

## 4. HABITATGE

### 4.1. PANORAMA GENERAL: L'HABITATGE A ESPANYA<sup>101</sup>

La renovació del parc d'habitatges a Espanya durant la darrera dècada ha estat molt important. El creixement de l'estoc ha passat de 17.160.175 habitatges l'any 1991 a 21.111.754 l'any 2001. Malgrat que en els darrers anys s'han mostrat símptomes de desacceleració en el ritme d'edificació, producte del reajustament dels elevats volums de producció de períodes anteriors i de l'afebliment de la demanda de segones residències.

L'any 2001, el nivell d'acabament d'habitatges ha estat només un 5,7% inferior a l'observat l'any anterior, tot i l'elevat nombre d'habitatges iniciats a Espanya, que assolí un total de 561.186 unitats.

Encara que aquest creixement de l'estoc d'habitatges podria fer pensar en una situació satisfactòria, si tenim en compte l'evolució del parc d'habitatges en funció del seu ús, el mercat nacional presenta un elevadíssim percentatge d'habitatges secundaris i buits, i, per això, la relació entre el parc d'habitatges i el nombre d'habitants és poc significativa, i s'arriben, fins i tot, a produir desajusts importants quant les necessitats reals d'habitatges.

El nombre total d'habitatges a Espanya se situa prop dels 21 milions, dels quals 13,1 milions corresponen a llars utilitzades com a habitatge habitual. La resta, devers 7 milions, és a dir, una tercera part del total (34%), es destinen a segones residències o estan desocupats, xifra que s'ha incrementat en 1,5 milions en els darrers deu anys.

<sup>101</sup>En aquest apartat es fa un recull d'aquells aspectes sobre l'habitatge destacats per la "Memoria sobre la situación socioeconómica y laboral de España en 2001", aprovada en la sessió extraordinària del Ple del CES del Regne d'Espanya celebrat el 29 de maig del 2002, pàg. 560-586.

La presència dels habitatges principals ha disminuït notablement i ha passat de representar el 94% del parc l'any 1950, al 64% en l'actualitat, per l'increment del pes en el parc residencial dels habitatges desocupats (12 punts percentuals) i dels habitatges secundaris (15 punts percentuals).

Quant al règim de tinença, la propietat de l'habitatge habitual és, avui en dia, absolutament predominant (82%). Espanya, juntament amb Grècia i Irlanda, se situen al capdavant dels països europeus en aquest règim de tinença.

L'any 1950 la situació era la contrària, és a dir, el pes de l'habitatge de lloguer superava el de l'habitatge en propietat. De llavors ençà, el lloguer ha perdut importància com a règim de tinença, com a conseqüència d'una normativa que congelà els lloguers. La posterior alliberació, a partir de l'anomenat decret Boyer, va crear un mercat dual de lloguer, que tampoc no va incentivar el desenvolupament d'una oferta àmplia i estructurada. Finalment, la darrera reforma del 1994<sup>102</sup>, tot i que va establir les condicions per a un desenvolupament més equilibrat d'aquest mercat, ha coincidit en el temps amb una sèrie de factors, com ara la generosa desgravació fiscal per la compra, el favorable desenvolupament del finançament hipotecari, l'escassa i mala oferta de lloguers i les seves elevades taxes d'inflació, que han aprofundit en la tendència a l'habitatge en propietat. Aquestes circumstàncies i l'elevat preu dels lloguers en la major part dels mercats espanyols han facilitat que la majoria de la població espanyola s'hagi decantat per la propietat enfront del lloguer, ja que sovint l'import mensual dels lloguers supera l'import a pagar pels crèdits hipotecaris. (vegeu quadre III-76).

QUADRE III-76.

**Preu del lloguer de l'habitatge lliure per comunitats autònomes, 1999**

<b>Comunitats autònomes</b>	<b>Habitatge nou</b>	<b>Habitatge usat</b>
	(pessetes per metre quadrat i mes)	
Andalusia	661	470
Aragó	617	448
Astúries	870	619
Balears	706	445
Canàries	716	497
Cantàbria	842	619
Castella i Lleó	742	556
Castella-La Manxa	620	472
Catalunya	800	537
Extremadura	575	401
Galícia	666	504

<sup>102</sup> Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.

Madrid	1.344	940
Múrcia	656	403
Navarra	833	578
C. Valenciana	637	411
País Basc	1.141	834
La Rioja	697	559

Font: Anuari Estadístic del Mercat Immobiliari espanyol, 2000. CES, Memòria sobre la situació socioeconòmica y laboral, 2001. Pàg. 563.

D'altra banda, la baixa rendibilitat i l'elevat risc existent davant de possibles impagats limiten l'atractiu del lloguer de l'habitatge com a manera d'inversió institucional i encongeixen encara més aquest mercat, que queda atès en la seva major part per petits inversors privats.

Així les coses, el parc d'habitatges de lloguer és insuficient, no cobreix de forma adequada les necessitats existents i constitueix un mercat estret amb dèficit d'oferta i dificultats d'accés com a resultat dels alts preus vigents. Contràriament, la seva expansió i consolidació implicaria importants beneficis: milloraria la mobilitat laboral, ampliaria les opcions de consum d'habitatges per les famílies i permetria almenys l'accés temporal a un habitatge a un segment de la població que d'altra manera no podria gaudir-ne i, per últim, generaria noves alternatives d'inversió per als agents econòmics.

Pel que fa a la política d'habitatge social, els resultats no es desenvolupen amb la intensitat necessària per afrontar la demanda d'un mercat protegit, en el qual teòricament més del 50% de les famílies espanyoles reunirien les condicions per a l'accés a aquestes ajudes. Tot això, malgrat que aquestes actuacions suposin un percentatge moderat del volum total d'ajudes i sense oblidar l'efecte positiu en la contenció dels preus de l'habitatge lliure i de la inflació que té la promoció d'aquest tipus d'habitatges.

La dècada dels anys setanta va presentar un acusat i continu descens de l'habitatge de protecció oficial. L'encariment de l'habitatge lliure, la manca de sòl i la fixació d'un preu poc realista per als habitatges de protecció oficial han pogut motivar aquest escàs resultat. Però, és sobretot, durant els darrers anys quan els habitatges de protecció tenen l'abast més reduït de la seva història (un 12% l'any 2000).

El comportament dels preus de l'habitatge a Espanya es caracteritza per registrar augments àmpliament superiors als salaris i als preus al consum en les etapes d'expansió immobiliària (1985-91 i 1998-2001), mentre que en els períodes de recessió creixen més en línia amb els increments de l'índex de preus al consum.

L'alentiment del ritme de creixement del treball i la contenció que es produeix als salaris reals, en un entorn de moderació de la demanda i de desacceleració de l'activitat econòmica, semblen ser poc sostenibles amb els ritmes de creixement dels preus immobiliaris observats l'any 2001.

El manteniment de l'expansió del sector immobiliari contrasta amb la tònica general actual d'alentiment de l'economia espanyola. La moderació actual de les expectatives

econòmiques no ha impedit que els preus de l'habitatge mantinguin la seva tendència alcista, ja que, tot i l'elevada oferta existent en el mercat, la demanda es manté vigorosa.

Els factors més rellevants per explicar aquesta situació són: el descens de les rendibilitats dels fons d'inversió, el perfil negatiu de la borsa i l'"efecte euro", que atreuen cap al sector immobiliari uns fluxos d'estalvi que cerquen inversions alternatives.

Quant al preu de l'habitatge, val a dir que la divergència de preus mitjans de l'habitatge estan en funció de la seva antiguitat, grandària i localització territorial. L'any d'antiguitat determina en gran mesura el preu de l'habitatge. En les dues darreres dècades, tret dels moments de menor creixement econòmic, els augments de preus han estat generalitzats i han arribat tant als habitatges usats com als de nova construcció, cosa que implica que la tònica alcista de l'oferta de nova construcció afecti els preus del conjunt del parc immobiliari. De fet, l'any 2001, el preu de l'habitatge usat ha mantengut una taxa de creixement més elevada que l'observada en l'habitatge de nova construcció.

L'habitatge nou és l'any 2001, de mitjana, un 21% més car que l'usat. Aquesta relació s'ha mantengut pràcticament constant en l'últim quadrienni i s'allunya així de les diferències superiors al 30% que existien entre els preus d'ambdós tipus d'habitatge abans del 1992.

Pel que fa a la grandària, el preu per metre quadrat de l'habitatge no guarda una proporció estricta amb la seva superfície. De fet, el preu més elevat correspon als habitatges més petits i decreix d'acord amb l'augment del nombre de metres quadrats (fins als 120 m<sup>2</sup>). L'evolució dels preus més alcista a mesura que es redueix la grandària és reflex de l'evolució en la composició de les llars a Espanya en les darreres dècades.

Amb les dades del 2000, el preu per metre quadrat més elevat correspon efectivament als habitatges més petits, els de menys de 60 metres quadrats (196.800 ptes./m<sup>2</sup>) i el més baix als de major grandària (136.400 ptes./m<sup>2</sup> per als habitatges de més de 150 m<sup>2</sup>). La diferència entre ambdós extrems és superior a un 44%. En el darrer any, l'habitatge predominant continua sent el que té una superfície entre 90 i 120 metres quadrats construïts.

La localització territorial dels habitatges és el factor que més afecta quant a la divergència dels preus mitjans del metre quadrat. Així, la intensitat de la demanda de l'habitatge, els diferents submercats, la major o menor oferta, les diferents tipologies d'habitatges, així com la funció de segregació social en el territori que compleix aquest equipament bàsic, determinen que, no només entre ciutats sinó també al seu interior, les divergències de preus siguin molt importants.

Tal i com va passar l'any 2000, el 2001, el preu per metre quadrat més elevat dels habitatges correspon al País Basc, mentre que Extremadura és on es presenta el preu més baix (vegeu quadre III-77).

## QUADRE III-77.

Evolució del preu per metre quadrat de l'habitatge, 1998-2001					
Comunitats autònomes	1998	1999	2000	2001	00/01
	(pessetes/m <sup>2</sup> construït)				
Andalusia	90,1	97,9	110,4	128,3	16,2
Aragó	97,1	109,4	128,0	146,1	14,1
Astúries	109,3	120,1	132,1	145,1	9,9
Balears	123,3	155,5	191,8	226,3	18,0
Canàries	119,0	137,2	160,2	181,8	13,5
Cantàbria	118,1	128,1	145,8	168,7	15,7
Castella i Lleó	112,8	121,3	136,3	150,7	10,6
Castella-La Manxa	75,7	79,6	86,5	95,9	10,9
Catalunya	146,6	168,4	194,6	225,0	15,6
C. Valenciana	87,5	97,0	109,8	124,5	13,5
Extremadura	67,4	71,1	76,3	84,0	10,2
Galícia	99,1	102,1	110,0	119,0	8,2
Múrcia	74,7	79,9	89,5	104,3	16,5
Madrid	181,7	195,6	224,1	267,1	19,2
Navarra	125,9	138,4	161,3	188,9	17,1
País Basc	166,8	194,7	235,4	274,6	16,7
La Rioja	99,4	112,2	131,6	154,1	17,1
<b>Àrees geogràfiques</b>					
Madrid	209,1	225,3	259,2	308,6	19,1
Madrid i àrea d'influència	184,0	198,1	227,2	271,0	19,3
Barcelona	200,0	233,2	271,9	319,2	17,4
Barcelona i àrea d'influència	169,7	196,4	228,6	266,7	16,7
Municipis de 100.000 a 500.000 hab.	129,4	145,6	168,1	193,4	15,1
Municipis de menys de 100.000 hab.	95,3	104,3	118,0	134,2	13,7
Municipi de 500.000 a 999.999 hab.					
València	105,9	116,2	129,6	145,4	12,2
Sevilla	113,9	123,8	140,3	171,1	21,9
Saragossa	115,8	132,4	157,9	183,3	16,1
Màlaga	99,4	111,7	131,8	160,5	21,8
<b>Mitjana nacional</b>	<b>119,2</b>	<b>131,8</b>	<b>150,9</b>	<b>173,0</b>	<b>15,4</b>

Àrea d'influència de Barcelona: Badalona, Cerdanyola del Vallès, Granollers, Hospitalet de Llobregat, Mataró, Tarrassa

Àrea d'influència de Madrid: Alcalà de Henares, Alcobendas, Alcorcón, Fuenlabrada, Getafe, Leganés, Majadahonda,

Móstoles, Parla, Pozuelo de Alarcón, Las Rozas de Madrid.

Font: *Ministeri de Foment, Butlletí Estadístic. CES, Memoria de la situación socioeconómica y laboral, 2001. Pàg. 568.*

En termes d'unitat d'habitatge equival a dir que un habitatge tipus de 100 metres quadrats costaria al País Basc més del 28 milions de pessetes, mentre que a Extremadura el preu seria de 8,6 milions de pessetes. Les comunitats autònomes que registren preus per sobre del preu mitjà nacional són, com l'any anterior: les Illes Balears, Canàries, Catalunya, Madrid, Navarra i al País Basc. En la resta de les regions els preus són més baixos, i fins i tot en algunes, com Extremadura, Castella-La Manxa i Múrcia són un 51%, 40% i 45% inferiors al preu mitjà nacional. S'ha de destacar l'important increment dels preus de l'habitatge de manera pràcticament generalitzada en totes les comunitats autònomes durant aquest any 2001, i de forma més acusada, amb taxes de creixement per sobre de la mitjana nacional (15,4%), a Madrid i a les Illes Balears.

Des del 1998, els preus mitjans dels habitatges creixen de manera molt acusada a les Illes Balears i al País Basc, on les taxes de creixement en aquest període superen en 38 i 20 punts percentuals el creixement de la mitjana nacional en aquest període (45,1%). Altres regions com ara Aragó, Canàries, Catalunya, Madrid, Navarra i La Rioja presenten també variacions superiors a la mitjana nacional. Tanmateix, l'increment registrat pels preus de l'habitatge durant aquest cicle expansiu és bastant més reduït que el nacional a Galícia, Extremadura, Castella i Lleó, Castella-La Manxa i Astúries. A la resta, els creixements s'assemblen a l'increment nacional.

L'anàlisi dels preus d'acord amb la grandària dels municipis mostra que tot i que secularment els preus més elevats han estat a Madrid, els increments registrats en el darrer cicle alcista són més elevats a Barcelona (59,6%) que a Madrid (47,6%).

D'altra banda, si es comparen els preus de les quatre ciutats de més de mig milió d'habitants amb la mitjana nacional, tres d'elles es troben per sota d'aquesta mitjana i presenten diferències d'un 1,3% i un 7,2%, en el cas de Sevilla i Màlaga, i d'un 16% a València. Per això, tampoc en el seu conjunt el nivell de preus d'aquestes aglomeracions urbanes (164.277 ptes./m<sup>2</sup>) no assoleix la mitjana nacional.

A la resta de municipis d'Espanya, els nivells més alts de preus, per sobre de la mitjana nacional, es registren en aquells amb una població compresa entre els 100.000 i 500.000 habitants amb uns preus mitjans de 193.400 ptes./m<sup>2</sup>. Entre els quals s'inclouen alguns dels municipis on els preus l'any 2000 es troben entre els més elevats del país; és el cas de Sant Sebastià, la ciutat més cara d'Espanya, i també d'altres ciutats del nord com Vitòria, Bilbao, Burgos i Pamplona.

Tot i l'augment de preus, la demanda immobiliària l'any 2001 s'ha vist afavorida pels continus descensos dels tipus hipotecaris que han permès que la capacitat de pagament de les famílies espanyoles hagi millorat al llarg de l'any (l'IRPH per al conjunt de les entitats va disminuir prop de 150 punts bàsics i se situà en el mes de desembre en un 3,29%). El tipus d'interès mitjà efectiu anual aplicat per la banca, també d'acord amb l'IRPH que elabora el Banco de España, es va situar a finals d'any en el 4,68% i el de les caixes d'estalvi en el 5,02%.

L'any 2001, tot i l'increment de preus, el vigor de la demanda de l'habitatge s'ha vist esperonat per un major pes de l'adquisició de l'habitatge com a font d'inversió, gràcies a

l'efecte de la incorporació de l'euro, els més baixos tipus d'interès, la major duració dels terminis d'amortització dels crèdits hipotecaris, el descens de les rendibilitats dels fons d'inversió i el perfil negatiu de la borsa.

Encara que els tipus d'interès hagin caigut, les contínues revaloracions immobiliàries per sobre dels increments salarials en els darrers quatre anys han deteriorat la relació entre els preus de l'habitatge i els ingressos familiars. Així, l'esforç familiar per accedir a l'habitatge torna a empitjorar. Actualment una família ha de destinar el 43,4% de la seva renda bruta anual per adquirir un habitatge de tipus mitjà mentre que l'any 2000 el grau d'esforç era d'un 39,8%. (vegeu quadre III-78).

QUADRE III-78.

Accesibilitat de l'habitatge, 1992-2001				
Any	Preu/Renda	Esforç sobre el salari (%)		Vivenda adquirible
		Brut	Net	
1992	4,7	63,8	52,6	-
1993	4,4	49,5	38,6	-
1994	4,2	44,0	34,4	-
1995	4,2	45,4	36,0	-
1996	4,1	37,6	30,0	-
1997	4,0	32,7	26,3	12,0
1998	4,1	32,2	26,0	13,2
1999	4,4	32,7	26,5	14,6
2000	4,9	39,8	32,1	13,4
2001	5,5	43,4	35,0	14,2

Salari: Mitjana d'ingressos totals indústria i serveis, INE.

Preu m<sup>2</sup>: Valor de taxació mitjana del m<sup>2</sup> construït, Ministeri de Foment.

Esforç brut: percentatge dels ingressos bruts que suposa el pagament de les quotes mensuals d'un préstec pel 80% del preu de la vivenda a tipus d'interès de mercat en termini de 15 anys.

Esforç net: Esforç brut menys desgravacions fiscals a les quals un comprador d'habitatge té dret.

Font: BBVA, Situació Immobiliària, març 2002. CES, Memòria de la situació socioeconòmica y laboral, 2001. Pàg. 573.

La capacitat d'endeutament o, el que és el mateix, la capacitat de finançament, s'ha incrementat lleugerament. Així, si l'any 2000 una família mitjana podia accedir a un habitatge de 13,4 milions mitjançant un crèdit hipotecari, avui en dia podria accedir a un habitatge de 14,2 milions, mentre que un habitatge de tipus i grandària mitjans a preu de mercat costa 17 milions, dos milions més que l'any anterior.

En els darrers quatre anys, els habitatges s'han revalorat per sobre del 45% en el conjunt nacional. Aquests anys de creixement en els preus han ampliat l'esclatxa existent entre la majoria de les comunitats autònomes pel que fa als preus immobiliaris, però tampoc l'evolució salarial en aquests anys no ha estat homogènia en l'espai, cosa que ha fet que es produeixi una major polarització en la capacitat de compra entre les comunitats autònomes.

Les comunitats autònomes que presenten majors nivells salarials semblen reflectir, a la vegada, preus més elevats de l'habitatge, excepte en els casos d'Astúries i Aragó. Igualment es pot observar (vegeu quadre III-79) que les diferències regionals en els preus dels habitatges són superiors a les diferències interterritorials en termes de salari mitjà. El preu més elevat, que correspon al País Basc, es va situar 59 punts per sobre de la mitjana nacional, i el més baix, que es donà a Extremadura, 52 punts per sota. En canvi, el salari més alt, també al País Basc, es va situar 22 punts per sobre de la mitjana, i els més baixos, corresponents a Canàries i Extremadura, 18 punts per sota.

## QUADRE III-79.

**Preus de l'habitatge i salaris mitjans, 2001**

Comunitats autònomes	Cost laboral/hora efectiva	Preus de l'habitatge
		(mitjana nacional = 100)
Andalusia	90,3	74,2
Aragó	102,1	84,5
Astúries	101,8	83,9
Balears	86,4	130,7
Canàries	82,1	105,1
Cantàbria	93,0	97,5
Castella i Lleó	95,0	87,1
Castella-La Manxa	83,3	55,4
Catalunya	106,9	130,1
C. Valenciana	90,8	72,0
Extremadura	82,2	48,6
Galícia	86,2	68,8
Madrid	116,5	154,4
Múrcia	82,9	60,3
Navarra	112,2	109,2
País Basc	121,7	158,8
La Rioja	93,1	89,1

Font: *Ministeri de Foment, Butlletí Estadístic; INE, Índex de costs laborals. CES, Memòria de la situació socioeconòmica y laboral, 2001. Pàg. 574.*

Aquestes divergències interregionals, que es mantenen des del 1998, es veuen aguditzades en el cas de les comunitats insulars en els darrers anys per la incidència que la demanda de segones residències té sobre els preus residencials, en unes regions en les quals el nivell salarial es troba per sota de la mitjana nacional.

Això fa que sigui Balears la comunitat autònoma on es dona l'esforç brut més elevat de tot l'Estat, per davant del País Basc, Madrid, Navarra i Catalunya. (vegeu quadre III-80).



## QUADRE III-80.

## Accesibilitat a l'habitatge per comunitats autònomes, 2000-2001

Comunitats autònomes	Esforç brut (% salari brut)		Habitatge adquirible (milions de pessetes)		Habitatge mercat	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Andalusia	31,7	35,2	12,2	14,3	11,0	12,8
Aragó	35,5	36,4	12,7	15,8	12,8	14,6
Astúries	32,6	33,9	14,4	16,9	13,2	14,5
Balears	52,9	63,0	12,5	14,2	19,2	22,6
Canàries	48,7	53,7	11,5	13,4	16,0	18,2
Cantàbria	42,8	42,9	11,9	15,5	14,6	16,9
Castella-la Manxa	26,7	28,7	11,5	13,2	8,7	9,6
Castella i Lleó	40,9	39,3	11,8	15,1	13,6	15,1
Catalunya	52,5	54,2	13,0	16,4	19,5	22,5
C. Valenciana	32,1	34,9	12,1	14,1	11,0	12,5
Extremadura	23,5	25,5	11,5	13,0	7,6	8,4
Galícia	33,5	34,4	11,7	13,8	11,0	11,9
Madrid	50,2	57,1	15,6	18,5	22,4	26,7
Múrcia	29,8	33,0	10,5	12,5	8,9	10,4
Navarra	43,4	44,1	12,9	16,9	16,1	18,9
País Basc	56,7	57,7	14,4	18,8	23,5	27,5
La Rioja	39,6	41,7	11,6	14,6	13,2	15,4
<b>Mitjana nacional</b>	<b>39,4</b>	<b>43,2</b>	<b>13,4</b>	<b>14,2</b>	<b>15,1</b>	<b>17,4</b>

Font: BBVA. Situació Immobiliària, març del 2002. CES, Memòria de la situació socioeconòmica y laboral, 2001. Pàg. 575.

Igualment, el diferencial existent entre la capacitat de compra i els preus existents en el mercat l'any 2001 presenta diferències regionals. Les majors diferències entre el preu d'un habitatge de tipus mitjà adquirible per una família i el que costa un habitatge tipus mitjà al mercat, es produeix en aquestes cinc comunitats: País Basc (8,7 milions), Illes Balears (8,4 milions), Madrid (8,2 milions), Catalunya (6,1 milions) i Canàries (4,8 milions). No obstant això, en totes les comunitats la capacitat de finançament ha incrementat respecte de l'any anterior, és a dir, l'habitatge adquirible en aquestes comunitats és entre dos i quatre milions més car que l'any 2000.

## 4.1.1. POLÍTIQUES DE SUPORT A L'HABITATGE

L'any 2001 s'han duit a terme diverses iniciatives polítiques en les quals s'ha prestat especial atenció a les necessitats d'habitatge: disseny del Pla d'habitatge 2002-2005 i aprovació de dos plans d'acció en els quals, entre els seus objectius i línies d'actuació, es comprenen diferents mesures dirigides a l'habitatge: el Pla nacional d'acció per a la

inclusió social i el Pla integral de suport a la família.

#### **4.1.1.1. El Pla d'habitatge 2002-2005**

Dins de l'àmbit d'aquest pla es contemplen les següents actuacions:

- 1) Promoció d'habitatges de nova construcció subjectes a règims de protecció pública.
- 2) Cofinançament de la promoció d'habitatges qualificats de promoció pública a través dels convenis subscrits amb les comunitats autònomes.
- 3) Adquisició d'altres habitatges existents, lliures o de protecció pública, en els supòsits establerts.
- 4) La rehabilitació d'àrees urbanes d'edificis i d'habitatges.
- 5) La urbanització del sòl per a la seva immediata edificació, amb destí predominant a la promoció d'habitatges de protecció pública.
- 6) Promoció d'allotjaments declarats protegits, que constitueixin fórmules intermèdies entre l'habitatge individual i la residència col·lectiva.

El Pla determina una categoria única d'habitatge protegit, per a la qual s'exigeix, d'una banda, un preu bàsic a nivell nacional (l'any 2002, 623,77 € per metre quadrat de superfície útil), incrementable per les comunitats autònomes en un màxim de 1,56 vegades, en el cas de venda, i en 1,25 vegades en el cas de lloguer; i de l'altra, una superfície útil màxima que es preveu en 90 metres quadrats en general i particularment, en 120 metres quadrats per a les famílies nombroses a les quals s'hauria de reservar el 15% dels habitatges de cada promoció.

Per a l'accés al finançament qualificat es requereix que els beneficiaris compleixin una sèrie de condicions generals com ara la no-disposició de cap altre habitatge de protecció pública, o lliure, en la mateixa localitat, que excedeixi de determinats valors; no superar el nivell d'ingressos familiars màxims establerts i no haver gaudit dels ajuts d'emparament d'altres plans estatals d'habitatge en els deu anys anteriors, tret dels casos de canvi de localitat de residència o necessitat d'una família nombrosa d'un habitatge de major superfície.

El finançament qualificat de les actuacions qualificades o declarades com a protegides per les comunitats autònomes admet diverses modalitats: préstecs qualificats o ajudes econòmiques directes (subsídies, subvencions i ajudes a l'entrada).

El Pla preveu, a més, un sistema qualificat per al primer accés a l'habitatge en propietat, per a ús propi de l'habitatge sempre que els ingressos familiars dels beneficiaris no superin en 4,5 vegades el SMI.

Tot atenent al tipus d'actuació protegida, el RD 1/2002, d'11 de gener, regulador de les mesures de finançament de les actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl del Pla 2002-05, estableix les característiques específiques següents:

#### **4.1.1.2. Habitatges de protecció pública de nova construcció**

La quantia màxima en els préstecs qualificats ascendeix a un 80% del preu màxim de venda o adjudicació del valor d'edificació sumat al del sòl. Aquest préstec es preveu tant per als promotors com per als que adquireixen o adjudicataris, bé directament o per subrogació en el préstec del promotor. Quant al termini d'amortització, es fixa en vint anys, prorrogables per altres dos més, previ acord entre l'entitat financera i el prestatari, en cas d'interrupció temporal del pagament de quotes a causa de situacions d'atur.

Per al primer accés a l'habitatge en propietat es regulen els subsidis de les quotes dels préstecs qualificats. De manera alternativa o complementària, s'estableix l'ajuda estatal directa a l'entrada (AEDE), en la seva quantia bàsica, destinada a facilitar el pagament de l'entrada corresponent al preu de venda o adjudicació de l'habitatge, mitjançant el pagament d'un percentatge sobre el seu preu total.

Juntament amb l'esmentada quantia bàsica d'AEDE, el Pla contempla una quantia especial, que implica el pagament addicional d'una determinada quantitat als beneficiaris que reuneixin alguna o diverses de les circumstàncies establertes (joves, fins a 35 anys d'edat; família nombrosa i altres circumstàncies).

#### **4.1.1.3. Arrendament**

El finançament d'actuacions destinades a l'arrendament implica la vinculació de l'habitatge a aquest règim d'ús durant un termini de 10 a 25 anys, segons el període d'amortització del deute. Aquest termini és determinant, així mateix, per a la fixació de la renda anual màxima, establerta en un 4% del preu de l'habitatge quan el préstec qualificat tengui un termini d'amortització de 25 anys, i en un 7% quan el préstec sigui a 10 anys.

El Pla, a més, preveu dos importants aspectes respecte de les actuacions dirigides a l'arrendament de l'habitatge protegit de nova construcció: d'una banda, la possibilitat de la seva edificació sobre sòls en règims de cessió del dret de superfície; i per l'altra, l'alternativa dels promotors d'alienar aquests habitatges, en qualsevol moment del període de vinculació, a nous titulars, incloses societats o fons d'inversió immobiliària, els quals se subrogarien en els seus drets i obligacions.

#### **4.1.1.4. Rehabilitació d'àrees urbanes, edificis i habitatges**

El Pla finança, igualment, les actuacions dirigides a la rehabilitació d'àrees urbanes, edificis i habitatges. L'objecte de les primeres resideix en la revitalització d'àrees integrades, zones o barris en procés de degradació; en els edificis s'ha de cercar tant la seva adequació estructural o funcional com la remodelació que modifiqui la superfície útil dels habitatges o el seu nombre; i, finalment, la rehabilitació d'habitatges té com a finalitat dotar-los de condicions mínimes d'habilitat.

#### **4.1.1.5. Urbanització de sòl**

El finançament protegit del sòl contempla com a actuació general la urbanització per a la immediata edificació, sempre que el seu destí predominant sigui la promoció d'habitatges subjectes a règims de protecció pública.

De manera específica, el Pla contempla, igualment, la figura de les "àrees d'urbanització prioritària", com aquelles en les quals el percentatge d'edificabilitat destinat a habitatges protegits s'elevi al 75%.

Com a condicions necessàries, s'hi estableix que el promotor ha d'acreditar el seu dret per urbanitzar sobre el sòl, iniciar la construcció dels habitatges en un termini màxim de tres anys i adjuntar memòria de viabilitat tecnicofinancera i urbanística del projecte.

#### **4.1.1.6. L'habitatge en el Pla nacional d'acció per a la inclusió social del Regne d'Espanya**

En matèria d'habitatge, aquest pla, inserit en l'estratègia europea per a la inclusió social definida en el Consell Europeu de Niça, avala les actuacions dutes a terme, en aquest sector en els diferents plans estatals, autonòmics i locals.

Entre les seves línies d'actuació per al període 2001-03 es troben l'impuls dels plans integrals i comunitaris per a barris degradats i zones de transformació social, la reorientació de les activitats de les escoles taller i cases d'ofici cap a la rehabilitació d'habitatges i la creació d'agències d'intermediació social per a lloguers específics, amb garantia municipal i assegurança de responsabilitat.

Quant a la promoció d'habitatges per a joves, aquest pla proposa incentivar l'habitatge de lloguer i els ajuts directes a l'entrada, així com programes experimentals d'apartaments de petites dimensions per a joves amb ingressos reduïts.

#### **4.1.1.7. L'habitatge en el Pla integral de suport a la família 2001-04**

Aquest pla comprèn diverses mesures d'orientació política, i la seva estratègia, definida com a integral, inclou mesures dirigides a avançar en l'efectiva conciliació de la vida laboral i familiar, millorar la qualitat de vida i garantir la continuïtat demogràfica o relleu generacional. A més, entre les seves línies estratègiques es troben tant la política fiscal i de rendes, com la política d'habitatge.

Així, respecte de la primera, el Pla inclou que en el marc de la propera reforma de l'IRPF es procedeixi a millorar el tractament fiscal del lloguer d'habitatges amb l'objecte d'augmentar-ne l'oferta, reduir el seu preu i estimular l'arrendament de l'elevat nombre d'habitatges desocupats.

Per a la política d'habitatges, el Pla de suport a la família proposa, de manera addicional al Pla d'habitatge 2002-05, les mesures següents: dirigir i incrementar l'oferta d'habitatges protegits a les famílies amb menors nivells de renda; adequació de les caracte-

rístiques dels habitatges protegits a les necessitats de les famílies; augment de la grandària i adequació dels habitatges protegits per a famílies nombroses, així com regulació del canvi d'habitatge quan canvien les circumstàncies; inclusió del nombre de fills en els criteris de selecció i adjudicació, com a criteri preferencial per optar a un habitatge protegit; increment de la coordinació entre les polítiques d'habitatge, urbanisme i sòl, desenvolupades per les diferents administracions públiques.

#### 4.1.2. SÒL I HABITATGE

Espanya és el país de tots els del seu entorn que presenta un diferencial més gran entre el cost de construir un metre quadrat i el cost de comprar-lo. En la producció d'habitatges es distingeixen els factors lligats al sòl, els vinculats a la construcció (materials i mà d'obra) i els de promoció immobiliària.

Segons les darreres dades disponibles, l'evolució dels diferents components que integren el cost final d'un habitatge: sòl, costos de construcció i costos de promoció o benefici mostren que el preu del sòl absorbeix un 77,5% de l'increment del cost total. Entre el 1998 i el 2000, l'augment dels costos dels materials de construcció i de mà d'obra ha estat, en conjunt, inferior als increments dels preus dels habitatges, i en el cas dels materials, la seva evolució ha anat per sota de l'IPC general.

A Espanya, l'evolució del preu del sòl urbà en la dècada dels vuitanta va seguir la mateixa pauta que la dels preus de l'habitatge. Durant el període 1985-92 el preu del sòl va presentar taxes de creixement elevades i arribà a taxes del cent per cent l'any 1987, per establir-se en el període 1992-97. No obstant això, a partir del 1998 el preu del sòl s'ha tornat a elevar a taxes superiors a la dels béns immobles. Segons el Banco de España, la repercussió del cost del sòl en el preu de l'habitatge s'estima en valors superiors al 50% per al conjunt espanyol.

L'evolució del preu del sòl urbà reflecteix, així, no sols el cost de produir-lo sinó, sobretot, el grau d'escassetat d'oferta de sòl edificable existent i la rigidesa del nostre sistema urbanístic per facilitar la creació de nova oferta. El factor sòl, però, no està subjecte a una disciplina de mercat i les restriccions que sobre ell existeixen tenen una incidència directa i permanent sobre el sector.

Per tant, la disponibilitat de sòl urbanitzable és, possiblement, el factor que més directament determina l'oferta d'edificació. Els grans problemes del mercat immobiliari són la rigidesa per impulsar nova oferta de sòl i els llargs terminis que es requereixen per a les actuacions urbanístiques.

Tot i que aquesta lògica és en gran part certa, no ho és menys la incidència que l'evolució alcista dels preus dels immobles té sobre el mateix preu del sòl, causada, sobretot, per les ineficiències derivades de la singular subordinació del mercat del sòl al de l'habitatge, que determina la formació del preu del sòl com a valor residual de l'estructura de costos.

A més, l'encariment del sòl sol ser més acusat en les àrees centrals de les ciutats, donat que és on conflueix la major demanda (residencial, comercial i d'oficines) i on l'oferta és més escassa.

## 4.2. PROBLEMÀTICA SOCIAL DE L'HABITATGE A LES ILLES BALEARS<sup>103</sup>

### 4.2.1. EVOLUCIÓ EXPANSIVA DE LA DEMANDA DE L'HABITATGE A BALEARS.

En els darrers anys, les Illes Balears han experimentat un dels creixements econòmics més elevats entre totes les regions espanyoles. Aquest dinamisme ha tingut un reflex evident en el mercat de treball que, juntament amb el fort creixement econòmic, ha provocat que les Illes presentin la taxa de creixement anual de població més alta de totes les comunitats autònomes en el període 1991-2000 (1,97% enfront del 0,46% de l'Estat). Per tant, les Illes Balears han sofert un creixement demogràfic molt elevat en un espai de temps relativament curt. (vegeu apartat III-1.)

El creixement migratori, a diferència del creixement natural, té un efecte immediat sobre el mercat immobiliari i, molt en particular, sobre el volum de la demanda residencial de perfil social. Aquest perfil social de la demanda d'habitatge no només es dona per part dels immigrants de procedència d'altres comunitats autònomes, sinó també per part de la immigració estrangera de forma creixent. Mallorca concentra la major part de la immigració estrangera de baix poder adquisitiu. Eivissa, en canvi, té un moviment migratori estranger format bàsicament per persones de països desenvolupats.

En la darrera dècada s'ha produït un increment notable de la demanda d'habitatge principal, fruit del creixement generat en el nombre de llars resultat de l'evolució del procés migratori ja comentat i de l'augment en el nombre de nuclis familiars (també per la proliferació de llars unipersonals).

### 4.2.2. DESAJUST ENTRE OFERTA I DEMANDA

L'increment en el nombre de llars que es preveu a l'any 2001 no guarda cap relació amb la construcció d'habitatges que s'ha duit a terme en la darrera dècada. En principi, la quantitat d'habitatges construïts és més que suficient per satisfer la demanda produïda per la formació de noves llars. A Mallorca, l'augment de llars al llarg del període 1990-2000 és de 46.456, un 40,6% inferior als visats registrats. Aquests percentatges se situen en el 57,3% a Menorca i en el 46,5% a les Pitiüses. A Menorca el 49,8% dels habitatges estan desocupats (o són segones residències), a les Pitiüses el 47,9% i a Mallorca el 37,6%. Altrament, s'observa que entre el 1997 i el 2000 a Mallorca s'ha

<sup>103</sup> Vegeu el Llibre Blanc de l'habitatge de les Illes Balears. Avanç de diagnòstic. Juliol 2001. CPSV. UPC.

construït el 61,2% de tota la dècada, a Menorca el 59,5% i a Eivissa el 67,4%, el que explica la percepció de fort creixement que s'ha tengut al final dels anys noranta.

Les Illes Balears denoten l'estructura d'ocupació del territori més insostenible entre totes les comunitats autònomes. De fet, apareixen com la segona comunitat amb major pressió global. Però, a més, és la primera si se n'extreu l'efecte "població". També és la primera quant al parc immobiliari amb una major proporció d'habitatges no principals de totes les regions espanyoles.

En conseqüència, les Illes Balears mostren un patró d'ocupació territorial en el qual les necessitats derivades de població resident (i, per tant, dels habitatges principals) no ocupen un paper rellevant sinó que vénen determinades per l'ús turístic del territori, i molt particularment, per la proliferació dels habitatges no principals i de les places hoteleres. Un patró d'ocupació de l'espai caracteritzat per la dispersió i difusió de la urbanització i edificació en el conjunt dels territoris insulars, on el consum d'aquest recurs escàs que és el sòl es produeix de forma extensiva, no compacta ni equilibrada.

Cal concloure, doncs, que no és la construcció d'habitatges, de forma genèrica, el que condiciona aquest mal ús del recurs sòl, sinó molt particularment l'abús de les segones residències (i apartaments turístics) i de les places hoteleres les que determinen un tipus d'ocupació del territori que manté elevades quotes d'insostenibilitat.

Per illes, cal assenyalar que Eivissa és on es dona un consum relatiu de sòl més elevat resultat de la urbanització i de l'edificació. Menorca és on s'acusa més la darrera onada de construcció de segona residència per haver tengut un menor desenvolupament turístic que la resta d'illes en les dècades anteriors. Durant el període 1991-1999 s'ha produït una evident sobreoferta d'habitatge amb relació a les necessitats endògenes de la població. Aquesta sobreoferta està motivada pel segment de la demanda dirigida a habitatge no principal, especialment de segona residència i d'ús turístic.

#### 4.2.3. NECESSITAT D'IMPLEMENTAR UNA POLÍTICA D'HABITATGE

En els darrers anys s'ha donat un increment dels projectes de reforma (principalment a Menorca i les Pitiüses). Aquestes reformes (que no arriben al 10% del total d'habitatges projectats a les Balears en la dècada dels noranta) són principalment en edificis industrials (turístics), ja que les reformes en edificis residencials no experimenten gaire variació en el decurs de la dècada.

L'oferta d'habitatges creix cap a la demanda més qualificada, ja que els habitatges amb llicència de més de 91 metres quadrats representen el 48% del total (el percentatge més elevat es dona a Eivissa). La millora en la qualitat de l'habitatge també implica la disminució de l'accessibilitat a l'habitatge com a conseqüència directa de l'augment del seu preu. Aquesta exclusió del mercat de l'habitatge per a determinats grups socials es fa més patent amb la disminució de la construcció d'habitatges de dimensions més reduïdes, no tan sols proporcionalment sinó també en nombres absoluts (només el 13% dels habitatges construïts són de dimensions inferiors als 60 metres quadrats).

En termes absoluts no és suficient que únicament el 12% dels habitatges siguin de protecció oficial ja que és molt possible que tan sols no satisfacin les necessitats de la població jove. És previsible que amb l'aturada del ritme de creixement econòmic que es preveu per als pròxims anys, la demanda d'habitatge protegit sigui molt major que la que ha existit fins al moment, i que el nombre de visats d'habitatge protegit, per tant, després de cinc anys torni a augmentar.

Les mesures de foment a la rehabilitació han tengut molt d'èxit ja que la proporció de rehabilitacions que s'han duit a terme amb ajudes públiques és relativament elevada: 27,6% a Mallorca, 51,5% a Menorca i 3,9% a les Pitiüses respecte dels visats de reforma en edificis residencials (1997-2000). Cal pensar que la reforma de l'habitatge és potencialment la posada al mercat d'un parc que anteriorment no era habitable. Això podria atendre una part de la demanda d'habitatge i, de continuar amb la política de foment de rehabilitacions actuals, una renovació del parc actual important. També cal recordar que aquests ajuts van dirigits a un grup social concret (especialment joves) perquè ja són coneguts les dificultats o l'esforç que representa l'adquisició d'un habitatge. La demanda majoritària serà d'habitatge usat i aquest, pel fet de no ser nou, necessitarà algun tipus de reforma o rehabilitació.

La capacitat residencial potencial de Balears l'any 2000 se situa prop dels 721.000 habitatges. Més que arribar a aquest sostre potencial, caldria aplicar polítiques que no permetessin o penalitzassin l'habitatge buit o desocupat, ja que esdevé un parc potencialment ocupable que es troba en desús. Altres mesures aplicables serien aquelles que incentivassin la rehabilitació d'habitatges buits per a posterior ocupació o el lloguer de segones residències. Allò que cal determinar és si la quantitat de sòl és excedentària i seria necessària la revisió de planejaments.

### 4.3. L'EVOLUCIÓ DE L'HABITATGE A LES ILLES BALEARS EL 2001

En aquests darrers anys la demanda d'habitatge a Balears ha evolucionat amb un gran dinamisme causat per la confluència d'un conjunt de factors que han operat a la vegada per configurar un escenari singularment expansiu. A més de factors relacionats amb l'encariment del cost del sòl i amb les expectatives dels agents econòmics i dels consumidors sobre la seva creixent mancança futura destaquen els següents problemes de l'habitatge a Balears d'acord amb el Llibre Blanc:

- a) Fort creixement de l'economia de les Balears, molt per sobre de la mitjana nacional.
- b) Continuació de l'elevat creixement de la població, causat sobretot per la immigració procedent d'altres comunitats i també de l'estranger, inicialment de països europeus i més recentment de països subdesenvolupats.
- c) Ràpida reducció dels tipus d'interès hipotecari, que sols entre el 1996 i el 1998 cauen del 8,2% al 5,3%, en valors mitjans referits al conjunt de les entitats financeres.



d) Augment de l'atractiu dels immobles com a bé d'inversió refugi respecte d'altres actius alternatius, especialment per als inversors amb perfil de baix risc, en un escenari de baixos tipus d'interès i expectatives de continuïtat de les fortes pujades dels preus i lloguers.

e) Canalització de capitals interiors i exteriors cap al mercat immobiliari com a resposta a l'incertesa produïda per l'entrada en el nou marc de l'euro.

f) Inversió estrangera molt activa dirigida a l'adquisició d'habitatges destinats al turisme residencial, ubicats a la costa, als centres històrics i a l'interior, incentivada en els seus inicis de l'expansió, pel diferencial de preus existent amb relació a productes immobiliaris similars ubicats en altres àrees europees.

Aquest model que s'acaba de descriure ha continuat operant, en termes generals, també l'any 2001, tot i que s'han produït algunes importants variacions que destaquen a continuació:

-A mesura que va avançar l'any es va accentuar la forta caiguda de la demanda de la inversió estrangera de tipus residencial. El descens va ser particularment intens en la demanda de compradors alemanys i sols va ser parcialment compensada amb el lleuger augment de la demanda per part dels britànics.

-La demanda per part dels residents de primeres residències de preu inferior als 180.000 euros s'ha mantingut activa. No obstant això, la demanda de les de preu superior es va reduït a causa del fort increment dels preus i de la mateixa saturació del mercat.

-Els tipus d'interès hipotecari es mantingueren estabilitzats l'any 2001, per situar-se en el 5,76 % com a valor mitjà anual, després de l'increment de l'ordre d'un punt percentual registrat l'any anterior. Al llarg del semestre i sobretot en el darrer trimestre evolucionaren a la baixa, fins a situar-se en 4,85% en el mes de desembre (vegeu III-81).

#### QUADRE III-81.

##### Tipus d'interès del mercat hipotecari

	1999	2000	2001	juliol 2001	agost 2001	setem. 2001	octubre 2001	novem. 2001	desembre 2001
Bancs	4,587	5,708	5,597	5,634	5,587	5,480	5,206	5,009	4,685
Caixes d'estalvi	4,881	5,822	5,926	5,908	5,852	5,772	5,582	5,372	5,027
Conjunt d'entitas	4,724	5,764	5,760	5,768	5,723	5,627	6,390	5,190	4,852

Font: Banco de España, Boletín estadístico.

-L'economia de les Illes Balears es va desaccelerar i, per tant, es va reduir la intensitat del flux de recursos canalitzats cap al sector de la construcció.

Els preus mitjans de l'habitatge es mantingueren per sota de la mitjana estatal fins l'any 1997. A partir de llavors s'inicia una escalada alcista, motivada per l'escenari descrit, que du les Balears a situar-se en el grup de capdavanter de les comunitats

autònomes amb els preus de l'habitatge més elevats i a ser la que sofreix un major ritme de creixement després de Madrid. (vegeu quadre III-77).

L'any 2001, en base a les dades del Ministeri de Foment, els preus mitjans havien arribat als 1.359,96 euros per metre quadrat, amb un increment interanual del 18%, mentre la mitjana espanyola se situava en els 1.046,47 euros, amb un increment del 15,4%. L'any anterior els preus havien augmentat un 23,3% a Balears i un 14,4 % a Espanya.

En el darrer any el preu mitjà de l'habitatge usat ha crescut també a Balears (24,7%) a major ritme que la mitjana espanyola (15%) i s'ha situat també en els primers llocs, amb un preu de 1.134,71 euros per metre quadrat.

El nombre d'operacions de crèdits hipotecaris realitzats en el darrer any es desaccelera notablement i augmenta un 1,6% enfront del 4% de l'any anterior. No obstant això, l'import de les operacions creix un 9,1%, i assenyalava l'elevació dels preus dels habitatges (vegeu apartat I-11 del capítol I).

L'accessibilitat a l'habitatge mesurada en termes de salari brut ha empitjorat en els darrers anys perquè els preus dels habitatges han pujat més ràpidament que els salaris. L'any 2001 Balears és la comunitat autònoma on es registra el major esforç brut i també es troba entre les comunitats que registren una major diferència entre el preu d'un habitatge de tipus mitjà adquirible per una família i el que costa un habitatge d'aquest tipus al mercat (vegeu quadre III-80).

L'augment del corrent immigratori de baixa renda i per motius laborals juntament amb l'escassetat de l'oferta d'habitatges en règim de lloguer i d'habitatge social en propietat i l'empitjorament de l'accessibilitat a l'habitatge han provocat un ràpid creixement dels preus dels lloguers i l'entrada d'habitatges de baix nivell de qualitat en el mercat de lloguers. Tot això genera greus problemes d'habitatge per a aquests col·lectius i l'aparició del subarrendament i situacions de precarietat. L'any 2001 els lloguers han pujat un 6%. Entre maig del 2001 i maig del 2002 s'han incrementat un 4,8%, per sobre de la mitjana estatal (4,1%).

La rotunditat d'aquesta espiral de preus ha conduït a una situació en la qual existeix una creixent borsa de demanda insolvent, que pressiona de forma preocupant sobre la demanda de l'habitatge social, sobre l'habitatge lliure de segona mà i el lliure de menor nivell, així com sobre la demanda d'habitatges de lloguer.

La situació descrita que, en darrer terme, significa un desajust entre oferta i demanda que el mercat ha resolt per la via del preu, és, tot i la inèrcia i la magnitud de la demanda, a l'esgotament del cicle alcista. El desajust es produeix, sobretot, en el segment d'habitatges de menor qualificació, on l'oferta és totalment insuficient, mentre que en el de major qualificació i en els habitatges destinats al turisme residencial es produeix una sobreoferta i una intensa reducció de la demanda.