mentalidad tan reacia que se tiene en España sobre alquilar, esto posiblemente se deba a que los precios de la vivienda hayan aumentado y los sueldos no es que hayan sufrido una gran variación.

## 3. SITUACIÓN DE LOS SALARIOS.

En 2017

## Los salarios de los españoles

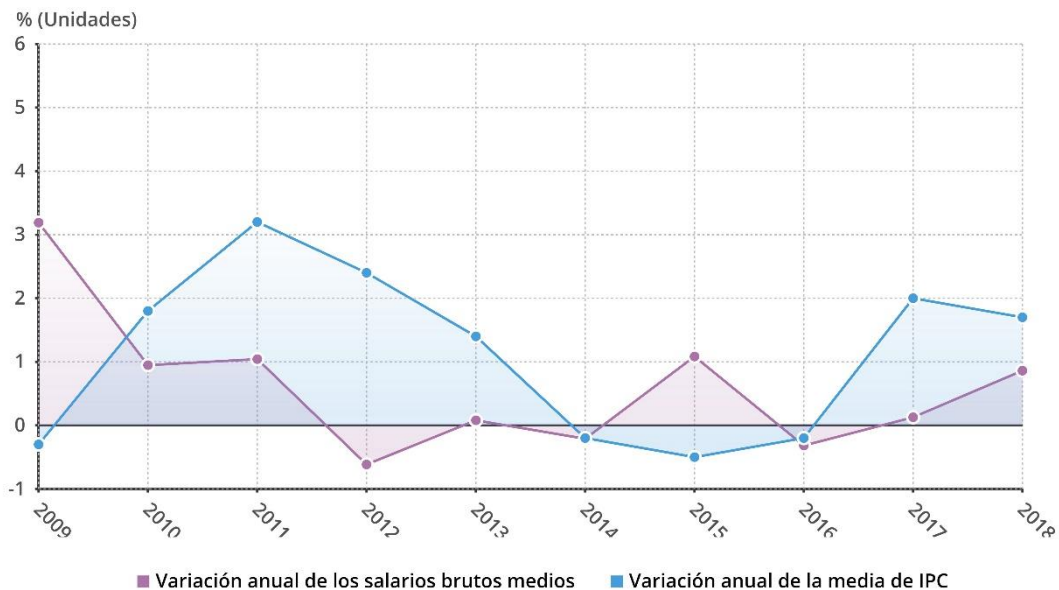


Fuente: INE/ EpData

El salario medio de los españoles ronda los 24.000€ anuales, pero esta cantidad no es reflejo del sueldo que realmente cobran la mayoría de los españoles que esta aproximadamente por los 17.500€ anuales, esto quiere decir que el salario no se encuentra bien repartido en España hay personas que cobran unos cuantos miles de euros al mes pero sin embargo hay una gran parte de los españoles que con suerte llega a los 1.000€ esto se debe a la gran cantidad de contratos precarios, ofrecidos generalmente a la población más joven.

### 3.1. VARIACIÓN DEL IPC DE ESPAÑA FRENTE A LA VARIACIÓN DEL SALARIO MEDIO DE ESPAÑA.

#### Variación anual del salario bruto medio frente a la variación anual del IPC



Fuente: INE. [www.epdata.es](http://www.epdata.es)

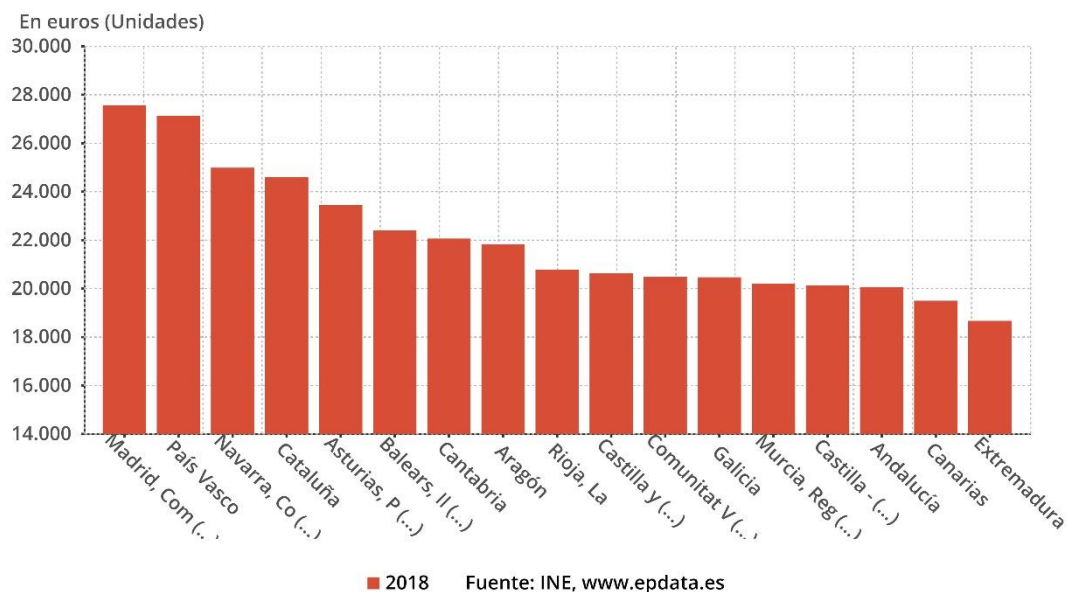
El IPC refleja la evolución de los precios de los productos y servicios básicos que se consumen en los hogares españoles. Dicho de otro modo: el IPC mide la variación de lo que cuesta la *cesta de la compra básica* y es una gran referencia para ver cómo evoluciona el coste de la vida. Resulta imprescindible tenerlo en cuenta para la revisión de salarios, pensiones, primas de seguros y contratos de alquiler, ya que, si los salarios no crecen al mismo ritmo que el IPC, se reducirá el poder adquisitivo de las personas y hablaremos de congelación salarial.

Si se compara la variación del sueldo bruto con el IPC, salvo en 2009 y 2015, los salarios no han aumentado en consonancia con la inflación. En los dos últimos años, el IPC ha aumentado un 2% en 2017 y un 1,7% en 2018, mientras que los salarios lo hicieron entre un 0,12 y un 0,8% cada año.

### 3.2. SALARIO BRUTO ANUAL DE CANARIAS.

#### 3.2.1. Salario bruto anual medio de canarias frente al de otras comunidades autónomas

#### El salario bruto anual medio por comunidades autónomas



El salario medio bruto anual en canarias comparándolo con el resto de las comunidades se sitúa el penúltimo de la cola con una cantidad de 19.499,07 € frente a la comunidad que se sitúa en primer lugar con 27.559,74 €

#### 3.2.2. Salarios según franja de edad en canarias

En la siguiente tabla podemos comprobar la diferencia que hay en los salarios por edades en canarias.

Ganancia media anual por trabajador según sexos y grupos de edad, España y Canarias por años.

Empleo > Empleo > Ingresos del trabajo y costes laborales

Unidad de medida: Euros

	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
	AMBOS S	AMBOS S	AMBOS S	AMBOS S	AMBOS S	AMBOS S	AMBOS S	AMBOS S	AMBOS S	AMBOS S	AMBOS S
<b>Canarias</b>											
<b>TOTAL</b>	20.185,33	19.749,03	19.856,61	19.436,48	19.167,93	19.277,62	19.516,96	19.315,56	18.926,36	18.466,99	17.189,07
<b>Menos de 25 años</b>	12.609,45	11.432,40	11.977,74	11.431,23	9.149,41	9.913,79	10.953,24	11.562,60	11.110,46	11.306,36	11.682,11
<b>25 a 34 años</b>	15.294,99	15.008,79	14.968,51	15.419,07	14.587,94	14.609,27	15.914,18	16.855,12	16.686,36	16.554,57	15.092,59
<b>35 a 44 años</b>	19.698,42	19.226,93	20.029,07	19.131,20	19.249,08	19.777,79	20.180,39	19.981,27	19.522,66	19.524,66	18.441,47
<b>45 a 54 años</b>	22.336,38	21.965,20	22.148,07	22.394,51	22.127,62	22.246,07	22.284,33	21.137,26	20.917,10	20.685,96	20.116,66
<b>55 y más años</b>	23.573,26	23.238,05	23.185,89	23.981,38	22.307,08	22.665,03	22.707,78	23.305,04	20.991,75	20.888,67	19.205,72

Notas:

Notas de tabla

1.- (1) Dato estimado con un número de observaciones muestrales entre 100 y 500

Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC) a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).

Copyright: 2019

Instituto Canario de Estadística (ISTAC)  
www.gobiernodecanarias.org/istac  
consultas.istac@gobiernodecanarias.org

Si analizamos el sueldo medio por edades en canarias, podemos comprobar que los menores de 25 años rozan los 1.000€ mensuales, que tal y como está el coste de la vida, no llega para poder independizarse. Solo el 19% de los menores de 30 años puede permitirse emanciparse en España debido a la precariedad laboral y el alto precio de la vivienda, según se desprende del informe 'Situación sociolaboral de la Juventud en España 2018-2019' Esto provoca que la edad de emancipación sea cada vez mayor y por lo tanto repercuta por completo en la economía del país, hemos llegado a la tasa de emancipación más baja de los últimos años y esto ha repercutido por ejemplo en la tasa de natalidad, que actualmente en España es de 1,3 hijos por mujer, cuando en países como Francia se encuentra en dos hijos por mujer. Si un joven cada vez tarda más en independizarse o finalmente no se independiza, ese joven no comprará una casa o se irá de alquiler, esa incapacidad económica de la parte de la sociedad más joven crea una ralentización en la evolución del país, esto afecta también directamente a la sostenibilidad de las pensiones públicas.

### 3.2.3. Porcentaje del salario destinado a la vivienda en canarias

El precio medio de la vivienda de alquiler en Canarias registrado en el Idealista se situaba en Julio de 2019 en 10,34 €/m<sup>2</sup>, un precio superior a los 8,10 €/m<sup>2</sup> registrados en Julio de 2018. Esto supone que, teniendo en cuenta el salario promedio registrado en el INE (Instituto Nacional de Estadística) para las islas, que este año es de 19.499,07 euros brutos anuales (1.624,92 euros mensuales si se divide en 12 pagas), un habitante de Canarias tiene que destinar el 50,22% de su nómina mensual al arrendamiento de una vivienda de 80 m<sup>2</sup>, según datos extraídos del portal inmobiliario Idealista y el INE.

## CONCLUSIÓN

Analizando los datos expuestos anteriormente sobre el precio de la vivienda y habiéndolos relacionado con los salarios en Canarias, se presentan dificultades para la emancipación.

A un residente canario se le hace muy complicado adquirir una vivienda debido los estrictos requisitos que exigen los bancos para facilitar financiación, siendo el principal, la aportación dineraria del 20% del valor de la vivienda, es decir ha de haber un previo ahorro antes de adquirir una vivienda. Al no poder adquirir una vivienda, la alternativa sería el alquiler, sin embargo, esta alternativa supondría más del 50% del salario mensual. Éste sumado al resto de gastos que supone la vida cotidiana, hace que la capacidad de ahorro de una persona sea muy baja.

Puesto a que la tendencia en España, y por ende en Canarias, es comprar, para poder generar unos ahorros suficientes en un periodo de tiempo razonable, el alquiler no es una opción rentable y por lo tanto la emancipación de los jóvenes se retrasa hasta que son capaces de asumir el desembolso que requiere la adquisición de una vivienda.

La emancipación tardía lleva consigo una serie de repercusiones al resto de la economía del país, como puede ser una disminución de la natalidad, una pareja que destine demasiado de su sueldo a gastos, se plantará tener menos hijos o no tenerlos ya que supondría un nuevo gasto que les supondría un esfuerzo afrontar, esto repercute directamente a las pensiones ya que las pensiones son soportadas por la población trabajadora, menos niños quiere decir menos adultos empleados en un futuro.

En mi opinión, basada en los datos recopilados, hay tres problemáticas en Canarias. El necesario control del precio de los alquileres, dado que no existen actualmente políticas eficientes que lo regulen. En cuanto a la compra de viviendas, pese a que el precio ha subido en los últimos años, aún disponemos de un amplio rango de precios, la mayor problemática la encontramos en la financiación, como ya he nombrado anteriormente. Y, por otro lado, es necesario que los salarios aumenten con relación a los índices de precios de consumo (IPC) sobre todo teniendo en cuenta que el salario medio en España no es el salario más común entre la población ya que la distribución de la renta es desigual.

## BIBLIOGRAFÍA

- <https://www.epdata.es/datos/compra-venta-viviendas-municipios-precios-mercado-inmobiliario/42/santa-cruz-tenerife/6615>
- <https://www.canarias7.es/economia/vivienda/los-canarios-destinan-de-media-el-32-7-de-su-salario-mensual-al-pago-del-alquiler-IH7485497>
- [https://www.abc.es/espana/abci-subida-salarios-no-compensa-incremento-precio-vida-201809142057\\_video.html](https://www.abc.es/espana/abci-subida-salarios-no-compensa-incremento-precio-vida-201809142057_video.html)
- <https://datosmacro.expansion.com/mercado-laboral/salario-medio/espana>
- <https://www.epdata.es/evolucion-compraventa-viviendas-comunidad-ine/e51a3936-db6e-43b1-b249-fa35f62ab041/canarias/293>
- <https://www.epdata.es/datos/compra-venta-vivienda-mercado-inmobiliario-datos-hoy/29/espana/106>
- <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/venta/canarias/>
- <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/alquiler/canarias/>
- <https://www.epdata.es/datos/precios-casas-compra-venta-viviendas-datos-graficos-comunidades-autonomas/40/canarias/293>
- [https://www.economiadigital.es/inmobiliario/los-motivos-por-los-que-los-espanoles-prefieren-comprar-vivienda-a-alquilar\\_572888\\_102.html](https://www.economiadigital.es/inmobiliario/los-motivos-por-los-que-los-espanoles-prefieren-comprar-vivienda-a-alquilar_572888_102.html)
- <https://www.20minutos.es/noticia/3659135/0/canarias-segunda-region-donde-mas-sube-precio-vivienda-usada-mayo/>
- <https://www.lavanguardia.com/politica/20181108/452799395049/canarias-es-la-segunda-ccaa-con-el-salario-medio-mas-bajo-1606-euros.html>
- <http://www.gobiernodecanarias.org/istac/jaxi-istac/tabla.do>
- <http://www.gobiernodecanarias.org/istac/jaxi-istac/tabla.do>
- <https://datosmacro.expansion.com/ipc-paises/espana-comunidades-autonomas/canarias?sector=Vivienda&sc=IPC-V>
- <https://datosmacro.expansion.com/demografia/riesgo-pobreza/espana-comunidades-autonomas/canarias>
- <https://www.eldia.es/economia/2019/06/19/canarios-destinan-media-tercio-salario/985588.html>
- [https://www.abc.es/espana/abci-subida-salarios-no-compensa-incremento-precio-vida-201809142057\\_video.html](https://www.abc.es/espana/abci-subida-salarios-no-compensa-incremento-precio-vida-201809142057_video.html)
- <https://www.epdata.es/datos/salarios-espana-contrato-sexo-actividad/154/espana/106#>
- <https://www.epdata.es/datos/coste-laboral-anual-evolucion-salarios-cotizaciones-indemnizaciones/424>



<https://www.cuentasclaras.es/como-funciona/ipc-que-es-y-como-afecta/>

<https://www.eldia.es/economia/2019/08/14/19-menores-30-anos-emanciparse/1000576.html>

<https://www.helpmycash.com/hipotecas/requisitos-hipoteca/>

<https://www.elblogsalmon.com/indicadores-y-estadisticas/los-jovenes-se-emancipan-y-a-mi-que-a-ti-mucho>