

6. VIVIENDA

RESUMEN

El comportamiento de los precios no ha evolucionado de manera homogénea en todo el territorio. En el 2004 el precio más alto de la vivienda corresponde a la comunidad de Madrid, que se situó setenta y tres puntos por encima de la media nacional, y el más bajo, en Extremadura, cincuenta y siete puntos por debajo. Por ello, en el 2004 el precio del metro cuadrado de una vivienda en la comunidad de Madrid es cuatro veces superior a una de Extremadura, y tomando el precio medio nacional de una vivienda tipo como base 100, el precio de una vivienda en Extremadura, Castilla y León y Castilla - la Mancha es un 57,1%, un 41% y un 32,2% inferior. El precio de la vivienda en las Islas Baleares se encuentra por debajo de los de Madrid, Cataluña y el País Vasco.

En el caso de las Baleares, al margen de los factores coyunturales y de los relacionados con la escasez de suelo y con las expectativas sobre la evolución de los precios, la intensa demanda de vivienda que se registra desde finales de los noventa es el resultado de la conjunción de tres tipos de factores: económicos (aumento de la ocupación y de la renta de las familias), demográficos (inmigración, turismo residencial, cambios sociales: aumento de familias monoparentales, de un miembro, emancipación de los jóvenes) y financieros (descenso continuado de los tipos de interés, prolongación de los plazos de los préstamos, vivienda como activo alternativo). En el 2004 se ha sumado un elemento que ha aportado nuevos impulsos a la edificación residencial: el final de moratoria urbanística, que en Mallorca afectaba a la vivienda colectiva libre, y la próxima aprobación definitiva del Plan territorial insular en Ibiza y Formentera. Además, se ha producido una reducción adicional de

los tipos de interés hipotecarios y se han financiado las expectativas de estabilidad de los tipos de interés.

La demanda mantuvo un ritmo vivo, especialmente la de los residentes en el segmento de precio inferior a los doscientos mil euros. La demanda se hace muy limitada cuando se franquea este límite. La demanda de viviendas para el turismo residencial se mostró activa por parte de los inversores españoles y británicos y estancada por parte de los compradores alemanes.

Los precios han continuado creciendo a un ritmo muy intenso, tanto en la vivienda nueva libre (14,9%), que ha crecido una tasa mayor que el año anterior, como en la usada (18%), dos puntos menos. Los tipos de interés hipotecarios continuaron descendiendo hasta una media del 3,36%. El importe total de los préstamos hipotecarios constituidos se incrementó un 42,1%.

Aunque la capacidad de endeudamiento haya aumentado en los últimos años, se ha manifestado insuficiente para contrarrestar el intenso crecimiento de los precios y se erosiona año tras año la accesibilidad a la vivienda en régimen de propiedad. En las Baleares el esfuerzo financiero de las familias se aproxima al límite de su capacidad de compra y en esta ratio ocupa el segundo lugar en el ámbito estatal.

6.1. INTRODUCCIÓN¹³⁰

El derecho a una vivienda digna y en un entorno adecuado son dimensiones clave en la calidad de vida de las personas, en la cohesión social y en la lucha contra la exclusión social. Después de la reciente ampliación europea, se ha puesto de manifiesto que la calidad del parque de viviendas de estos países es menor que a la antigua Europa y España se sitúa en una posición muy próxima a la media europea de los Quince. En las condiciones de adecuación y de habitabilidad de las viviendas intervienen diferentes factores, como el estatus socioeconómico de los hogares, la tipología de las viviendas, la edad de los habitantes o el grado de urbanización del lugar donde se ubiquen las viviendas.

La población percibe la vivienda como un de los tres problemas principales que hay actualmente en España. Aunque la situación del mercado de la vivienda en los últimos años ha protagonizado el debate en este ámbito, otro tipo de cuestiones como los procesos de urbanización y de segregación social del espacio urbano tienen consecuencias importantes en términos de calidad de vida. Entre estos aspectos, hay que mencionar dinámicas recientes de modificación de los territorios urbanos, como la expansión del modelo de dispersión residencial, la creciente concentración de la pobreza en las ciudades o el aumento de la segregación social urbana. Este último aspecto se manifiesta a través de diferentes y simultáneos procesos residenciales, como la proliferación de urbanizaciones de alto nivel, la vuelta al centro de las ciudades de las clases medias y el asentamiento de los inmigrantes en las zonas centrales más degradadas.

¹³⁰ En los apartados 6.1 a 6.3 se recogen abreviados los aspectos sobre la vivienda que destaca la propuesta de la *Memoria sobre la situación socioeconómica y laboral de España en 2004*, que se aprobó en la sesión ordinaria del Pleno del CES del Reino de España del 31 de mayo del 2005 (p. 473-479).

En el mercado residencial español, la persistencia del ciclo alcista de los precios inmobiliarios durante este año ha empeorado de nuevo las posibilidades de acceder a una vivienda en propiedad y se reiteran también las distancias en la capacidad de compra entre las comunidades autónomas. Frente a esta situación, el nuevo Ministerio de la Vivienda aprobó el llamado «Plan de choque» en materia de vivienda y de suelo, en el que una de las novedades principales es la creación de una agencia pública de alquiler.

El proceso de envejecimiento y la mayor longevidad de la población, junto con la importancia que tiene la independencia residencial entre las personas mayores, aconsejan considerar de manera específica la situación de la vivienda en la que viven los colectivos de mayor edad. Se debe destacar que en España la mayor parte de personas mayores está satisfecha con su vivienda y tiene una clara percepción de estabilidad residencial. A pesar de esto, este grado de satisfacción no se corresponde con las peores condiciones de habitabilidad de sus viviendas respecto de las viviendas del resto de la población.

La percepción de estabilidad se relaciona claramente con el hecho de que la propiedad de la vivienda sin cargas financieras es la situación mayoritaria en este grupo de población.

6.2. PANORAMA GENERAL: LA VIVIENDA EN ESPAÑA Y POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

A pesar del empeoramiento de la accesibilidad, la edificación en España se sigue manteniendo en niveles muy altos, aunque el ritmo de crecimiento es menor. (Ver el cuadro III-58.)

El número de vivienda iniciada el 2004 fue de 739.658, un 7,2% superior al año anterior. El número de viviendas

acabadas es superior al observado en el 2003, como consecuencia de los altos volúmenes de producción de los últimos años. En cuanto a las viviendas protegidas, el número de viviendas protegidas acabadas en el 2004 fue de 55.662, un 27,6% más que en el 2003. En total se iniciaron 68.527 viviendas protegidas, cifra que supone un descenso del 4,5% respecto del ejercicio anterior, aunque éste es el segundo año consecutivo desde 1988 con un número mayor de viviendas de este tipo iniciadas. El número de viviendas protegidas acabadas por mil habitantes en el ámbito nacional se incrementó un 20,5% respecto del año anterior, al pasar de 1,07 por mil habitantes a 1,29.

El comportamiento de los precios no ha evolucionado de manera homogénea en todo el territorio. En el 2004 el precio más elevado corresponde a la comunidad de Madrid, que se situó setenta y tres puntos por encima de la media nacional, y el más abajo, en Extremadura, cincuenta y siete puntos por debajo. Por ello, en el 2004 el precio del metro cuadrado de una vivienda en la comunidad de Madrid es cuatro veces superior al de una vivienda en Extremadura y, tomando el precio medio nacional de una vivienda tipo como base 100, el precio de una vivienda en Extremadura, en Castilla y León y en Castilla - la Mancha es un 57,1%, un 41% y un 32,2% inferior. El precio de la vivienda en las Islas Baleares se encuentra por debajo de los de Madrid, de Cataluña y País Vasco.

Este desigual crecimiento en los precios de las viviendas mantiene las distancias en la capacidad de compra entre las comunidades autónomas.

6.3. LAS POLÍTICAS PÚBLICAS DE VIVIENDA

Una de las primeras actuaciones fue la aprobación del llamado «Plan de choque» en materia de vivienda y suelo, que se

acompañó del incremento del gasto en vivienda prevista en los presupuestos generales del Estado (PGE) para el 2005. Esta reforma legislativa intenta ampliar el parque de viviendas en alquiler y amplía y da flexibilidad a diversas posibilidades que ya se encuentran en el Real decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan de vivienda 2002-2005.

Las ayudas financieras del Estado también han sido modificadas por este Plan. Se establecen tanto a través de la calificación de las viviendas que deben recibir este tipo de ayudas y de la limitación de su precio de acuerdo con un módulo complejo establecido para la limitación de los que lo adquieren de acuerdo con el tipo de calificación establecido en la vivienda. Hasta este momento, el Estado no había optado por una subida del precio de referencia del módulo de acuerdo con el incremento que han experimentado las viviendas libre, por no contribuir al crecimiento general de los precios. Esta situación ha hecho que el peso del sector protegido en el conjunto del mercado de la vivienda sea hoy en día muy moderado. En este contexto, y con la finalidad de estimular el volumen y el ritmo de la promoción de la vivienda protegida, a través del Real decreto 1721/2004 se han actualizado los precios básicos de las viviendas protegidas y se han establecido unos nuevos máximos en los municipios singulares en las localidades con mayor presión en el precio.

Respecto de las políticas relativas al suelo, se ha constituido una comisión de expertos para estudiar las posibles soluciones a este importante componente de la revalorización inmobiliaria, ya que las políticas que se han incluido en estos últimos años que tienden a aumentar la liberalización del suelo no han tenido los efectos buscados de freno de la tendencia alcista de los precios.

En cuanto a las medidas fiscales que más afectan a la producción de viviendas, como la desgravación por inversión en vivienda, en el 2004 no se han producido modificaciones, aunque hay que señalar que el Ministerio de Hacienda ha manifestado la intención de «suavizarlas». No se han llegado a concretar otras medidas que se han agregado durante el año, como el intento de grabar fiscalmente los pisos vacíos o la decisión de reformar el mercado hipotecario.

Respecto de la ejecución anual del Plan de vivienda 2002-2005, el Programa del 2004 ha significado el tercer año de aplicación de los diferentes instrumentos de financiación estatal de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, previstos en el Real decreto 1/2002. Este año este plan ha sido modificado por el Real decreto 1721/2004 o «Plan de choque», por el cual se han actualizado los precios y se han introducido nuevas líneas de actuación en este plan. Por lo tanto, los datos sobre el grado de cumplimiento del Programa del 2004 del Plan de vivienda incluyen las nuevas líneas de ayuda a los arrendatarios y la rehabilitación por cesión en arrendamiento del Plan de choque, aunque no la reserva de eficacia. (Ver el cuadro III-59.)

Las actuaciones que han tenido un mayor grado de cumplimiento son las referentes a las viviendas protegidas de nueva construcción por alquiler (211,3%) y a la adquisición protegida de viviendas existentes (298,2%). Las actuaciones con menor grado de cumplimiento son las de rehabilitación por cesión en arrendamiento (2,2%).

Aunque con una patente dispersión regional, los datos nacionales indican que no sólo se han cumplido completamente las actuaciones correspondientes al Programa del 2004 del Plan de vivienda, sino que además se han superado las actuaciones. Las únicas excepciones son las nuevas líneas que introduce el Plan de

choque. Finalmente, en lo concerniente al volumen de préstamos cualificados del Programa del 2004, llegó a los 5.867,74 millones de euros, cifra que significa un cumplimiento sobre el importe inicialmente asignado a las entidades financieras del 171,9% y del 88,2% sobre el importe máximo autorizado.

6.4. LA EVOLUCIÓN DE LA VIVIENDA EN LAS ISLAS BALEARES

En los últimos años de la pasada década de los noventa, la demanda de vivienda en Baleares evolucionó con gran dinamismo a causa de la confluencia de un conjunto de factores que operaron a la vez. De esta manera, se configuró un escenario singularmente 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 la creciente escasez futura de suelo– destacaron el fuerte crecimiento de la economía de Baleares, el elevado incremento de la población –a causa sobretodo de la inmigración procedente de otras comunidades y también del extranjero–, la entrada en el nuevo marco del euro, la inversión extranjera dirigida a adquirir viviendas destinadas al turismo residencial, la rápida reducción de los tipos de interés hipotecario, la prolongación de los plazos de amortización de los créditos hipotecarios y el aumento del atractivo de los inmuebles como un bien de inversión refugio respecto de otros activos alternativos, en un escenario de bajos tipos de interés y de expectativas de continuidad de las fuertes subidas de precios y de alquileres. Esta expansión, en términos generales, ha continuado vigente desde aquellos momentos.

En suma, al margen de factores coyunturales y de los relacionados con la escasez del suelo y las expectativas sobre la evolución de los precios, la intensa demanda de vivienda que se registra

desde finales de los noventa es el resultado de la conjunción de tres tipos de factores: económicos (aumento de la ocupación y de la renta de las familias), demográficos (inmigración, turismo residencial, cambios sociales: aumento de las familias monoparentales, de un miembro, emancipación de los jóvenes) y financieros (descenso continuado de los tipos de interés, prolongación de los plazos de los préstamos, vivienda como activo alternativo).

Desde el punto de vista de la oferta, al 2004 se ha sumado un elemento que ha aportado nuevos impulsos a la edificación residencial: el final de la moratoria urbanística, que en Mallorca afectaba a la vivienda colectiva libre, y la próxima aprobación del Plan territorial insular de Ibiza y Formentera. Además, se ha producido una reducción adicional de los tipos de interés hipotecarios.

En el primer semestre del año se autorizaron en escritura pública compraventas de 8.556 viviendas en las Islas Baleares, que se suman a las libres (8.438, el 98,6% del total) y a las de protección oficial (118, el 1,4% restante), según los datos del Consejo General del Notariado. Durante todo el año anterior se finalizaron 11.841 viviendas. Eso indica que la demanda mantuvo un ritmo vivo, especialmente en la demanda de los residentes en el segmento de precio inferior a los doscientos mil euros. El Servicio de Estudios Económicos del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA) cuantifica en 187.026 euros el precio de la vivienda adquirible («la que una familia con ingresos medios puede comprar sin que el esfuerzo financiero supere unos límites de prudencia económica»), en función de la media de miembros ocupados y de las rentas salariales de las familias de Baleares. La demanda se hace muy limitada cuando se traspasan estos límites. Los precios han continuado creciendo a un ritmo muy intenso, tanto en la vivienda nueva como en la usada.

La demanda de viviendas para el turismo residencial presentó unas características similares a las del año anterior: activa por parte de los inversores españoles y británicos y estancada la de los compradores alemanes.

Los tipos de interés hipotecarios, que el 2002 y el 2003 se habían reducido a razón de un punto porcentual cada año, continuaron descendiendo hasta llegar en el 2004 a un tipo del 3,35%, expresado como valor medio anual correspondiente al conjunto de las entidades financieras. El mes de julio llegó al 3,32%. (Ver el cuadro III-60.)

En el 2001 la media se situó en el 5,76%. Este continuado descenso de los tipos de interés ha aumentado la renta disponible y la capacidad de pago y de endeudamiento de las familias y, por lo tanto, la demanda solvente. El modelo en el componente financiero se ha comportado en lo básico de manera análoga al de los últimos años: el nivel de endeudamiento ha continuado creciendo de la mano del precio de las viviendas, pero el descenso de los tipos y la prolongación de los plazos de amortización de los préstamos ha aligerado el peso de la carga financiera y ha seguido impulsando la demanda residencial. A pesar de esto, en el 2004 aparecen dos factores añadidos que contribuyen a explicar el especial dinamismo de la financiación hipotecaria en las Islas Baleares. Por un lado, se debe mencionar el rápido crecimiento de las nuevas promociones de edificios de viviendas colectivas libres en Mallorca, después del final de la moratoria urbanística, y también en Ibiza y Formentera, donde las previsiones de la próxima aprobación del Plan territorial insular han estimulado este tipo de promociones, pero menos en Menorca. Por otro lado –y éste es un factor general a escala estatal–, en la segunda mitad del año se consolidaron las expectativas sobre el hecho de que los tipos de interés

en la zona euro se mantendrían bajos a corto e incluso a medio plazo.

Según datos del INE, el valor medio de las hipotecas constituidas en las Baleares a lo largo del 2004 creció el 21%. Además, el número de operaciones aumentó el 17,4%. En conjunto, el importe total de los préstamos hipotecarios constituidos se incrementó el 42,1%.

La persistencia de la incertidumbre motivada por factores geopolíticos y económicos, entre los que se encuentra el alza del precio del petróleo, y la escasa remuneración de los activos de reducido riesgo propia de la situación de bajos tipos de interés, mantuvieron el atractivo de la vivienda como activo alternativo. Por otro lado, la desconfianza de los mercados financieros se ha ido diluyendo y ha aumentado la rentabilidad, de manera que la presión del dinero sobre la demanda de vivienda en busca de rentabilidad como activo tenderá a mitigarse.

Los precios medios de la vivienda libre se mantuvieron por debajo de la media estatal hasta 1997. A partir de este momento comenzó una escalada alcista que llevó a las Islas Baleares a situarse en el grupo puntero de las comunidades autónomas con los precios de la vivienda más altos y con mayor ritmo de aumento. En el 2004 las Islas ocupaban la cuarta posición en precio por metro cuadrado, por detrás de Madrid, el País Vasco y Cataluña. Entre 1995 y 2004 los precios aumentaron en torno al 240%, por encima de cualquier otra comunidad y mucho más que la media española (cerca del 150%). Según los datos del Ministerio de la Vivienda (con una nueva base en el 2000), la vivienda libre tuvo en Baleares el año 2004 un precio medio de 1.974,80 euros por metro cuadrado (2.065,59 si nos referimos a la media del cuarto trimestre) y fue un 20,3% más alto que la media española, que se situó en los 1.641,90 euros. En las Islas Baleares los precios crecieron un 14,9%, incluso más

rápidamente que el año anterior (13,5%). Los precios medio españoles crecieron un 17,3%, tasa ligeramente menor que la del año anterior. (Ver el cuadro III-61 y el gráfico III-22.)

En las Baleares el precio medio de la vivienda libre usada ha crecido un 18% entre junio del 2003 junio del 2004 y se sitúa en los 1.691,8 euros por metro cuadrado. El año anterior había aumentado un 20%. La media española ha crecido un 19% y está situada en los 1.458,3 euros por metro cuadrado. En las Islas Baleares el precio medio de la vivienda usada es superior en un 16% a la media estatal.

Hay diferentes indicadores de accesibilidad a la vivienda. El Servicio de Estudios Económicos del BBVA ha elaborado un indicador de síntesis que relaciona lo que las familias pueden pagar y los precios de mercado de las viviendas, de manera que, cuando el indicador se sitúa por encima de 1, la capacidad de compra de la familia media supera los precios de mercado y, si se sitúa por debajo de 1, la familia no puede adquirir una vivienda de precio medio sin un esfuerzo adicional.

Aunque la capacidad de endeudamiento haya aumentado de manera importante en los últimos años como resultado de factores económicos (aumento de la ocupación y de la renta de las familias) y financieros (reducción del tipo de interés y prolongación de los plazos de amortización de los préstamos hipotecarios), se ha manifestado insuficiente para contrarrestar el intenso crecimiento de los precios de la vivienda y se erosiona año tras año la accesibilidad a la vivienda. Este proceso ha conducido a una situación en la que en algunas comunidades –entre las cuales está Baleares– el esfuerzo financiero de las familias se aproxima al límite de su capacidad de compra.

En concreto, en las Baleares el indicador correspondiente al 2004 llegó a 1,2 (al igual que la comunidad de Madrid y sólo detrás del País Vasco). La media española se situó en 1,4. Si la medida se hace en términos de precio de la vivienda en relación con las rentas salariales brutas (esfuerzo), la posición de Baleares es análoga: ocupa el segundo lugar, con un valor seis veces superior. Como se trata de indicadores medios, esto significa que para un creciente segmento de la población la posibilidad de acceder a una vivienda de precio medio ya se ha dejado atrás o se está alejando.

Aunque no hay datos suficientes relativos al mercado de viviendas de alquiler, algunos indicadores apuntan que el stock de viviendas de alquiler podría representar entorno al 10% del parque total de viviendas en España. Únicamente en las grandes ciudades parece que se supera claramente esta media. En Baleares, en los últimos años, se han sumado los efectos de varios factores que han presionado la demanda de vivienda de alquiler y que han provocado un rápido aumento de los precios del arrendamiento. Son los siguientes: el aumento de la población y más específicamente de la corriente inmigratoria extranjera de baja renta, por motivos laborales; la escasez de la oferta de viviendas en régimen de alquiler y de vivienda social en propiedad, y el progresivo empeoramiento de la accesibilidad a la vivienda libre para capas crecientes de la población. Todo esto genera graves problemas de vivienda para algunos colectivos y la aparición del subarriendo y de situaciones de precariedad y de amontonamiento asociadas a hogares plurifamiliares.