

HABITATGE

RESUM

La situació de l'habitatge a Espanya en comparació amb la Unió Europea presenta trets diferencials. Destaquen el fet que a Espanya predomina el règim de propietat de l'habitatge, els problemes de qualitat de l'allotjament i de l'habitabilitat, i el fet que més llars pateixen amuntegament i problemes severos. En canvi, la satisfacció amb els habitatges on es resideix és, a Espanya, similar, o fins i tot, superior que la mitjana europea.

El preu de l'habitatge manté un prolongat cicle alcista, amb increments anuals molt superiors als de l'IPC, i molt més en la compra que en el lloguer. En el panel de llars de la Unió Europea, s'observa que són proporcionalment més les llars espanyoles que tenen importants càrregues financeres associades a l'habitatge.

L'alça del preu de l'habitatge a Espanya durant el darrer període només és comparable a la que es recull al Regne Unit i a Irlanda. El deteriorament de la relació entre els preus dels habitatges i els salaris és tan rellevant que, mentre que el 1998 un habitatge mitjà tenia un preu similar a cinc vegades el salari brut mitjà d'aquell any, el 2003 aquesta relació ha augmentat fins a vuit vegades, i s'estima fins a deu vegades en el cas de les Balears.

Els darrers anys de la passada dècada dels noranta, la demanda d'habitatges a les Balears evolucionà amb una gran dinamisme per causa de la confluència d'un conjunt de factors que operaren a la vegada, de manera que es va configurar un escenari singularment expansiu, en el qual, a més de factors relacionats amb l'encariment del cost del sòl i amb les expectatives dels agents econòmics i dels consumidors, destacaren el fort creixement de l'economia de les Balears, el ràpid increment de la població, la pròxima entrada en el nou marc de l'euro, la inversió estrangera dirigida a adquirir habitatges, la ràpida reducció dels tipus d'interès hipotecari i l'augment de l'atractiu dels immobles com a bé d'inversió refugi.

6.1.

INTRODUCCIÓ³¹

La situació de l'habitatge a Espanya en comparació amb la Unió Europea presenta trets diferencials que s'han mantingut, a més, bastant estables durant els darrers anys. Entre aquests trets, destaca el fet que a Espanya, com en cap altre país, predomina el règim de propietat de l'habitatge, que arriba al 85%, enfront d'un 63% a la mitjana de la Unió. D'altra banda, encara que el parc immobiliari espanyol s'ha renovat de manera important la darrera dècada, els problemes de qualitat de l'allotjament i d'habitabilitat, encara no majoritaris, són una mica més freqüents a Espanya. Proporcionalment és superior el nombre de llars que pateixen amuntegament, i també d'habitatges que tenen problemes severos, mancats d'instal·lacions bàsiques, o els que pateixen humitats. En canvi, la satisfacció amb els habitatges on es resideix és, a Espanya, similar, o fins i tot, major, que a la mitjana europea. (Vegeu el quadre III-86)

31. Per als apartats 6.1 a 6.3, es recullen els aspectes sobre l'habitatge que destaca la proposta sobre la Memòria sobre la situació socioeconòmica y laboral de España en 2003, que es va aprovar en la sessió ordinària del Ple del CES del Regne d'Espanya, que va tenir lloc el 31 de maig del 2004 (p. 43-56).

QUADRE III-86. INDICADORS D'HABITATGE A LA UE

Indicadors d'habitatge: UE-15 UE-15 Bèlgica Alemanya Grècia Espanya França Irlanda Itàlia Luxemburg Holanda Àustria Portugal Finlàndia Dinamarca Suècia Regne Unit

Dades bàsiques																
% de llars que habiten un habitatge en propietat, 2000	63,4	72,9	43,3	83,6	85,4	62,5	82,3	75,4	70,8	53,0	65,2	68,1	65,2	59,9	70,5	
Proporció del deute hipotecari respecte del PIB, 2001	39	28	47	12	32	22	30	10	29	74	30	47	21	67	58	60
Pujada dels preus del lloguer, 2001	1,6	1,9	0,8	4,0	4,1	0,5	14,4	2,1	3,0	2,6	2,8	2,6	3,9	2,7	1,7	3,3
Pujada nominal dels preus de l'habitatge, 2001	7,1	5,3	2,0	11,3	15,5	6,5	8,0	5,7	9,1	9,7	-2,9	3,6	-0,8	5,8	7,9	8,1
IPC-A, 2001	2,3	2,4	2,1	3,7	2,8	1,8	4,0	2,3	2,4	5,1	2,3	4,4	2,7	2,3	2,7	1,2
Despesa pública en habitatge respecte del PIB, 2000	0,8	1,0	0,9	0,2	1,4	1,1	—	0,1	0,6	0,7	1,3	0,8	1,2	1,4	0,4	0,6
Proporció d'inversió en habitatge respecte del PIB, 2001	4,9	4,8	6,3	4,8	7,3	4,2	8,8	4,5	3,2	5,8	5,0	5,7	4,5	3,5	2,1	2,8
% de llars amb càrregues financeres degudes a costos de l'habitatge, 2000																
Amb importants càrregues financeres	18,6	21,3	15,7	17,0	25,1	16,3	14,1	44,0	—	3,0	10,8	25,1u	10,4	7,4	—	6,3
Amb càrregues financeres	34,8	36,7	42,7	41,8	56,5	29,4	49,0	53,5	—	19,9	47,3	49,6u	35,4	29,0	—	—
Sense càrregues financeres	46,6	42,0	41,6	41,1	18,4	54,3	36,9	2,5	—	2,5	41,9	25,3u	54,2	63,7	—	93,7
% de llars amb retards en els pagaments, 1998																
Com a percentatge del total de propietaris	0,7	2,3	—	2,4	1,2	1,2	2,2	1,0	—	0,4	0,2	0,5	—	1,0	—	0,5
% respecte dels propietaris hipotecats	2,6	3,9	—	25,9	3,8	2,5	5,0	5,6	—	0,5	0,6	1,9	—	1,1	—	0,8

Continua

QUADRE III-86. INDICADORS D'HABITATGE A LA UE

Indicadors d'habitatge: UE-15	UE-15	Bèlgica	Alemanya	Grècia	Espanya	França	Irlanda	Itàlia	Luxemburg	Holanda	Àustria	Portugal	Finlàndia	Dinamarca	Suècia	Regne Unit
% de llars amb retards en els pagaments, 1998																
De les arrendatàries	6,5	7,6	—	27,2	6,7	7,7	17,2	7,2	—	2,6	1,4	3,8	—	1,6	—	12,9
De les factures públiques programades	2,9	6,9	—	23,6	3,1	6,7	5,0	3,6	—	1,0	0,7	2,1	—	2,6	—	—
% de propietaris respecte del total per tipus de llar, 2000																
Un adult menor de 30 anys	21,9	9,8	3,2	23,4	35,1	6,3	..	56,1	22,5	10,9	17,4	35,8	10,6	13,9	25,4	31,1
Un adult major de 65 anys	52,8	59,2	30,2	83,1	84,3	56,6	84,4	69,3	74,9	23,0	34,5	52,4	78,7	40,2	56,8	53,0
Llar monoparental	39,8	46,0	15,6	77,1	86,4	36,8	42,8	57,7	54,1	18,3	22,2	42,4	38,0	38,8	39,0	40,5
Dos adults de menys de 65 anys	66,5	72,5	44,3	81,8	79,6	64,3	82,6	73,9	66,0	66,9	49,5	61,4	70,1	72,5	70,5	83,3
Tipus d'habitatge, 2000																
Unifamiliar (casa)	54,6	79,3	40,4	50,1	39,8	63,3	94,7	35,4	67,5	68,4	47,8	65,4	56,0	64,0	51,3	80,9
En bloc (pis)	39,6	18,3	43,4	48,6	60,1	35,3	3,5	59,0	32,4	27,3	46,3	33,2	43,1	31,2	48,5	17,3
Qualitat de l'allotjament i l'habitabilitat, 2000																
Llars amb amuntegament	9,1	4,3	6,2	26,9	14,1	5,6	11,8	21,5	6,6	1,0	7,5	20,6	7,9	4,7	4,2	3,6
Habitacions per persona	1,9	2,1	1,9	1,3	1,8	1,9	2,1	1,6	2,2	2,6	2,0	1,5	1,6	2,0	2,1	2,3
Insatisfacció amb l'habitatge	15,9	10,1	—	28,8	17,4	9,6	13,8u	27,8	—	7,7	5,9	25,7	10,5	8,3	—	10,5
Falta d'una de les tres instal·lacions bàsiques de l'habitatge	17,2	18,9	9,4	36,0	58,3	10,0	14,5	13,9	13,9	9,9	15,3	88,5	3,7	1,9	—	3,7
Falta de calefacció central	16,2	18,2	8,5	35,4	58,3	8,2	14,2	13,3	0,2	9,5	14,0	88,5	2,4	0,6	—	8,2
Problemes de l'habitatge, 1997																
Humitats	17,9	18,4	—	23,0	24,8	21,0	13,9	10,2	—	17,5	11,2	42,8	6,5	9,9	—	17,0
Llars amb problemes severes	19,2	15,2	—	23,2	21,7	17,7	12,0	21,7	—	13,8	9,4	40,9	12,4	8,0	—	—

Font: Memòria sobre la situació socioeconòmica i laboral del Regne d'Espanya, 2003.

Notes: El signe «..» indica que no hi ha dades disponibles; «u» indica que les dades són de confiança escassa o incertes.

L'habitatge a Espanya rep una part considerable dels recursos, tant atenent al total de la despesa en inversió en habitatge (7,3% del PIB del 2001 enfront del 4,9% de la UE), com a la despesa pública (1,4% del PIB del 2001, incloses les deduccions fiscals, enfront d'una mitjana del 0,8% a la UE). Però el preu manté un prolongat cicle alcista, amb increments anuals molt superiors als de l'IPC, i molt més en la compra que en el lloguer. Per això, l'endeutament per compromisos crediticis per a la inversió en habitatge arriba a uns nivells que són considerats preocupants, encara que, al mateix temps, s'ha produït un augment important de la riquesa de les famílies, mitjançant l'adquisició i la revalorització de l'habitatge. En aquest aspecte, les estadístiques de comparació són poc segures, però la situació també s'observa en el panel de llars de la Unió Europea, on és proporcionalment més alt el nombre de llars espanyoles que tenen càrregues financeres importants associades a l'habitatge.

L'alça del preu de l'habitatge a Espanya durant el darrer període només és comparable al que es recull al Regne Unit i a Irlanda. Aquesta tendència dels preus ha estat objecte d'atenció de diversos organismes internacionals, que adverteixen dels diversos efectes potencialment negatius sobre el creixement econòmic espanyol, si no s'emprenen transformacions importants en el mercat immobiliari. Entre aquests efectes es compten la menor demanda de consum i, fins i tot, el risc derivat de la concentració en actius hipotecaris que presenta l'estructura del sistema financer. Les reformes que, en opinió

d'aquests organismes, s'han d'iniciar amb vista a resoldre aquests problemes passen per «modificar la política d'habitatge actual, aturar les ajudes a la compra de l'habitatge i destinar la major part dels recursos al llançament del lloguer»; aquestes mesures són imprescindibles per millorar el mercat de treball, al afavorir la mobilitat dels treballadors, per augmentar l'eficàcia en l'assignació de recursos i per moderar la pujada dels preus.

6.2.

PANORAMA GENERAL: L'HABITATGE A ESPANYA I PER COMUNITATS AUTÒNOMES

Des del començament del darrer cicle d'expansió immobiliària el 1998, el creixement del preu mitjà de l'habitatge en propietat ha estat molt important (98%). Només el darrer any, l'augment ha estat del 17%. A més, aquest cicle alcista dels preus afecta l'habitatge tant nou com de segona mà. Des de l'any 1999, ambdós tipus d'habitatge han mantingut unes taxes de creixement dels preus molt similars, però és aquest darrer any que l'increment del preu de l'habitatge usat ha estat major, de manera que s'han reduït les diferències de preus entre ambdós tipus d'habitatge.

Quant a l'accés a un habitatge en propietat, aquest comportament alcista dels preus de l'habitatge no es veu pal·liat ni tan sols pel descens important dels tipus d'interès, ja que l'amortiment que aquesta baixada suposa en les amortitzacions

de les hipoteques és absorbida per l'augment de preus, en augmentar l'import mitjà d'aquestes. Al mateix temps, la revalorització dels habitatges no es correspon amb l'increment mitjà dels salaris, amb la qual cosa es produeix un empitjorament clar de la relació entre els preus immobiliaris i els ingressos familiars. Probablement per aquest motiu, la demanda de crèdit hipotecari mostra una certa desacceleració, visible en el menor creixement del nombre d'hipoteques sobre l'habitatge construït el 2003 (1%), encara que no és així pel que fa a la quantitat hipotecada, ni a l'import mitjà, que ha crescut un 15,6%, respectivament.

El deteriorament de la relació entre els preus dels habitatges i dels salaris és de tal manera que, mentre que el 1998, un habitatge mitjà tenia un preu similar a cinc vegades el salari brut mitjà de l'any, el 2003 aquesta relació ha augmentat fins a vuit vegades, i s'estima que fins a deu vegades en el cas de les Balears. També s'observa un lleuger empitjorament en l'accessibilitat, ja que actualment una família tipus ha de destinar el 35,5% de la renda bruta anual per adquirir un habitatge de tipus mitjà. Per una altra banda, encara que segueix augmentant la capacitat d'endeutament, gràcies al descens continu dels tipus d'interès, ha tornat a créixer el diferencial existent entre la capacitat de compra d'una família mitjana i els preus mitjans del mercat: el 2002, una família tipus podia accedir a un habitatge de 126.000 euros mitjançant un crèdit hipotecari, i a un de 138.900 euros el 2003, però un habitatge de tipus i mida mitjans, a preu de mercat, costava el primer any 125.000 euros, i 143.000 euros el 2003; per primera vegada, el valor de l'habitatge

tipus a preu de mercat és major que el de l'adquirible per una família tipus. A pesar d'aquest empitjorament de l'accessibilitat, el ritme d'edificació a Espanya arribà a un nou màxim el 2003, ja que el nombre d'habitatges iniciats (més de 690.000) va ser un 19,9% superior a l'any anterior. El nombre d'habitatges acabats és inferior al que es va observar el 2002, com a conseqüència dels volums de producció menors durant els anys 2001 i 2002.

Tant el ritme d'edificació com el comportament dels preus no es distribueixen de manera homogènia en el territori, la qual cosa reverteix en el fet que el preu del metre quadrat d'un habitatge a la Comunitat de Madrid sigui quasi quatre vegades superior al d'Extremadura, o en el fet que els d'algunes comunitats autònomes, com Extremadura i Castella-la Manxa, són un 44% i un 53% inferiors al preu mitjà nacional. A més, encara que l'increment dels preus de l'habitatge es produeix d'una manera pràcticament generalitzada a totes les comunitats autònomes durant aquest any, hi ha una variabilitat important al voltant d'aquesta qüestió. (Vegeu el quadre III-87)

Aquests anys d'intens creixement en els preus dels habitatges han ampliat les diferències existents entre les comunitats autònomes. Així mateix, encara que les distàncies interterritorials en els salaris són menors que en els preus, l'evolució salarial en aquests anys tampoc no ha estat homogènia. Ambdós factors porten a una progressiva major distància en la capacitat de compra entre les comunitats autònomes. El 2003, el preu més elevat correspon a la Comunitat de Madrid, que se situà 73 punts per damunt de la mitja

nacional, i el més baix, a Extremadura, 56 punts per davall. Les Illes Balears se situen 21 punts per sobre de la mitjana nacional. El salari més alt, també a Madrid, se situa 21 punts per sobre de la mitjana, i els més baixos, corresponents a Múrcia i a Extremadura, aproximadament 18 punts per davall. Les Balears se situen 10 punts per sota de la mitjana nacional. Com a norma, les comunitats autònomes que presenten uns majors nivells salarials (Madrid, Catalunya, Navarra i el País Basc) reflecteixen al mateix temps uns majors preus dels habitatges, amb l'excepció de les Balears, on la incidència de la demanda de segones residències apuja els preus residencials, que s'allunyen del nivell salarial d'aquesta regió.

Com a conseqüència de tot això, el nombre d'anys de treball necessaris per poder comprar un habitatge sense finançament aliè, l'accés a un habitatge de tipus mitjà en termes d'esforç sobre el salari brut, i el diferencial existent entre la capacitat de compra i els preus existents en el mercat, presenten unes diferències regionals rellevants, atesa la diversitat de factors que concorren per determinar els salaris i els preus de l'habitatge a cada regió. Així, els indicadors d'accessibilitat en termes d'esforç sobre els salaris mostren que les Illes Balears són la comunitat autònoma amb uns indicadors pitjors, després de Madrid i del País Basc i Catalunya.

L'anàlisi dels preus segons la mida dels municipis i les àrees geogràfiques homogènies d'influència mostren que Madrid torna a tenir els preus més elevats (2.869 euros per metre quadrat) perquè els augments que s'han registrat el darrer any han estat més elevats a Madrid

(26,4%) que a Barcelona (22%), amb un preu mitjà de 2.693 euros per metre quadrat. Si es considera tot el cicle alcista dels preus (1998-2003), també els increments han estat superiors a Madrid i a la seva àrea d'influència. L'efecte d'arrossegament de les capitals no només situa les seves àrees d'influència en uns preus cada cop més pròxims, sinó que, a més, l'increment d'aquests preus és similar. El darrer any, els creixements que s'han registrat han estat del 26,4% i del 26%, a Madrid i a Madrid i l'àrea d'influència; i del 22% i del 20%, a Barcelona i a Barcelona i la seva àrea.

D'altra banda, si es comparen els preus corresponents de les ciutats de més de mig milió d'habitants amb la mitjana nacional, totes, excepte València, es troben per damunt d'aquesta mitjana, encara que l'increment dels preus de l'habitatge ha estat molt dispar, ja que, mentre que a Màlaga i a València el creixement ha estat aproximadament del 26% i del 18%, respectivament, a Saragossa i a Sevilla, ha estat una mica inferior (14% i 16%). Entre la resta de municipis d'Espanya, els nivells més alts es registren en aquells amb una població compresa entre els 100.000 i els 500.000 habitants, amb un preu mitjà del metre quadrat de 1.548 euros.

La carestia i, sobretot, l'estretesa del parc d'habitatges de lloguer també dificulten l'accés a un habitatge lliure en aquest règim. Segons les darreres dades disponibles (2002), el preu mitjà de l'habitatge nou de lloguer a Espanya és de 5,3 euros per metre quadrat o més, i de 4,6 euros en el cas de l'habitatge emprat, de manera que l'increment des del 1999 en el preu del lloguer és major en el cas de l'habitatge emprat (39%).

QUADRE III-87. INDICADORS D'HABITATGE A LES COMUNITATS AUTÒNOMES

Indicadors d'habitatge	Espanya	Andalusia	Aragó	Astúries	Balears	Canàries	Cantàbria	Castella i Lleó	Castella-la Manxa
Construcció d'habitatges lliures									
Habitatges iniciats, 2003	690.206	147.626	16.024	14.773	12.368	27.081	6.740	36.914	33.526
Habitatges ineranuals 2003-2002 (%)	19,9	26,9	6,3	15,4	-6,6	5,4	-24,3	23,2	40,5
Habitatges acabats, 2001	457.194	95.232	6.609	14.652	11.890	23.436	11.831	17.226	22.399
Variació interanual 2003-2002 (%)	7,1	-5,6	-11,5	23,0	-6,2	32,2	-10,7	18,2	20,1
Superfície mitjana d'habitatge nou en bloc (%)	101,3	99,5	103,0	92,5	102,1	97,3	93,5	104,5	103,7
Actuacions protegibles									
Total d'habitatges protegits iniciats, 2003	47.085	8.096	2.062	745	417	1.072	349	2.180	2.138
Total d'habitatges protegits acabats, 2003	26.287	7.890		798	253	594	491	1.269	
Preus de l'habitatge lliure i salaris									
Euro per metre quadrat d'habitatge, 2003	1.428,2	1.072,4	1.141,0	1.097,0	1.724,7	1.319,9	1.347,5	1.087,3	780,2
Variació interanual 2003-2002 (%)	17,0	17,2	12,6	11,3	13,0	8,4	13,9	7,4	14,6
Cost salarial total per treballador, 2003 (/mes)	1.480,2	1.345,0	1.455,5	1.468,0	1.339,9	1.217,2	1.358,5	1.265,7	1.361,6
Variació interanual 2003-2002 (%)	3,8	3,2	3,6	5,4	5,1	1,9	4,3	-4,4	13,5
Salari ponderat, 2003 (/mes)	1.924,2	1.748,6	1.892,1	1.908,3	1.741,8	1.582,4	1.766,1	1.645,4	1.770,0
Indicadors d'accessibilitat									
Ràtio de solvència, 2003	8,1	6,6	6,7	5,8	11	8,8	7,7	7,5	5
Variació interanual 2003-2002 (punts)	0,8	0,7	0,1	0,0	-0,1	1,5	0,8	0,9	-0,1
Ràtio de solvència ponderada, 2003	6,3	5,1	5,2	4,4	8,4	6,8	5,9	5,8	3,8
Variació interanual 2003-2002 (punts)	1,0	0,8	0,4	0,3	0,9	1,0	0,9	1,1	0,1
Esforç sobre el salari, 2003	46,2	37,5	38,2	32,7	62,1	49,9	43,8	42,4	28,1

Continua

QUADRE III-87. INDICADORS D'HABITATGE A LES COMUNITATS AUTÒNOMES

Indicadors d'habitatge	Espanya	Andalusia	Aragó	Astúries	Balears	Canàries	Cantàbria	Castella i Lleó	Castella-la Manxa
Indicadors d'accessibilitat									
Variació interanual 2003-2002 (punts)	0,3	0,4	-2,9	-3,4	-2,6	0,2	0,0	-2,5	-0,6
Esfort sobre el salari ponderat, 2003	35,5	28,9	29,4	25,1	47,8	38,4	33,7	32,6	21,5
Variació interanual 2003-2002 (punts)	2,5	2,2	-0,2	-0,8	-1,9	5,6	2,7	3,4	-1,2
Habitatge adquirible, 2003 (milers d'euros)	103,3	93,9	101,6	102,5	93,5	85,0	94,8	88,3	95,0
Variació interanual 2003-2002 (milers d'euros)	12,7	11,0	12,3	13,9	12,5	9,0	12,0	12,1	10,9
Habitatge adquirible ponderat, 2003 (milers d'euros)	138,9	122,0	132,1	133,2	121,6	110,4	123,3	114,8	123,5
Variació interanual 2003-2002 (milers d'euros)	12,9	6,8	7,9	10,1	16,0	-4,6	6,3	-2,2	17,6
Habitatge adquirible / habitatge del mercat, 2003 (%)	71,4	88,0	86,4	101	53,1	66,2	75,3	77,7	117,5
Variació interanual 2003-2002 (punts)	-1,0	6,2	9,4	2,1	-0,3	0,0	4,3	2,6	-1,8
Hab. adquirible ponderat / hab. del mercat, 2003 (%)	96,0	114,4	112,4	131,3	69,0	86,0	97,8	101,1	152,7
Variació interanual 2003-2002 (punts)	-9,3	0,8	4,0	2,7	-14,7	-8,5	-11,7	8,1	-7,7
Preu màxim d'habitatge protegit nou, 2003									
Preus màxims (euros/m ² útil)	636,3	873,2	992,5	1.050,5	1.317,1	992,5	980,6	998,1	927,1
Variació interanual 2003-2002 (%)	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	0
Lloguer habitatge lliure									
Habitatge nou, 2002 (euros/m ² construït/mes)	5,3	4,3	4,0	4,7	7,1	5,8	6,4	5,1	3,6
Variació interanual 2002-1999 (%)	14,7	7,5	8,9	-10,9	68,0	34,1	26,9	13,2	-4,7
Habitatge utilitzat, 2002 (euros / m ² construït / mes)	4,6	3,7	3,4	3,7	6,4	5,3	5,3	4,2	3,0
Variació interanual 2002-1999 (%)	39,0	29,6	24,4	0,0	139,7	77,1	42,5	25,1	4,3

Continua

QUADRE III-87. INDICADORS D'HABITATGE A LES COMUNITATS AUTÒNOMES

Indicadors d'habitatge	Comunitats Autònomes										
	Catalunya	Comunitat Valenciana	Extremadura	Galícia	Múrcia	Madrid	Navarra	País Basc	La Rioja		
Construcció d'habitatges lliures											
Habitatges iniciats, 2003	96.493	105.989	11.275	36.164	34.312	78.793	7.336	18.774	6.020		
Habitatges interanuals 2003-2002 (%)	18,0	24,8	3,5	22,2	41,3	9,7	22,0	19,8	29,4		
Habitatges acabats, 2001	66.193	61.998	3.414	21.049	19.139	55.405	8.213	13.952	4.556		
Variació interanual 2003-2002 (%)	24,3	6,4	39,8	1,6	15,5	12,3	37,0	-28,1	24,9		
Superfície mitjana d'habitatge nou en bloc (%)	103,3	103,7	108,9	99,6	97,9	103,2	102,9	107,5	106,6		
Actuacions protegibles											
Total d'habitatges protegits iniciats, 2003	3.734	6.900	263	3.170	1.331	9.063	1.286	3.807	472		
Total d'habitatges protegits acabats, 2003	3.453	6.899	888	2.245	1.472	783	627	2.236	648		
Preus de l'habitatge lliure i salaris											
Euro per metre quadrat d'habitatge, 2003	1.850,9	1.028,0	616,0	864,1	892,7	2.485,1	1.454,3	2.140,1	1.230,6		
Variació interanual 2003-2002 (%)	19,1	17,2	10,5	8,0	19,4	25,9	12,7	12,6	15,9		
Cost salarial total per treballador, 2003 (/mes)	1.584,7	1.319,1	1.210,9	1.271,5	1.777,5	1.217,0	1.653,5	1.708,0	1.348,4		
Variació interanual 2003-2002 (%)	4,2	4,5	4,6	2,4	6,0	4,3	5,2	2,9	3,9		
Salari ponderat, 2003 (/mes)	2.060,1	1.714,8	1.574,1	1.653,0	1.582,1	2.310,7	2.149,6	2.220,3	1.753,0		
Indicadors d'accessibilitat											
Ràtio de solvència, 2003	10,1	6,7	4,6	5,6	6	12	7,5	11,2	8,1		
Variació interanual 2003-2002 (punts)	1,2	0,6	0,1	0,2	0,3	2,1	0,2	1,0	0,9		
Ràtio de solvència ponderada, 2003	7,7	5,2	3,6	4,3	4,6	9,2	5,8	8,6	6,2		
Variació interanual 2003-2002 (punts)	1,3	0,8	0,3	0,4	0,5	2,1	0,5	1,3	1,0		
Esfort sobre el salari, 2003	57,0	38,2	26,2	32,0	23,2	99,6	42,8	63,7	46,0		

Continua

QUADRE III-87. INDICADORS D'HABITATGE A LES COMUNITATS AUTÒNOMES

Indicadors d'habitatge	Comunitats Autònomes									
	Catalunya	Comunitat Valenciana	Extremadura	Galícia	Múrcia	Madrid	Navarra	País Basc	La Rioja	
Construcció d'habitatges lliures										
Variació interanual 2003-2002 (punts)	4,1	2,0	-0,3	0,3	0,5	7,8	0,1	3,1	3,0	
Habitatge adquireble, 2003 (milers d'euros)	110,6	92,1	84,5	88,7	84,9	124,1	115,4	119,2	94,1	
Variació interanual 2003-2002 (milers d'euros)	13,9	11,8	10,9	9,8	11,9	15,7	15,5	13,6	11,6	
Habitatge adquireble ponderat, 2003 (milers d'euros)	143,8	119,7	109,9	115,4	110,4	161,3	150,0	155,0	122,4	
Variació interanual 2003-2002 (milers d'euros)	9,3	8,1	7,6	5,6	9,0	10,7	11,2	8,2	7,7	
Habitatge adquireble / habitatge del mercat, 2003 (%)	57,8	86,4	126,0	103,1	97,2	48,4	77,1	51,8	71,7	
Variació interanual 2003-2002 (punts)	0,3	9,9	5,7	4,3	-4,8	4,8	0,1	-1,7		
Hab. adquireble ponderat / hab. del mercat, 2003 (%)	96,0	114,4	112,4	131,3	69,0	86,0	97,8	101,1	152,7	
Variació interanual 2003-2002 (punts)	-9,3	0,8	4,0	2,7	-14,7	-8,5	-11,7	8,1	-7,7	
Preu màxim d'habitatge protegit nou, 2003										
Preus màxims (euros/m2 útil)	1.118,2	868,2	697,0	991,2	815,9	1.268,8	1.000,7	
Variació interanual 2003-2002 (%)	2,6	2,0	2,0	2,0	1,6	2,0	2,0	
Lloguer habitatge lliure										
Habitatge nou, 2002 (euros/m2 construït/mes)	6,7	4,4	3,3	3,7	3,8	7,6	6,4	8,7	5,0	
Variació interanual 2002-1999 (%)	40,0	14,9	-3,6	-8,8	-2,3	-5,9	27,8	26,9	18,2	
Habitatge utilitzat, 2002 (euros / m2 construït / mes)	5,8	3,6	2,6	3,3	3,1	7,0	5,5	8,0	4,0	
Variació interanual 2002-1999 (%)	78,2	45,3	8,3	8,0	27,2	23,4	58,0	60,4	17,6	

Font: Memòria sobre la situació socioeconòmica i laboral del Regne d'Espanya, 2003.

El preu de l'habitatge de lloguer té un comportament regional similar al de l'habitatge en propietat. Els lloguers, tant de l'habitatge nou com de l'emprat, són majors a les Balears, a Madrid i al País Basc, i han crescut més que la mitjana a les Balears, a Canàries i a Catalunya. Els més baixos corresponen a Castella-la Manxa, Extremadura i Galícia, encara que on menys han crescut és, en el cas de l'habitatge nou, a Astúries, a Galícia i a Madrid, i en el cas de l'habitatge emprat, a Astúries i a Castella-la Manxa.

6.3.

LES POLÍTIQUES DE SUPORT A L'HABITATGE

El descens de l'habitatge de protecció oficial (HPO), en proporció al total d'habitatges iniciats, és pronunciat i continu des de la segona meitat dels anys setanta, encara que les dades dels tres darrers anys apunten cap a una certa recuperació. Entre el gener i el setembre del 2003, s'iniciaren 43.900 habitatges protegits, un 94,2% més que en el mateix període de l'any anterior. Aquestes dades assenyalen un augment apreciable -encara a uns nivells molt baixos- del percentatge sobre el total d'habitatges iniciats, des del 8,6% el 2000 fins al 9,8% el 2003.

L'any 2003 es promogueren diverses modificacions legislatives, amb l'objectiu de potenciar l'arrendament d'habitatges a Espanya i dinamitzar el mercat hipotecari,³² l'OCDE opina: «aquesta reforma seria més efectiva si fos acompanyada d'una reducció progressiva de les deduccions d'impostos per l'adquisició de l'habitatge (...), i encara que sigui difícil políticament, l'experiència d'alguns països de l'OCDE mostra que és possible (...). Aquest tipus de reforma podria disminuir el risc d'una bombolla especulativa en el mercat immobiliari.»

Respecte de l'arrendament, en línia amb el que recomana l'Informe del CES 3/2002, sobre l'emancipació del jovent i la situació de l'habitatge a Espanya, s'ha articular, en l'impost de societats, un règim especial per a les entitats l'objecte social exclusiu de les quals sigui l'arrendament d'habitatges, pel qual es bonifica la quota íntegra de l'impost a les que desenvolupin aquesta activitat en les condicions que s'estableixen en la norma, i que es refereixen, fonamentalment, a la renda i a l'opció de compra a favor de l'arrendatari. Es considera, així mateix, la tributació de l'adquisició d'aquests habitatges de part de les entitats esmentades al tipus superreduït de l'IVA. A fi de dinamitzar aquest mercat, és convenient, així mateix, agilitar els procediments judicials per l'impagament o pel deteriorament de l'habitatge de lloguer, com també es recomanava en l'Informe esmentat.

32. A través de l'RDL 2/2003, de 25 d'abril, de mesures urgents de reforma econòmica, que posteriorment s'ha convertit en la Llei 36/2003, d'11 de novembre.

Quant al mercat hipotecari, s'han modulat diverses mesures amb les quals es pretén facilitar i abaratir, mitjançant beneficis fiscals i reduccions o bonificacions dels aranzels registrals i notarials, les operacions de novació i de subrogació hipotecària, així com promoure el desenvolupament i la difusió de productes d'assegurament del risc d'increment del tipus d'interès.

L'execució anual del Pla d'habitatge 2002-2005, a través del Programa 2003, ha supo-

sat el segon any d'aplicació dels diferents instruments de finançament estatal d'actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl, que es preveuen en el Reial decret 1/2002, d'11 de gener, i ha estat perfilat per diferents paràmetres bàsics, que serviren de referència per establir el preu de l'habitatge protegit aquell any, el tipus d'interès efectiu dels préstecs qualificats, o el volum econòmic d'aquestes ajudes i la seva distribució. (Vegeu el quadre III-88)

QUADRE III-88. DADES PRINCIPALS DEL PROGRAMA D'HABITATGE 2003

Preu bàsic, interès i recursos pressupostats	
Preu bàsic (metre quadrat útil) (€)	636,25
Tipus d'interès efectiu de préstecs qualificats (%)	3,96
Volum global de préstecs (milions de €)	4.050,81
Volum de préstecs territorialitzats (milions de €)	3.240,65
Volum de préstecs no territorialitzats (milions de €)	810,16

Recursos pressupostats: fons territorialitzats i no territorialitzats

Comunitats autònomes	Recursos territorialitzats	Recursos totals	Diferència (%)
Andalusia	310.994	747.611	140
Aragó	130.929	177.391	35
Astúries	90.370	74.875	-17
Balears	73.252	40.978	-44
Canàries	161.394	108.939	-33
Cantàbria	67.919	25.876	-62
Castella i Lleó	190.685	250.540	31
Castella-la Manxa	148.337	216.106	46
Catalunya	559.334	364.976	-35
Extremadura	113.216	104.826	-7
Galícia	143.247	346.237	142
Madrid	514.905	765.653	49
Múrcia	197.124	98.473	-50
La Rioja	75.271	69.112	-8

Continua

QUADRE III-88. DADES PRINCIPALS DEL PROGRAMA D'HABITATGE 2003

Comunitats autònomes	Recursos territorialitzats	Recursos totals	Diferència (%)
La Rioja	75.271	69.112	-8
C. Valenciana	446.636	658.467	47
Ceuta	4.256	569	-87
Melilla	12.778	145	-99
TOTAL	3.240.647	4.050.774	—

Font: Memòria sobre la situació socioeconòmica i laboral del Regne d'Espanya, 2003.

Pel que es fa al volum de préstecs del Programa 2003, és interessant observar-ne la distribució, en tant que el Pla d'habitatge 2002-2005 distingeix entre préstecs territorialitzats i no territorialitzats. Amb aquests darrers préstecs, que arriben a un 20% del volum de finançament, es pretén fomentar determinades modalitats d'actuacions protegides o, en general, flexibilitzar l'evolució del Pla i millorar-ne el grau de compliment. A pesar de desconèixer els criteris específics que en justificaren la distribució, pot apreciar-se que set comunitats autònomes obtingueren recursos amb càrrega a fons no territorialitzats (Andalusia, Aragó, Castella i Lleó, Castella-la Manxa, Galícia, Madrid i Comunitat Valenciana).

Encara que amb una apreciable dispersió regional, les dades nacionals indiquen que no només s'han complert completament les actuacions corresponents al programa 2003 del Pla d'habitatge actualment en vigor, sinó que, a més, s'han superat les actuacions convingudes, sobretot en el cas dels habitatges protegits de nova construcció i en l'adquisició dels existents. L'excepció és el cofinançament d'habitatges de protecció oficial (HPO) de promoció pública de lloguer, en què el grau de

compliment de les actuacions només fou del 39,3%. En el cas de les Balears el grau de compliment de les actuacions convingudes se situa en el 84,5%. (Vegeu el quadre III-89)

6.4.

L'EVOLUCIÓ DE L'HABITATGE A LES ILLES BALEARS

Els darrers anys de la passada dècada dels noranta, la demanda d'habitatge a les Balears evolucionà amb un gran dinamisme per causa de la confluència d'un conjunt de factors que operaren a la vegada, i que varen configurar un escenari singularment expansiu, en el qual, a més de factors relacionats amb l'encariment del cost del sòl i amb les expectatives dels agents econòmics i dels consumidors sobre la creixent escassetat futura, destacaren el fort creixement de l'economia de les Balears, l'increment elevat de la població, a causa, sobretot, de la immigració procedent d'altres comunitats i també de l'estranger, la pròxima entrada en el nou marc de l'euro, la inversió estrangera adreçada a adquirir habitatges destinats al

Comunitats autònomes	Actuacions	Habitatges protegits de nova construcció						Cofinançament d'HPD de promoció pública (en lloguer)	Adquisició d'altres habitatges existents
		Total	Per venda	Per lloguer			25 anys		
				Total	10 anys	10 anys			
TOTAL	Convingudes	42.235	37.665	4.420	1.234	3.186	150	5.645	
	% realització	124,1	123,2	135,5	184,9	116,4	39,3	212,6	
Galícia	Convingudes	1.810	1.730	80	50	30	0	125	
	% realització	247,0	253,8	101,3	12,0	250,0	—	473,6	
Astúries	Convingudes	1.280	1.025	155	90	65	100	310	
	% realització	46,1	47,9	63,9	7,8	141,5	0,0	284,5	
Cantàbria	Convingudes	920	920	0	0	0	0	255	
	% realització	28,7	28,7	—	—	—	—	89,0	
Catalunya	Convingudes	6.050	5.000	1.050	205	845	0	1.300	
	% realització	74,5	65,5	116,8	37,6	136,0	—	50,6	
Castella i Lleó	Convingudes	2.200	2.050	150	50	100	0	300	
	% realització	118,9	105,7	299,3	322,0	288,0	—	469,0	
La Rioja	Convingudes	905	890	15	15	0	0	145	
	% realització	75,6	76,5	20,0	20,0	—	—	313,1	
Aragó	Convingudes	1.505	1.500	5	0	5	0	—	
	% realització	152,8	147,8	—	—	640,0	—	128,9	

Continua

**QUADRE III-89. ACTUACIONS DEL PLA D'HABITATGE 2000-2005. PROGRAMA 2003 PER COMUNITATS AUTÒNOMES
(ACTUACIONS CONVINQUDES I GRAU DE COMPLIMENT) TIPUS D'ACTUACIONS**

Comunitats autònomes	Actuacions	Habitatges protegits de nova construcció						Cofinançament d'HPD de promoció pública (en lloguer)	Adquisició d'altres habitatges existents
		Total	Per venda	Per lloguer			25 anys		
				Total	10 anys	25 anys			
Madrid	Convingudes	6.520	5.980	540	324	216	0	540	
	% realització	143,0	123,0	364,8	558,0	75,0	—	91,5	
Castella-la Manxa	Convingudes	2.275	2.150	125	25	100	0	190	
	% realització	130,8	134,8	61,6	32,0	69,0	—	207,4	
C. Valenciana	Convingudes	5.865	5.490	350	100	250	25	1.250	
	% realització	125,2	130,8	45,7	20,0	56,0	44,0	344,6	
Extremadura	Convingudes	1.875	1.855	20	0	20	0	140	
	% realització	91,8	91,3	135,0	—	90,0	—	292,1	
Andalusia	Convingudes	5.010	3.570	1.440	0	1.440	0	300	
	% realització	245,9	300,1	111,6	—	107,8	—	374,0	
Múrcia	Convingudes	3.140	3.015	100	60	40	25	125	
	% realització	41,5	42,9	12,0	20,0	0,0	192,0	258,4	
Illes Balears	Convingudes	515	440	75	0	75	0	160	
	% realització	84,5	60,0	228,0	—	176,0	—	99,4	
Canàries	Convingudes	2.365	2.050	315	315	0	0	100	
	% realització	65,5	74,3	8,6	8,6	—	—	50,0	

Continua

Comunitats autònomes	Actuacions	Rehabilitació						Sòl	TOTAL
		Total	Àrees	Edificis (en nre. d'habitatges) i habitatges			Prèstec		
				Total	Amb subvenció				
TOTAL	Convingudes	31.430	8.180	23.250	21.105	2.145	10.565	89.875	
	% realització	127,3	112,1	132,6	135,3	106,2	109,5	129,1	
Galícia	Convingudes	1.605	605	1.000	900	100	120	3.660	
	% realització	188,0	99,5	241,5	261,1	65,0	83,3	223,5	
Astúries	Convingudes	950	50	900	800	100	1.000	3.540	
	% realització	116,0	0,0	122,4	125,0	102,0	46,5	85,8	
Cantàbria	Convingudes	450	0	450	400	50	0	1.625	
	% realització	147,1	—	147,1	162,5	24,0	—	71,0	
Catalunya	Convingudes	7.465	2.000	5.465	4.635	830	1.500	16.315	
	% realització	124,1	96,0	134,4	131,2	151,9	46,3	92,7	
Castella i Lleó	Convingudes	2.825	150	2.675	2.500	175	1.400	6.725	
	% realització	141,7	483,3	122,6	125,0	88,0	0,0	119,4	
La Rioja	Convingudes	500	50	450	400	50	0	1.625	
	% realització	133,8	0,0	148,7	150,0	138,0	—	250,3	
Aragó	Convingudes	117,0	0,0	125,1	125,0	—	364,9	203,7	
	% realització								

Continua

**QUADRE III-89. ACTUACIONS DEL PLA D'HABITATGE 2000-2005. PROGRAMA 2003 PER COMUNITATS AUTÒNOMES
(ACTUACIONS CONVINQUDES I GRAU DE COMPLIMENT) TIPUS D'ACTUACIONS**

Comunitats autònomes	Actuacions	Rehabilitació						Sòl	TOTAL
		Total	Àrees	Edificis (en nre. d'habitatges) i habitatges			Prèstec		
				Total	Amb subvenció				
Madrid	Convingudes	7.645	4.000	3.645	3.510	135	2.160	16.865	
	% realització	100,6	87,5	115,0	117,4	51,1	14,5	105,7	
Castella-la Manxa	Convingudes	1.280	300	980	900	80	50	3.795	
	% realització	151,6	188,3	140,3	144,3	95,0	130,0	141,6	
C. Valenciana	Convingudes	1.525	400	1.125	1.025	100	300	8.940	
	% realització	195,4	405,8	120,6	125,0	76,0	0,0	104,3	
Extremadura	Convingudes	1.600	0	1.600	1.400	200	260	3.875	
	% realització	119,4	—	119,4	125,0	80,5	0,0	104,3	
Andalusia	Convingudes	1.700	0	1.700	1.500	200	1.500	8.510	
	% realització	120,6	—	120,6	125,0	87,5	96,5	199,1	
Múrcia	Convingudes	345	25	320	270	50	25	3.635	
	% realització	182,3	0,0	196,6	215,6	94,0	0,0	63,4	
Illes Balears	Convingudes	1.605	300	1.305	1.305	0	50	2.330	
	% realització	124,7	40,3	144,1	144,0	—	0,0	111,4	
Canàries	Convingudes	380	200	180	105	75	600	3.445	
	% realització	68,9	55,0	84,4	136,2	12,0	114,8	74,0	

Font: Memòria sobre la situació socioeconòmica i laboral del Regne d'Espanya, 2003.

turisme residencial, la ràpida reducció dels tipus d'interès hipotecari, l'allargament dels terminis d'amortització dels crèdits hipotecaris i l'augment de l'atractiu dels immobles com a bé d'inversió refugi respecte d'altres actius alternatius, en un escenari de baixos tipus d'interès i d'expectatives de continuïtat de les fortes alces de preus i de lloguers.

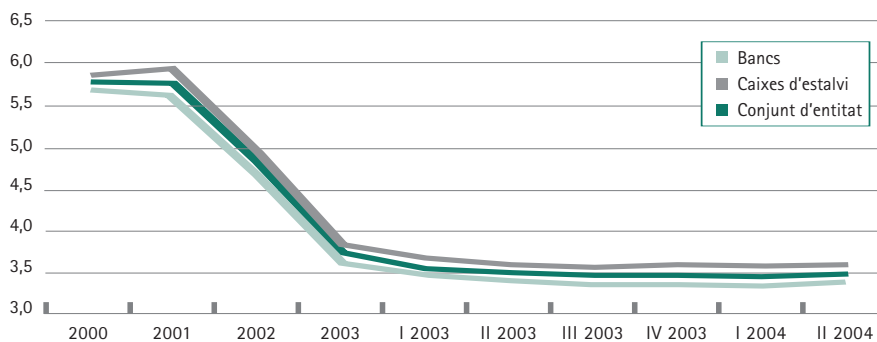
Encara que alguns dels factors que expliquen el model descrit han continuat operant, el darrer any els motors econòmics que realment han sostingut la demanda han estat els següents fets: s'han reduït addicionalment els tipus d'interès hipotecari i s'han allargat els terminis d'amortització dels crèdits hipotecaris, s'ha considerat l'habitatge com a actiu refugi, i hi ha expectatives de futures alces de preus que l'inversor o consumidor ha associat a restriccions en l'oferta derivades de la futura ordenació territorial i urbanística. També han impulsat la demanda alguns factors d'ordre demogràfic i social, com ara l'increment de joves que cerquen la primera

casa, el procés d'immigració, l'augment de les famílies monoparentals i d'un sol membre, el baby boom i l'increment de la taxa d'activitat de la dona, entre d'altres.

L'any 2003 la demanda d'habitatges dels residents s'ha mantingut activa en el segment de preus inferior als 200.000 euros, encara que perd vigor a mesura que els preus s'apropen a aquest límit. En el segment de preus mitjans-alts s'ha reduït intensament. La demanda residencial d'inversors estrangers ha pujat. Els preus han continuat creixent a un ritme molt intens, tant en l'habitatge nou com en l'utilitzat, fins i tot, amb taxes més elevades que les de l'any anterior.

Els tipus d'interès hipotecari, que el 2002 ja s'havien reduït un punt percentual, disminuïren un altre punt el 2003, de manera que se situen en el 3,71%, expressat com a valor mitjà anual corresponent al conjunt de les entitats financeres. Al desembre havia arribat al 3,46%. (Vegeu el gràfic III-26)

Gràfic III-26
Tipus d'interès hipotecari



Font: Banc de Espanya, *Boletín Estadístico*.

Aquest descens continuat dels tipus d'interès ha augmentat la renda disponible i la capacitat de pagament i d'endeutament de les famílies i, per tant, la demanda solvent. El nivell d'endeutament ha continuat creixent de la mà dels preus dels habitatges, però el descens dels tipus i l'allargament dels terminis d'amortització dels préstecs ha alleugerit el pes de la càrrega financera i, en suma, ha seguit alimentant l'impuls de la demanda. Segons dades de l'INE referides al primer semestre, mentre que el nombre de transaccions de crèdit hipotecari que han realitzat les entitats financeres que operen a les Balears disminuí un 0,12%, el seu valor augmentà un 6,44%, com a resultat de l'alça dels preus de l'habitatge.

La continuïtat d'un escenari financer caracteritzat per la fragilitat dels mercats, l'augment de la incertesa per factors geopolítics i la manca de remuneració dels actius de reduït risc, pròpia de la situació de baixos tipus d'interès, mantingueren el paper de l'habitatge com a actiu refugi.

D'altra banda, en el segon semestre, pujà la demanda de la inversió estrangera de tipus residencial procedent de ciutadans britànics, centrada, sobretot, en el segment de productes immobiliaris d'alt nivell. També es mantingué activa la demanda d'inversors espanyols. En canvi, la demanda de compradors alemanys continuà estancada.

Els preus mitjans de l'habitatge es mantingueren per davall de la mitjana estatal fins al 1997. A partir de llavors s'inicià una escalada alcista que va fer que les

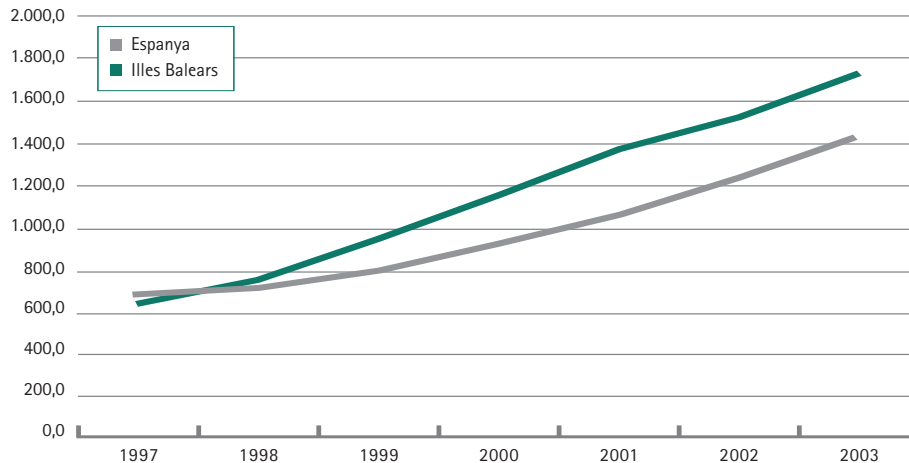
Balears se situassin en el grup al capdavant de les comunitats autònomes amb els preus de l'habitatge més elevats i amb un major ritme d'augment. L'any 2003, sobre la base de les dades del Ministeri de Foment, els preus mitjans varen arribar als 1.724,66 euros per metre quadrat, que és un 20,8% més alt que la mitjana espanyola, que se situà en 1.428,16 euros. A les Balears els preus creixeren un 13,2%, un punt més que el 2002. Aquesta pujada trenca el procés de desaceleració, després dels intensos creixements dels anys 2000 i 2001. Els preus mitjans espanyols creixeren un 17%, taxa lleugerament major que la de l'any anterior. (Vegeu el gràfic III-27)

El darrer any, a les Balears el preu mitjà de l'habitatge utilitzat ha crescut un 20%, de manera que s'ha situat en 1.572,4 euros per metre quadrat. L'any anterior havia augmentat un 15%. El 2003 la mitjana espanyola ha crescut un 17%, de manera que és situada en 1.330,5 euros per metre quadrat. A les Balears el preu mitjà de l'habitatge utilitzat és superior en un 17,9% a la mitjana estatal.

Els preus màxims dels habitatges protegits de nova construcció corresponents al 2003 augmentaren un 2%, en passar de 1.291,28 euros per metre quadrat útil a 1.317,11 euros.

L'accessibilitat de l'habitatge, mesurada en termes de salari brut, ha empitjorat el darrer any per causa que els preus dels habitatges han continuat pujant molt més ràpidament que els salaris. El descens dels tipus d'interès al llarg del 2003 s'ha mani-

Gràfic III-27
Preu mitjà per metre quadrat d'habitatge
(en euros)



Font: Ministeri de Foment.

festat insuficient per contrarestar l'efecte d'augment de la ràtio d'accessibilitat que ha provocat l'intens creixement dels preus. El 1999 l'esforç d'accés (percentatge dels ingressos bruts que comporta pagar les quotes mensuals d'un préstec del 80% de l'habitatge en tipus d'interès de mercat en un termini de quinze anys) era del 41%, a les Balears, i del 32,7%, a Espanya. El 2003 aquest índex, que elabora el Servei d'Estudis del BBVA, havia passat, a Espanya, a quasi el 50% (un 40%, si es considera un termini d'amortització de vint anys). La relació entre preu i salari mitjà anual necessari per adquirir un habitatge de 90 metres quadrats s'ha deteriorat amb rapidesa els darrers anys. A Espanya, a la fi del 2003, el preu de l'habitatge equivalia a set anys de salari. L'any 2000 equivalia a cinc anys. A les Balears calculam que l'any passat se situà per damunt dels deu anys,

de manera que és una de les comunitats que requereix un esforç de compra major. (Vegeu l'apartat 6.2.)

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 lliure, han provocat un creixement ràpid 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 sotsarrendament i de situacions de precarietat. Amb dades referides al 2002 per al conjunt estatal, el lloguer mitjà d'un habitatge utilitzat era equivalent al 55,7% del salari net mitjà, i arribava fins a un 79,5%, per als habitatges de nova construcció.