

7

HABITATGE

RESUM

L'any 2009, la recessió de la construcció residencial a les Balears continua agreujant-se. Les tipologies d'edificació no residencial col·lectiva lliure s'han mostrat més resistents al cicle recessiu. En part aquest fet es produeix com a resultat de les mesures contracíclics impulsades per les administracions, en particular els equipaments públics, la rehabilitació urbana, l'habitatge protegit o el pla turístic de renovació, respecte del qual convé assenyalar que el seu abast real fins ara ha estat limitat i, en tot cas, molt inferior a les expectatives que havia despertat inicialment, en gran manera per l'empitjorament de l'economia a la zona euro, que ha descoratjat la inversió, però també a causa de les rigideses i dels obstacles que hi ha en el marc normatiu i en els procediments administratius seguits, en particular, per part d'algunes administracions locals. Les obres de reforma i ampliació residencial, com a efecte substitutiu de l'obra nova, tendeixen a aguantar millor la recessió.

El 2009, la demanda d'habitatges per a turisme residencial prem de manera molt feble, sobretot en el segment mitjà, com a conseqüència de la recessió de la zona euro. En l'etapa expansiva, el creixement intens dels preus interns dels béns immobles havia reduït el diferencial respecte dels països compradors, i el 2009 l'ajustament dels preus és encara insuficient per estimular aquesta demanda.

La baixada contínua dels tipus d'interès hipotecari al llarg de l'any no ha tingut efectes significatius a l'hora d'impulsar la demanda residencial efectiva, molt afeblida per l'agreujament de les restriccions en el flux del crèdit, per l'enduriment del mercat hipotecari sobre l'oferta de promocions residencials noves i les vendes d'habitatges i, sobretot, per l'aversion o la incapacitat de les llars d'endeutar-se davant l'empitjorament del marc econòmic.

La major intensitat de la caiguda de les vendes d'habitatges amb relació a la dels habitatges nous que han entrat en el mercat, l'ajustament del qual és molt més lent per les raons assenyalades, ha determinat un augment notable de l'estoc en els darrers tres anys. No s'ha d'atribuir íntegrament l'increment de l'estoc a l'excés d'habitatges per vendre, encara que s'estimi majoritari. El 2009 s'han acabat 9.410 habitatges i han estat objecte de compravenda 4.529 habitatges nous. Això ha fet que l'estoc total d'habitatge nou per a tots els usos hagi augmentat en 4.881 unitats. L'augment del 2008 va ser de 5.169 habitatges, equivalent a 1,8 vegades el del 2007, i l'estoc acumulat en aquests tres anys darrers ha estat de 12.965 unitats.

7.1.

LA SITUACIÓ DE L'HABITATGE A LES ILLES BALEARS

A les Balears la recessió de la construcció residencial continua agreujant-se. La recessió econòmica global i, sobretot, la que afecta l'eurozona es converteix en la més greu des de la de 1929 i afecta més durament els països on, com a Espanya, el sector de la construcció té més pes en l'estructura productiva i el nivell d'endeutament agregat dels sectors públic i privat és més elevat. El sector es troba immers en un doble procés d'ajustament sever, el qual es deriva de la mateixa correcció cíclica des d'àmbits de sobreoferta i, a més, està induït pel nou escenari econòmic. La demanda efectiva segueix desplomant-se per la contínua deterioració de la renda, l'ocupació i el nivell de confiança de les llars, però també per les restriccions del flux del crèdit i l'enduriment de les condicions d'accés als préstecs hipotecaris. L'oferta ha reaccionat a la baixa amb força respecte de les noves promocions, però manté encara un nivell alt d'activitat amb relació a les obres en curs a causa de la rigidesa productiva característica del sector. Per tant, encara que es redueix, continua essent molt més elevada l'oferta d'habitatges acabats que surten al mercat, els quals es venen, i l'estoc d'habitatges nous segueix augmentant. Les vendes d'habitatge usat cauen més que les noves. Els preus, rígids

en l'any anterior, baixen el 2009, encara que no són un factor d'ajustament de prou rellevància. Els tipus d'interès hipotecari es redueixen intensament, això respon a les successives retallades dels tipus de referència del BCE i a les massives intervencions per injectar liquiditat al sistema financer. La disminució dels preus de l'habitatge i, sobretot, dels tipus d'interès, millora clarament l'accessibilitat teòrica de les llars a l'habitatge, cosa que tanmateix, pels factors esmentats, no es tradueix en demanda efectiva. El descens dels tipus hauria d'alleujar la morositat, però aquesta continua avançant amb vigor. La recessió econòmica i l'atur agreugen els problemes crònics d'habitatge que ja hi havia, per a alguns col·lectius, en els anys de bonança.

7.2.

INVERSIÓ RESIDENCIAL: EVOLUCIÓ I EXPECTATIVES^(*)

El nombre d'habitatges visats, que constitueixen un bon indicador avançat de les expectatives d'inversió i de la futura activitat del segment de construcció residencial, va continuar en contracció, encara que a un ritme una mica inferior que el de l'any anterior. Es varen visar 2.455 habitatges enfront de les 5.292 de 2008, fet que suposa una disminució del 53,6%. El 2007, s'havien visat 15.694 habitatges, i així s'acostaven als màxims registrats des de 1990. En cap altra etapa recessiva anterior des de 1968, primer any de la sèrie històrica de què disposem, es produeix, ni de lluny, una correcció tan vio-

lenta i de tanta intensitat. El 1993, any en què es va registrar el mínim anterior, es varen visar 4.112 habitatges, dos terços més que el 2009, i es va tardar tres anys a arribar a aquest mínim. A Mallorca i Menorca, les baixades de 2009 són del 59% i 60% respectivament, valors una mica menors als de l'any anterior. A Eivissa i Formentera es produeix un augment del 5,8%, atribuïble a algunes promocions puntuals, després de la caiguda del 81,6% de l'any 2008.

La mitjana d'habitatges projectats per obra és un indicador de la grandària mitjana de les promocions i també de la tipologia de l'edificació. Aquest valor relaciona el nombre d'habitatges del projecte, en cas d'obra nova, i els afegits, en cas d'obra de reforma, amb el nombre d'obres visades. S'ha constatat que en anteriors etapes recessives es produeix un cert efecte de substitució d'obra nova per obra de reforma i ampliació, i que l'edificació residencial unifamiliar és més inelàstica a les fluctuacions del cicle que la col·lectiva. El 2009 l'indicador ha descendit fins a 0,5, i és, amb diferència, el valor més baix dels darrers quaranta anys. En la sèrie històrica mai no s'havia registrat un valor inferior a 1. Això posa de manifest la mínima pulsació de l'edificació plurifamiliar de nova planta, per iniciar en els pròxims anys, i la reduïda grandària mitjana de l'edificació residencial, en general.

L'oferta residencial iniciada va continuar caient intensament. S'accentuà la reducció després de l'estiu del 2008. A la primavera i l'estiu del 2009 es toca un fons aparent entorn dels 480 habitatges trimestrals. En el darrer trimestre es produeix un repunt. El nombre d'habitatges lliures iniciats a l'any

(*) Es pot ampliar aquest àmbit a l'apartat 7 del capítol I.

passa de 6.290 a 2.187, un 65,2% menys. Els habitatges totals iniciats, lliures i protegits, passen de 6.444 a 2.685, xifra que suposa un descens del 58,3%. No obstant això, l'activitat en execució continua essent encara elevada, perquè prové des dels màxims d'habitatges iniciats el 2007 i el 2006. De fet, el màxim mensual d'habitatges acabats es registra el juliol de 2009. El cicle habitatges iniciats - habitatges acabats ja no es realimenta i es desinfla segons s'acaben les obres. A mesura que s'aguditzen les restriccions creditícies a promotors i compradors i la demanda cau lliurement, es detenen obres iniciades o es construeix per fases o ja no es comencen les obres i, en general, es redueix el ritme de producció. Encara així, la forta inèrcia existent i la lentitud de l'ajustament de l'oferta característic del sector explica que el 2008 s'acabassin 11.827 habitatges lliures (només un 2,8% menys que el 2007), i que el 2009, ja instal·lats en plena recessió, encara s'acabassin 9.071 habitatges lliures, fet que suposa un descens del 23,3% i 9.410 en total (inclosos 498 de protegits), un 22% menys.

7.3.

LA DEMANDA

El 2007 es va materialitzar el procés de canvi de cicle en el sector de la construcció. Durant l'any, i més concretament en el darrer quadrimestre, el sector va entrar 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 derivat de l'augment dels tipus d'interès, de l'enduriment del

mercant hipotecari i de l'alentiment de les pujades de preus de l'habitatge, i segon, un ajustament motivat per la irrupció en escena de diverses causes exògenes, d'abast internacional, que varen provocar la ràpida deterioració de les economies, en particular de les més dependents de l'activitat del sector de la construcció, com és el cas de l'economia espanyola.

El mercat immobiliari es va contreure el 2008 i la situació va continuar agreujant-se el 2009. Les dades de l'INE relatives al volum d'hipoteques immobiliàries constituïdes a les Balears, corresponents a habitatges, així com l'evolució del nombre d'habitatges objecte de compravenda, reafirmen la magnitud del reajustament. El 2009, el nombre d'operacions hipotecàries va disminuir un 14,2%, després de la caiguda del 40,7% de l'any anterior. L'import total dels préstecs hipotecaris constituïts va baixar un 31,2%, després de la intensa reducció del 2008 (43,6%). La compravenda d'habitatges nous va disminuir un 34,3% i passà de 6.897 a 4.529 unitats. El 2008 el descens ja havia estat del 28,4%. La caiguda de la compravenda d'habitatges usats és encara més intensa: es passa de 10.866 unitats el 2007 a 3.631 el 2009, amb baixades del 50,5% el 2008 i 32,5% el 2009. (Vegeu el quadre AIII-91.)

7.4.

LA VARIACIÓ DE L'ESTOC D'HABITATGES NOUS

La major intensitat de la caiguda de les vendes d'habitatges amb relació a la dels

habitatges nous que han entrat en el mercat, l'ajustament del qual és molt més lent per les raons assenyalades, ha determinat un notable augment de l'estoc en els darrers tres anys. Convé aclarir de seguida que dins la magnitud d'habitatges acabats s'inclouen no tan sols els destinats a la venda, sinó també els destinats a altres usos, com el lloguer o l'ús propi. Per tant, no s'ha d'atribuir íntegrament l'increment de l'estoc a l'excedent d'habitatges per vendre, encara que s'estimi majoritari. El 2009 es varen acabar 9.410 habitatges i varen ser objecte de compravenda 4.529 habitatges nous. Això va fer que l'estoc total d'habitatge nou per a tots els usos augmentàs en 4.881 unitats. L'augment de 2008 va ser de 5.169 habitatges, equivalent a 1,8 vegades el del 2007.

En el trienni 2007-2009 s'han acabat 34.023 habitatges i s'han venut 21.058 habitatges nous, un 61,9%. L'estoc acumulat en aquests darrers tres anys (no l'excedent per a la venda) és de 12.965 unitats. L'estoc total d'habitatges nous a final de 2009 seria el resultat d'afegir a aquest estoc el saldo que hi havia a final de 2006, que aquí no consideram. (Vegeu el gràfic AIII-8.)

7.5.

LA RECESSIÓ DE 1990-1993 ENFRONT DE L'ACTUAL

Trobam interessants similituds causals i elements comuns entre la recessió actual del sector a les Balears i la de començament dels anys noranta relatius a la gestació i l'evolució. En ambdues es donen

aquests dos grups de factors:

- a) Decisiva incidència dels factors exògens de caràcter econòmic i financer i l'existència d'una fita o d'unes quantes que intervenen a manera de detonants o catalitzadors.
- b) Correcció cíclica del mateix sector des de nivells molt elevats d'activitat, amb característiques de sobreoferta.

Els elements causants de la recessió d'inici dels noranta són, en síntesi, els següents:

Primer, la guerra del golf Pèrsic a inici de 1991 va provocar l'empitjorament de la situació geopolítica a l'Orient Mitjà i un vertiginós augment del preu del petroli. Això va generar perturbacions internacionals i la deterioració de les economies occidentals. A Europa, a més, la pèrdua de confiança en el marc i en l'SME varen provocar elevades taxes d'interès.

Segon, en els darrers anys de la dècada dels vuitanta, a les Balears, el sector havia arribat a uns màxims d'activitat, tant en l'edificació d'ús turístic com en l'edificació residencial lliure, a causa d'una conjunció de factors econòmics expansius i altres de caràcter normatiu (Llei de costes, Decret Cladera II, entre d'altres), la qual cosa va provocar una intensa elevació dels preus del sòl i de l'habitatge i de les expectatives de pujades futures.

Algun dels elements diferenciadors entre ambdues recessions podrien, fins i tot, tenir algun grau de compensació amb uns altres de signe contrari, amb el resultat de

pal·liar les diferències aparents. Aquest seria el cas de la taxa d'interès nominal i les restriccions creditícies.

En el gràfic AIII-9 representam l'evolució registrada pels habitatges visats durant el període 1989-1994 i la comparam amb la del període 2006-2011. La xifra atribuïda al 2010 es basa en l'extrapolació ajustada de l'evolució mensual d'enguany. Les xifres assignades al 2010 i 2011 se sustenten en la hipòtesi, que gaudeix d'un ampli consens que compartim, que la recessió actual del sector, especialment la que afecta el segment residencial, no tan sols és més profunda sinó que la sortida també serà molt més lenta.

Pot observar-se que en la recessió de 1990-1993 l'ajustament va ser, amb diferència, menys intens que ara. En la recessió actual, en un sol any els habitatges visats varen caure per sota del nivell al qual es va arribar després de dos anys d'ajustament en la primera. La reducció acumulada el 2008 i 2009, des del màxim de 2007, ha arribat al 84,3%. Estimam que al mínim de la recessió actual, quant a la nova inversió residencial, s'hi arribarà el 2010, amb uns 2.200 habitatges, fet que suposa un 46,5% menys que els visats el 1993, any en què es va tocar fons en la recessió anterior. El 2010 podria frenar-se la taxa de reducció, i el 2011 es podria iniciar una pujada tènue, des d'un mínim històric i, en tot cas, amb un perfil més propi d'una etapa d'estancament. L'obra en curs continuarà descendint.

Les tipologies d'edificació no residencial col·lectiva lliure s'han mostrat el 2009 més resistents al cicle recessiu, com posa de

manifest l'evolució de la superfície visada, la reducció de la qual ha estat del 34,5%, molt menor que la corresponent als habitatges (53,6%). En part, aquest fet es produeix com a resultat de les mesures contracíclics impulsades per les administracions, en particular els equipaments públics, la rehabilitació urbana, l'habitatge protegit o el pla turístic de renovació. Respecte d'aquest darrer, convé assenyalar que el seu abast real fins ara ha estat limitat i, en tot cas, molt inferior a les expectatives que havia despertat inicialment, en bona mesura per l'empitjorament de l'economia a l'eurozona, que ha descoratjat la inversió, però també a causa de les rigideses i obstacles existents en el marc normatiu i en els procediments administratius seguits, en particular, per part d'algunes administracions locals. Les obres de reforma i ampliació residencial, com a efecte substitiu de l'obra nova, tendeixen a aguantar millor la recessió.

7.6.

ELS FACTORS DE LA DEMANDA RESIDENCIAL

7.6.1. EL FACTOR DEMOGRÀFIC

La intensitat del procés immigratori, en particular el procedent de països estrangers, s'ha constituït en un dels factors més actius d'entre els que configuren l'evolució de la demanda d'habitatge. Però també ho ha estat la ràpida transformació de la societat, amb diversos processos que han impulsat la formació de llars, sense

perjudici que en aquesta conjuntura molta de la demanda d'habitatge existent, generada per a aquests processos, no pugui satisfer-se.

El 2009, la demanda d'habitatges per a turisme residencial prem molt feblement, sobretot en el segment mitjà, com a conseqüència de la recessió de l'eurozona. En l'etapa expansiva, el creixement intens dels preus interns dels béns immobles havia reduït el diferencial respecte dels països compradors i el 2009 l'ajustament dels preus és encara insuficient per estimular aquesta demanda.

7.6.2. EL FACTOR FINANCER

7.6.2.1. Tipus d'interès i mercat hipotecari

L'agost del 2005, els tipus d'interès hipotecari, expressats com a valor mitjà corresponent al conjunt de les entitats financeres, varen arribar al valor més baix des de l'any 2000, amb una taxa del 3,19%. (Vegeu el gràfic AIII-10.)

El cicle de reduccions contínues havia acabat. Al llarg del 2006, el BCE va augmentar escalonadament els tipus d'interès. En aquest nou escenari alcista, el tipus mitjà de l'any 2006, més ressagat, va créixer fins al 4,17%. A més, s'esgota el mecanisme d'extensió dels terminis d'amortització dels préstecs i emergeixen processos més selectius i exigents, seguits per les entitats financeres per a les concessions dels nous préstecs. El 2006 es produeix un canvi del model de demanda d'habitatge en el component financer. El nou model

va començar a allunyar-se del patró seguit els anys anteriors, en què 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. La correcció cíclica només seria qüestió de temps.

El juny de 2007, el tipus d'interès oficial del BCE havia pujat fins al 4%. Després de l'estiu, la crisi de les hipoteques d'alt risc als Estats Units va provocar l'escalada de l'EURIBOR i l'ampliació del diferencial entre aquest i els tipus oficials. En conseqüència, el tipus d'interès hipotecari va continuar pujant amb rapidesa i de forma sostinguda i va arribar al 5,56% al desembre d'aquest any. El tipus mitjà anual arriba al 5,24%.

El 2008, les dificultats del sistema financer internacional s'agreugen i s'estenen amb rapidesa. Es produeix una contracció extrema del mercat interbancari. Les tensions de liquiditat, aversió al risc i dificultats de refinançament de les entitats financeres provoquen l'estrenyiment dels canals de crèdit a les empreses i a les famílies. La restricció del crèdit al sector de la construcció és especialment severa a Espanya. En aquest escenari, el tipus d'interès hipotecari, que segueix el que deixa l'EURIBOR, se situa en el 6,26% al setembre. A la tardor, la situació del sistema financer internacional s'ha agreujat tant que els governs i els principals bancs centrals adopten mesures de forma coordinada i amb caràcter massiu. A partir d'octubre, el BCE inicia una sèrie de descensos que duen el tipus de referència al 2,5% el desembre de 2008. A mesura que aquestes intervencions produeixen efectes i els mercats financers deixen enrere les fases

més agudes de la crisi, l'EURIBOR retrocedeix, i, amb aquest, l'interès hipotecari. Al desembre, l'EURIBOR ja havia baixat fins al 3,45% i l'hipotecari fins al 5,89%.

El 2009, els tipus continuen retrocedint. El BCE retalla successivament els tipus de referència al març (fins a l'1,50%), a l'abril (un altre quart de punt, fins a l'1,25%) i, finalment, al maig, un altre quart, fins a l'1% —el nivell més baix des de la seva creació. A la reunió del 7 de maig, el BCE, davant la profunditat de la recessió, la persistència dels riscos del sistema financer i un horitzó amb amenaces deflacionàries a l'eurozona, no tan sols baixa el seu tipus, sinó que també anuncia noves mesures quantitatives de gran abast, com ara la compra en el mercat secundari de bons protegits (*covered bonds*) per actius hipotecaris o la prolongació de subhastes de liquiditat per import il·limitat fins a dotze mesos. La massiva injecció de liquiditat i les retallades de tipus per part del BCE duran l'EURIBOR a mínims històrics en els mesos següents, a mesura que aquestes disposicions es van implementant. Al juny, l'EURIBOR a un any ha descendit fins a l'1,50% i al setembre se situa en l'1,24%. Des de llavors, tot just va descendir més: el mes d'abril de 2010 és de l'1,22%. L'interès hipotecari se situa en el 3,29% al juny i baixa fins al 2,82% al desembre. La mitjana de l'any 2009 és del 3,44%, 2,4 punts menys que la del 2008. El BCE anuncia al desembre que retirarà progressivament les mesures no convencionals, però que mantindrà el tipus d'interès.

La baixada contínua dels tipus d'interès hipotecari al llarg de l'any no va tenir efectes significatius amb vista a l'impuls de la

demanda residencial efectiva, molt afeblida, entre altres factors, per l'agreujament de les restriccions en el flux del crèdit, per l'enduriment del mercat hipotecari sobre l'oferta de promocions residencials noves i les vendes d'habitatges i, sobretot, per l'aversió o incapacitat de les llars d'endeutar-se davant l'empitjorament del marc econòmic. Els efectes més notables del descens dels tipus d'interès cal buscar-los en el paper de contrapès de la morositat, la ràtio de la qual ha crescut amb gran rapidesa a conseqüència de l'atur (fet que ha deteriorat els balanços de les entitats financeres i els indicadors de solvència), i en la contribució a la recomposició de l'elevat endeutament de les llars.

7.6.2.2. Preus

Segons les dades del Ministeri d'Habitatge (amb una nova base el 2005) l'habitatge lliure va arribar a les Balears, en el quart trimestre del 2009, a un preu de 2.125,8 euros per metre quadrat, un 12,3% més elevat que la mitjana espanyola, que es va situar en 1.892,3 euros. A les Illes Balears, els preus (variació interanual de preus trimestrals) disminueixen una mitjana del 9% el 2009. La primera baixada s'havia produït en el quart trimestre del 2008 (1,2%) i el descens s'accelera fins a arribar a una contracció de l'11% en el quart trimestre del 2009. A Espanya, l'ajustament ja s'inicia en el segon trimestre del 2008 i és més intens en aquest any, amb una reducció mitjana del 9,8%. El 2009 els preus es redueixen un altre 7,4%. Per tant, l'ajustament a la baixa dels preus a Illes Balears mostra més rigidesa a l'inici, però el descens guanya intensitat segons avança l'any 2009. (Vegeu els gràfics AIII-11 i AIII-12.)

En tot cas, convé destacar que es tracta de valors mitjans. El mercat immobiliari, en part com a conseqüència de la mateixa magnitud de la sobreproducció recent, presenta una oferta residencial molt diversa en la qualitat. Es varen fer promocions a partir d'una expansió i d'una demanda que, llavors, semblaven interminables i que en certs casos varen excedir els límits de la prudència i varen conduir a produccions amb notes d'utilitat marginal decreixent. Els productes de menys qualitat registren caigudes de preus molt superiors, amb les quals reflecteixen els preus mitjans esmentats. L'absorció de l'estoc dels habitatges més mal situats i amb menys equipaments i dotacions requereix ajustaments addicionals de preus. D'altra banda, les entitats financeres, a mesura que la morositat avança i executen les garanties reals, han oferit creixents quantitats d'habitatges amb forts descomptes en els preus i amb condicions financeres preferents, això ha fet pressionar també els preus a la baixa.

En suma, la conjunció d'un elevat estoc d'habitatges i una mínima pulsació de la demanda indiquen una continuació del procés d'ajustament de preus. Les llars mantenen expectatives de preus decreixents. També algun dels prestigiosos serveis d'estudis considera que l'ajustament de preus té encara recorregut. Precisament, a la lenta i tímida resposta dels preus que s'ha registrat a Espanya, tenint en compte la importància del volum de la sobreoferta de producció existent, cal atribuir-hi una part de les dificultats que troba el mercat immobiliari per absorbir l'estoc i reprendre la senda de l'equilibri. Aquesta evolució contrasta amb l'experimentada en els Estats Units, on la

baixada de preus va ser molt ràpida i de gran importància des del principi, fet que propicià un ajustament del sector immobiliari sever però de durada inferior.

L'ajustament a la baixa dels preus de l'habitatge usat és més intens que en el cas de l'habitatge de nova construcció. El preu mitjà de l'habitatge lliure usat amb més de dos anys d'antiguitat, segons les dades del Ministeri d'Habitatge referides al darrer trimestre de cada any, en el segment de menys de 150.000 euros ha descendit un 7,6% (el 2008 havia baixat un 10,7%), i així se situa en 1.659,9 euros per metre quadrat. En aquest mateix segment, la mitjana estatal ha estat de 1.214,7 euros per metre quadrat i els preus tot just han variat (+0,5%). El preu de les Balears és un 36,7% més elevat que la mitjana espanyola, encara que en el darrer any la diferència s'ha reduït. El preu dels habitatges d'entre 150.000 i 300.000 euros també s'ha reduït a un ritme similar i s'ha situat en 1.936,9 euros/m², amb una disminució del 8,1%. La mitjana espanyola és de 1.849,7 euros/m² i ha baixat un 3,3%. En aquest segment, els preus de les Balears són un 4,7% més elevats que la mitjana estatal, encara que la diferència s'ha escurçat molt en aquest darrer any.

7.7.

ACCESSIBILITAT A LA PROPIETAT DE L'HABITATGE

Hi ha diferents indicadors de l'accessibilitat a l'habitatge. El Servei d'Estudis Econòmics del BBVA elabora un indicador

de síntesi que mesura l'esforç sobre ingressos ponderats ajustats per la 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 ha de destinar-se al pagament de l'adquisició de l'habitatge. L'accessibilitat depèn de tres factors: tipus d'interès hipotecaris, preus reals de l'habitatge i renda disponible.

Amb dades referides al conjunt estatal, en el període 1999-2008, l'accessibilitat es deteriora, sobretot pel factor preu. Encara que la capacitat d'endeutament havia augmentat en els darrers anys com a resultat de factors econòmics i financers, va resultar insuficient per contrarestar l'intens creixement dels preus de l'habitatge i en va erosionar any rere any l'accessibilitat. A partir del 2006, el ràpid augment del tipus d'interès accelera la deterioració de l'accessibilitat i s'arriba a un màxim del 38% el 2008.

No obstant això, el 2009, aquesta evolució s'ha revertit i s'ha iniciat un procés de clara millora de l'accessibilitat, com a resultat de la intensa caiguda dels tipus d'interès hipotecari i, en una mesura molt més inferior, de l'ajustament a la baixa dels preus de l'habitatge. El BBVA xifra l'indicador d'accessibilitat per al 2009 i per al 2010 en un 25% i un 20% respectivament. El 2009, la contribució de la reducció dels tipus d'interès a la millora de l'accessibilitat equival a quatre vegades l'aportada pels preus.

No disposam de dades relatives a l'accessibilitat desagregades per comunitats autònomes des del 2004. Però, tenint en

compte la situació de partida i una evolució dels preus de més creixement a les Balears que en el conjunt estatal, podem estimar que l'indicador d'accessibilitat de les Balears hauria arribat a situar-se el 2008 més d'un 20% per sobre de l'estatal. La situació s'alleuja el 2009, atès que els preus baixen més a les Balears que en el conjunt d'Espanya, encara que a causa del menor pes dels preus respecte de la baixada de tipus, comú a ambdós indicadors, la millora probablement haurà evolucionat bastant en línia amb l'estatal.

7.8.

LLOGUER D'HABITATGE

Segons l'enquesta de demanda d'habitatge i lloguers publicada pel Ministeri d'Habitatge sobre la base de dades d'octubre del 2006, a les Illes Balears hi havia 56.861 habitatges en lloguer. Segons els nostres càlculs, considerant el parc d'habitatges estimat en aquesta data, els habitatges en lloguer representen un 10% del total. Espanya se situaria entorn del 8%. En els anys anteriors a la recessió s'havien sumat els efectes de diversos factors que pressionaven la demanda d'habitatge en lloguer i havien provocat un ràpid augment dels preus d'arrendament. Entre aquests factors hi ha: l'augment de la població immigrant de renda baixa (per motius laborals), la tradicional escassetat de l'oferta d'habitatges oferts 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.

No obstant això, l'actual cicle recessiu de la construcció introdueix nous elements en aquest mercat. D'una banda, la sequera del flux del crèdit i l'enduriment de les condicions del mercat hipotecari, juntament amb la creixent deterioració econòmica i de les expectatives de les llars, a pesar de la millora nominal de l'accessibilitat a l'habitatge en propietat que s'inicia l'any 2009 per la baixada dels tipus d'interès, han ampliat la demanda insatisfeta d'adquisició d'habitatge i han afavorit el desplaçament de part de la demanda d'habitatges de compra cap al lloguer. Però, de l'altra, el nou cicle ha generat una intensa ampliació de l'oferta d'habitatges de lloguer, a partir de l'estoc alenit d'habitatges, com a alternativa al desplom de les vendes i també per rendibilitzar actius ociosos. És freqüent que ofereixin habitatges de lloguer propietaris que, en el seu moment, els varen adquirir per motius d'inversió o amb finalitats especulatives, mitjançant préstecs hipotecaris, i que ara es troben immersos en un mercat immobiliari de vendes tot just sense pols i amb la necessitat de plantar cara a la càrrega financera del seu endeutament. La reducció de la taxa d'inflació, a la qual estan indexades moltes rendes, contribueix a contenir els preus del lloguer.

El resultat de tot això és que en els dos darrers anys els preus de lloguer han descendit a les Balears i també, encara que menys, en el conjunt de l'Estat. El 2009 el preu mitjà baixà lleugerament a les Illes Balears (-1%), després de la forta reducció de l'11,4% registrada el 2008, segons dades publicades per la Societat Pública del Lloguer (SPA), adscrita al Ministeri d'Habitatge. Les rendes mitjanes mensuals de mercat varen anar de 651,65

euros a 658 euros, respectivament. A Espanya els lloguers baixen un 3,8% el 2009 i un 1,9% el 2008 i els preus mitjans varen ser, respectivament, de 656 euros i 682 euros.

7.9.

PLANS D'ACCÉS A L'HABITATGE I REHABILITACIÓ

En els darrers anys s'han produït iniciatives de les administracions públiques amb tendència a facilitar l'accés a l'habitatge o la rehabilitació i a potenciar el lloguer enfront de l'adquisició.

A mitjan desembre de 2008, el Govern de l'Estat va aprovar el nou Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació (PEHR) 2009-2012. Entre les línies estratègiques del nou pla destaquen: l'aposta pel lloguer; l'impuls a la rehabilitació, incorporant el Programa Renove de millora de l'eficiència energètica i l'accessibilitat; l'ampliació dels col·lectius amb protecció preferent a l'accés a habitatges de protecció oficial (HPO) i, alhora, l'extensió d'ajudes a les rendes mitjanes i la reconversió de l'estoc d'habitatges en HPO. Amb relació al foment del lloguer, el nou PEHR es proposa arribar a l'objectiu que el 40% de la nova construcció d'HPO, incloent els que procedeixen de la rehabilitació, es destinin al lloguer.

El conveni subscrit entre el Govern d'Espanya i el de les Illes Balears per desenvolupar el nou PEHR 2009-2012 estableix una inversió ministerial de 190 milions d'euros, la qual cosa suposa un

65% més que el pla anterior. Un 54% de les actuacions es destinaran a la reforma d'immobles i a la renovació urbana. A aquesta inversió s'afegeixen les mesures adoptades pel Govern, tals com la Llei de barris, les ajudes per a la rehabilitació, l'adquisició de reserves estratègiques de sòl per poder construir 2.764 HPO o l'adquisició de 426 habitatges en estoc per convertir en HPO. El Conveni beneficiarà, segons les previsions, més de 17.400 famílies de les Balears.

Segons dades fetes públiques per la Conselleria d'Habitatge i Obres Públiques, les ajudes públiques a la rehabilitació han generat una inversió de 97 milions des del

2008. Aquí, s'hi inclouen tant les convocatòries anuals, fetes per aquesta Conselleria, relatives a la rehabilitació de barris, barreres arquitectòniques i patrimoni amb ajudes del Govern (que sumen una inversió prevista de 46,54 milions d'euros entre 2008 i 2009, subvencionada en el 67%); com les actuacions de rehabilitació en les quals participen el Ministeri d'Habitatge i el Govern, la inversió dels quals ascendeix a 50,12 milions d'euros, 6,33 dels quals corresponen a subvencions autonòmiques i 10,01 a subvencions estatals. El 2009, els habitatges de protecció oficial han representat el 10,7% dels habitatges visats, enfront del 3,3% registrat el 2008.

