

6. LA VIVIENDA

RESUMEN

Entre 1996 y 2006 los precios aumentaron el 264,5%, mucho más que la media española (180,8%), y se aceleró de manera especialmente intensa entre 1998 y 2001. No obstante, a partir del 2002, los precios de Baleares han crecido a menos velocidad que la media. Según los datos del Ministerio de la Vivienda (con una nueva base del 2005), la vivienda libre llegó a Baleares, durante el cuarto trimestre de 2006, a un precio medio de 2.264,5 euros per metro cuadrado, el 13,8% más elevado que la media española, que se situó en 1.990,5 euros. En las Islas Baleares, la subida anual de precios partiendo de precios trimestrales, se moderó muy ligeramente y creció el 11,5%. En el 2005 había despuntado hasta al 12,9% des del 10,1% del año anterior. En cambio, el ritmo de crecimiento de los precios medios españoles continuó desacelerándose el 2006, que pasó del 13,9% al 10,4%, la cual cosa refleja una cierta contención de la demanda residencial. En las Baleares el precio medio de la vivienda usada es el 9,5% superior a la media estatal.

Según el indicador de la accesibilidad a la vivienda elaborado por el Servicio de Estudios Económicos del BBVA, en el 2005 el indicador correspondiente a la media española se situó en el 1,4. Según la estimación que efectúa esta entidad financiera para el 2006, descendió al 1,2. Aunque que no disponemos de datos separados por comunidades autónomas desde 2004, podemos estimar que el indicador de Baleares se habría situado entorno al 1. La cuota del préstamo representa en el 2006 el 28% de la renta salarial familiar, enfrente del 24,6% del año anterior, con valores referidos a la media española. Tratándose de indicadores medios, significa que por un creciente segmento de la población residente en Baleares la posibilidad de acceder a una vivienda libre de precio medio se aleja cada vez más, especialmente para aquellas familias que disponen sólo de un sueldo o se encuentran en ciertas situaciones de fragilidad.

El deterioro de la accesibilidad a la vivienda se acentuará como consecuencia de la entrada en escena del aumento del tipo de interés hipotecario. El nuevo ciclo de endurecimiento monetario favorecerá el desplazamiento de parte de la demanda de viviendas de compra hacia el alquiler. No obstante, en los últimos años, se han sumado los efectos de diversos factores que han presionado la demanda de vivienda de alquiler y han provocado un rápido aumento de los precios de arrendamiento. Entre estos hay el aumento de la población inmigrante. Todo esto, continúa generando graves problemas de vivienda a algunos colectivos, en especial a los jóvenes, y la aparición del subarrendamiento y situaciones de precariedad y amontonamiento asociadas a hogares plurifamiliares.

6.1. LA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL ESTADO ESPAÑOL

La confirmación durante el 2006 de la tendencia hacia la moderación del crecimiento de precios de la vivienda se vio afectada por el continuo deterioro del grado accesibilidad y por su impacto sobre el endeudamiento de los hogares españoles.

Todo junto justifica la intervención del Estado en un intento de mejorar la accesibilidad de los ciudadanos a una vivienda digna y de calidad. En este sentido, destacan la ejecución del Plan estatal de la vivienda y los debates surgidos entorno a dos normas que afectan directamente a la accesibilidad: la Ley del suelo y la reforma de la Ley hipotecaria.

6.1.1. LA SITUACIÓN DE LOS PRECIOS Y LA ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA EN ESPAÑA

Durante el 2006 se han confirmado la moderación del crecimiento de los precios de la vivienda, tendencia que se inició al final del 2003. Eso fue un factor común tanto en la vivienda nueva, que creció el 9,6%, como en la vivienda usada, que creció el 8,5%. El precio del metro cuadrado de la vivienda usada continúa siendo superior al de la nueva: 2.000,6 euros por metro cuadrado de la vivienda usada frente 1.957,6 euros del nuevo.

Cabe de destacar el elevado crecimiento del número de hogares en España, de manera que, a finales de 2006, se contabilizaron 16 millones, el 21,7% más que hace diez años. Esto se debe a los flujos migratorios, al crecimiento de la ocupación y a los cambios en las estructuras familiares.

En cuanto a la producción de viviendas, el año 2006 parece que se consolida la trayectoria alcista, iniciada el 2002, de construcción de viviendas protegidas, que representaron el 12,5% del total de las viviendas comenzadas.

Según las cifras ofertadas por el Ministerio de Fomento, durante el 2006 se visaron en España 863.766 viviendas, hecho que supone un crecimiento anual del 18,4%, la tasa más elevada desde diciembre de 2003, y 12,2 puntos porcentuales más que el año 2005.

Por otra parte, el Ministerio de la Vivienda, a finales del 2006, representó por primera vez datos sobre el parque de viviendas existentes en España. Así, en 2005, había en España 23.209.842 hogares, el 68,4% de los cuales correspondían a viviendas principales. El 2006, el parque aumentó en 586.874 hogares, de los cuales 423.606 eran viviendas principales y 163.268 no principales. Del total de viviendas, 12.992.650 eran en régimen de propiedad, 1.879.559 en alquiler, 398.107 en cesión y 613.954 en otros regímenes de tenencia.

La tasa de accesibilidad³⁸ ha experimentado un notable deterioro en los últimos años. Hace diez años el precio de la vivienda media representaba la renta

³⁸ Se mide como el cociente entre el precio medio de una vivienda y la renta bruta por hogar.

anual de 3,5 años por una familia tipo, mientras que a finales de 2006, se necesitaban 7,1 años de renta para cubrir el precio medio de la vivienda.

Por lo que respecta al crédito hipotecario total, el 2006 creció a un ritmo medio anual del 25,6%, una décima de punto por debajo del crecimiento medio del 2005. El crédito de los hogares para la adquisición de la vivienda creció a un ritmo medio anual un poco inferior, el 22,7%, 1,6 puntos porcentuales menos que en el ejercicio anterior. De acuerdo con la estadística registral inmobiliaria, el importe medio por hipoteca experimentó un crecimiento interanual del 10,2%, y se situó en 146.683,41 euros. La cuota hipotecaria mensual media alcanzó a 902,07 euros para los créditos a tipos fijo (20 años) y 745,87 para los de tipo variable.

6.1.2. VALORACIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN ESTATAL DE LA VIVIENDA

De la ejecución del Plan de vivienda cabe destacar los puntos siguientes:

- Los elevados grados de ejecución, que se situaron entre el máximo por las ayudas otorgadas a inquilinos, y el mínimo marcado para la construcción de viviendas protegidas nuevas de alquiler.
- El número de viviendas protegidas nuevas para la venta establecidos en el Plan era de 46.336; se construyó el 95,8%.
- Hay una gran disparidad en cuanto al grado de cumplimiento entre regiones a la construcción de viviendas protegidas para vender. Cabe destacar Aragón, Castilla la Mancha, Madrid, Castilla y León y La Rioja, con un grado de ejecución del 100%; al otro extremo, Cantabria, que sólo llegó al 31,9% del cumplimiento. En cuanto a las viviendas protegidas para alquilar, Canarias y Aragón son las comunidades con un mayor número de construcciones.
- Por lo que se refiere a las actuaciones de rehabilitación, todos los territorios superaron el 100% de ejecución, menos Extremadura, que ejecutó un 81,2% del convenido.
- La creación del Consejo del Plan estatal de vivienda,³⁹ un nuevo organismo de carácter asesor y consultivo dependiente del Ministerio, tratará de favorecer el control, la evaluación y el seguimiento de las políticas de vivienda en un marco de participación social y de colaboración entre administraciones.

6.1.3. EL ANTEPROYECTO DE LA LEY DEL SUELO

La Ley de 1998 de régimen del suelo y valoraciones ha sido fuente de un importante conflicto de competencias, y también objeto de discrepancias entorno a la calificación del suelo y al régimen de valoraciones. La nueva Ley tendría como a objetivos estos:

- Aumentar la transparencia, la eficacia y la participación pública en la ordenación y la gestión del suelo.

³⁹ Orden VIV/2668/2006, de 27 de julio, en la cual se establecen la composición y el funcionamiento del Consejo del Plan estatal de vivienda.

- Aumentar la previsión e información de las infraestructuras y los recursos naturales disponibles y afectados en los procesos de transformación urbanística.
- Promover la eficiencia en los mercados del suelo y regular, con garantías, la participación de la iniciativa privada en los procesos de transformación.
- Obtener más suelo para el desarrollo de la política de la vivienda para las administraciones competentes.

El CES del Reino de España, en el Dictamen 10/2006, de 26 de julio, sobre el Anteproyecto de la ley del suelo, ha hecho varias puntualizaciones, entre otras, respect al objetivo de ampliar el suelo disponible para la actuación pública, en que se prevé el establecimiento de una cuota de cesión de entre el 5 y el 15% tanto para el desarrollo urbanístico como para la vivienda protegida, y en la reserva de un mínimo del 25% de la edificabilidad residencial para la vivienda protegida. Respecto a las cesiones, el CES opina que más allá de la valoración sobre los porcentajes fijados, vale la pena llamar la atención sobre la necesidad de una efectiva dedicación de los patrimonios públicos de suelo a los fines previstos y no a financiar, como se está haciendo con frecuencia, el gasto corriente de los ayuntamientos. También se hace constar que se tendría que intentar evitar una monetarización sistemática de las cesiones del suelo, y que, respecto a la reserva de edificabilidad para la vivienda protegida, se necesitarían mecanismos que asegurasen la efectividad.

6.1.4. MODIFICACIÓN DE LA LEY HIPOTECARIA

El 2006 el Ministerio de Economía y Hacienda anunció su intención de modificar la regulación del mercado hipotecario español, con el objetivo de adaptarlo a nuevos instrumentos y de ampliar las posibilidades de elección de las entidades y las familias.⁴⁰

Las principales novedades son estas:

- La mejora de los mecanismos de transparencia y de protección del consumidor.
- La modificación del régimen de penalizaciones por subrogación y anulación anticipada de los préstamos hipotecarios.
- La reducción de los costes arancelarios notariales y registrales asociados a la subrogación y anulación.
- El fomento de la independencia de las entidades de tasación.
- La flexibilización del régimen jurídico de los mecanismos de refinanciación.
- La regulación de la hipoteca inversa i el seguro de dependencia.

6.1.5. LA CALIDAD DEL ENTORNO URBANO

⁴⁰ El 2 de marzo de 2007 se presentó en el Congreso de los Diputados el Proyecto de ley por la cual se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otros sólo del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y del seguro de dependencia, y por la cual se establece una norma tributaria determinada.

La calidad de vida de la población depende también en gran medida del entorno urbano en el cual viven. Por este motivo, juntamente con la accesibilidad y la calidad de la vivienda, es necesario prestar atención a factores tan importantes como los equipamientos urbanos, la movilidad y la seguridad de las ciudades, o del entorno natural de estas.

La Unión Europea da una especial importancia a los tres objetivos de la Agenda revisada de Lisboa: aumentar el atractivo de las ciudades como a lugares de trabajo e inversión, impulsar la economía de la innovación y el conocimiento en los centros urbanos, y mejorar la calidad de los puestos de trabajo.

La encuesta de calidad de vida pone de manifiesto que hay diferencias importantes entre los países de la UE de los 15 y los incorporados recientemente. A excepción de Italia y Grecia, el porcentaje de ciudadanos de la UE de los 15 que están insatisfechos con el acceso a las infraestructuras, la seguridad ciudadana y los elementos ambientales es bajo. En cambio, los países de nueva incorporación muestran un grado de insatisfacción mucho más alto. En cuanto a España, los datos demuestran que el grado de insatisfacción de los ciudadanos es ligeramente superior al de la media de la UE de los 15, hecho que nos sitúa en un nivel intermedio, inferior a los de los países del sur de Europa, como Italia, Grecia o Portugal, pero aún muy por encima del correspondiente a los países nórdicos, Alemania o Austria.

Por otra parte, los datos de la encuesta de condiciones de vida y el panel de hogares⁴¹ muestran que más de la mitad de los hogares españoles está satisfecha con las condiciones ambientales. La encuesta muestra unos resultados óptimos para Cantabria y Asturias, y los peores resultados son para Ceuta y Melilla, Madrid y la Comunidad Valenciana.

6.2. LA EVOLUCIÓN DE LA VIVIENDA EN LAS ISLAS BALEARES

Baleares registró de nuevo en 2006 un gran dinamismo de la oferta de promociones residenciales, que resultó particularmente agudo en Mallorca y, en menor medida, en las Pitiusas. El número de viviendas visadas, que constituye un buen indicador avanzado de las expectativas de inversión y de la futura actividad del sector, repuntó intensamente: se visaron 15.847 viviendas, un 26,5 % más que en el año anterior. Esta cifra se sitúa muy cerca del nivel de 1999, año que representa el cenit de la gran expansión residencial de la segunda mitad de los años 90. En Mallorca, el incremento fue del 32,9%, visándose 11.577 viviendas. En Ibiza y Formentera, el aumento fue del 17,8%. En Menorca, donde las oscilaciones tienden a ser más reducidas, el incremento fue del 4,3%. Por su parte, la demanda de vivienda empezó a mostrar algunos indicios de pérdida de impulso, motivada por el ininterrumpido y cada vez más insostenible proceso de aumento de precios y por la irrupción en escena de un nuevo factor: el alza de los tipos de interés y el paulatino agotamiento de los mecanismos que habían venido configurando un mercado hipotecario blando.

⁴¹ Los resultados de esta encuesta corresponden al año 2004 y 2005 y están armonizados con el panel de hogares de la UE (PHOGUE).

El año 2006 representa, pues, un año en el que se da un proceso dual, aparentemente contradictorio, en el que aumenta con rapidez la oferta residencial futura, sobretodo en Mallorca, y, a la vez, se aprecian signos de debilidad de la demanda como consecuencia de la continuidad de los elevados incrementos de precios, pero también por el cambio de escenario financiero, uno de los mecanismos clave en el modelo. Entre los elementos que podrían contribuir a explicar esa situación, conviene recordar, en primer lugar, que el proceso productivo de la edificación residencial se caracteriza por un largo período de maduración, lo cual determina ajustes lentos a los cambios de la demanda, en especial si éstos son incipientes; y que, en segundo lugar, el 29 de marzo de 2006 entró en vigor el nuevo Código Técnico de la Edificación, cuyos primeros requerimientos afectaban a los proyectos que no hubieran solicitado licencia municipal de obras antes del 29 de septiembre de ese año. Esta nueva normativa, que según el consenso de los agentes del sector generaría mejoras en ciertos aspectos de calidad y medioambientales, pero acompañadas de costes de producción más elevados, produjo un “efecto anticipo”, muy común ante los cambios de normativas técnicas y urbanísticas. Este efecto habría implicado un rápido 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. 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, factores que, más allá de cambios coyunturales, siguen alimentando la expansión residencial.

En los últimos años de la pasada década de los noventa, la demanda de vivienda en Baleares 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 y otros factores demográficos determinantes de la constitución de nuevos hogares, 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 refugio 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, en suma, 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, 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, vivienda como activo alternativo).

Por lo que se refiere a los factores demográficos, es oportuno recordar que en el último quinquenio la población de Baleares ha crecido en 122.435 habitantes, lo que representa un aumento del 13,9%. A uno de enero de 2006 ascendía a 1.001.062 habitantes. En enero de 2001 el 38% de la población residente no había nacido en las Illes Balears. En esa misma fecha de 2006 había alcanzado el 44%. La población nacida en el extranjero, que en 2001 suponía el 11%, ya llegaba al 18% en 2006, experimentando un incremento neto de 95.840 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 25%. En consecuencia, la magnitud e intensidad del proceso inmigratorio 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 y muy principalmente la rápida transformación de la sociedad, con diversos procesos que han venido impulsando la formación de hogares, tales como: nuevas unidades familiares por los últimos baby boomers, mayor incidencia de hogares unifamiliares por la emancipación de jóvenes, envejecimiento de la población, elevada frecuencia de divorcios y separaciones matrimoniales, creciente índice de mujeres cabeza de familia y otros.

En el año anterior, 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 explica en función de la mejora de las economías de los principales países emisores, junto con la 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. Por lo que se refiere a 2006, la demanda se ha mantenido 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 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%.

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 previsible 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 sobretudo 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, se alejó 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.

Los datos del INE relativos al volumen de hipotecas inmobiliarias constituidas en Baleares durante 2006, correspondientes a viviendas, señalan una brusca desaceleración de los elevados ritmos de crecimiento de la demanda residencial que se habían registrado en los dos últimos años. El número de operaciones creció un 2% frente al 22,3% del año 2005 y el 19,9% del 2004. El importe total de los préstamos hipotecarios constituidos se incrementó un 13,9%, explicable sobretudo en función del aumento de los precios, pero asimismo muy por debajo de las tasas de aumento de tales años, un 39,1% y un 37,2%, respectivamente. Al margen de efectos estacionales, en el segundo semestre y, especialmente, en el último trimestre se observan signos de ralentización, más claros en el número de hipotecas realizadas que en su importe total. Sin embargo, en el primer trimestre de 2007 se produce un repunte respecto del trimestre anterior, aunque el número de operaciones disminuye un 0,9% en relación con el primer trimestre del año 2006.

La todavía limitada remuneración de los activos de reducido riesgo, los riesgos de la entrada en el mercado de renta fija, junto con el alza persistente de los precios de la vivienda, mantuvieron cierto atractivo como activo alternativo. Sin

embargo, la mejora de la rentabilidad de los mercados financieros de renta variable, y en concreto de la bolsa española en los últimos años, junto con el aumento de los tipos de interés, la tendencia a la desaceleración de las alzas de precios de la vivienda y las expectativas de los inversores relativas a la madurez del mercado de la vivienda, apuntan a una disminución de la presión del dinero sobre la demanda de vivienda en busca de rentabilidad como activo.

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 2006, un precio medio de 2.264,5 euros por metro cuadrado, siendo un 13,8% más elevado que la media española, que se situó en 1.990,5 euros. En las Illes Balears, la subida anual de precios, en base a precios trimestrales, se moderó muy levemente, creciendo un 11,5 %. En 2005 había repuntado hasta el 12,9% desde el 10,1% del año anterior. En cambio, el ritmo de crecimiento de los precios medios españoles continuó desacelerándose en 2006, pasando del 13,9% al 10,4%, reflejando una cierta contención de la demanda residencial.

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, ha repuntado en dos puntos porcentuales en 2006. El precio de las viviendas de menos de 150.000 euros ha crecido un 12,9%, frente al 10,9% del año anterior y se ha situado en 1.981,8 euros/m². En este mismo segmento, la media estatal ha sido de 1.168,6 euros/m² y ha aumentado un 3,7%. El precio de Balears es un 69,6% más elevado que la media española. El precio de las de entre 150.000 y 300.000 euros también ha subido, situándose en 2.139,9 euros/m², con un incremento del 9,5% (en 2005 había crecido un 7,3%). La media española es de 1.953,5 euros/m² y ha crecido un 5,3%. En este segmento los precios de Balears se aproximan a la media estatal, excediéndola en un 9,5%.

La repercusión del precio del suelo sobre los costes de producción de la vivienda no ha dejado de crecer. La oferta se va segmentando tanto para encajar tales costes como para ajustarse a los nuevos requerimientos de la demanda, en forma de mayor proporción de viviendas de menor superficie, aumento de servicios comunes, edificios de viviendas tuteladas para satisfacer la demanda de personas jubiladas, viviendas para jóvenes, edificios con viviendas de superficie modulable, etc.

Existen diferentes indicadores de la accesibilidad a la vivienda. El Servicio de Estudios Económicos del BBVA ha elaborado un indicador de síntesis que relaciona el precio de una vivienda adquirible (aquella a la que se puede aspirar si se dedica un tercio de la renta salarial a pagar la cuota de un préstamo

hipotecario por el 80% del valor de la vivienda) y el precio de mercado de una vivienda de 90 m², de forma que cuando el indicador se sitúa por encima de uno la capacidad de compra de la familia media supera a los precios de mercado y si se sitúa por debajo la familia no puede adquirir una vivienda de precio medio sin un esfuerzo adicional.

Aunque la capacidad de endeudamiento haya 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), se ha manifestado insuficiente para contrarrestar el intenso crecimiento de los precios de la vivienda, erosionándose, año tras año, la accesibilidad a la vivienda. En el año 2006 el repunte de los tipos de interés hipotecario ha producido el deterioro del ratio de accesibilidad más importante del último decenio. Este proceso ha conducido a una situación en la cual en algunas Comunidades, Baleares entre ellas, el esfuerzo financiero de las familias se ha situado en el límite de su capacidad de compra.

En 2005 el indicador correspondiente a la media española se situó en 1,4. Según la estimación que efectúa dicha entidad financiera para 2006, descendió a 1,2. Aunque no disponemos de datos desagregados por Comunidades Autónomas desde 2004, podemos estimar que el indicador de Baleares se habría situado en torno a 1. La cuota del préstamo representa en 2006 un 28% de la renta salarial familiar, frente al 24,6% en el año anterior, con valores referidos a la media española. Tratándose de indicadores medios, ello significa que para un creciente segmento de la población residente en Baleares la posibilidad de acceder a una vivienda libre de precio medio se está alejando cada vez más, especialmente para aquellas familias que cuentan con un solo salario o se encuentran en ciertas situaciones de fragilidad.

El deterioro de la accesibilidad a la vivienda se acentuará como consecuencia de la entrada en escena del aumento de los tipos de interés hipotecario, en este nuevo ciclo de endurecimiento monetario, el cual viene a sumarse a la subida de los precios residenciales por encima de los ingresos, principal causante de dicho deterioro en los últimos años.

Por otra parte, a pesar de ese doble proceso, la capacidad de endeudamiento de las familias no se verá mermada de forma drástica, siempre que continúen creciendo a ritmos similares el empleo y la renta disponible y que la evolución de los tipos de interés se mueva en una senda de aumentos suaves y con un tope limitado.

El nuevo ciclo de endurecimiento monetario favorecerá 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 2005, en Islas Baleares las viviendas principales en alquiler representaban el 13,6% del total. 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. Entre ellos 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. Dicha encuesta cifraba en 5.000 viviendas principales alquiladas en las que residía más una unidad familiar, lo que supone un 11,9% de las alquiladas. 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. 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.