

8. VIVIENDA

RESUMEN

En las Islas Baleares, la recesión de la construcción residencial continúa avanzando, pero a un ritmo menor. El sector continúa inmerso en un doble proceso de ajuste como consecuencia, por una parte, de la corrección cíclica desde niveles de sobreoferta y, por otra, de todo lo que viene inducido por el escenario económico recesivo.

El número de viviendas visadas ha continuado cayendo (-17,1%), aunque mucho menos que en el 2009. El número de viviendas visadas en el 2010 (2.036) representa justo un 12,9% de los visados en el 2007, lo cual evidencia la dureza singular del ajuste de la oferta. Las viviendas libres iniciadas se desplomaron los dos años anteriores y la caída se modera en el 2010, pero las nuevas viviendas protegidas iniciadas aumentan. Por otra parte, a causa de la elevada actividad productiva anterior y a pesar de la caída del 43% durante el año, todavía se acaban 5.171 viviendas libres. Las viviendas protegidas acabadas continúan aumentando.

En el 2011 podría iniciarse una subida tenue de las viviendas visadas, con un perfil más propio de una etapa de estancamiento. La obra en curso continuará descendiendo en el segmento de las viviendas libres y aumentará en el de las viviendas protegidas. Las tipologías de edificación no residencial colectiva libre se muestran más resistentes al ciclo recesivo.

Las compraventas de viviendas aumentan: un 12,8% los nuevos y un 26,4% los usados. El número y el valor de las operaciones hipotecarias moderan la caída. Esta mejora aparente de la demanda es consecuencia de la continuación de la reducción de precios, de la bajada de los tipos de interés y de la política de precios y financiación seguida por los bancos y cajas de ahorros en la venta del stock de viviendas propias, y también responde al cambio de tratamiento fiscal de la vivienda. No obstante, una vez agotado al efecto fiscal, con los precios de la vivienda cayendo menos, con los tipos de interés con tendencia al alza y con restricciones graves en el flujo del crédito, la demanda efectiva podría recaer y

en su incierta recuperación estable será relevante la política de las entidades financieras y la disponibilidad de financiación por parte de los hogares.

El stock de viviendas nuevas sin vender que el Ministerio de Fomento atribuye a Baleares era de 16.961 el 31 de diciembre de 2009, un 2,5% del total nacional. El volumen de compraventas realizadas el año 2010 es insuficiente para absorber de manera significativa el stock de viviendas nuevas sin vender.

La presión del factor demográfico sobre la demanda de viviendas se ha reducido a medida que ha ido adelantando esta etapa recesiva, como consecuencia de la menor creación de hogares a causa del aumento del desempleo y también fruto del retorno de población inmigrante en los lugares de origen. En el 2010, la demanda de viviendas para turismo residencial ha experimentado un aumento de hacia el 10% respecto al mínimo de 2009, con datos referidos a Mallorca.

El grueso del ajuste de los precios de la vivienda en Baleares se está centrando en la vivienda usada, y afecta mucho menos a la vivienda nueva. Los precios medios muestran signos de estabilización. En el 2010 la bajada de los precios se modera. Los tipos de interés hipotecario bajan en el conjunto del año, con una media del 2,77%, la más baja de la última década, pero a partir de mayo reanudan un camino de subida suave. La disminución de los precios de la vivienda y, sobre todo, de los tipos de interés mejora la accesibilidad teórica de los hogares en la vivienda que, sin embargo, por los factores mencionados (en particular, el estrangulamiento del crédito) a menudo no se traduce en demanda efectiva. El descenso de los tipos alivia la morosidad, pero ésta continúa avanzando con vigor a causa del deterioro de la economía y del elevado desempleo.

Los tres últimos años, los precios de alquiler han bajado en las Islas Baleares y también, aunque menos, en el conjunto del Estado. En el 2010 el precio medio baja un 11,2% en las Islas Baleares.

En el ámbito de nuestra comunidad autónoma, las políticas de acceso a la vivienda se enmarcan, por una parte, en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y, de la otra, en el Plan Estratégico de Vivienda

2008-2011 de las Islas Baleares, nombrado “Pla Vuit 11 de Vivienda”, que se desarrolla siguiendo cinco ejes de actuación para favorecer el acceso a la vivienda: adquisición, rehabilitación, alquiler, jóvenes y otras ayudas.

Cambia la fiscalidad de la vivienda. En el 2010 se aumenta el IVA y se anuncia la eliminación de la desgravación para la adquisición y rehabilitación de viviendas para rentas superiores a un cierto límite, como también la ampliación de los límites a la deducción por alquiler, todo eso en el impuesto sobre la renta de las personas físicas y a partir del 1 de enero de 2011.

8.1. LA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN LAS ISLAS BALEARES.

Durante el 2010 la recesión continúa avanzando, pero a un ritmo menor.

La recesión de la construcción residencial en las Islas Baleares el año 2010 continúa avanzando, pero a un ritmo más lento. El sector continúa inmerso en un doble proceso de severo ajuste, como consecuencia de la corrección cíclica desde niveles de sobreoferta y, además, de todo aquello que viene provocado por la recesión económica.

Aumenta el número de compraventas de viviendas nuevas y, sobre todo, usadas, el número y valor de las operaciones hipotecarias modera la caída. Esta mejora aparente de la demanda es consecuencia de la continuación de la reducción de precios, de la bajada de los tipos de interés y de la política de precios y financiación seguida por los bancos y cajas de ahorros en la venta del stock de viviendas propias, y también responde al cambio de tratamiento fiscal de la vivienda. No obstante, en el contexto de la economía y la ocupación actual y una vez se le agota el efecto fiscal, con los precios de la vivienda cayendo menos, con los tipos de interés con tendencia al alza y con restricciones graves en el flujo del crédito, la demanda efectiva podría recaer y, en todo caso, su recuperación estable se hace incierta y dependerá, sobre todo, de la disponibilidad de financiación por parte de los hogares, aunque la mejor evolución turística de Baleares tendería a atenuar el impacto de estos factores.

El grueso del ajuste de la oferta de las nuevas promociones en el segmento de vivienda libre ya se realizó en los dos años anteriores, incluso las nuevas viviendas protegidas iniciadas aumentan, pero aunque se desploman las viviendas terminadas en el año, su nivel es aún elevado debido a la gran actividad e inercia productiva anteriores. El volumen de compraventas realizadas en el año es insuficiente para absorber de forma significativa el stock de viviendas nuevas sin vender.

La bajada de los precios se modera y afecta todavía mucho más la vivienda usada. Los tipos de interés hipotecario bajan en el conjunto del año y registran la media más baja de la última década, pero a partir de mayo reanudan un camino de subida moderada. La disminución de los precios de la vivienda y, sobre todo, de los tipos de interés mejora la accesibilidad teórica de los hogares en la vivienda que, sin embargo, por los factores mencionados (en particular, el estrangulamiento del crédito) a menudo no puede convertir en demanda efectiva. El descenso de los tipos alivia la morosidad, pero ésta continúa avanzando con vigor a causa del deterioro de la economía y del nivel de elevado desempleo.

8.2. INVERSIÓN RESIDENCIAL: EVOLUCIÓN Y EXPECTATIVAS⁴⁵

El número de viviendas visadas, que es un buen indicador adelantado de las expectativas de inversión y de la actividad futura del segmento de construcción residencial, se ha continuado cayendo, aunque a velocidad muy menor que el año anterior. Se han visado 2.036 viviendas enfrente de los 2.455 del 2009, hecho que supone una disminución del 17,1%, muy por debajo del 53,6% de este año. El número de viviendas visadas en el 2010 representa justo un 12,9% de los visados en el 2007, año en que acaba la última etapa expansiva, lo cual evidencia la dureza singular del ajuste de la oferta en el segmento de construcción residencial. A ninguna otra etapa recesiva anterior desde 1968, primer año de la serie histórica de que disponemos, se había producido una corrección tan violenta y de tanta intensidad. En 1993, año en que registró el

⁴⁵ Se puede ampliar este ámbito en el apartado 7 del capítulo I.

anterior mínimo, se visaron 4.112 viviendas, el doble que en el 2010. En Mallorca y Menorca, las bajadas de 2010 son del 24,9% y del 7,39%, respectivamente, valores situados muy por debajo del entorno del 60% del año anterior. En Ibiza y Formentera se produce un aumento del 9,28%, que sigue el 5,8% del 2009, después de la caída del 81,6% del año 2008, con lo cual ya se podría hablar de una recuperación próxima de la oferta del segmento residencial en las Pitiüses, aunque sin perder la perspectiva de que las 518 viviendas visadas en el 2010 representan poco más de la quinta parte de las visadas en el 2007.

La media de viviendas por cada obra proyectada es un indicador del tamaño medio de las promociones y también de la tipología de la edificación. Este valor relaciona el número de viviendas del proyecto, en caso de obra nueva, y las añadidas, en caso de obra de reforma, con el número de obras visadas. Se ha constatado que en etapas recesivas anteriores se produce un cierto efecto de sustitución de obra nueva por obra de reforma y ampliación. En el 2007 la media de viviendas por obra proyectada se situó en 2,37 y desde entonces inició un descenso rápido. En el 2009 se cayó hasta 0,51 y en el 2010 se ha situado en 0,49 el valor más bajo de los 42 últimos años. A la serie histórica nunca se había registrado un valor inferior a 1. Este hecho explica la pulsación mínima de la edificación plurifamiliar de nueva planta, a iniciar los próximos años, y aquello reducido en cuanto al tamaño medio de la edificación residencial, en general.

La oferta residencial iniciada se había desplomado en el 2008 y, más todavía, en el 2009. En el 2010 la caída se modera en el segmento de vivienda libre, y paso de 2.187 en 1.894 viviendas iniciadas, un 13,5% menos, lejos de la caída del 65,2% del 2009, cosa que indica que el grueso del ajuste de las promociones nuevas en este segmento ya se ha realizado. No obstante, continúa aumentando, como ya hizo en el 2009, a un ritmo intenso (+102,6%) el número de viviendas protegidas iniciadas, para situarse en 1.009. A causa de este impulso, el total de viviendas iniciadas, libres y protegidos, aumenta un 8,1%, precisamente en sentido opuesto al del ajuste de la oferta que se requiere para una salida más rápida de la recesión y un reequilibrio más ágil del mercado. En el 2010 se produce el mayor descenso de la actividad en

ejecución desde el inicio de la crisis, con respecto a la vivienda libre. El ciclo viviendas iniciadas/viviendas acabadas ya no se realimenta y se desinfla a medida que van acabando las obras. El nivel de producción se reduce con rapidez. Se acaban 5.171 viviendas libres, un 43% menos que en el 2009. Las viviendas protegidas acabadas continúan aumentando. En conjunto, el total de viviendas acabadas es de 5.562, lo cual representa una reducción del 40,9% con respecto al año anterior.

8.3. LA DEMANDA

En el 2007 se materializó el proceso de cambio de ciclo en el sector de la construcción. Aquel año y, más concretamente el último cuatrimestre, el sector fue entrando en un proceso de doble de ajuste: primero, un ajuste interno, motivado por la corrección desde máximos del mercado inmobiliario y por el nuevo escenario financiero derivado del aumento de los tipos de interés, el endurecimiento del mercado hipotecario y de la moderación de las subidas de precios de la vivienda, y, segundo, un ajuste motivado por la irrupción en escena de diversas causas exógenas, de alcance internacional, que provocaron el deterioro rápido de las economías, en particular de aquellas más dependientes de la actividad del sector de la construcción, como es el caso de la economía española.

El mercado inmobiliario se desplomó en el 2008 y la situación continuó agravándose en el 2009. En el 2010 la situación parece mejorar, ya que aumentan los indicadores de ventas de viviendas, después de dos años de caídas, tanto los nuevos como, sobre todo, los usados, y se modera la reducción del número y el importe de las hipotecas constituidas sobre viviendas.

Los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) referidas a las Islas Baleares, de acuerdo con datos de los registradores de la propiedad, indican que la compraventa de viviendas nuevas ha aumentado un 12,8%, al pasar de 4.476 a 5.051 unidades, enfrente de la disminución del 35,9% registrada en el 2009. En el 2008 el descenso ya había sido del 27,5%. La subida de la

compraventa de viviendas usadas es todavía más intensa: se pasa de 3.710 a 4.690 unidades, hecho que supone un aumento del 26,4%. El 2009 y 2008 los descensos habían sido del 31% y del 50,5%, respectivamente.

Los datos del INE relativos al volumen de hipotecas inmobiliarias constituidas en Baleares, correspondientes a viviendas, indican que en el 2010 el número de hipotecas ha descendido un 4,7%, y el importe un 13,8%. En el 2009, el número de operaciones hipotecarias disminuyó un 14,2% (después de la caída del 40,7% del año anterior) y el importe total de los préstamos hipotecarios constituidos bajó un 31,2%, después de la reducción intensa del 2008 (43,6%). Esta evolución también parecería señalar, en una primera apreciación, que el grueso del ajuste se ha dejado atrás.

Con todo, esta mejora aparente tiene que ser matizada. En primer lugar, porque los datos relativos a compraventas estarían sobrevalorados, en la medida en que incluyen operaciones de dación de viviendas en pago por las empresas promotoras a las entidades financieras y la venta posterior de las mismas viviendas por parte de éstas. Por otra parte, en un escenario de gran atonía de la demanda de vivienda, derivada del deterioro de la situación económica, la ocupación y de la confianza de los consumidores, pero también motivada por factores demográficos y financieros, hay que identificar las causas del pespunte de las ventas. Entre ellas, destacan la continuación de la bajada de precios en general y, de forma muy destacada, la política de precios y de condiciones preferentes de financiación seguida por los bancos y cajas de ahorros en la venta del stock de viviendas propias, y, en segundo término, el cambio de tratamiento fiscal de la vivienda en relación con el IVA y con el impuesto sobre la renta de las personas físicas. Los efectos, como veremos, han sido volátiles.

Los anuncios realizados por el Gobierno de España, relativos al aumento del IVA del 7% al 8% a partir del 1 julio de 2010 y la eliminación de la desgravación en el IRPF a quien adquiera viviendas de ocupación habitual con ingresos superiores a un cierto límite desde el 1 de enero de 2011, perseguían la reducción del stock de viviendas mediante el estímulo al adelanto en la compra de viviendas. En todo caso, el impacto de estas medidas fiscales, el llamado

efecto fiscal, en relación con la reactivación del mercado de la vivienda, aunque positivo, fue efímero y de menor alcance de lo que se esperaba, fundamentalmente porque se fue disolviendo y acabó sobrepasado por la mala evolución de la coyuntura económica y de la ocupación y la pérdida de confianza de los hogares.

Por lo tanto, agotado al efecto fiscal, la evolución de la demanda de vivienda dependerá del comportamiento de los otros factores convencionales; es decir, de los factores económicos, demográficos y financieros. Entre éstos, continuará siendo relevante la política que sigan las entidades financieras, inmersas en el propio y complejo proceso de saneamiento y de reforma estructural, necesitadas de liberarse de los activos inmobiliarios sobredimensionados, respecto de los precios y condiciones de financiación que apliquen en su stock de viviendas, en la medida en que siga determinando, como ya está sucediendo, el marco y el margen de actuación en que se tendrá que mover el resto de la oferta inmobiliaria. Pero, sobre todo, continuará siendo decisiva la disponibilidad de financiación para los demandantes de vivienda a fin de que la adquisición pueda materializarse. Para al inicio de una cierta recuperación estable del mercado inmobiliario, es condición previa *sine qua non* una normalización gradual del volumen de crédito y de las condiciones de financiación que las entidades financieras apliquen, tanto para la adquisición de las viviendas construidas que no forman parte de suyo stock, como de las nuevas promociones que pretendan abordar.

Por otra parte, algunos otros factores recientes, como el aumento de la energía y su repercusión sobre la renta disponible, la tendencia al alza de los tipos de interés y el impacto de las oleadas sucesivas de medidas de consolidación fiscal, son una amenaza de nuevo retroceso del mercado de la vivienda, que no se puede ignorar. No obstante, la evolución positiva del turismo en el 2011, y vista su decisiva contribución a la producción de las Islas Baleares, tenderá a atenuar estos riesgos por medio de un mejor comportamiento de la renta y de la ocupación en esta comunidad.

8.4. LA VARIACIÓN DEL STOCK DE VIVIENDA NUEVA

Según el Ministerio de Fomento⁴⁶, el stock de viviendas nuevas sin vender a España, el 31 de diciembre de 2009, era de 688.044. En el 2004, año inicial de la serie, era de 102.825. En el 2006, año anterior al estallido de la crisis de las hipotecas tóxicas, era de 273.363 viviendas. La caída de la demanda de vivienda nueva a la segunda mitad de 2007 aceleró el aumento del stock acumulado, que el 2007 y 2008 registró crecimientos anuales de hacia el 50%. En el trienio 2007 a 2009, el stock se multiplicó por 2,5. El llevar ajuste de la oferta en el 2009 provocó un aumento menor del stock generado durante el año y, por lo tanto, una moderación en el ritmo de subida del stock acumulado.

El stock de viviendas nuevas sin vender que este estudio atribuye a Baleares, aplicando el método de cálculo descrito en la nota en el pie, era de 16.961 el 31 de diciembre de 2009, y representaba un 2,5% del total nacional. Tres comunidades autónomas acumulaban el 50% del total del stock: Comunidad Valenciana (17,4%), Andalucía (16,6%) y Cataluña (15,6%). A título indicativo, hay que mencionar que el stock de Baleares era similar al de las provincias de Cádiz, Tarragona o Girona; hacia el 25% menor que Tenerife o Málaga, inferior en un 43% en el de Murcia y en un 66% en el de Alicante. El stock por 100.000 habitantes era de 1.548, un 5,2% más elevado que la media española (1472). Baleares ocupaba la séptima posición en el ranking por 100.000 habitantes, muy por debajo de La Rioja (2.702), Castilla-La Mancha (2.629), Comunidad Valenciana (2.351), Murcia (2.052) o Canarias (1.995), aunque muy por encima de Cantabria (665), País Vasco (608) o Extremadura (472) que, con la excepción de Ceuta y Melilla, ocupaban las últimas posiciones.

⁴⁶ "Stock de Viviendas Nuevas a 31 de diciembre de 2009", Ministerio de Fomento, Madrid, 17.05.10.

El cálculo del stock se realiza aplicando la fórmula iterativa siguiente:

Stock t = Stock t-1 + VT t,t-1 - VTNSC t, t-1 - VNV t, t-1, siendo:

Stock t-1 = Stock de vivienda nuevas sin vender en t-1

VT t, t-1 = Número de viviendas terminadas entre t y t-1 (Certificados de final de obra)

VTNSC t, t-1 = Número de viviendas terminadas entre t y t-1 que no son susceptibles de ser vendidas en el mercado (autopromociones, promocionadas por cooperativas, comunidades de propietarios,...)

VNV t, t-1 = Número de viviendas nuevas vendidas entre t y t-1

Estos datos del Ministerio de Fomento contrastan con las estimaciones realizadas por la Asociación Empresarial de Promotores Inmobiliarios de Baleares (PROINBA), ya que para Mallorca, la estimación del valor del stock acumulado de viviendas para el trienio 2008-2009-2010 es de 5.000, 5.884 y 4.275, respectivamente.

8.5. LA RECESIÓN DE 1990-1993 EN RELACIÓN CON LA ACTUAL

Hay similitudes causales y elementos comunes entre la recesión actual del sector de la construcción en las Islas Baleares y la de inicios de los años noventa, relativos a la gestación y evolución. En las dos se dan estos dos grupos de factores:

- Incidencia decisiva de los factores exógenos de carácter económico y financiero, y la existencia de una o diversos hitos que intervienen como detonantes o catalizadores.
- Corrección cíclica del sector mismo desde niveles muy elevados de actividad, con características de sobreoferta.

En el caso de la recesión de inicios de los años noventa, los elementos causantes son, en primer lugar, el aumento repentino del precio del petróleo como consecuencia de la Guerra del Golf y la elevación de los tipos de interés en Europa, y, en segundo lugar, en síntesis, el llevar ajuste después de diversos años de elevación intensa de los precios del suelo y de la vivienda y de las expectativas de subidas futuras, producido todo eso por una expansión de la construcción turística y residencial desmesurada e inducida por la conjunción de factores económicos y de carácter normativo (Ley de Costas, Decreto Cladera II).

No obstante, hay también dos grandes diferencias entre las dos recesiones: primera, la velocidad de la corrección, y, segunda, la duración. A la recesión actual, particularmente con respecto al segmento residencial, el ajuste ha sido mucho más rápido, de una violencia hasta ahora desconocida, y la salida está resultando mucho más lenta e incierta.

Representamos gráficamente la evolución registrada por las viviendas visadas en el periodo 1989-1994 y la comparamos con la del periodo 2006-2011. La cifra atribuida a 2011 se basa en la extrapolación ajustada de la evolución mensual de este año. (Véase el cuadro AIII-106 y el gráfico AIII-21).

En la recesión de 1990-1993 el ajuste fue, con diferencia, menos intenso que ahora. En la recesión actual, en un solo año las viviendas visadas cayeron por debajo del nivel a que se llegó tras dos años de ajuste en la primera. La reducción acumulada en 2008 y 2009, desde el máximo de 2007, ha alcanzado el 84,3%. Estimamos que el mínimo de la recesión actual, en cuanto a la nueva inversión residencial y suponiendo que se mantengan las circunstancias actuales, se ha alcanzado el año 2010, con 2.036 viviendas, lo cual supone uno 50,5 menos que los visados de 1993, año en que se tocó fondo en la recesión anterior. En el 2011 podría iniciarse una subida tenue, hasta el entorno de las 2.150, desde un mínimo histórico y, en todo caso, con un perfil más propio de una etapa de estancamiento. La obra en curso continuará descendiendo en el segmento de las viviendas libres y aumentará en el de las viviendas protegidas.

Como ya se había puesto de manifiesto en el bienio anterior, las tipologías de edificación no residencial colectiva libre se han mostrado en el 2010 más resistentes al ciclo recesivo, como señala la evolución de la superficie visada, la reducción ha sido del 4,5%, muy menor que el correspondiente a las viviendas (17,6%). En parte, este hecho se produce como resultado de las inversiones públicas (en particular, los equipamientos sanitarios y los educativos), la rehabilitación urbana, la vivienda protegida y el Plan Renove turístico. Con respecto a éste último, conviene señalar que su alcance real hasta ahora ha sido limitado, aunque ha supuesto un goteo continuado de presentación de proyectos de rehabilitación de la planta hotelera. En todo caso, ha sido inferior a las expectativas que había despertado inicialmente, como consecuencia de entorno económico propio adverso, que ha desanimado las inversiones previstas, aunque las administraciones han flexibilizado algunas rigideces y obstáculos antes existentes en el marco normativo y en los procedimientos seguidos para el otorgamiento de las autorizaciones correspondientes. Las obras de reforma y ampliación residencial, éstas como efecto sustitución respecto a la obra nueva, tienden a aguantar mejor la recesión.

8.6. LOS FACTORES DE LA DEMANDA RESIDENCIAL

8.6.1. EL FACTOR DEMOGRÁFICO

Entre 2002 y 2010, la población de las Islas Baleares ha crecido en 189.081 habitantes, lo cual representa un aumento del 20,6%. Según la revisión del padrón municipal de 2010, ascendía a 1.106.049 habitantes, con un crecimiento del 0,97% sobre 2009. En el 2002, el 40% de la población residente no había nacido en las Islas Baleares. En el 2009 esta relación había llegado al 53,5%, aunque retrocede hasta el 46,5% en el 2010. La población nacida en el extranjero, que en el 2002 suponía el 13%, supera el 24,2% en el 2010. En consecuencia, la intensidad del proceso inmigratorio, en particular el procedente de países extranjeros, era uno de los factores más activos entre los que habían configurado la evolución de la demanda de vivienda a la última etapa expansiva. También lo fue la transformación rápida de la sociedad, con diversos procesos que han ido impulsando la formación de hogares, sin perjuicio que en esta coyuntura mucha de la demanda de vivienda existente, generada por estos procesos, no pueda satisfacer.

No obstante, la presión del factor demográfico sobre la demanda de viviendas se ha reducido según ha ido avanzando esta etapa recesiva, como consecuencia de la menor creación de hogares debido al aumento del desempleo y, también, debido al retorno de población inmigrante a sus lugares de origen.

En el 2010, la demanda de viviendas para turismo residencial ha experimentado una cierta mejora en las Islas Baleares. Con datos referidos en Mallorca, fuentes del sector cifran el crecimiento próximo al 10% respecto al mínimo de 2009, aunque el número de transacciones representa justo un 40% de las realizadas en el 2007. La recuperación económica de Alemania y la reducción de los precios medios de las viviendas de vacaciones, en particular los de los usados, han impulsado la inversión en este tipo de inmuebles por parte de ciudadanos de este país, la inversión ha representado en el 2010 más del 40% del total. En cambio, la demanda por parte de británicos y españoles

continúa sin polvo. El volumen de su inversión representa poco más del 20% y 10%, respectivamente.

8.6.2. EL FACTOR FINANCIERO

8.6.2.1. Tipo de interés y mercado hipotecario

En agosto de 2005, los tipos de interés hipotecario, expresados como a valor medio correspondiente al conjunto de las entidades financieras, llegaron al valor más bajo desde el 2000, con una tasa del 3,19%. El ciclo de reducciones continuas, uno de los motores que habían impulsado los excesos del mercado inmobiliario, había acabado. (Véase el cuadro AIII-107 y el gráfico AIII-22).

A lo largo del 2006, el Banco Central europeo (BCE) fue aumentando escalonadamente los tipos de interés. Además, fueron emergiendo procesos más selectivos y exigentes seguidos por las entidades financieras para las concesiones de los nuevos préstamos. En el 2006 se produjo un cambio del modelo de demanda de vivienda, en cuanto al componente financiero. El nuevo modelo empezó a alejarse del patrón seguido los años anteriores, en los que los precios penalizaban la accesibilidad en la vivienda y las condiciones financieras la facilitaban. La corrección cíclica sólo era cuestión de tiempo.

En junio de 2007, el tipo de interés oficial del BCE había subido hasta el 4%. Después del verano, la 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. En consecuencia, el tipo de interés hipotecario continuó subiendo con rapidez y de forma sostenida, para llegar al 5,56% en diciembre. El tipo medio anual llegó al 5,24%.

En el 2008, las dificultades del sistema financiero internacional se fueron agravando y extendiendo con rapidez. Se produjo una contracción extrema del mercado interbancario. La restricción del crédito en el sector de la construcción fue especialmente severa en España. En este escenario, el tipo de interés hipotecario, siguiendo la estela del euríbor, se había situado en el 6,26% en septiembre. En otoño, la situación del sistema financiero internacional se había

agravado tanto que los gobiernos y los principales bancos centrales adoptaron medidas de forma coordinada y con carácter masivo. A partir de octubre, el BCE inició una serie de descensos que llevaron el tipo de referencia al 2,5% en diciembre de 2008. A medida que estas intervenciones produjeron los efectos y los mercados financieros fueron dejando atrás las fases más agudas de la crisis, el euríbor retrocedió y, con él, el interés hipotecario. En diciembre, el euríbor ya había bajado hasta el 3,45% y el hipotecario hasta el 5,89%.

En el 2009 los tipos continuaron retrocediendo. El BCE recortó sucesivamente los tipos de referencia a marzo (hasta el 1,50%), en abril (otro cuarto de punto, hasta el 1,25%) y, finalmente, en mayo, otro cuarto hasta el 1%, el nivel más bajo desde su creación. A la reunión del 7 de mayo, el BCE, delante de la profundidad de la recesión, la persistencia de los riesgos del sistema financiero y un horizonte con amenazas deflacionarias en la Eurozona, no sólo bajó su tipo, también anunció nuevas medidas cuantitativas de gran alcance. Los recortes de tipo por parte del BCE llevaron el euríbor a mínimos históricos los meses siguientes, a medida que estas medidas se fueron implementando. En junio el euríbor a un año había bajado hasta el 1,50% y en septiembre se situó en el 1,24%, para mantenerse casi estabilizado hasta la primavera de 2010. El interés hipotecario llegó al 3,29% en junio y descendió hasta el 2,82% en diciembre. La media del año 2009 fue del 3,44%, 2,4 puntos menos que la del 2008. En diciembre el BCE anunció que iría retirando las medidas no convencionales, pero que mantendría el tipo de interés.

En el 2010, los mercados financieros han sido dominados por la crisis de desconfianza en la deuda soberana de algunos países europeos, desconfianza que se ha ido extendiendo hacia la totalidad de su sistema financiero. Después de la crisis griega, diversos países miembros, obligados a devolver la tranquilidad en los mercados, se han visto obligados a hacer y comprometer medidas duras e impopulares de consolidación fiscal y programas de reformas estructurales. Las entidades financieras se han sometido a pruebas de estrés. La presión de los mercados y la defensa del euro han obligado a la Unión Europea a tomar medidas comunes. Después del plan de rescate de Grecia, han seguido el de Irlanda y, más recientemente, el de Portugal y las dudas sobre la economía española. El BCE ha mantenido el tipo oficial en el 1% a lo

largo del año. El euríbor se ha mostrado estable en un valor entorno del 1,22% hasta abril. Desde entonces, ha reanudado una vía alcista leve pero sostenida que le llevó hasta el 1,53% en diciembre. El interés hipotecario ha continuado descendiendo muy lentamente, hasta llegar a un mínimo del 2,67% en mayo. A partir de este momento ha ido aumentando ligeramente, para situarse en el 2,77% en diciembre. La media anual, sin embargo, ha continuado bajando hasta el 2,77%, valor que supone un mínimo desde 2000. En el 2011, el BCE, fiel a la prioridad de mantener la estabilidad de precios, podría ir retirando los estímulos excepcionales de provisión de liquidez, visto el crecimiento de la economía alemana y de otros países centroeuropeos y de las expectativas de inflación a medio plazo, lo cual llevaría el euríbor a un camino de crecimiento suave.

Como ya había sucedido en el 2009, la bajada adicional de los tipos medios que situó los tipos hipotecarios en el nivel más bajo de la última década, ni siquiera en conjunción con la reducción también de los precios de la vivienda, ha conseguido impulsar la demanda residencial efectiva. Otros factores que han actuado como freno lo han impedido. Entre estos factores destacan, sobre todo, el agravamiento severo de las restricciones en el flujo del crédito y el endurecimiento del mercado hipotecario, sin embargo, también, la aversión o la incapacidad de los hogares de endeudarse ante el crecimiento continuo del desempleo y el empeoramiento del marco económico y de las expectativas. Los efectos más notables del descenso de los tipos de interés se tienen que buscar en su papel de contrapeso de la morosidad, cuyo ratio ha crecido con rapidez de la mano del desempleo, y ha deteriorado cada vez más los balances de las entidades financieras y sus indicadores de solvencia, y en su contribución a la recomposición del endeudamiento elevado de los hogares, hinchado sin medida los años anteriores a la recesión. Por lo tanto, el retorno a una tendencia de subida de los tipos agravará la morosidad, la solvencia de las entidades financieras y dificultará todavía más la adquisición de viviendas.

8.6.2.2. Precios

Según los datos del Ministerio de Fomento, con una nueva base de 2005, la vivienda libre ha llegado en las Islas Baleares, en el cuarto trimestre del 2010, al precio de 2.094,1 euros por metro cuadrado, siendo un 14,7% más elevado que la media española, que se ha situado en 1.825,5 euros. En las Islas Baleares, los precios (variación interanual de precios trimestrales) disminuyen una media del 4,5% en el 2010, la mitad que la bajada media del año anterior. La primera bajada no se había producido hasta el cuarto trimestre del 2008 (1,2%), pero el descenso se aceleró hasta llegar a una contracción del 11% en el cuarto trimestre del 2009. A partir de entonces se aprecia una moderación en el ritmo de bajadas, hasta llegar a un 1,5% el último trimestre del 2010. (Véase el cuadro AIII-108 y los gráficos AIII-23 y AIII-24).

La reducción acumulada entre los precios del cuarto trimestre de 2007 y el mismo periodo de 2010 ha sido del 13,5%.

En España, el ajuste ya se inicia el segundo trimestre del 2008 y es más intenso en este año, con una reducción media del 9,8%. En el 2009 los precios continúan bajando, aunque se va atenuando el ritmo de bajada (7,4%), igual que en el 2010, en el que se reducen un 3,9%. La reducción acumulada entre los precios del cuarto trimestre de 2007 y el mismo periodo de 2010 ha sido del 24,6%, casi el doble que la de las Islas Baleares.

El INE elabora el Índice de Precios de Vivienda, a partir de los valores de las transacciones notariales de compraventa de viviendas libres, tomando como base el año 2007. En las Baleares, el índice general correspondiente a la media anual de 2010 se sitúa en 89,03; cosa que supone una reducción acumulada desde 2007 del 11%, un valor un poco menor en el registrado por el indicador del Ministerio de Fomento. No obstante, la evolución de los precios de la vivienda nueva y los de la vivienda de segunda mano es muy diferente.

Los precios medios de la vivienda nueva todavía crecen un 5,2% en el 2008 y experimentan reducciones medias del 2,9% en el 2009 y del 2,8% en el 2010. En conjunto, bajan un 0,7% desde 2007, y muestran una rigidez fuerte a la baja. En cambio, los precios de las viviendas de segunda mano se muestran más elásticos a la caída del mercado inmobiliario, y retroceden un 4,4% ya en el 2008 y acentúan el ajuste en el 2009, con una bajada del 11,5%, que sigue

el año 2010, aunque se modera (1,5%). La bajada acumulada desde 2007 es del 16,6%. Por lo tanto, el grueso del ajuste de los precios de la vivienda en Baleares se está centrando en la vivienda usada, y afecta mucho menos a la vivienda nueva.

Se debe destacar que la evolución que se acaba de describir se refiere a valores medios. El mercado inmobiliario, en parte como consecuencia de la propia magnitud de la sobreproducción reciente, presenta una oferta residencial muy diversa en términos de calidad. Se realizaron promociones en un contexto de una expansión y de una demanda que, entonces, parecían interminables y que en ciertos casos excedieron los límites de la prudencia y condujeron en producciones con notas de utilidad marginal decreciente. Los productos de menos calidad han registrado caídos de precios muy superiores a las que reflejan los precios medios mencionados. Para la absorción del stock de las viviendas peor situadas y con menos equipamientos y dotaciones será necesario requerir ajustes adicionales de precios. Por otra parte, las entidades financieras, a medida que la morosidad ha ido avanzando, se han visto abocadas a adquirir una gran cantidad de viviendas, sea por medio de daciones de pago de los promotores o por ejecución de las garantías reales. Para liberarse con rapidez de este stock, han ido ofreciendo las viviendas con descuentos fuertes en los precios y también ofreciendo condiciones financieras preferentes. Esta situación se va viendo impulsada, además, por las exigencias derivadas del proceso de reestructuración del sistema financiero y por las necesidades de saneamiento de los balances. Todo eso ha ido presionando los precios a la baja.

La reciente evolución de los precios medios apunta a una limitada continuación del proceso de ajuste, si bien a tasas reducidas, sobretudo en el caso de la vivienda nueva, que muestra signos de estabilización. En todo caso, la política que adopten las entidades financieras en materia de precios de venta de su stock seguirá condicionando el margen de actuación en materia de precios de que dispondrán los agentes del mercado inmobiliario para la oferta tanto de las actuales viviendas sin vender como de las nuevas viviendas que vayan entrando en el mercado.

8.7. ACCESIBILIDAD A LA PROPIEDAD DE LA VIVIENDA

Existen diferentes indicadores de la accesibilidad a la vivienda. El Servicio de Estudios Económicos del BBVA venía elaborando un indicador de síntesis para medir el “esfuerzo sobre ingresos ponderados ajustados por la 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. La accesibilidad depende de tres factores: tipos de interés hipotecarios, precios reales de la vivienda y renta disponible.

Con datos referidos al conjunto estatal, en el período 1999-2008, la accesibilidad se deteriora, sobre todo por el factor precios. Aunque la capacidad de endeudamiento había venido aumentado en los últimos años como resultado de factores económicos y financieros, resultó insuficiente para contrarrestar el intenso crecimiento de los precios de la vivienda, erosionándose, año tras año su accesibilidad. A partir de 2006, el rápido aumento del tipo de interés acelera el deterioro de la accesibilidad, llegándose a un máximo del 38% en 2008.

Sin embargo, en 2009 tal evolución se revirtió, iniciándose un proceso de clara mejora de la accesibilidad, en primer lugar, como resultado de la intensa caída de los tipos de interés hipotecario en 2009 y su continuación, a ritmo más lento, también en 2010; y, en mucha menor medida, debido al ajuste a la baja de los precios de la vivienda. El BBVA cifraba el indicador de accesibilidad para 2009 y 2010 en un 25% y un 20%, respectivamente.

No disponemos de datos relativos a la accesibilidad desagregados por Comunidades Autónomas desde 2004. Pero, 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 habría llegado a situarse en 2008 más de un 20 % por encima del estatal. La situación se alivió en 2009, dado que los precios bajaron más en Balears que en el conjunto de España, pero en 2010 la evolución fue a la inversa, aunque a

tasas reducidas. Por ello, cabe deducir que la situación no habrá evolucionado de forma muy dispar a la estatal.

8.8. CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS

De acuerdo con la encuesta de 2009 sobre condiciones de vida y cohesión social en las Islas Baleares, que publica el IBESTAT (Instituto de Estadística de las Islas Baleares), el régimen medio de tenencia de la vivienda principal era el siguiente: 72,7% en propiedad, 20% de alquiler y 7,3% en cesión gratuita. A pesar de todo, esta distribución varía mucho según el tipo de edificio. En el caso de la vivienda unifamiliar, la propiedad supone un 80% y el alquiler y la cesión gratuita representan un 10% cada uno. En el caso de las viviendas en edificios plurifamiliares, la media se sitúa en el 68,9% en régimen de propiedad, el 25,7% de alquiler y el 5,4% en cesión gratuita.

Entre las personas titulares de nacionalidad española, un 77,2% habita una vivienda en propiedad y un 15% de alquiler, el resto, un 7,8%, vive en viviendas en régimen de cesión gratuita. En cambio, en el caso de titulares no españoles, el régimen de propiedad supone un 34,9% y el alquiler llega a un 62,4%, con una cesión gratuita del 2,7%.

Los hogares de alquiler llegan con más dificultades a final de mes. Un 30,8% de los hogares que llegan a final de mes "con dificultad" vive de alquiler, y un 63,1% en propiedad. En el extremo opuesto, entre los hogares que manifiestan llegar "con facilidad", sólo un 6,5% está de alquiler, un 75,6% está en propiedad y un 18% vive en cesión gratuita.

El régimen de propiedad tiene una relación directa con la edad del sustentador principal de los hogares hasta los 65 años. La propiedad representa un 39,2% en el grupo de entre 16 y 29 años y va subiendo hasta el 83,1% en el grupo de entre 45 y 64 años. A partir de los 65 años, la propiedad pierde un poco de peso. En cambio, el alquiler tiene una relación inversa con la edad en todos los tramos. En el tramo de entre 16 y 29 años, el alquiler representa el 52,8% y va bajando de manera continuada hasta el 9% en el grupo de más de 65 años.

8.9. EL ALQUILER DE VIVIENDA

En los años anteriores a la recesión, se habían sumado los efectos de varios factores que venían presionando la demanda de vivienda en alquiler y habían provocado un rápido aumento de los precios de arrendamiento. 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 ofertadas 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.

No obstante, el actual ciclo recesivo de la construcción ha ido introduciendo nuevos elementos en este mercado. Por una parte, el creciente estrangulamiento del flujo del crédito y el endurecimiento de las condiciones generales de acceso al mercado hipotecario junto con el aumento del desempleo y el deterioro de la economía y de las expectativas de los hogares, han ampliado la demanda insatisfecha de adquisición de vivienda, favoreciendo el desplazamiento de parte de la demanda de viviendas de compra hacia el alquiler, aunque la disminución de la presión demográfica y la ralentización de la formación de nuevos hogares estén frenando ese proceso. Pero, por otra, el nuevo ciclo ha generado una intensa ampliación de la oferta de viviendas en alquiler, de la mano del stock remansado de viviendas, como alternativa al desplome de las ventas y también para rentabilizar activos ociosos. Es frecuente que oferten viviendas en alquiler propietarios que, en su momento, las adquirieron por motivos de inversión o con fines especulativos, mediante préstamos hipotecarios, y que ahora se encuentran atrapados entre un mercado inmobiliario de ventas apenas sin pulso y la necesidad de hacer frente a la carga financiera de su endeudamiento.

El resultado de todo ello es que en los tres últimos años los precios de alquiler han descendido en Balears y también, aunque menos, en el conjunto del Estado. En 2010 el precio medio baja un 11,2% en las Islas Baleares, tras las reducciones del 1% y del 11,4% registradas en 2009 y en 2008, respectivamente, según datos publicados por la Sociedad Pública del Alquiler

(SPA), adscrita al anterior Ministerio de Vivienda y en la actualidad al Ministerio de Fomento. Las rentas medias mensuales de mercado fueron de 578 euros, 651,65 euros y 658 euros respectivamente. En España el descenso del precio de los alquileres se acentúa: bajan un 4,6% en 2010, un 3,8% en 2009 y un 1,9% en 2008. Los precios medios estatales fueron 626 euros, 656 euros y 682 euros, respectivamente.

La recesión económica y el desempleo agudizan y extienden los graves problemas de vivienda que ya existían, para algunos colectivos, en los años de bonanza. El avance de la morosidad supone en muchos casos la pérdida de la vivienda, empuja a nuevos hogares al alquiler forzoso, retrasa la formación de nuevos hogares, el subarriendo está extendido y se dan situaciones de precariedad y hacinamiento asociadas a hogares plurifamiliares, aunque las políticas de las Administraciones Públicas de acceso a la vivienda para los grupos sociales más desfavorecidos han paliado la magnitud del problema.

8.10. LAS POLÍTICAS DE ACCESO A LA VIVIENDA

En el ámbito de las Islas Baleares, las políticas de acceso a la vivienda se enmarcan, por una parte, en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 (aprobado por RD 2066/2008, de 12 de diciembre) y, por otra, en el Plan Estratégico de Vivienda 2008-2011 de las Islas Baleares, nombrado “Pla Vuit 11 de Vivienda” (Decreto 32/2009, de 29 de mayo, que modifica el Decreto 68/2008, de 6 de junio). Este plan autonómico integra y complementa las ayudas del plan de vivienda estatal, aunque contiene figuras con entidad propia y se desarrolla siguiendo cinco ejes de actuación para favorecer el acceso a la vivienda: adquisición, rehabilitación, alquiler, jóvenes y otras ayudas.

Según datos facilitados por la Consejería de Obras públicas y Vivienda del Gobierno de las Islas Baleares, en el 2010 las ayudas han afectado a 5.461 viviendas. Sobresalen las ayudas a la rehabilitación, que han afectado 4.311 viviendas, un 78,9% del total. Las otras ayudas se han destinado al alquiler (652 viviendas), a la adquisición de viviendas usadas (316) y a la adquisición de viviendas protegidas (182).

En relación con el programa Jóvenes, se han concedido 384 ayudas por primera hipoteca y se han abonado 8.875,39 miles de euros correspondientes al programa de renta básica de emancipación.

Además de las ayudas mencionadas para el acceso a la vivienda, han continuado existiendo el año 2010 desgravaciones diversas en el impuesto sobre la renta de las personas físicas, tanto en el tramo estatal como en el tramo autonómico. Hay que citar, de manera esquemática, que las ayudas se concretan en deducciones de las cuotas íntegras del impuesto mencionado por adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual, por construcción o ampliación de la vivienda habitual, y por cuentas vivienda. Sin entrar en los requisitos, el límite de la inversión máxima deducible es de 9.015 euros, con un porcentaje máximo de deducción del 15%. También hay desgravaciones por el alquiler de vivienda habitual, para contribuyentes con bases imponibles inferiores a 24.020 euros, para el 10,05% del alquiler satisfecho con un máximo 9.015 euros el año. Asimismo, hay desgravaciones para obras de mejora en la vivienda habitual, específicamente destinadas a incentivar la mejora energética y tecnológica y accesibilidad del parque de viviendas, aplicables a bases imponibles inferiores a 53.007,20 euros anuales, con una desgravación del 10% sobre la inversión efectuada y un máximo de 4.000 euros al año.

En el tramo autonómico de este impuesto, la CAIB tiene establecidas deducciones adicionales por adquisición o rehabilitación de vivienda habitual por jóvenes, y por arrendamiento para jóvenes, discapacidades o familias numerosas, todo eso sujeto a requisitos de límites de ingresos y otros. Además, existen deducciones por las cuotas satisfechas por los impuestos sobre transmisiones patrimoniales y por actos jurídicos documentados en la adquisición de vivienda por parte de determinados objetos de protección.

Cómo se ha señalado, se producen cambios importantes en el régimen fiscal de la vivienda en el impuesto sobre la renta de las personas físicas a partir del 1 de enero de 2011, en el sentido de la eliminación de la desgravación para la adquisición en el caso de bases imponibles superiores a 24.107,20 euros anuales y, también, en el sentido de la mejora de la deducción por alquiler de vivienda, al ampliar los límites que determinan el importe.