

6

HABITATGE**RESUM**

Entre 1996 i 2006 els preus augmentaren un 264,5%, molt més que la mitjana espanyola (180,8%), i es varen accelerar de manera especialment intensa entre 1998 i 2001. Això no obstant, a partir de 2002, els preus de les Balears han crescut a menys velocitat que dita mitjana. Segons les dades del Ministeri de l'Habitatge (amb una nova base el 2005), l'habitatge lliure ha arribat a les Balears, en el quart trimestre del 2007, a un preu mitjà de 2.421,3 euros per metre quadrat, de manera que és un 16,1% més elevat que la mitjana espanyola, que s'ha situat a 2.085,5 euros. A les Illes Balears, la pujada anual de preus, en base a preus trimestrals, s'ha moderat de forma apreciable, ja que ha crescut un 7,6%, davant l'11,5 % de l'any anterior, en què s'havia reduït lleugerament. El ritme de creixement dels preus mitjans espanyols ha continuat desaccelerant-se, fins i tot de manera més intensa el 2007, passant del 10,4% al 5,8%, i reflecteix la contracció de la demanda residencial, sobretot en el segon semestre, que cau intensament.

Segons l'indicador d'accessibilitat a l'habitatge que ha elaborat el Servei d'Estudis Econòmics del BBVA, entre setembre de 2006 i el mateix mes del 2007, l'indicador d'esforç ha passat del 24% al 27%, amb dades referides al conjunt estatal. Encara que no disposem de dades desgregades per comunitats autònomes des del 2004, podem assenyalar que l'indicador de les Balears s'hauria situat entorn del 20% per sobre de l'estatal. Això suposa que el procés de deteriorament de l'índex d'accessibilitat ha conduït a una situació en què en algunes comunitats, entre les quals hi ha les Illes Balears, l'esforç financer de les famílies s'ha situat en el límit de la seva capacitat de compra. Tractant-se d'indicadors mitjans, significa que per a un creixent segment de la població resident a les Balears la possibilitat d'accedir a un habitatge lliure de preu mitjà ha continuat allunyant-se cada vegada més, especialment per a les famílies que disposen d'un sol sou o que es troben en certes situacions de fragilitat.

A més, a curt termini, encara que l'augment dels preus de l'habitatge s'estan moderant amb rapidesa, el deteriorament de l'accessibilitat a l'habitatge s'accentuarà com a conseqüència de la trajectòria alcista dels tipus d'interès hipotecaris i la tendència a l'esgotament a l'ampliació de terminis dels préstecs, tot això en el nou marc d'enduriment monetari, juntament amb un nou escenari econòmic de baix creixement de la renda i l'ocupació.

Finalment, cal destacar que en la darrera dècada 1995-2005 el pes dels habitatges protegits iniciats a les Balears han passat de representar el 18% el 1995 a representar només el 3% el 2005, amb una caiguda de 15 punts percentuals.

6.1.

**LA SITUACIÓ DE L'HABITATGE
A L'ESTAT ESPANYOL**

La majoritària preferència per l'habitatge en propietat en pràcticament totes les edats i sectors de la societat, com a règim de tinença de l'habitatge a Espanya, vincula la situació d'aquest component essencial de la qualitat de vida de les persones amb la del mercat de compravenda residencial. L'accés a l'habitatge en propietat ha empitjorat, ja que la moderació en l'increment dels preus el 2007 s'ha vist contrarestada per l'increment de les quotes a pagar pels crèdits hipotecaris.

Els elevats preus del lloguer, relacionats amb els mercats de propietat, juntament amb el temor dels propietaris a enfrontar-se amb inquilins morosos davant la falta d'agilitat i operativitat dels mecanismes existents per la resolució d'aquests conflictes, tampoc ha contribuït a fer-lo més atractiu, de manera que no ha constituït fins ara una alternativa viable per a moltes persones sense possibilitats de comprar un habitatge.

Davant aquest context de creixents dificultats d'accés a l'habitatge, sobretot dels sectors menys solvents, aquest any s'han posat en marxa diferents canvis normatius, com la reforma de la Llei hipotecària o la introducció a l'IRPF de la desgravació per lloguer, com també els nous instru-

ments de la recent reforma del Pla Estatal d'Habitatge i altres polítiques públiques per a la promoció de l'oferta i la demanda de l'habitatge de lloguer, en propietat i la rehabilitació.

6.1.1. LA SITUACIÓ RESIDENCIAL I DEL MERCAT DE L'HABITATGE A ESPANYA

L'any 2007, el mercat de l'habitatge està caracteritzat per una major moderació en el creixement dels preus, per un debilitament de la demanda i per un clar ajustament de l'oferta.

Durant el 2007, els preus de l'habitatge han crescut notòriament menys que en anys anteriors, seguint una trajectòria de moderació que es va iniciar a final de 2003. Així, el preu mitjà de l'habitatge lliure va avançar el 2007 el 5,3%, en termes interanuals, fins a 2.047 euros/m². Malgrat això, s'ha de tenir en compte que com que es tracta de mercats locals, la dispersió en els preus de l'habitatge és molt elevada, tant territorialment com des del punt de vista intra i intermunicipal. Per comunitats autònomes Madrid, Catalunya, País Basc i les Illes Balears arribaren a uns preus significativament més alts que la mitjana nacional.

Un dels factors principals de la disminució de la demanda de l'habitatge del 2007 ha estat la reducció del seu atractiu com a inversió, provocada per la revisió a la baixa de les expectatives d'augment dels preus atès el seu menor creixement en els darrers anys.

La moderació en el creixement dels preus de l'habitatge durant el 2007 s'ha vist contrarestada per l'increment de les quotes mensuals dels crèdits hipotecaris a llarg termini destinats a l'adquisició de l'habitatge.⁴³

A més, la situació de l'augment en un punt percentual del tipus hipotecari més comú a Espanya (Euríbor a un any) augmenta el grau d'esforç financer per accedir a a l'habitatge i incrementa l'import mitjà de les hipoteques constituïdes sobre l'habitatge, que el 2007 se situa en 149.007 euros, el 6,2% més que el 2006.

Davant la tendència actual, amb un clar empitjorament de l'accés a l'habitatge en propietat per part de la població espanyola, el lloguer de l'habitatge habitual podria convertir-se en una opció per als ciutadans, però la insuficiència i la mala qualitat de la informació estadística sobre aquest mercat impedeixen fer un diagnòstic adequat sobre la situació del parc d'habitatges en lloguer a Espanya.

L'any 2006, hi havia en lloguer 1.711.474 habitatges (11% del total),⁴⁴ fet que implica que aquesta forma de tinença de l'habitatge continua sent minoritària entre les llars espanyoles (10,4%). Viure en règim de lloguer continua associat al menor nivell d'ingressos, i a factors com la joventut, el sexe femení, la mobilitat, la nacionalitat no comunitària o la composició unipersonal de la llar i la desocupació. Les comunitats autònomes en les quals el llo-

43. Segons l'Estadística registral immobiliària, del Col·legi de Registradors de la Propietat i Mercantils d'Espanya, en el 4t trimestre de 2007 la quota hipotecària mensual mitjana salarial s'ha incrementat el 2,34% respecte al mateix trimestre de 2006.

44. Ministeri de l'Habitatge. Estimació del parc d'habitatges 2001-2006.

guer és més freqüent són les Illes Balears i les ciutats autònomes de Ceuta i Melilla, i on menys, a Andalusia.⁴⁵

La tipologia dels habitatges de lloguer proporciona una idea aproximada de la rigidesa de l'oferta, i sobre la insuficiència per cobrir les necessitats residencials de les llars. Així, mentre que el gruix dels habitatges de lloguer té entre 60-120 m² a un preu similar a la mitjana nacional, el perfil de les llars que viuen de lloguer i de la possible demanda insatisfeta s'identifica amb les llars unipersonals i monoparentals, que requereixen habitatges més petits i barats.

La prioritització de la propietat de l'habitatge protegit a les polítiques públiques ha estat, fins al darrer pla d'habitatge, una constant a Espanya, el resultat de la qual ha estat una clara insuficiència d'oferta d'habitatge de lloguer subvencionat.

Encara que l'oferta d'habitatges de protecció oficial en propietat ha augmentat des del 2005, la demanda sembla superar l'oferta. Un clar exponent d'això és la realització de sorteigs per assignar habitatges protegits entre els sol·licitants. A més, els requisits d'ingressos per poder accedir als habitatges, tant de règim especial com concertat, poden deixar fora a un sector de la població amb uns ingressos que superen els límits establerts en el Pla per accedir a aquest tipus d'habitatges, sense arribar a ser prou elevats com per accedir a un habitatge en propietat en el mercat lliure. Finalment, encara que actualment

els preus de l'habitatge de protecció oficial (1.045 euros/m²) equivalen aproximadament a la meitat dels de mercat (2.047 euros/m²),⁴⁶ poden continuar assequibles per a alguns sectors de la població especialment vulnerables o amb limitacions financeres.

6.1.2. NOVETATS EN LA POLÍTICA D'HABITATGE I CANVIS NORMATIUS

Després de molts d'anys amb una clara política fiscal de promoció de l'adquisició de l'habitatge en propietat, el 2007 s'ha introduït de nou la deducció fiscal per lloguer de l'habitatge habitual en l'IRPF.

Juntament amb l'anterior mesura, s'ha creat la renda bàsica d'emancipació. Aquesta renda de 210 euros per al lloguer pretén contribuir a una emancipació dels joves més primerenca, millorant el seu accés a un habitatge digne en règim de lloguer. El balanç d'aquesta mesura mostra que 72.221 joves ja han sol·licitat l'ajuda. D'aquestes sol·licituds, se n'han resolt 13.828, la majoria de les quals de manera positiva (11.650).

Amb la finalitat d'impulsar el lloguer protegit, el Pla Estatal d'Habitatge 2005-2008 introdueix la figura del lloguer protegit amb opció a compra, i flexibilitza els requisits perquè els inquilins puguin obtenir ajudes per pagar les rendes, ja que s'eliminen els requisits sobre la renda que pagaven i sobre la superfície de l'habitatge.

45. INE, Enquesta de condicions de vida de 2006.

46. Ministeri de l'Habitatge. Taules estadístiques sobre l'habitatge protegit.

Durant l'any 2007 s'ha reformat la normativa hipotecària,⁴⁷ coincidint amb una fase d'alentiment del mercat hipotecari espanyol després de molts d'anys d'expansió.

Les modificacions introduïdes a la Llei representaran un avanç per als clients, alhora de renegociar les condicions del préstec hipotecari, ja que moltes modificacions en el préstec (import o termini) deixaran de requerir la cancel·lació de la hipoteca inicial i la constitució d'una de nova, amb el corresponent estalvi de despeses en taxes que això comporta. A més, es redueixen els costos financers per amortització anticipada i les comissions per canvi d'hipoteca, ja que inclou una rebaixa dels costos notariais i registrals a les cancel·lacions, les novacions i les subrogacions.

La nova reforma regula també un seguit de nous productes per impulsar aquest mercat hipotecari, com la hipoteca «recarregable», la hipoteca inversa, o la hipoteca de màxim o «flotant», algunes de les quals ja oferien les entitats financeres.

La reforma introdueix algunes modificacions:

- L'adquisició protegida d'habitatges lliures usats.
- Es possibilita l'ampliació del termini màxim d'amortització dels préstecs convinguts més enllà de 25 anys.

- També es possibilita l'amortització parcial o total prèviament al termini formalitzat.
- Es determina que els titulars dels préstecs que estiguin acollits al sistema de primer accés a l'habitatge en propietat no perdran la seva condició de convinguts en el cas que el període d'amortització s'ampliï excepcionalment, fins a un màxim de 2 anys, per interrupcions temporals de pagaments a causa de situacions de desocupació.

El Pla d'Habitatge permet millorar el finançament de la rehabilitació dels habitatges. Es possibilita, tant a promotors com a propietaris dels habitatges rehabilitats, que puguin accedir a préstecs protegits, i també s'amplia el concepte d'àrees de rehabilitació, creant així les àrees de renovació urbana.

D'acord amb les xifres del Ministeri de l'Habitatge sobre l'execució corresponent al programa 2007, s'observen en general elevats graus de realització, que se situen al màxim aconseguit per les ajudes atorgades a inquilins, el 143,5%, i el mínim marcat per la construcció d'habitatges protegits nous de lloguer, amb el 39,6%. El nombre d'habitatges protegits nous per a la venda del programa 2007 era de 48.206, el 97% dels quals varen ser efectivament realitzats. Va destacar igualment l'execució del programa de rehabilitació i d'ajudes a propietaris d'habitatges lliures per llogar, que han arribat respectivament al 115,8% i al 114,7% del que estava previst.

47. Llei 41/2007, de 7 de desembre, per la qual es modifica la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari i altres normes del sistema hipotecari i financer, de regulació de les hipoteques inverses i l'assegurança de dependència, i per la qual s'estableix determinada norma tributària.

6.1.3. QUALITAT, ACCÉS I CONDICIONS DE L'HABITATGE

L'aplicació del Codi tècnic d'edificació contribuirà a millorar la qualitat dels habitatges de nova construcció. Encara que el parc d'habitatges antics i en mal estat existeixi, constitueix un repte per a les polítiques de rehabilitació i recuperació de zones urbanes deteriorades, molt vinculades a la prevenció de processos de segregació socioespacial.

Malgrat que l'escassetat i la manca d'actualització de dades sobre les condicions de l'habitatge de la gent gran i les persones amb discapacitat, especialment en termes d'accessibilitat, com també la situació de les persones sense llar impedeixen que aquests grups siguin objecte d'anàlisi, és necessari assenyalar la importància de les polítiques d'habitatge de les especificitats d'aquests col·lectius en termes no només d'accés, sinó també de qualitat i adequació del seu lloc de vida.

Mereix atenció, també, la qüestió de l'accés dels immigrants a l'habitatge. L'elevat preu de les cases, tant en propietat com de lloguer, força els immigrants a optar per zones més assequibles, en les quals el parc immobiliari també és de menor qualitat. En la mesura que els immigrants es traslladen cap a aquestes zones, els espanyols les abandonen, cosa que produeix problemes de segregació espacial.

L'accés dels immigrants a un habitatge assequible i digne i la segregació residencial a les ciutats són reconeguts des de les institucions europees com a aspectes

essencials que s'han d'abordar per l'èxit dels processos d'integració social i de l'Estratègia de Lisboa.

Les diferències en el règim de tenença de l'habitatge entre la població espanyola i l'estrangera són molt significatives. Mentre que el 82,5% dels espanyols posseeix l'habitatge en propietat, en el cas dels residents estrangers europeus és del 47,6%, i dels estrangers de la resta del món, el 26,4%.

6.2.

L'EVOLUCIÓ DE L'HABITATGE A LES ILLES BALEARS

Balears continua registrant, pel conjunt de l'any 2007, un gran dinamisme de l'oferta de promocions residencials, que resulta particularment agut a Mallorca, encara que a partir de l'agost i a causa de les restriccions creditícies que es deriven de les turbulències financeres internacionals, l'escenari canvia radicalment i l'oferta d'edificació residencial col·lectiva es frena bruscament.

A causa de l'embranchida del primer semestre, el nombre d'habitatges visats, que constitueix un bon indicador avançat de les expectatives d'inversió i de la futura activitat del sector, va retrocedir només lleument (l'1%), després de l'intens creixement de l'any anterior (26,5%). Es visaren 15.694 habitatges, la tercera xifra més elevada des de 1990, uns 550 habitatges menys que els visats el 1999, any que representa el cim de la gran expansió resi-

dencial de la segona meitat dels anys noranta. A Mallorca, encara es produeix un increment del 0,6%, amb 11.648 habitatges visats. A Eivissa i Formentera i Menorca es produeixen disminucions respectives del 5,1% i del 5,4%. A més, el 2007 s'acabaren 12.162 habitatges, el 19,6% més que el 2006.

L'oferta residencial segueix dues trajectòries ben diferents, segons si es tracta d'activitat en execució o de nova activitat iniciada: l'activitat en execució és encara molt elevada durant l'any perquè es prové de màxims i les obres en curs continuen tot i que el panorama econòmic s'enfosqueixi; en canvi, la nova activitat es desaccelera ràpidament, en particular l'edificació residencial col·lectiva més gran, que es va detenint amb molta rapidesa segons avança el quart trimestre.

Per la seva part, la demanda d'habitatge per motius residencials, que el 2006 ja havia començat a mostrar alguns indicis de pèrdua d'impuls, motivada pel procés ininterromput i insostenible d'alça de preus i per la irrupció en escena de l'augment dels tipus d'interès i el gradual esgotament dels mecanismes que havien anat configurant un mercat hipotecari tou, registra el 2007 una apreciable desacceleració en el primer semestre, a causa de l'agreujament d'aquesta evolució. Després de l'estiu, la demanda es contreu intensament, afectada per diversos factors: en primer lloc, pel nou escenari del mercat hipotecari, que implica un major rigor i enduriment de les condicions creditícies, juntament amb l'augment continu del tipus d'interès. En segon lloc, a causa de l'empitjorament de les expectatives de les

economies domèstiques en matèria de renda i ocupació, i, finalment, davant la possibilitat que el creixement dels preus es detingui o que, fins i tot, es redueixin.

La demanda d'habitatges per motius d'inversió i especulatiu es dissol, a mesura que l'accés al crèdit es dificulta, els interessos pugen i el creixement dels preus de l'habitatge es modera, de manera que el marge esperat de la inversió es va comprimit o desapareix, tot en un escenari de correcció del mercat immobiliari.

En resum, la pujada dels tipus d'interès hipotecari que s'inicia a final de 1995, la desacceleració de la pujada del preu de l'habitatge i l'enduriment de les condicions del mercat hipotecari, especialment severes a partir de l'estiu de 2007, comporten la ruptura simultània dels tres pilars financers que, juntament amb els factors econòmics i demogràfics, havien sustentat la demanda d'habitatge, tant per motius residencials, com, també, per motius d'inversió i d'especulació durant la darrera dècada.

El 2007 representa, doncs, un any en el qual es produeix un procés de canvi de cicle, que es va accelerant amb una sorprenent rapidesa, inesperada per als poders públics i per als agents econòmics i socials, que havien previst un escenari de suau desacceleració. El 2007, i més concretament durant el darrer quadrimestre, el sector de la construcció va entrant en un procés d'ajustament cíclic ampliat per les turbulències externes, financeres i econòmiques, que deterioren el panorama econòmic a escala global i, en concret, el de les principals economies occidentals.

És a dir, el sector entra en un doble procés d'ajustament: primer, un ajustament intern, motivat per la correcció des de màxims del mercat immobiliari i pel nou escenari financer; i, segon, un ajustament motivat per la irrupció en escena de diverses causes exògenes, d'abast internacional, com les dificultats del sistema financer, la pujada del preu del petroli i el de les matèries primeres.

Entre els elements que varen contribuir al manteniment de l'elevat nivell d'activitat de l'oferta en el primer semestre, i més concretament en el primer trimestre, convé recordar que el 29 de març de 2007 va entrar en vigor la segona i darrera fase del nou Codi tècnic de l'edificació, excepte la normativa d'acústica, que a causa d'insuficiències tècniques es va prorrogar. Aquest efecte va implicar un augment dels projectes d'habitatges visats i amb llicència municipal tramitada a l'empara de la normativa anterior, amb una efectiva execució d'obra que després es va diluint en el temps, encara que el seu impacte fou menor que el produït per l'entrada en vigor de la primera fase, el 29 de setembre de l'any anterior. En tot cas, els efectes serien limitats i només expliquen parcialment l'increment de nous projectes: no pot oblidar-se que tot això succeeix en un marc econòmic expansiu en què creixen la població, l'ocupació i la renda.

En els darrers anys de la dècada dels noranta, la demanda d'habitatge a Balears va créixer intensament arran de la singular confluència d'un conjunt de factors que operaren a la vegada configurant un escenari extraordinàriament expansiu, en el qual, a més de factors relacionats amb l'en-

cariment del cost del sòl i amb les expectatives dels agents econòmics i dels consumidors respecte de la seva creixent escassetat futura, destacaren l'elevat creixement de l'economia de les Balears, l'elevat increment de la població immigrant, l'entrada en el nou marc de l'euro, la inversió estrangera dirigida a l'adquisició d'habitatges destinats al turisme residencial, la ràpida reducció dels tipus d'interès hipotecari, l'allargament dels terminis d'amortització dels préstecs hipotecaris i l'augment de l'atractiu dels immobles com a bé d'inversió respecte d'altres actius alternatius, a un escenari de baixos tipus d'interès i expectatives de continuïtat de les forts alces de preus i lloguers. Aquesta expansió, amb ritmes diferents, ha continuat vigent des de llavors.

Al marge de factors conjunturals i dels relacionats amb l'escassetat de sòl, el seu progressiu encariment i les expectatives sobre l'evolució dels preus, la intensa demanda d'habitatge que es registra des de final dels noranta ha estat fins ara el resultat de la conjunció de tres tipus de factors: econòmics (augment de l'ocupació i de la renda de les famílies), demogràfics (immigració, turisme residencial i segones residències, i canvis socials: augment de famílies monoparentals, d'un membre, emancipació de joves, allargament de l'esperança de vida) i financers (descens continuat dels tipus d'interès, allargament dels terminis dels préstecs, expectatives d'augment de preus i demanda d'habitatge per motius d'inversió i especulació, com a actiu alternatiu).

Pel que fa als factors demogràfics, és oportú recordar que en el darrer quinquenni la població de Balears ha crescut en 112.171

habitants, cosa que representa un augment del 12,2%. Dia 1 de gener de 2007 ascendia a 1.029.139 habitants. El gener de 2002 el 40% de la població resident no havia nascut a les Illes Balears. En aquesta mateixa data de 2007 havia arribat al 44,4%. La població nascuda a l'estranger, que el 2002 representava el 13%, ja arribada al 20,5% el 2007, amb un increment net de 91.593 persones en aquest interval. La població nascuda a altres comunitats autònomes, contràriament, ha reduït en aquest darrer quinquenni el seu pes específic, i ha passat del 27% al 24%. En conseqüència, la magnitud i intensitat del procés migratori procedent de països estrangers s'ha constituït com un dels factors més actius d'entre els que configuren l'evolució de la demanda d'habitatge. Però també ho és la ràpida transformació de la societat, amb diversos processos que han anat impulsant la formació de llars: formació de noves unitats pels darrers baby boomers, major incidència de llars unifamiliars per l'emancipació de joves, envelliment de la població, major freqüència de separacions matrimonials, creixent índex de dones caps de família i altres.

El 2005, la demanda d'habitatges per al turisme residencial va registrar un notable augment d'activitat, superior al 20% en el cas de compradors britànics, i es va recuperar lleugerament el mercat alemany, després de diversos anys d'estancament. Aquesta evolució a l'alça es va deure a la millora de les economies dels principals països emissors, juntament amb una certa contenció de la pèrdua del diferencial de preus relatius dels béns immobles, a més d'altres factors, entre els quals s'hauria de destacar l'ampliació de l'oferta del trans-

port aeri i la reducció dels seus preus. El 2006, la demanda es va mantenir activa, impulsada per la consolidació de la recuperació de l'economia alemanya, que va créixer el 3%, i el repunt de la britànica, amb el 2,8%. El 2007, la demanda es va mantenir estable a la primera part de l'any, encara que el creixement dels preus l'alenteix, però va caure en el segon semestre.

A l'agost de 2005, els tipus d'interès hipotecari, expressats com a valor mitjà corresponent al conjunt de les entitats financeres, arribaren al seu valor més baix des de l'any 2000, amb una taxa del 3,19%. El cicle de reduccions contínues havia acabat. Des de llavors, iniciaren una lenta però continuada pujada que va situar la taxa de desembre d'aquest d'aquest any en el 3,40%. Els tipus d'interès dels préstecs amb garantia hipotecària, contractats majoritàriament a interès variable de referència a indicadors del mercat financer, anticipaven un esperat enduriment de la política monetària. El Banc Central Europeu obria al desembre un nou cicle alcista dels tipus oficials, situats fins aquest moment en el 2%, per contrarestar possibles tensions inflacionistes derivades de l'increment del preu del petroli, del creixement monetari i de la tèbia recuperació de l'activitat econòmica a la UE. En tot cas, el valor mitjà anual dels tipus encara va continuar descendint el 2005 i es va situar en el 3,28%. (Vegeu el gràfic A III-3.)

Al llarg de 2006, a mesura que s'anava consolidant la recuperació econòmica europea i es varen moderar els riscos en l'escenari internacional, el BCE va anar augmentant esglaonadament els tipus d'interès, primer amb freqüència trimes-

tral i, la segona meitat de l'any, amb freqüència bimestral, per afrontar les previsibles tensions inflacionistes i controlar la forta expansió de la liquiditat i el crèdit a la zona euro. Al desembre, el BCE va fixar el tipus oficial «refi» en el 3,5%. El tipus mitjà hipotecari espanyol aquest mes havia arribat al 4,75%, 135 punts bàsics per sobre de desembre de l'any anterior. En aquest nou escenari alcista, el tipus mitjà de l'any 2006, més endarrerit, va créixer fins al 4,17%, 0,9 punts percentuals més elevat que el 2005.

L'enduriment de les condicions creditícies, reflectit sobretot per l'augment dels tipus d'interès, però també pel relatiu esgotament del mecanisme d'extensió dels terminis d'amortització dels préstecs, i els processos més selectius i exigents seguits per les entitats financeres per concedir nous préstecs varen contribuir al deteriorament del nivell d'accessibilitat a l'habitatge, varen afectar la capacitat d'endeutament, varen minar les expectatives i, en suma, varen debilitar la demanda residencial. Tot això implica que el 2006 es produeixi un canvi en el model que, en el component financer, havia impulsat la demanda residencial en el quinquenni anterior i que, en essència, consistia que els continus descensos del tipus d'interès hipotecari i l'allargament dels terminis d'amortització dels préstecs amortien l'impacte de l'intens procés d'alces de preus de l'habitatge, cosa que fa l'ampliació de l'endeutament i alleuja el pes de la seva càrrega financera.

Per tant, el model, en el seu component financer, el 2006 va començar a allunyar-se del patró seguit en els darrers anys, en el

qual els preus penalitzaven l'accessibilitat a l'habitatge i les condicions financeres la facilitaven. El 2006, els dos mecanismes passen a treballar junts per dificultar l'accés.

El 2007 el BCE, compromès amb el seu objectiu principal de mantenir una estreta vigilància sobre el nivell general de preus dels països de la zona euro, que tenen una inflació que continua augmentant, fa dues pujades del tipus d'interès oficial, de 0,25 punts cada una, el març i juny, el qual queda fixat en el 4% en aquest mes. Per altra banda, els problemes de liquiditat i de confiança del sistema financer de les economies occidentals que va seguir al contagi a escala global, l'estiu de 2007, de l'anomenada crisi de les hipoteques *subprime* als Estats Units, va provocar l'escalada de l'Euríbor i l'ampliació de la diferència entre aquest i els tipus oficials. L'Euríbor a 12 mesos, l'indicador de referència del mercat hipotecari, ha passat d'una mitjana del 2,33% el 2005 al 4,45% el 2007, i ha arribat al 4,78% el desembre d'aquest darrer any. En conseqüència, el tipus d'interès hipotecari continua pujant amb rapidesa i de forma continuada. El desembre de 2007 se situa en el 5,56%, 0,81 punts més que el mateix mes de l'any anterior. El tipus mitjà anual arriba al 5,24%, cosa que representa un augment de 1,07 punts percentuals respecte del 2006. (Vegeu el quadre A III-36)

A més, les severes restriccions creditícies derivades d'aquesta crisi comporten un brusc enduriment del mercat hipotecari que va afectar, directament i en molt poc temps, tant l'oferta de noves promocions residencials com les vendes d'habitatges.

Les dades de l'INE relatives al volum d'hipoteques immobiliàries constituïdes a Balears durant l'any 2007, corresponents a habitatges, confirmen la reducció de la demanda. El 2006 ja s'havia observat una brusca desacceleració dels elevats ritmes de creixement de la demanda residencial. El 2007 el nombre d'operacions va disminuir el 7,8%, davant l'augment del 2% de l'any anterior, molt per sota del 22,3% de l'any 2005. L'import total dels préstecs hipotecaris constituïts s'incrementaren el 2,9%, com a resultat de l'alça dels preus, però així mateix molt per sota de l'augment del 13,9% de l'any 2006 i, sobretot, de les taxes corresponents a 2006 i 2005 (el 39,1% i el 37,2% respectivament).

Els preus mitjans de l'habitatge lliure es varen mantenir per sota de la mitjana estatal fins al 1998. A partir de llavors es va iniciar una escalada alcista que va dur Balears a situar-se en el grup de les comunitats autònomes amb els preus de l'habitatge més elevats i amb el ritme d'augment més elevat. Entre 1996 i 2006 els preus augmentaren el 264,5%, molt més que la mitjana espanyola (180,8%), i s'acceleraren de manera especialment intensa entre 1998 i 2001. No obstant això, a partir de 2002, els preus de Balears han crescut a menys velocitat que la mitjana. Segons les dades del Ministeri de l'Habitatge (amb una nova base del 2005), l'habitatge lliure va arribar a Balears, en el quart trimestre de 2007, a un preu mitjà de 2.421,3 euros per metre quadrat, el 16,1% més elevat que la mitjana espanyola, que es va situar en 2.085,5 euros. A les Illes Balears, la pujada anual de preus, basant-se en preus trimestrals, es va moderar de forma apreciable i va créixer el 7,6%, davant l'11,5 %

de l'any anterior, que s'havia reduït lleugerament. El ritme de creixement dels preus mitjans espanyols va continuar desaccelerant-se, fins i tot més intensament el 2007, que passà del 10,4% al 5,8%, tot reflectint la contracció de la demanda residencial, sobretot al segon semestre, que cau intensament. (Vegeu el quadre A III-37 i els gràfics A III-4 i A III-5.)

La desacceleració de la pujada del preu de l'habitatge usat és més intensa que en el cas de l'habitatge de nova construcció. El preu mitjà de l'habitatge lliure usat de més de dos anys d'antiguitat, segons dades del Ministeri de l'Habitatge referides al darrer trimestre de cada any, en el segment de menys de 150.000 euros ha crescut l'1,6% (davant el 12,9% de l'any 2006) i s'ha situat en 2.013 euros/m². En aquest mateix segment, la mitjana estatal ha estat de 1.178,6 euros/m² i ha augmentat el 0,9%. El preu de Balears és el 70,8% més elevat que la mitjana espanyola. El preu dels d'entre 150.000 i 300.000 euros també han pujat a un ritme menor i s'ha situat en 2.271,2 euros/m², amb un increment del 6,1%, davant el 9,5% de l'any anterior. La mitjana espanyola és de 1.954,8 euros/m² i tan sols ha variat el 0,07%. En canvi el 2006 havien crescut el 5,3%. En aquest segment, els preus de Balears són un 16,2% més elevats que la mitjana estatal.

Hi ha diferents indicadors de l'accessibilitat a l'habitatge. El Servei d'Estudis Econòmic del BBVA elabora un indicador de síntesi que mesura «l'esforç sobre els ingressos ponderats ajustat de fiscalitat», que relaciona la renda familiar mitjana amb el preu d'un «habitatge mitjà de

mercat» i expressa el percentatge de la renda familiar que s'ha de destinar a pagar l'habitatge. Entre setembre de 2006 i el mateix mes de 2007, l'indicador d'esforç ha passat del 24% al 27%, amb dades referides al conjunt estatal. Encara que no disposam de dades desglossades per comunitats autònomes des de 2004, podem indicar que l'indicador de Balears s'hauria situat entorn del 20% per sobre de l'estatal. Aquest nivell de l'indicador és el més elevat des del mínim de setembre de 1999 i, a més, el seu deteriorament s'ha anat accelerant els dos darrers anys.

La principal causa del ràpid empitjorament del nivell d'accessibilitat és l'intens creixement dels tipus d'interès.

Encara que la capacitat d'endeutament ha anat augmentant de forma important durant els darrers anys com a resultat de factors econòmics (augment de l'ocupació i de la renda de les famílies) i financers (reducció de tipus d'interès i allargament dels terminis d'amortització dels préstecs hipotecaris), ha acabat manifestant-se insuficient per contrarestar l'intens creixement dels preus de l'habitatge, i se n'ha anat erosionant, any rere any des de principi de 2004, l'accessibilitat.

Encara que no disposam de dades desglossades per comunitats autònomes des de 2004, basant-nos en la situació de partida i en una evolució dels preus de major creixement a Balears que en el conjunt estatal, podem estimar que l'indicador d'accessibilitat de Balears s'haurà situat el 2007 entorn del 20 % per sobre de l'Estat. Això implica que el procés de deteriorament de l'índex d'accessibilitat ha

conduït a una situació en la qual en algunes comunitats, entre les quals les Illes Balears, l'esforç financer de les famílies s'ha situat en el límit de la seva capacitat de compra.

Com que es tracta d'indicadors mitjans, això significa que per un creixent segment de la població resident a les Balears la possibilitat d'accedir a un habitatge lliure de preu mitjà ha continuat allunyant-se cada vegada més, especialment per a aquelles famílies que disposen d'un sol sou o que es troben en certes situacions de fragilitat.

A més, a curt termini, encara que l'augment dels preus de l'habitatge s'estan moderant amb rapidesa, el deteriorament de l'accessibilitat de l'habitatge s'accentuarà com a conseqüència de la trajectòria alcista dels tipus d'interès hipotecaris, i la tendència a l'exhauriment en l'ampliació de terminis dels préstecs, tot això en el nou marc d'enduriment monetari, juntament amb un nou escenari econòmic de baix creixement de la renda i l'ocupació.

El nou cicle d'enduriment monetari i les restriccions creditícies amplien la demanda insatisfeta d'adquisició d'habitatge, i afavoreixen el desplaçament de part de la demanda d'habitatges de compra cap el lloguer. Segons l'Enquesta de demanda d'habitatge i lloguers publicada pel Ministeri de l'Habitatge d'acord amb d'octubre de 2006, a les Illes Balears hi havia 56.861 habitatges de lloguer. Segons els nostres càlculs, considerant el parc d'habitatge estimat a aquesta data, els habitatges de lloguer representen el 10 % del total. A Espanya se situaria entorn del 8%. En els darrers anys, s'han sumat els

efectes de diversos factors que han pressionat la demanda d'habitatge de lloguer i han provocat un ràpid augment dels preus d'arrendament. El preu mitjà del lloguer mensual, considerant els lloguers amb mobles i sense mobles, era de 5,13 euros per m². A Espanya, la mitjana era de 5,36 euros per m². Entre aquests factors hi ha l'augment de la població immigrant de baixa renda i per motius laborals, la tradicional escassetat de l'oferta d'habitatges en règim de lloguer, la insuficiència d'oferta d'habitatge social en propietat i el progressiu empitjorament de l'accessibilitat a l'habitatge lliure per a capes creixents de la població. Tot això continua generant greus problemes d'habitatge per a alguns col·lectius, en especial al joves, i l'aparició del subarrendament i situacions de precarietat i amuntegament associades a llars plurifamiliars. S'han produït iniciatives de les administracions públiques tendents a fomentar l'augment de l'oferta d'habitatges de lloguer, per la via de con-

ciliar la seguretat de les transaccions per a propietaris i inquilins i introduir més transparència en el mercat, juntament amb altres per afavorir la rehabilitació d'habitatges per llogar.

Finalment, cal destacar que durant la darrera dècada 1995-2005 el pes dels habitatges iniciats protegits a les Balears ha passat de representar el 18% el 1995 a representar només el 3% el 2005, amb una caiguda de 15 punts percentuals.⁴⁸ En aquest sentit, el Govern de les Illes Balears va aprovar un pla d'ajudes, que s'estén fins a l'any 2008, per la compra d'habitatges de protecció oficial, per la compra d'habitatge usat i per la compra amb finalitats de rehabilitació, especialment orientat a persones joves, que complementa el pla d'habitatge estatal. Així mateix es varen adoptar altres mesures tendents a facilitar l'accés a finançament de l'habitatge per als joves.

48. Vegeu *El sector de la construcció a les Illes Balears*, Consell Econòmic i Social de les Illes Balears, Palma, 2008, pàg. 221