

6. VIVIENDA

RESUMEN

Entre 1996 y 2006 los precios aumentaron un 264,5%, mucho más que la media española (180,8%), acelerándose de manera especialmente intensa entre 1998 y 2001. No obstante, a partir de 2002, los precios de Balears han crecido a menor velocidad que dicha media. Según los datos del Ministerio de la Vivienda (con una nueva base en el 2005), la vivienda libre llegó en Balears, en el cuarto trimestre de 2007, a un precio mediano de 2.421,3 euros por metro cuadrado, siendo un 16,1% más elevado que la media española, que se situó a 2.085,5 euros. A las Illes Balears, la subida anual de precios, en base a precios trimestrales, se moderó de forma apreciable, creciendo un 7,6%, ante el 11,5 % del año anterior, que se había reducido ligeramente. El ritmo de crecimiento de los precios medios españoles continuó desacelerándose, incluso más intensamente en el 2007, pasando del 10,4% al 5,8%, reflejando la contracción de la demanda residencial, sobre todo en el segundo semestre, que cae intensamente.

Según el indicador de accesibilidad a la vivienda elaborada por el Servicio de Estudios Económico del BBVA, entre septiembre de 2006 y el mismo mes de 2007, el indicador de esfuerzo ha pasado del 24% al 27%, con datos referidos al conjunto estatal. Aunque no disponemos de datos desagregados por comunidades autónomas des de 2004, podemos indicar que el indicador de Balears se habría situado entorno al 20% por encima del estatal. Esto supone que el proceso de deterioro del índice de accesibilidad ha conducido a una situación en la cual en algunas comunidades, las Illes Balears entre ellas, el esfuerzo financiero de las familias se ha situado en el límite de su capacidad de compra. Tratándose de indicadores medios, significa que por un creciente segmento de la población residente en las Balears la posibilidad de acceder a una vivienda libre de precio medio ha continuado alejándose cada vez más, especialmente por aquellas familias que cuentan con un solo sueldo o se encuentran en ciertas situaciones de fragilidad.

A más, a corto plazo, aunque el aumento de los precios de la vivienda se están moderando con rapidez, el deterioro de la accesibilidad a la vivienda se acentuará como consecuencia de la trayectoria alcista de los tipos de interés hipotecarios, y la tendencia al agotamiento a la ampliación de plazos de los préstamos, todo esto en el nuevo marco de endurecimiento monetario, junto con un nuevo escenario económico de bajo crecimiento de la renta y la ocupación.

Finalmente, hace falta destacar que en la última década 1995-2005 el peso de las viviendas iniciadas protegidas en las Balears han pasado de representar el 18% al 1995 a representar sólo el 3% el 2005 con una caída de 15 puntos porcentuales.

6.1. LA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL ESTADO ESPAÑOL

La mayoritaria preferencia por la vivienda en propiedad, en prácticamente todas las edades y sectores de la sociedad, como régimen de tenencia de la vivienda en España vincula la situación de este componente esencial de la calidad de vida de las personas con la del mercado de compra-venta residencial. El acceso a la vivienda en propiedad ha empeorado, puesto que la moderación de los precios en el 2007 se ha visto contrarrestada por el incremento de las cuotas a pagar por los créditos hipotecarios.

Los elevados precios del alquiler, relacionados con los mercados de propiedad, junto con el temor de los propietarios a enfrentarse con inquilinos morosos ante la falta de agilidad y operatividad de los mecanismos existentes por la resolución de estos conflictos, tampoco ha contribuido a hacerlo más atractivo, de forma que no ha constituido hasta ahora una alternativa viable por muchas personas sin posibilidades de comprar una vivienda.

Frente a este contexto de crecientes dificultades de acceso a la vivienda, sobre todo de los sectores menos solventes, este año se han puesto en marcha diferentes cambios normativos como la reforma de la Ley Hipotecaria o la introducción en el IRPF de la desgravación por alquiler, así como los nuevos instrumentos de la reciente reforma del Plan Estatal de Vivienda, y otras políticas públicas por la promoción de la oferta y la demanda de la vivienda de alquiler, en propiedad y la rehabilitación.

6.1.1. LA SITUACIÓN RESIDENCIAL Y DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

Durante el año 2007, el mercado de la vivienda está caracterizado por una mayor moderación en el crecimiento de los precios, por una debilitación de la demanda y por un claro ajuste de la oferta.

Durante el 2007, los precios de la vivienda han crecido notoriamente menos que en años anteriores, siguiendo una trayectoria de moderación que se inició a finales de 2003. Así, el precio medio de la vivienda libre adelantó en el 2007 un 5,3%, en términos interanuales, hasta los 2.047 euros/m². Pese a esto se debe tener en cuenta que al tratarse de mercados locales, la dispersión en los precios de la vivienda es muy elevada, tanto a nivel territorial como intra e intermunicipal. Por comunidades autónomas Madrid, Catalunya, País Vasco y las Illes Balears llegaron a unos precios significativamente más altos que la media nacional.

Uno de los factores principales de la disminución de la demanda de la vivienda este año ha sido la reducción de su atractivo como inversión, provocada por la revisión a la baja de las expectativas de aumento de los precios dado su menor crecimiento en los últimos años. La moderación en el crecimiento de los precios de la vivienda durante 2007 se ha visto contrarrestada por el incremento de las

cuotas mensuales de los créditos hipotecarios a largo plazo destinados a la adquisición de la vivienda.¹

Además, la situación del aumento en un punto porcentual del tipo hipotecario más común en España (Euríbor a un año), aumenta el grado de esfuerzo financiero por el acceso a la vivienda e incrementa el importe medio de las hipotecas constituidas sobre la vivienda, que en el 2007 se sitúa en 149.007 euros, un 6,2% más que el 2006.

Ante la tendencia actual, con un claro empeoramiento del acceso a la vivienda en propiedad por parte de la población española, el alquiler de la vivienda habitual podría convertirse en una opción para los ciudadanos, pero la insuficiencia y la mala calidad de la información estadística sobre este mercado, impide realizar un diagnóstico adecuado sobre la situación del parque de viviendas de alquiler en España.

En el año 2006, estaban en alquiler 1.711.474 viviendas (11% del total)², , hecho que supone que esta forma de tenencia de la vivienda sigue siendo minoritaria entre los hogares españoles (10,4%). Vivir en régimen de alquiler continúa asociado al menor nivel de ingresos, y a factores como la juventud, el sexo femenino, la movilidad, la nacionalidad no comunitaria o la composición unipersonal del hogar y la desocupación. Las comunidades autónomas en las que el alquiler es más frecuente son las Illes Balears, y las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla, y donde menos, en Andalucía³.

La tipología de las viviendas de alquiler proporciona una idea aproximada de la rigidez de la oferta, y sobre la insuficiencia para cubrir las necesidades residenciales de los hogares. Así, mientras que el grueso de las viviendas de alquiler tiene un tamaño entre 60-120 m² a un precio similar a la media nacional, el perfil de los hogares que viven de alquiler y de la posible demanda insatisfecha se identifica con los hogares unipersonales y monoparentales, que requieren viviendas más pequeñas y baratas.

La priorización de la propiedad de la vivienda protegida en las políticas públicas ha sido, hasta el último Plan de vivienda, una constante en España, el resultado del cual ha sido una clara insuficiencia de oferta de vivienda de alquiler subvencionada.

Aunque la oferta de viviendas de protección oficial en propiedad ha aumentado desde de 2005, la demanda parece superar la oferta. Un claro exponente de esto es la realización de sorteos para asignar viviendas protegidas entre los solicitantes. Además, los requisitos de ingresos para poder acceder a las viviendas tanto de régimen especial como concertado, pueden dejar fuera a un sector de la población con unos ingresos que superan los límites establecidos en el Plan para acceder a este tipo de viviendas, sin llegar a ser lo

¹ Según la Estadística Registral Inmobiliaria, del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, en el 4º trimestre de 2007 la cuota hipotecaria mensual media salarial se ha incrementado un 2,34% respecto en el mismo trimestre de 2006.

² Ministerio de la Vivienda. Estimación del parque de viviendas 2001-2006.

³ INE, Encuesta de Condiciones de Vida de 2006.

suficientemente elevados como para acceder a una vivienda en propiedad en el mercado libre. Finalmente aunque actualmente los precios de la vivienda de protección oficial (1.045 euros/m²) equivalen aproximadamente a la mitad de los de mercado (2.047 euros/m²)⁴, pueden seguir siendo asequibles por algunos sectores de la población especialmente vulnerables y/o con limitaciones financieras.

6.1.2. NOVEDADES EN LA POLÍTICA DE VIVIENDA Y CAMBIOS NORMATIVOS

Tras muchos años con una clara política fiscal de promoción de la adquisición de la vivienda en propiedad, este año se ha introducido de nuevo la deducción fiscal por alquiler de la vivienda habitual en el IRPF.

Junto con la anterior medida, este año se ha creado la renta básica de emancipación. Esta renta de 210 euros para el alquiler pretende contribuir a una emancipación de los jóvenes más temprana, mejorando su acceso a una vivienda digna en régimen de alquiler. El balance de esta medida muestra que 72.221 jóvenes ya han solicitado la ayuda. De estas solicitudes, se han resuelto 13.828, de las cuales la mayoría se han resuelto de manera positiva (11.650).

Con la finalidad de impulsar el alquiler protegido, el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008, introduce la figura del alquiler protegida con opción a compra, y flexibiliza los requisitos para que los inquilinos puedan obtener ayudas por el pago de sus rentas, puesto que se eliminan los requisitos sobre la renta que pagaban, y sobre la superficie de la vivienda.

Durante el año 2007 se ha llevado a cabo la reforma de la normativa hipotecaria⁵, coincidiendo en el tiempo con una fase de ralentización del mercado hipotecario español tras muchos años de expansión.

Las modificaciones introducidas en la Ley representarán un avance para los clientes, a la vez de renegociar las condiciones del préstamo hipotecario, puesto que muchas modificaciones en el préstamo (importe o plazo) dejarán de requerir la cancelación de la hipoteca inicial y la constitución de una nueva, con el correspondiente ahorro de gastos en tasas que esto supone. Además, se reducen los costes financieros por amortización anticipada, y las comisiones por cambio de hipoteca, ya que contempla una rebaja de los costes notariales y registrales a las cancelaciones, novaciones y subrogaciones.

La nueva reforma regula también una serie de nuevos productos para impulsar este mercado hipotecario, como la hipoteca “recargable”, la hipoteca inversa, o la hipoteca de máximo o “flotante”, algunas de las cuales ya se ofrecían en las entidades financieras.

⁴ Ministerio de la Vivienda. Tablas estadísticas sobre la vivienda protegida.

⁵ Ley 41/2007, de 7 de diciembre, para la cual se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de les hipotecas inversas y el seguro de dependencia y para la cual se establece determinada norma tributaria.

La reforma introduce algunas modificaciones:

- La adquisición protegida de viviendas libres usadas
- Se posibilita la ampliación del plazo máximo de amortización de los préstamos convenidos más allá de 25 años
- También se posibilita la amortización parcial o total previamente al plazo formalizado.
- Se determina que los titulares de los préstamos se encuentren acogidos al sistema de primer acceso a la vivienda en propiedad, no perderán su condición de convenidos en el caso de que el su período de amortización sea ampliado excepcionalmente, hasta un máximo de 2 años, para interrupciones temporales de pagamentos debido a situaciones de desocupación.

El Plan de viviendas permite mejorar la financiación de la rehabilitación de las viviendas. Se posibilita, tanto a promotores como propietarios de las viviendas rehabilitadas, que puedan acceder a préstamos protegidos, y también se amplía el concepto de áreas de rehabilitación, creando así, las áreas de renovación urbana.

De acuerdo con las cifras ofrecidas por el Ministerio de la Vivienda sobre la ejecución correspondiente al programa 2007, se observan en general elevados grados de realización, que se situaron al máximo conseguido por las ayudas otorgadas a inquilinos, un 143,5%, y el mínimo marcado por la construcción de viviendas protegidas nuevas de alquiler, con un 39,6%. El número de viviendas protegidas nuevas para la venta del programa 2007 era de 48.206, un 97% de los cuales fueron efectivamente realizados. destacó igualmente, la ejecución del programa de rehabilitación y de ayudas a propietarios de viviendas libres para alquilar, que han llegado respectivamente a un 115,8% y a un 114,7% de lo que estaba previsto.

6.1.3. CALIDAD, ACCESO Y CONDICIONES DE LA VIVENDA

La aplicación del Código Técnico de Edificación contribuirá a mejorar la calidad de las viviendas de nueva construcción, aunque el parque de viviendas antiguas y en mal estado exista, constituye un reto para las políticas de rehabilitación y recuperación de zonas urbanas deterioradas, muy vinculadas a la prevención de procesos de segregación socio-espacial.

Pese a la escasez y la falta de actualización de datos sobre las condiciones de la vivienda de los ancianos y las personas con discapacidad, especialmente en términos de accesibilidad, así como la situación de las personas sin hogar impiden que estos grupos sean objeto de análisis, es necesario señalar la importancia de las políticas de vivienda de las especificidades de estos colectivos en términos no sólo de acceso, sino también de calidad y adecuación de su lugar de vida.

Merece atención, también, la cuestión del acceso de los inmigrantes a la vivienda. El elevado precio de las casas, tanto en propiedad como de alquiler, fuerza a los inmigrantes a optar por zonas más asequibles, en las que también

el parque inmobiliario es de menor calidad. En la medida que los inmigrantes se trasladan hacia estas zonas, los españoles las abandonan, produciéndose problemas de segregación espacial.

El acceso de los inmigrantes a una vivienda asequible y digna, junto con la segregación residencial en las ciudades son reconocidos desde las instituciones europeas, como aspectos esenciales a abordar por el éxito de los procesos de integración social y de la Estrategia de Lisboa.

Las diferencias en el régimen de tenencia de la vivienda entre la población española y la extranjera son muy significativas. Mientras el 82,5% de los españoles posee la vivienda en propiedad, los residentes extranjeros europeos es del 47,6%, y de los extranjeros del resto del mundo el 26,4%

6.2. LA EVOLUCIÓN DE LA VIVIENDA EN LAS ILLES BALEARS

Balears continua registrando, para el conjunto del año 2007, un gran dinamismo de la oferta de promociones residenciales, que resulta particularmente agudo en Mallorca, aunque a partir de agosto y debido a las restricciones crediticias que se derivan de las turbulencias financieras internacionales, el escenario cambia radicalmente y la oferta de edificación residencial colectiva se frena bruscamente.

Debido al empuje del primer semestre, el número de viviendas visadas, que constituye un buen indicador avanzado de las expectativas de inversión y de la futura actividad del sector, retrocedió sólo levemente (un 1%), tras el intenso crecimiento del año anterior (26,5%). Se visaron 15.694 viviendas, la tercera cifra más elevada desde 1990, unas 550 viviendas menos que las visadas en 1999, año que representa el cenit de la gran expansión residencial de la segunda mitad de los años 90. En Mallorca, todavía se produce un incremento del 0,6%, visándose 11.648 viviendas. En Eivissa-Formentera y en Menorca se producen disminuciones respectivas del 5,1% y 5,4%. Además, en 2007 se terminaron 12.162 viviendas, un 19,6% más que en 2006.

La oferta residencial sigue dos trayectorias bien diferentes, según se trate de actividad en ejecución o de nueva actividad iniciada: la actividad en ejecución es aún muy elevada durante el año, porque se viene desde máximos y las obras en curso siguen realizándose aún a pesar de que el panorama económico se ensombrece; en cambio, la nueva actividad se desacelera rápidamente, en particular la edificación residencial colectiva de mayor tamaño, que se va deteniendo con mucha rapidez según avanza el cuarto trimestre.

Por su parte, la demanda de vivienda por motivos residenciales, que en 2006 ya había empezado a mostrar algunos indicios de pérdida de impulso, motivada por el ininterrumpido e insostenible proceso de alza de precios y por la irrupción en escena del aumento de los tipos de interés y el paulatino agotamiento de los mecanismos que habían venido configurando un mercado hipotecario blando, registra en 2007 una apreciable desaceleración en el primer semestre, debido al agravamiento de esta evolución. Tras el verano, la demanda se contrae intensamente, afectada por varios factores: en primer lugar, por el nuevo

escenario del mercado hipotecario, que implica un mayor rigor y endurecimiento de las condiciones crediticias, junto con el continuo aumento del tipo de interés. En segundo lugar, debido al empeoramiento de las expectativas de las economías domésticas en materia de renta y empleo, y, por último, ante la posibilidad de que el crecimiento de los precios se detenga o que incluso se reduzcan.

La demanda de viviendas por motivos de inversión y especulativos se disuelve, a medida que el acceso al crédito se dificulta, los intereses suben y el crecimiento de los precios de la vivienda se modera, de forma que el margen esperado de la inversión se va estrechando o desaparece, todo ello en un escenario de corrección del mercado inmobiliario.

En resumen, la subida de los tipos de interés hipotecario que se inicia a finales de 1995, la desaceleración de la subida del precio de la vivienda, y el endurecimiento de las condiciones del mercado hipotecario, especialmente severo a partir del verano de 2007, suponen la rotura simultánea de los tres pilares financieros que, junto con los factores económicos y demográficos, habían sustentado la demanda de vivienda tanto por motivos residenciales, como, también, por motivos de inversión y de especulación a largo de la última década.

El año 2007 representa, pues, un año en el que se da un proceso de cambio de ciclo, que se va acelerando con una sorprendente rapidez, inesperada por los poderes públicos y por los agentes económicos y sociales, que descontaban un escenario de suave desaceleración. En el 2007, y más concretamente en el último cuatrimestre, el sector de la construcción va entrando en un proceso de ajuste cíclico amplificado por las turbulencias externas, financieras y económicas, que deterioran el panorama económico a escala global y, en concreto, el de las principales economías occidentales. Es decir, el sector entra en un doble proceso de ajuste: primero, un ajuste interno, motivado por la corrección desde máximos del mercado inmobiliario y por el nuevo escenario financiero; y, segundo, un ajuste motivado por la irrupción en escena de diversas causas exógenas, de alcance internacional, tales como las dificultades del sistema financiero, la subida del precio del petróleo y el de las materias primas.

Entre los elementos que contribuyeron al mantenimiento del elevado nivel de actividad de la oferta en el primer semestre, y más concretamente en el primer trimestre, conviene recordar que el 29 de marzo de 2007 entró en vigor la segunda y última fase del nuevo Código Técnico de la Edificación, excepto por la normativa de acústica, cuyas insuficiencias técnicas obligaron a su prórroga. Dicho efecto implicó un aumento de los proyectos de viviendas visados y con licencia municipal tramitada al amparo de la normativa anterior, cuya efectiva ejecución de obra luego se va diluyendo en el tiempo, aunque su impacto fue menor que el producido por la entrada en vigor de la primera fase, el 29 de septiembre del año anterior. En todo caso, sus efectos serían limitados y solo explican parcialmente el incremento de nuevos proyectos: no puede olvidarse que todo ello sucede en un marco económico expansivo en el que crecen la población, el empleo y la renta.

En los últimos años de la pasada década de los noventa, la demanda de vivienda en Balears creció intensamente debido a la singular confluencia de un conjunto de

factores que operaron a la vez, configurando un escenario extraordinariamente expansivo, en el que además de factores relacionados con el encarecimiento del coste del suelo y con las expectativas de los agentes económicos y de los consumidores sobre su creciente escasez futura, destacaron el fuerte crecimiento de la economía de las Balears, el elevado incremento de la población inmigrante, la entrada en el nuevo marco del euro, la inversión extranjera dirigida a la adquisición de viviendas destinadas a turismo residencial, la rápida reducción de los tipos de interés hipotecario, el alargamiento de los plazos de amortización de los préstamos hipotecarios y el aumento del atractivo de los inmuebles como bien de inversión respecto de otros activos alternativos, en un escenario de bajos tipos de interés y expectativas de continuidad de las fuertes alzas de precios y alquileres. Esta expansión, con ritmos diferentes, ha continuado vigente desde entonces.

Al margen de factores coyunturales y de los relacionados con la escasez del suelo, su progresivo encarecimiento y las expectativas sobre la evolución de los precios, la intensa demanda de vivienda que se viene registrando desde finales de los noventa ha sido hasta ahora el resultado de la conjunción de tres tipos de factores: económicos (aumento del empleo y de la renta de las familias), demográficos (inmigración, turismo residencial y segundas residencias, y cambios sociales: aumento de familias monoparentales, de un miembro, emancipación de jóvenes, alargamiento de la esperanza de vida) y financieros (descenso continuado de los tipos de interés, alargamiento de los plazos de los préstamos, expectativas de aumento de precios y demanda de vivienda por motivos de inversión y especulación, como activo alternativo).

Por lo que se refiere a los factores demográficos, es oportuno recordar que en el último quinquenio la población de Balears ha crecido en 112.171 habitantes, lo que representa un aumento del 12,2%. A uno de enero de 2007 ascendía a 1.029.139 habitantes. En enero de 2002 el 40% de la población residente no había nacido en las Illes Balears. En esa misma fecha de 2007 había alcanzado el 44,4%. La población nacida en el extranjero, que en 2002 suponía el 13%, ya llegaba al 20,5% en 2007, experimentando un incremento neto de 91.593 personas en ese intervalo. La población nacida en otras Comunidades Autónomas, por el contrario, en este último quinquenio ha reducido su peso específico, pasando del 27% al 24%. En consecuencia, la magnitud e intensidad del proceso migratorio procedente de países extranjeros se ha constituido en uno de los factores más activos de entre los que configuran la evolución de la demanda de vivienda. Pero, también lo es la rápida transformación de la sociedad, con diversos procesos que han venido impulsando la formación de hogares, tales como: formación de nuevas unidades por los últimos baby boomers, mayor incidencia de hogares unifamiliares por la emancipación de jóvenes, envejecimiento de la población, mayor frecuencia de separaciones matrimoniales, creciente índice de mujeres cabeza de familia y otros.

En 2005, la demanda de viviendas para turismo residencial había registrado un notable aumento de actividad, superior al 20 % en el caso de compradores británicos, y se recuperó ligeramente el mercado alemán, tras varios años de estancamiento. Esta evolución al alza se debió a la mejora de las economías

de los principales países emisores, junto con una cierta contención de la pérdida del diferencial de precios relativos de los bienes inmuebles, amén de otros factores, entre los que habría que destacar la ampliación de la oferta del transporte aéreo y la reducción de sus precios. En 2006, la demanda se mantuvo activa, impulsada por la consolidación de la recuperación de la economía alemana, que creció un 3%, y el repunte de la británica, con un 2,8%. En 2007, la demanda se mantuvo estable en la primera parte del año, aunque el crecimiento de los precios la ralentiza, pero cayó en el segundo semestre.

En agosto de 2005, los tipos de interés hipotecario, expresados como valor medio correspondiente al conjunto de las entidades financieras, llegaron a su valor más bajo desde el año 2000, con una tasa del 3,19 %. El ciclo de reducciones continuas había terminado. Desde entonces, iniciaron una lenta pero sostenida subida que situó la tasa de diciembre de ese año en el 3,40%. Los tipos de interés de los préstamos con garantía hipotecaria, contratados en su mayoría a interés variable referenciado a indicadores del mercado financiero, anticipaban un esperado endurecimiento de la política monetaria. El Banco Central Europeo abrió en diciembre un nuevo ciclo alcista de los tipos oficiales, situados hasta ese momento en el 2%, para contrarrestar posibles tensiones inflacionistas derivadas del incremento del precio del petróleo, del crecimiento monetario y de la tibia recuperación de la actividad económica en la UE. En todo caso, el valor medio anual de los tipos todavía continuó descendiendo en 2005 y se situó en el 3,28%.(Veáis el gráfico A III-3).

A lo largo de 2006, a medida que se iba consolidando la recuperación económica europea y se moderaban los riesgos en el escenario internacional, el BCE fue aumentando escalonadamente los tipos de interés, primero con frecuencia trimestral y, en la segunda mitad del año, con frecuencia bimestral, para hacer frente a las previsibles tensiones inflacionistas y controlar la fuerte expansión de la liquidez y el crédito en la zona euro. En diciembre, el BCE fijó el tipo oficial "refi" en el 3,5%. El tipo medio hipotecario español correspondiente a este mes había alcanzado el 4,75%, 135 puntos básicos por encima de diciembre del año anterior. En este nuevo escenario alcista, el tipo medio del año 2006, más rezagado, creció hasta el 4,17%, 0,9 puntos porcentuales más elevado que en 2005.

El endurecimiento de las condiciones crediticias, reflejado sobretodo por el aumento de los tipos de interés, pero también por el relativo agotamiento del mecanismo de extensión de los plazos de amortización de los préstamos, junto con procesos más selectivos y exigentes seguidos por las entidades financieras para las concesiones de los nuevos préstamos, contribuyó al deterioro del nivel de accesibilidad a la vivienda, afectó a la capacidad de endeudamiento, minó las expectativas y, en suma, debilitó la demanda residencial. Todo ello supone que en 2006 se produce un cambio en el modelo que, en su componente financiera, había impulsado la demanda residencial en el quinquenio anterior y que, en esencia, consistía en que los continuos descensos del tipo de interés hipotecario y el alargamiento de los plazos de amortización de los préstamos amortiguaban el impacto del intenso proceso de alzas de precios de la

vivienda, haciendo posible la ampliación del endeudamiento y aliviando el peso de su carga financiera.

Por tanto, el modelo, en su componente financiera, en 2006 empezó a alejarse del patrón seguido en los últimos años, en el que los precios penalizaban la accesibilidad a la vivienda y las condiciones financieras la facilitaban. En 2006, los dos mecanismos pasan a trabajar juntos para dificultar el acceso.

En 2007 el BCE, comprometido con su objetivo principal de mantener una estrecha vigilancia sobre el nivel general de precios de los países de la zona euro, cuya inflación sigue en aumento, realiza dos subidas del tipo de interés oficial, de 0,25 puntos cada una, en marzo y junio, quedando fijado en el 4% en este mes. Por otro lado, los problemas de liquidez y de confianza del sistema financiero de las economías occidentales que siguió al contagio a escala global, en el verano de 2007, de la llamada crisis de las hipotecas subprime en los Estados Unidos, provocó la escalada del euríbor y la ampliación del diferencial entre éste y los tipos oficiales. El euríbor a 12 meses, el indicador de referencia del mercado hipotecario, ha pasado desde una media del 2,33 % en el año 2005 al 4,45% en 2007, alcanzando el 4,78% en diciembre de este último año. En consecuencia, el tipo de interés hipotecario, continua subiendo con rapidez y de forma sostenida. En diciembre de 2007 se sitúa en el 5,56%, 0,81 puntos más que en el mismo mes del año anterior. El tipo medio anual llega al 5,24%, lo que supone un aumento de 1,07 puntos porcentuales respecto a 2006. (Veáis el cuadro III-36).

Además, las severas restricciones crediticias derivadas de dicha crisis, representaron un brusco endurecimiento del mercado hipotecario que afectó directamente y en muy poco tiempo tanto a la oferta de nuevas promociones residenciales como a las ventas de viviendas.

Los datos del INE relativos al volumen de hipotecas inmobiliarias constituidas en Balears durante 2007, correspondientes a viviendas, confirman la reducción de la demanda. En 2006 ya se había observado una brusca desaceleración de los elevados ritmos de crecimiento de la demanda residencial. En 2007 el número de operaciones disminuyó un 7,8% frente al aumento del 2% del año anterior, muy por debajo del 22,3% del año 2005. El importe total de los préstamos hipotecarios constituidos se incrementó un 2,9%, como resultado del alza de los precios, pero asimismo muy por debajo del aumento del 13,9% del año 2006 y, sobretodo, de las tasas correspondientes a 2006 y 2005 (un 39,1% y un 37,2%, respectivamente).

Los precios medios de la vivienda libre se mantuvieron por debajo de la media estatal hasta 1998. A partir de entonces se inició una escalada alcista que llevó a Balears a situarse en el grupo de cabeza de las Comunidades Autónomas con los precios de la vivienda más elevados y con mayor ritmo de aumento. Entre 1996 y 2006 los precios aumentaron un 264,5%, mucho más que la media española (180,8%), acelerándose de manera especialmente intensa entre 1998 y 2001. Sin embargo, a partir de 2002, los precios de Balears han crecido a menor velocidad que dicha media. Según los datos del Ministerio de Vivienda (con una nueva base en el 2005), la vivienda libre alcanzó en Balears,

en el cuarto trimestre de 2007, un precio medio de 2.421,3 euros por metro cuadrado, siendo un 16,1% más elevado que la media española, que se situó en 2.085,5 euros. En las Illes Balears, la subida anual de precios, en base a precios trimestrales, se moderó de forma apreciable, creciendo un 7,6%, frente al 11,5 % del año anterior, en que se había reducido ligeramente. El ritmo de crecimiento de los precios medios españoles continuó desacelerándose, incluso más intensamente en 2007, pasando del 10,4% al 5,8%, reflejando con éllo la contracción de la demanda residencial, sobretudo en el segundo semestre, en que cae intensamente. (Veáis el cuadro A III-37 i los gráficos A III-4 a A III-5).

La desaceleración de la subida del precio de la vivienda usada es más intensa que en el caso de la vivienda de nueva construcción. El precio medio de la vivienda libre usada con más de dos años de antigüedad, según datos del Ministerio de Vivienda referidos al último trimestre de cada año, en el segmento de menos de 150.000 euros ha crecido un 1,6% (frente al 12,9% del año 2006) situándose en 2.013 euros/m². En este mismo segmento, la media estatal ha sido de 1.178,6 euros/m² y ha aumentado un 0,9%. El precio de Balears es un 70,8% más elevado que la media española. El precio de las de entre 150.000 y 300.000 euros también han subido a menor ritmo, situándose en 2.271,2 euros/m², con un incremento del 6,1%, frente al 9,5% del año anterior. La media española es de 1.954,8 euros/m² y apenas ha variado (+0,07%). En cambio en 2006 habían crecido un 5,3%. En este segmento, los precios de Balears son un 16,2% más elevados que la media estatal.

Existen diferentes indicadores de la accesibilidad a la vivienda. El Servicio de Estudios Económicos del BBVA viene elaborando un indicador de síntesis que mide el “esfuerzo sobre ingresos ponderados ajustado de fiscalidad”, que relaciona la renta familiar promedio con el precio de una “vivienda media de mercado” y expresa el porcentaje de la renta familiar que debe destinarse al pago de la adquisición de la vivienda. Entre septiembre de 2006 y el mismo mes de 2007, el indicador de esfuerzo, así definido, ha pasado del 24% al 27%, con datos referidos al conjunto estatal. Este nivel del indicador es el más elevado desde el mínimo de septiembre de 1999 y, además, su deterioro se ha ido acelerando en los dos últimos años.

La principal causa del rápido empeoramiento del nivel de accesibilidad es el intenso crecimiento de los tipos de interés.

Aunque la capacidad de endeudamiento haya venido aumentado de forma importante en los últimos años como resultado de factores económicos (aumento del empleo y de la renta de las familias) y financieros (reducción de tipos de interés y alargamiento de los plazos de amortización de los préstamos hipotecarios), ha acabado manifestándose insuficiente para contrarrestar el intenso crecimiento de los precios de la vivienda, erosionándose, año tras año desde principios de 2004, su accesibilidad.

Aunque no disponemos de datos desagregados por Comunidades Autónomas desde 2004, en base a la situación de partida y a una evolución de los precios

de mayor crecimiento en Balears que en el conjunto estatal, podemos estimar que el indicador de accesibilidad de Balears se habría situado en 2007 en torno al 20 % por encima del estatal. Esto supone que el proceso de deterioro del índice de accesibilidad, descrito anteriormente, ha llevado a una situación en la que en algunas Comunidades, Illes Balears entre ellas, el esfuerzo financiero de las familias se ha situado en el límite de su capacidad de compra.

Tratándose de indicadores medios, ello significa que para un creciente segmento de la población residente en Balears la posibilidad de acceder a una vivienda libre de precio medio ha continuado alejándose cada vez más, especialmente para aquellas familias que cuentan con un solo salario o se encuentran en ciertas situaciones de fragilidad.

Además, a corto plazo, aunque el aumento de los precios de la vivienda se están moderando con rapidez, el deterioro de la accesibilidad a la vivienda se acentuará como consecuencia de la trayectoria alcista de los tipos de interés hipotecario, y la tendencia al agotamiento en la ampliación de plazos de los préstamos, todo ello en el nuevo marco de endurecimiento monetario, junto con un nuevo escenario económico de bajo crecimiento de la renta y el empleo.

El nuevo ciclo de endurecimiento monetario y las restricciones amplían la demanda insatisfecha de adquisición de vivienda, favoreciendo el desplazamiento de parte de la demanda de viviendas de compra hacia el alquiler. Según la encuesta de demanda de vivienda y alquileres publicada por el Ministerio de Vivienda en base a datos de octubre de 2006, en Illes Balears había 56.861 las viviendas en alquiler. Según nuestros cálculos, considerando el parque de viviendas estimado en esa fecha, las viviendas en alquiler representan un 10 % del total. En España se situaría en torno al 8%. En los últimos años, se han sumado los efectos de varios factores que han presionado la demanda de vivienda en alquiler y han provocado un rápido aumento de los precios de arrendamiento. El precio medio del alquiler mensual, considerando los alquileres con muebles y sin muebles, era de 5,13 euros por m². En España, la media era de 5,36 euros por m². Entre dichos factores se cuentan el aumento de la población inmigrante de baja renta y por motivos laborales, la tradicional escasez de la oferta de viviendas en régimen de alquiler, la insuficiencia de oferta de vivienda social en propiedad y el progresivo empeoramiento de la accesibilidad a la vivienda libre para capas crecientes de la población. Todo ello continúa generando graves problemas de vivienda para algunos colectivos, en especial de los jóvenes, y la aparición del subarriendo y situaciones de precariedad y hacinamiento asociadas a hogares plurifamiliares. Se han producido iniciativas de las Administraciones Públicas tendentes a fomentar el aumento de la oferta de viviendas en alquiler, por la vía de conciliar la seguridad de las transacciones para propietarios e inquilinos e introducir más transparencia en el mercado, junto con otras tendentes a favorecer la rehabilitación de viviendas para alquiler.

Finalmente, destacar que en la última década 1995-2005 el peso de las viviendas iniciadas protegidas en Baleares han pasado de representar el 18% en 1995 a representar sólo el 3% en 2005 con una caída de 15 puntos porcentuales. En el mismo período en España se ha pasado del 22% al 11%

con una pérdida de 11 puntos porcentuales⁶. En este sentido, el Govern de les Illes Balears aprobó un plan de ayudas, que se extiende hasta 2008, para la compra de viviendas de protección oficial, para la compra de vivienda usada y para la compra con fines de rehabilitación, especialmente orientado a personas jóvenes, que complementa el plan de vivienda estatal. Asimismo se adoptaron otras medidas tendentes a facilitar el acceso a financiación de la vivienda para los jóvenes.

⁶ Ver: *El sector de la construcción en las Islas Baleares*, Consell Econòmic i Social de les Illes Balears, Palma, 2008, pàg. 221