

6

HABITATGE

RESUM

El 2005 es visaren 12.526 habitatges, un 3,6% més que l'any anterior. La demanda d'habitatges per al turisme residencial registrà un notable augment d'activitat, superior al 20% en el cas dels compradors britànics, i es va recuperar lleugerament el mercat alemany, després de diversos anys d'estancament.

La repercussió del preu del sòl sobre els costos de producció de l'habitatge ha continuat creixent i els preus de l'habitatge continuen sent un altre dels principals problemes socials. Així, en el quart trimestre del 2005 els preus per metre quadrat mitjans de l'habitatge lliure se situen a les Balears en la quarta posició, per darrere de Madrid, el País Basc i Catalunya. Entre el 1995 i el 2005 els preus augmentaren un 238%, molt més que la mitjana espanyola (164,4%), i s'acceleraren de manera especialment intensa entre el 1998 i el 2001. Malgrat això, a partir del 2002, els preus de les Balears han crescut a una menor velocitat que la dita mitjana. A les Balears l'habitatge lliure va arribar en el quart trimestre del 2005 a un preu mitjà de 2.025,6 euros per metre quadrat, de manera que fou encara un 11% més elevat que la mitjana espanyola, que es va situar en els 1.824,3 euros. A les Illes la pujada de preus es va moderar, de manera que creixeren un 10,2% en relació amb el mateix període del 2004. El ritme de creixement dels preus mitjans espanyols es desaccelerà el 2005: es passà del 17,1% al 12,9%. El preu mitjà de l'habitatge lliure usat també s'alentí encara que segueix creixent a una taxa anual molt viva. Entre el juny del 2004 i el juny del 2005 ha crescut a les Balears un 15,7%. El valor arribà als 1.956,6 euros per metre quadrat. L'evolució dels preus mitjans espanyols és similar: han crescut un 17,3% (arriben als 1.710,4 euros per metre quadrat). A les Balears el preu mitjà de l'habitatge usat és un 14,4% superior a la mitjana estatal.

Segons l'indicador de l'accessibilitat a l'habitatge elaborat pel Servei d'Estudis Econòmics del BBVA, les Balears registren un índex de l'1,2, corresponent al 2004 (igual que la Comunitat de Madrid i només darrere del País Basc). La mitjana espanyola se situà en l'1,4 i denota una situació millor. El 2005 la mitjana estatal va baixar fins a l'1,3. Com que es tracta d'indicadors mitjans, això significa que per a un creixent segment de la població la possibilitat d'accedir a un habitatge lliure de preu mitjà s'allunya cada vegada més.

El deteriorament de l'accessibilitat a l'habitatge es deixa notar amb una major pressió en la demanda d'habitatge de lloguer, fet que, juntament amb els altres factors ja enunciats quant a la demanda, ha provocat un ràpid augment dels preus del lloguer. Tot això continua generant greus problemes d'habitatge per a alguns col·lectius lligats a la immigració, amb l'aparició del sublloguer i de situacions de precarietat i d'amuntegament associades a llars plurifamiliars. Aquesta situació ha produït iniciatives de les administracions públiques, com és el cas dels plans Hipoteca Jove i Palma Habitada.

6.1.

EL PLA ESTATAL 2005-2008

L'objectiu bàsic del nou pla és desenvolupar 720.000 actuacions protegides en els quatre exercicis de vigència, amb un pressupost de 6.822 milions d'euros, enfront de les 442.000 actuacions del Pla 2002-2005 i als 3.380 milions d'euros pressuposats. Això implica una mesura de 180.000 actuacions a l'any, un 63,6% més que les 110.000 establertes com a objectiu mitjà anual entre el 2005 i el 2008. El 46% del total corresponen a habitatges protegits de nova construcció per a la venda i el lloguer, el 16,4% són actuacions d'urbanització de sòl expressades en termes d'habitatges protegits que crearan, i el 22,2%, rehabilitacions.

D'altra banda, el nombre d'aprovacions definitives de rehabilitació protegida, segons la normativa estatal, ha descendit respecte del 2004 un 13,6%, de manera que s'arriba a una xifra de 47.607.

Finalment, les ajudes financeres a l'habitatge, de manera similar al Pla anterior, admeten diverses modalitats: préstecs convinguts, d'una banda, i, de l'altra, ajudes econòmiques directes, entre les quals es distingeixen les subsidiacions dels préstecs convinguts, les subvencions i les ajudes per a l'entrada per al primer accés a l'habitatge en propietat. Les dues princi-

pals novetats en aquest camp d'actuacions són, en primer lloc, que els terminis d'amortització s'amplien amb caràcter general als 25 anys (cinc més que en el pla anterior) i, en segon lloc, que s'implanta un caràcter fix en les subsidiacions dels préstecs convinguts a compradors i arrendataris, en lloc de fer-ho en una proporció de les quotes a pagar, com es feia en plans precedents.

Per ampliar el reduït parc de lloguer existent a Espanya s'empraran dos tipus d'instruments: d'una banda, els destinats a estimular l'oferta de l'habitatge en arrendament, i, de l'altra, els adreçats a evitar la «pèrdua d'habitatges» mitjançant el suport econòmic als inquilins. Respecte dels primers, el Pla estableix diferents modalitats d'actuacions:

- La promoció d'habitatges de protecció oficial (HPO) de nova construcció per arrendar, i el cofinançament de l'HPO de promoció pública per arrendar.
- La mobilització del parc residencial, mitjançant el suport als qui posin en lloguer habitatges, o als qui els adquireixin per a aquesta finalitat.
- La rehabilitació individual d'habitatges, o d'un edifici complet, destinat a l'arrendament.

Una altra de les noves actuacions protegides del Pla és el suport econòmic als inquilins dels habitatges arrendats sota determinades condicions, de manera que s'estableix un tracte preferencial per a determinats col·lectius, com els menors de 35 anys, les víctimes de la

violència de gènere o del terrorisme, les famílies nombroses, i les constituïdes pel pare o mare i els fills, les persones amb discapacitat, les que pertanyen a un col·lectiu en situació de risc d'exclusió social, i altres grups de protecció establerts en la normativa pròpia de les comunitats autònomes.

En matèria del sòl, les novetats principals són el finançament de l'adquisició del sòl en les «àrees d'urbanització prioritària» i el nou plantejament residencial de l'Entitat Pública Empresarial de Sòls (SEPES), a la qual s'adjudiquen noves comeses, amb l'objectiu de fomentar la urbanització de sòl per a habitatges protegits.

Finalment, el Pla estableix dos programes: un de millora de la qualitat, de la innovació i de la sostenibilitat de l'edificació, i un altre que s'adreça a l'habitatge per als joves. El primer comprèn ajudes per als promotors d'habitatges de nova construcció que incorporen millores per sobre dels mínims obligatoris i per als promotors de les actuacions de rehabilitació aïllada d'edificis i d'habitatges, per millores en l'eficiència energètica. El Programa d'habitatge per als joves comprèn ajudes financeres per a l'habitatge jove en lloguer, subvencions als inquilins joves, ajudes per comprar habitatges, la preferència per l'accés a habitatges protegits en propietat, i el cofinançament d'habitatges de promoció pública en arrendament per als joves.

La Societat per al Lloguer (SPA), creada pel Ministeri d'Habitatge el mes d'abril del 2005 té com a objectiu essencial fomentar el lloguer de l'important parc d'habitatges

buits existent a Espanya, mitjançant la reducció dels costos de transacció en la tramitació dels contractes de lloguer i el reforç de la seguretat jurídica dels arrendadors.

La SPA s'ha constituït amb un capital social de vint milions d'euros. Les dades facilitades fins ara revelen que en els sis mesos de funcionament d'aquesta societat tan sols s'han signat un poc més de mil cinc-cents contractes, encara que uns quatre mil propietaris s'han interessat per les condicions dels lloguers, i més de quinze mil ciutadans, en la immensa majoria menors de 35 anys, n'han demanat informació.

6.2.

L'EVOLUCIÓ DE L'HABITATGE A LES ILLES BALEARS

El 2005 es va continuar registrant a les Balears un gran dinamisme de les promocions residencials, estimulat per una demanda que no va presentar símptomes de defallir, alimentada pels baixos tipus d'interès dels préstecs hipotecaris, que seguien baixant fins a l'agost, i per terminis d'amortització cada cop més dilatats. Es visaren 12.526 habitatges, un 3,6% més que l'any anterior, que s'havia produït un impuls extraordinari després de la fi de la moratòria urbanística a Mallorca, que afectava l'edificació residencial col·lectiva lliure, i també a Eivissa-Formentera, amb un nou pla territorial en germen.

En els darrers anys de la passada dècada dels noranta, la demanda d'habitatge a les Balears va créixer intensament a causa de la

singular confluència d'un conjunt de factors que operaren a la vegada, de manera que es configurava un escenari extraordinàriament expansiu, en què, a més de factors relacionats amb l'encariment del cost del sòl i amb les expectatives dels agents econòmics i dels consumidors sobre la creixent escassetat futura, es destacaren el fort 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 adquirir 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 refugi respecte d'altres actius alternatius, en un escenari de baixos tipus d'interès i amb expectatives de continuïtat de les fortes alces de preus i lloguers. Aquesta expansió, amb ritmes diferents, ha continuat vigent des d'aleshores.

Al marge de factors conjunturals i dels relacionats amb l'escassetat del sòl, el seu progressiu encariment i les expectatives sobre l'evolució dels preus, la intensa demanda d'habitatge que es dona des del final dels noranta és 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, canvis socials: augment de les famílies monoparentals, d'un membre, emancipació dels joves) i financers (descens continuat dels tipus d'interès, allargament dels terminis dels préstecs, habitatge com a actiu alternatiu).

Si ens detenim un moment en els factors demogràfics, és oportú recordar que en el

darrer quinquenni la població de les Balears ha crescut un 16,3%. Al començament del 2005 el 43% de la població resident no havia nascut a les Illes Balears; el 25% del total procedia d'altres comunitats autònomes. La intensitat del procés immigratori és 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 impulsen la formació de llars, com ara la major incidència de les llars unifamiliars per l'emancipació dels joves, l'envelliment de la població, la major freqüència de separacions matrimonials o l'índex creixent de dones caps de família, entre d'altres.

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

destacar l'ampliació de l'oferta del transport aeri i la reducció dels preus.

Els tipus d'interès hipotecari, expressats com a valor mitjà corresponent al conjunt de les entitats financeres, tocaren el fons a l'agost, amb una taxa del 3,19%, i des de llavors s'inicià una lenta però sostinguda pujada que situà la taxa de desembre en el 3,40%. Els tipus d'interès dels préstecs amb garantia hipotecària, la majoria contractats amb un interès variable referenciat en indicadors del mercat financer, anticipaven un esperat, encara que suau, enduriment de la política monetària. El Banc Central Europeu encetava al desembre un nou cicle alcista dels tipus oficials, per contrarestar possibles tensions inflacionistes derivades de l'increment del preu del petroli, del creixement monetari i de la tibia recuperació de l'activitat econòmica a la UEM, en particular a Alemanya. En tot cas, el valor mitjà anual dels tipus continuà descendent el 2005 i es va situar en el 3,28%. El 2001 la taxa mitjana havia estat del 5,76%. Foren particularment intenses les reduccions experimentades el 2002 i el 2003, a raó d'un punt percentual cada any. (Vegeu el quadre III-54.)

QUADRE III-54. TIPUS D'INTERÈS DEL MERCAT HIPOTECARI (2000-2005)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	juny 05	jul. 05	ag. 05	set. 05	oct. 05	nov. 05	des. 05
Bancs	5,708	5,597	4,687	3,627	3,265	3,181	3,164	3,064	3,072	3,087	3,125	3,173	3,330
Caixes d'estalvi	5,822	5,926	4,896	3,791	3,435	3,373	3,365	3,312	3,293	3,292	3,313	3,342	3,471
Conjunt d'entitats	5,764	5,760	4,795	3,711	3,356	3,283	3,270	3,196	3,190	3,197	3,225	3,264	3,404

Font: Banc d'Espanya, bulletí estadístic.

Al marge dels efectes sobre el canvi d'expectatives de les famílies respecte del futur dels tipus d'interès, el nou cicle alcista que s'obrí camí en el darrer quadrimestre del 2005 no va afectar de manera apreciable la demanda d'habitatges de l'any, atesa l'escassa intensitat de la pujada i el curt temps en què operà. Per tant, el model, en el seu component financer, es va comportar en allò bàsic de manera anàloga al patró seguit en els darrers anys: el nivell d'endeutament ha continuat creixent d'acord amb del preu dels habitatges, però l'ininterromput descens dels tipus i l'allargament dels terminis d'amortització dels préstecs n'han alleujat el pes de la càrrega financera i han seguit impulsant la demanda residencial.

Les dades de l'INE relatives al volum d'hipoteques immobiliàries constituïdes a les Balears durant el 2005 reflecteixen la continuïtat d'un intens dinamisme en l'edificació i en la demanda residencial al llarg de l'any. El nombre mitjà d'operacions creix un 20% (el 17,1% l'any anterior). L'import total dels préstecs hipotecaris constituïts s'incrementà el 32%, tenint en compte que ja l'any precedent havia crescut un 41,7%. El valor mitjà de les operacions també augmentà, encara que la taxa (un 10%) va pujar molt per sota del 21% registrat l'any anterior. Sense perjudici de l'intens nivell d'activitat que denoten aquestes taxes de creixement anuals, convé matisar que, més enllà d'efectes estacionals, en el segon semestre i, sobretot, en el darrer trimestre s'observen signes d'alentiment, visibles tant en el nombre d'hipoteques realitzades com en l'import total.

La persistència de la incertesa motivada per factors geopolítics i econòmics, entre

els quals trobam l'alça del preu del petroli, i l'escassa remuneració dels actius de reduït risc, pròpia de la situació de baixos tipus d'interès, mantingueren l'atractiu de l'habitatge com a actiu alternatiu. La millora de la rendibilitat dels mercats financers de renda variable no pareix haver restat recursos en grau suficient per alternar de manera significativa la pressió dels doblers sobre la demanda d'habitatge en recerca de la rendibilitat com a actiu.

Els preus mitjans de l'habitatge lliure es mantingueren per sota de la mitjana estatal fins al 1997. A partir de llavors s'inicià una escalada alcista que va dur les Balears a situar-se en el grup de les comunitats autònomes amb els preus de l'habitatge més elevats i amb un major ritme d'augment. En el quart trimestre del 2005 ocupava la quarta posició quant al preu per metre quadrat, per darrere de Madrid, el País Basc i Catalunya. Entre el 1995 i el 2005 els preus augmentaren un 238%, molt més que la mitjana espanyola (163,4%), de manera que s'accelerà d'una manera especialment intensa entre el 1998 i el 2001. Malgrat això, a partir del 2002 els preus de les Balears han crescut a una velocitat menor que la dita mitjana. Segons les dades del Ministeri de l'Habitatge (amb una nova base l'any 2005), l'habitatge lliure a les Balears va arribar en el quart trimestre del 2005 a un preu mitjà de 2.025,6 euros per metre quadrat, de manera que era encara un 11% més elevat que la mitjana espanyola, que se situà en els 1.824,3 euros. A les Illes Balears la pujada de preus es moderà, en créixer un 10,2%, en relació amb el mateix període del 2004. Aquest any havien despuntat, amb un augmenta del 12,7%. El ritme de creixement dels preus

mitjans espanyols es va desaccelerar el 2005, en passar del 17,1% al 12,9%, cosa que reflecteix una certa contenció de la demanda residencial. (Vegeu el quadre III-55 i el gràfic III-32.)

El preu mitjà de l'habitatge lliure usat també s'alenteix lentament, encara que segueix creixent amb una taxa anual encara molt viva. Entre el juny del 2004 i el juny del 2005 ha crescut a les Balears un 15,7%. Els dos anys anteriors havia crescut el 18% i el 20%, respectivament. El seu valor va arribar als 1.956,6 euros per metre quadrat. L'evolució dels preus mitjans

espanyols és similar: han crescut un 17,3% (de manera que s'han situat en els 1.710,4 euros per metre quadrat), una mica menys que el 19% de l'any precedent. A les Balears el preu mitjà de l'habitatge usat és superior en un 14,4% a la mitjana estatal.

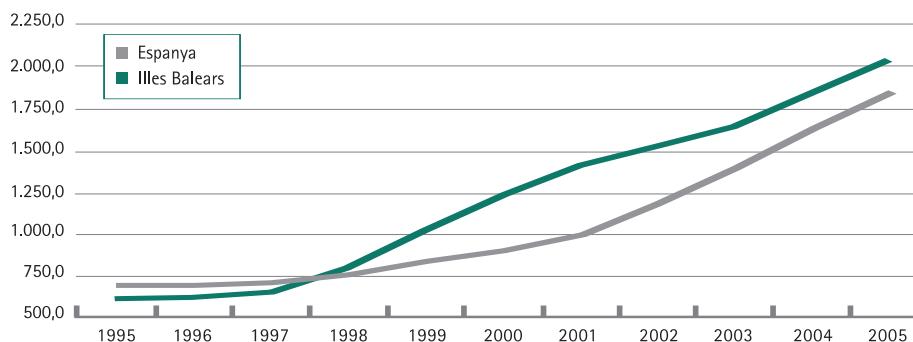
La repercussió del preu del sòl sobre els costos de producció de l'habitatge ha continuat creixent. L'oferta ha tendit a segmentar-se, per adequar-se a les noves necessitats: edificis d'habitatges tutelats per satisfer la demanda de persones jubilades, habitatges per a joves, edificis amb habitatges de superfície modulable, etc.

QUADRE III-55. PREU MITJÀ PER METRE QUADRAT D'HABITATGE LLIURE (1996-2005)										
	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Illes Balears	623,8	654,0	795,8	1.026,4	1.228,6	1.396,9	1.508,4	1.631,2	1.833,5	2.025,6
%	4,1%	4,8%	21,7%	29,0%	19,7%	13,7%	8,0%	8,1%	12,4%	10,5%
Espanya	694,4	702,8	756,7	829,2	893,3	992,7	1.164,6	1.380,3	1.618,0	1.824,3
%	0,2%	1,2%	7,7%	9,6%	7,7%	11,1%	17,3%	18,5%	17,2%	12,8%

Base 2005

Font: Ministeri d'Habitatge.

Gràfic III-32
Preu mitjà per metre quadrat d'habitatge (en euros)



Font: Ministeri d'Habitatge.

Existeixen diferents indicadors de l'accessibilitat a l'habitatge. El Servei d'Estudis Econòmics del BBVA ha elaborat un indicador de síntesi que relaciona el preu d'un habitatge adquirible (al qual es pot aspirar si es dedica un terç de la renda salarial a pagar la quota d'un préstec hipotecari pel 80% del valor de l'habitatge) i el preu de mercat d'un habitatge de 90 metres quadrats, de manera que quan l'indicador se situa per sobre de l'1 la capacitat de compra de la família mitjana supera als preus de mercat i, si s'utilitza per davall, la família no pot adquirir un habitatge de preu mitjà sense un esforç addicional.

Encara que la capacitat d'endeutament hagi augmentat de manera important en els darrers anys com a resultat de factors econòmics (augment de l'ocupació i de la renda de les famílies) i financers (reducció dels tipus d'interès i allargament dels terminis d'amortització dels préstecs hipotecaris), s'ha manifestat insuficient per contrarestar l'intens creixement dels preus de l'habitatge, de manera que s'erosiona, any rere any, l'accessibilitat a l'habitatge. Aquest procés 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'aproxima al límit de la seva capacitat de compra.

A les Balears, l'indicador corresponent al 2004 arribà a l'1,2 (igual que a la Comunitat de Madrid i només darrere del País Basc). La mitjana espanyola es va situar en l'1,4. El 2005 la mitjana estatal baixà fins a l'1,3 i, encara que no disposam de dades desagregades per comunitats autònomes per a aquest darrer any, es pot deduir que l'indicador de les Balears es deu haver situat entorn de l'1,1. Com

que es tracta d'indicadors mitjans, això significa que per a un creixent segment de la població la possibilitat d'accedir a un habitatge lliure de preu mitjà s'allunya cada vegada més, especialment per a aquelles famílies que només disposen d'un sou o que es troben en certes situacions de fragilitat econòmica.

El deteriorament de l'accessibilitat a l'habitatge s'accentuarà com a conseqüència de l'entrada en escena d'un nou factor —l'increment dels tipus d'interès hipotecari— en aquest nou cicle d'enduriment monetari que ha començat, el qual ve a sumar-se a la pujada dels preus residencials per sobre dels ingressos, causant principal del dit deteriorament en els darrers anys.

D'altra banda, a pesar d'aquest doble procés, la capacitat d'endeutament de les famílies no es veurà minvada de manera dràstica, com a resultat de l'augment de la renda i del continu allargament dels terminis d'amortització dels préstecs hipotecaris, sempre que l'evolució dels tipus d'interès es mogui en una senda d'augment suaus i amb un límit.

Encara que els baixos tipus d'interès i l'allargament dels terminis dels préstecs impulsen el desplaçament de la demanda d'habitatges des del lloguer cap a la compra, diverses barreres financeres i socials frenen aquest procés. A les Balears, en els darrers anys s'hi han sumat els efectes de diversos factors que han pressionat la demanda d'habitatge en lloguer i que han provocat un ràpid augment dels preus dels arrendaments. Entre aquests es troben l'augment de la població immigrant de baixa renda i, per motius laborals, la tradicional escassetat de l'oferta d'habi-

tatges 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 alguns col·lectius i l'aparició del sublloguer i de situacions de precarietat i d'augment associades a llars plurifamiliars. S'han produït iniciatives de les administracions públiques tendents a fomentar l'augment de l'oferta d'habitatges en lloguer, per la via de conciliar la seguretat de les transaccions per a propietaris i inquilins i introduir més transparència en el mercat, juntament amb altres tendents a afavorir la rehabilitació d'habitatges per a lloguer. El Govern de les Illes Balears aprovà un pla d'ajudes, que s'estén fins al 2008, per a la compra d'habitatges de protecció oficial, per a la compra d'habitatge usat i per a la compra amb fins de rehabilitació, especialment orientat a persones joves, que complementa el pla d'habitatge estatal. Així mateix, s'adoptaren altre mesures tendents a facilitar l'accés a finançament d'habitatge per als joves.

6.3.

EL I PLA DE L'HABITATGE DE LES ILLES BALEARS 2005-2008, LA HIPOTECA JOVE I L'HABITATGE PALMA

Des de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge de la Conselleria d'Obres Públiques, Habitatge i Transports es redactà el I Pla de l'habitatge 2005-2008. Aquest Pla no tan sols persegueix objec-

tius econòmics, que ajuden a consolidar l'estructura productiva del sector per la via de la població ocupada, sinó també socials, ja que orienta part dels instruments cap al col·lectiu amb més dificultats per accedir a un habitatge en condicions dignes.

Aquest Pla es dissenyà sobre tres polítiques fonamentals: la del sòl, la fiscal i la de l'habitatge, però és necessària una intervenció conjunta de les tres fonts per fer front als mateixos objectius comuns, amb el desenvolupament de polítiques transversals. Aquestes cobreixen tots els aspectes jurídics, econòmics i administratius que afecten l'habitatge.

Així, el Pla respon a quatre línies d'actuació transversals:

1. Incrementar l'oferta pública d'habitatges protegits. El Pla proposa augmentar el parc d'habitatges protegits, controlar la venda d'habitatges per evitar que estiguin disponibles en el mercat lliure de manera incorrecta i controlar la protecció del sòl.
2. Millorar la política del sòl, ja que constitueix un factor determinant en l'exclusió social de l'habitatge. Mitjançant aquesta política, el Pla pretén millorar i alleugerar els procediments administratius de la gestió i de la cessió del sòl, desenvolupar mesures que evitin l'especulació del sòl (amb un pacte sobre el sòl i l'habitatge), desenvolupar mesures encaminades a obtenir un sòl de baix cost per edificar habitatges protegits, i crear mesures que fomentin l'ús racional del sòl urbà.

3. Facilitar l'accés dels ciutadans al mercat d'habitatges lliures existents. Aquesta línia d'actuació s'adreça als habitatges tant en règim de lloguer (mitjançant polítiques d'ajuda al propietari i a l'arrendatari) com en règim de propietat.
4. Millorar i facilitar la mobilitat patrimonial. En aquest apartat el Pla distingeix entre les mesures orientades a la rehabilitació, l'habitabilitat o la millora de les condicions de funcionament de l'activitat immobiliària que regula el parc d'habitatges buits.

En el marc del I Pla d'habitatge de les Illes Balears 2004-2008, que aprovà el Govern de les Illes Balears per donar resposta a les creixents dificultats dels ciutadans per accedir a l'habitatge, el 2005 es destaquen les actuacions de dues iniciatives: Palma Habitada i Hipoteca Jove.

Palma Habitada fou un programa que posà en marxa l'any 2004 l'Ajuntament de Palma per estimular el parc d'habitatges de lloguer i incorporar al mercat de lloguer una part dels habitatges que romanien buides. Aquesta iniciativa, pio-

QUADRE III-56. PALMA HABITADA (2004-2005)

	2004	2005
Període	22-06-04/31-12-04	01-01-05/31-12-05
Habitatges llogats		
Nre. d'habitatges llogats	141	304
Renda mitjana (euros)	420,18	419,85
Inquilins allotjats		
Nre. inquilins allotjats	220 (1<18 anys; 219>18 anys)	689 (148<18 anys; 542>18 anys)
Nacionalitat		
Espanyol	102	376
Estranger	118	314
Sexe		
Home	129	355
Dona	91	335
Nivell d'estudis		
Graduat escolar	84	248
Estudis mitjans	97	191
Estudis superiors	25	109
Altres	1	106
No reglats	13	36

Font: Ajuntament de Palma, Patronat Municipal de l'Habitatge.

nera a tot l'Estat espanyol, pretén afegir uns cinc-cents habitatges anuals al mercat de lloguer al llarg del període 2004-2008. Mitjançant aquest programa, l'Ajuntament vol incidir directament en els obstacles que impedeixen que se subscrigui un nombre més elevat de contractes de lloguer, i evitar que una quantitat anormalment elevada de pisos en condicions acceptables d'habitabilitat estiguin desocupats durant prolongats períodes de temps. A més, amb aquesta mesura, es pretén garantir, d'un costat, que el propietari cobri les quotes de lloguer i de l'altre, que l'usuari gaudeixi d'un habitatge digne a un preu assequible.

L'any 2005 els resultats del programa Palma Habitada quant al nombre d'habitatges llogats va ser de 304, mentre que en el període de juny a desembre de l'any 2004 es varen comptabilitzar 141 habitatges llogats. La renda mitjana per aquests habitatges és d'uns 420 euros, aproximadament. Quant als inquilins allotjats, en el període del juny al desembre del 2004 la xifra va ser de 220 persones, mentre que el 2005 va ser de 689. Quant a la nacionalitat dels inquilins, 376 eren espanyols i 314, estrangers. Dels inquilins allotjats, 355 eren homes i 335, dones. Amb relació als nivells d'estudis, 248 tenien el graduat escolar; 191, estudis mitjans; 109, estudis superiors; 106, altres estudis, i 36 no tenien estudis reglats. (Vegeu el quadre III-56.)

Hipoteca Jove fou creada al final del primer semestre del 2005 per la Conselleria d'Obres Públiques, Habitatge i Transports. Es tracta d'un producte hipotecari destinat a facilitar l'adquisició del primer habi-

tatge habitual i permanent als joves d'entre els 18 i els 35 anys amb una feina fixa. Aquesta iniciativa, que presenta unes característiques financeres avantatjoses —com ara la possibilitat de taxar l'habitatge fins als tres-cents mil euros o de finançar el 100% de l'habitatge, sense necessitat d'aval i per a un període de quaranta anys—, ha aconseguit que molts joves s'hi interessin. Durant l'any 2005 s'atengueren més de trenta-vuit mil telefonades, se segellaren més de dues mil vuit-cents sol·licituds i es constituïren vuitanta-vuit hipoteques. (Vegeu els quadres III-57 i III-58.)

Cal destacar que els ajuntaments també poden dur a terme actuacions en matèria d'habitatges de protecció oficial, però no existeix encara informació recopilatòria disponible per poder fer una primera estimació d'aquestes polítiques per al conjunt dels ajuntaments de les Illes Balears.

QUADRE III-57. SERVEIS DE CONSULTA DE LA HIPOTECA JOVE (2005)

	Setembre-octubre 2005				Novembre-desembre 2005			
	Telefonades	Visites al web	Sol·licituds tramitades	Sol·licituds segellades	Telefonades	Visites al web	Sol·licituds tramitades	Sol·licituds segellades
Illes Balears	17.928	20.118	1.940	536	21.000	26.000	n.d.	918
Mallorca	13.881	n.d.	1.502	370	n.d.	n.d.	n.d.	638
Menorca	1.589	n.d.	172	61	n.d.	n.d.	n.d.	100
Pitiüses	2.458	n.d.	266	105	n.d.	n.d.	n.d.	180

Fuente: Conselleria d'Obres Públiques, Habitatatge i Transports.

QUADRE III-58. HIPOTECA JOVE (2005)

	Setembre	Novembre	Desembre	Total del 2005
Nre. d'hipoteques signades	5	51	32	88
Nre. prestataris	8	72	42	122
Nre. de préstecs a parelles	3	21	15	39
Nre. de préstecs a individuals	2	30	17	49
Lloc de compra	Mallorca = 5 hipoteques	Mallorca = 21 hipoteques	Mallorca = 32 hipoteques	Mallorca = 58 hipoteques
		Menorca = 15 hipoteques		Menorca = 15 hipoteques
		Pitiüses = 15 hipoteques		Pitiüses = 15 hipoteques
Finançament sol·licitat	80% - 100%	100% = 10 hipoteques	100% = 8 hipoteques	n.d.
		99%-90% = 32	99%-90% = 13	
		<90% = 9	<90% = 11	
Preu	95.000 - 240.400 euros	125.000 - 300.000 euros	98.000 - 300.000 euros	95.000 - 300.000 euros

Fuente: Conselleria d'Obres Públiques, Habitatatge i Transports.