

8

HABITATGE

RESUM

El 2020 l'activitat del mercat de l'habitatge va continuar sent elevada, encara que la majoria dels seus indicadors no van superar la de l'any anterior. Es podria equiparar a una activitat similar a la del 2008-2010.

El 54 % d'aquesta activitat va continuar centrada en les reformes (sobretot d'habitatges) i el 46 % restant va ser en la nova construcció. En tots dos casos, amb un pes majoritari en l'edificació residencial d'habitatges unifamiliars i més discretament de plurifamiliars. A més, hi va haver una alta demanda d'habitatge per part de segments de població d'alt poder adquisitiu, que van fer que el preu de l'habitatge continués desenfrenat. El preu del sòl va resistir l'inversió, ja que es va reduir molt moderadament respecte a 2019.

A més, el nombre i l'import de les transaccions de compravenda d'habitatges lliures es van reduir. Malgrat que ho van fer a dues intensitats diferents i van cloure amb un preu mitjà per transacció que va assolir una xifra rècord: 318.000 euros l'habitatge. No obstant això, malgrat les reculades de la majoria dels indicadors d'habitatge, hi va haver un mercat paral·lel, el de luxe, que va continuar actiu i va arrossegar els valors mitjans de la comunitat.

El mercat del lloguer va reflectir la crisi de la pandèmia amb rapidesa i van baixar les rendes de l'oferta disponible. A més, les hipoteques constituïdes tant en valor com en import també se'n van ressentir. En resum, la desescalada observada el 2019 es va accentuar ràpidament el 2020 per la pandèmia i va convertir el 2017 en el millor any de la dècada.

Va cridar l'atenció que el ritme d'inaccessibilitat de l'habitatge va augmentar d'un any a l'altre: si el 2019 una persona necessitava 13,6 anys de salari íntegre per comprar un habitatge, el 2020 en va arribar a necessitar 17,2. Mentrestant, a Espanya l'esforç mitjà va ser similar en tots dos anys: 9,3 anys el 2019 i 9,6 el 2020.

8.1.

INTRODUCCIÓ

El 2020 l'activitat del mercat de l'habitatge va continuar sent elevada, encara que la majoria dels seus indicadors no van superar el nivell de l'any anterior. Es van retornar a les xifres dels anys 2008-2010.

El 54 % d'aquesta activitat va continuar centrada en les reformes (sobretot d'habitatges) i el 46 % restant va ser en la nova construcció. En tots dos casos, amb un pes majoritari en l'edificació residencial d'habitatges unifamiliars i més discretament de plurifamiliars. A més, hi va haver una alta demanda d'habitatge per part de segments de població d'alt poder adquisitiu, que van fer que el preu de l'habitatge continués desenfrenat.

La pandèmia va afectar la marxa del sector de l'habitatge i va fer retrocedir la majoria dels seus indicadors. Es van observar descensos en alguns dels indicadors d'activitat, com el preu del lloguer, les transaccions de compravenda d'habitatges i els seus imports. En canvi, unes altres activitats van augmentar respecte al 2019, com les hipoteques constituïdes tant en valor com en import o el valor mitjà de les transaccions. També hi va haver les que tot just es van veure afectades i, fins i tot registrant descensos interanuals, van assolir xifres elevades, com el preu del sòl.

A més, el nombre i l'import de les transaccions de compravenda d'habitatges lliures es van reduir, encara que ho van fer a dues intensitats diferents i van cloure amb un preu mitjà per transacció que va assolir

una xifra històrica: 318.000 euros per operació de compravenda.

Conseqüentment, van empitjorar —i molt— els indicadors d'accessibilitat a l'habitatge. El 2020 hi va haver dues dimensions diferents que van aprofundir les diferències entre les Illes Balears i la resta d'Espanya.

La situació a Espanya va ser similar perquè els seus indicadors d'activitat també es van frenar respecte al 2019. No obstant això, a diferència del cas balear, va ser l'any 2018 el que es va convertir en el més actiu del període des del 2009.

8.2.

PREUS

Una de les primeres conclusions d'aquesta memòria és que, enmig d'aquest panorama de crisi econòmica, els preus dels habitatges el 2020 es van continuar encarint. De fet, van assolir el preu més elevat des de 2009.

Segons dades oficials de l'Institut Nacional d'Estadística (INE), l'índex de preus de l'habitatge (IPH) general, calculat sobre la base de preus de compra de 2005, va arribar als 135,9 punts. Això va suposar un 4,1 % més que l'any anterior (130,6 punts). Encara que, això sí, va créixer a un ritme més moderat comparat amb el d'anys anteriors.

Aquest encariment va ser generalitzat tant en els habitatges de segona mà com en els

nous, encara que es va donar amb més intensitat en aquests darrers. Totes dues van acumular pujades per setè any consecutiu. D'una banda, els habitatges nous van assolir un IPH de 142,4 punts, la qual cosa va suposar un encariment del 10,6 % respecte a l'any anterior. I, de l'altra, l'índex de les cases de segona mà es va situar en els 135,5 punts, creixent un 3,5 % respecte al 2019 (vegeu el quadre IIIA-8.1).

Aquesta conclusió no només destaca per l'entorn conjuntural de crisi en el qual ens trobàvem, sinó perquè té un comportament oposat al del conjunt d'Espanya.

En plena pandèmia, els preus de l'habitatge a les Balears no només que es van resistir a baixar, sinó que es van incrementar respecte als del 2019. En part es podria explicar perquè l'estabilitat de l'habitatge va continuar sent l'opció d'inversió preferida enfront d'altres actius: perquè es concebia una ràpida recuperació de la pandèmia; perquè les hipoteques continuaven en preus mínims i s'aprofitaven d'un període de tipus d'interès molt baixos; perquè el preu del sòl tot just es va reduir; perquè els venedors potencials decidien conservar els seus immobles i buscar liquiditat en altres alternatives —com les ajudes creditícies posades en marxa al juny— que no malvendre els seus béns a preus fora de mercat per aconseguir-la, o perquè la confiança en el valor dels immobles a la comunitat va continuar sent elevada malgrat el confinament i les altres restriccions.

Amb tots els motius anteriors es podria explicar per què el preu de l'habitatge a les Illes Balears s'encaria i superava el nivell del 2009.

Per trimestres, es va observar que a partir del segon trimestre de 2019 es va anar moderant el ritme de creixement dels preus dels habitatges, tant a les Balears com a Espanya. En arribar el tercer trimestre de 2020, es reflecteix la incertesa econòmica de la pandèmia i es corregeix amb més intensitat. Només en aquest trimestre el preu de l'habitatge nou va patir una baixada de 10 punts. La baixada dura poc, perquè els trimestres posteriors es va recuperar la tendència i va continuar creixent fins a minorar les diferències amb els preus previs a la bombolla immobiliària del 2008. Així, si en el segon trimestre de 2008 l'IPH es va situar en els 140,6 punts, el 2020 va estar en els 138,4 punts. És a dir, un comprador que el 2005 hagués pagat 100.000 euros per un habitatge; el 2008 el mateix li hauria costat 140.600 euros, i el 2020, 138.400 euros. Des d'aquesta òptica, els preus de 2020 només van ser un 2 % més barats que els del 2008.

Un any més, l'habitatge a Espanya (mesurat en conjunt) va ser més barat. Va tenir un IPH de 127,2 punts, 8,7 punts menys que el balear. Les xifres posen en relleu la idiosincràsia del mercat de l'habitatge a les Balears.

El preu del sòl tot just es va veure afectat per la pandèmia. Les limitacions de sòl urbà balear van fer que el seu preu no només assolís el nivell més elevat d'Espanya, sinó que va registrar un dels descensos més moderats (-2 %) en comparació amb les altres comunitats autònomes. Segons dades del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana¹, el 2020 el preu mitjà

1. MINISTERI DE TRANSPORTS, MOBILITAT I AGENDA URBANA (GdE) (2020). *Estadísticas de precios de suelo urbano*. Recuperat l'1 de juny de 2021 de: <https://apps.fomento.gob.es/boletinonline2/?nivel=2&ordre=36000000>.

anual del sòl balear es va situar en els 281 €/m², només 6 €/m² menys que el 2019. Es van pagar 135 €/m² més per sòl balear que a la resta d'Espanya (146 €/m²), el sobrepriu més alt de totes les autonomies. El sòl en el conjunt d'Espanya, però, es va abaratir un 9,4 %.

També va cridar l'atenció el seu comportament respecte a les altres comunitats que tenen els preus del sòl similars. En aquest sentit, aquestes darreres van patir descensos més elevats, com Madrid (amb un -16,6 %), el País Basc (-5,7 %) i les Canàries (-6,3 %).

Paral·lelament, el mercat del lloguer és molt més àgil que el de l'habitatge i els efectes derivats de la situació de la pandèmia es van reflectir més ràpidament i d'una manera més intensa que en el mercat de compravenda. De fet, es va veure un comportament dispar entre els preus de compra i els de lloguer (amb dades del portal Idealista). Segons l'informe sobre l'evolució dels preus del lloguer d'habitatge a Espanya², els mercats més dinàmics per al lloguer van tancar l'any amb caigudes «històriques». Segons aquest estudi, en el conjunt d'Espanya el preu de l'habitatge en lloguer va pujar un 1,4 % durant el 2020, fins a 11,1 euros al mes el metre quadrat. Així mateix, Barcelona (-9,4 %), Madrid (-7,3 %), Palma (-6,2 %), Màlaga (-5,6 %) i Sevilla (-5,2 %) van liderar les caigudes.

Per comunitats autònomes, els preus del lloguer només es van reduir en quatre: les

Balears, Madrid, Catalunya i les Canàries. A les Balears, el descens va ser del 7,3 %, seguida de Madrid (-4 %), Catalunya (-2,8 %) i les Canàries (-0,7 %). No obstant això, es van incrementar a la resta, amb Galícia al capdavant, que va registrar una pujada del 6,7 %, seguida de Castella i Lleó (6,4 %), Extremadura (4,8 %) i Castella-la Manxa (4,7 %).

Un dels motius d'aquest abaratiment va ser l'important increment del parc d'habitatges disponibles per l'aturada provocada pel confinament. Es va produir un transvasament d'habitatges turístics a lloguer tradicional. Aquest transvasament va ser més marcat en els mercats més dinàmics, coincidint amb les grans ciutats, en què la rotació d'habitatges va ser molt més elevada perquè les rendes —a les principals ciutats— van començar a caure amb la pandèmia per les dificultats econòmiques de les famílies; perquè els pisos turístics de les grans ciutats i zones costaneres van cercar alternatives a la falta de turistes i es van posar en el mercat com a habitatges de llarg termini, i perquè hi va haver mudances a pisos més grans a causa de les noves necessitats marcades pel teletreball.

Malgrat els descensos experimentats, les Balears van continuar sent una de les comunitats més cares (11,7 €/m²), a les quals s'ha de sumar Madrid (14,2 euros), Catalunya (13,8 euros), el País Basc (12,3 euros) i les Canàries (9,9 euros).

Tot això està provocant que el mapa dels barris dels municipis i fins i tot dels mateixos municipis canviés. S'estan recuperant zones i municipis que en els darrers anys

2. IDEALISTA (2021). «Evolució del preu de la vivienda en alquiler en España». Recuperat el 16 de juny de 2021 de: <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/alquiler/>.

s'havien buidat i passen a ser, de nou, zones residencials on la classe mitjana adquireix o lloga un habitatge a preus assequibles.

8.3.

TRANSACCIONS

Un altre dels indicadors analitzats en el mercat de l'habitatge va ser el moviment de transaccions de compravenda d'habitatges, tant en nombre com en import. El 2020, amb dades del Ministeri de Foment³, les transaccions d'habitatges de les Illes Balears es van continuar frenant per quart any consecutiu fins a assolir les 11.539 signatures. En comparació amb el 2019, es van signar 4.153 transaccions menys. És a dir, van disminuir un 26,5 %. I si es compara amb el 2017 (18.390), la xifra més alta dels darrers anys, aquestes transaccions es redueixen un 37,3 %. La situació a Espanya també va empitjorar, encara que a un ritme més moderat (-14,5 %) i es va tancar l'any amb 487.089 transaccions.

En realitat, gairebé la totalitat va correspondre a habitatges lliures (concretament el 99 %). Així, el 2020 es van signar 11.441 operacions immobiliàries, incloent-hi tant habitatges nous com de segona mà, enfront dels 15.581 de l'any anterior, registrant un descens del 26,6 %. Agafant perspectiva, el 2020 va suposar retornar als nivells de 2008-2009. Definitivament

es van deixar enrere les xifres assolides el 2017, que fregaven les 18.300 operacions i que van convertir aquell any en el millor d'aquest darrer lustre.

Les transaccions a Espanya també van empitjorar les seves xifres, encara que més mesuradament que les Illes. Es van tancar 467.579 transaccions, la qual cosa va suposar un 14,5 % menys que el 2019 (546.592 transaccions), una quantitat similar a la del 2010.

I d'aquestes darreres, nou de cada deu transaccions van correspondre a habitatges de segona mà. És a dir, es van signar 10.351 operacions, un 28,1 % menys que fa un any. Es van acumular baixades durant tres anys consecutius fins a retrocedir a nivells de 2014-2015. En canvi, si es compara amb el 2017, l'any més dinàmic des del 2000 (16.947 transaccions), la reculada és d'un 38,9 % (6.596 transaccions menys).

A Espanya no va ser gaire diferent, encara que, això sí, la seva disminució va ser més moderada que a les Illes. Es van signar gairebé 87.000 operacions menys que l'any anterior, la qual cosa va suposar un descens del 16,9 %. En total, es van signar 426.709 transaccions enfront de les 513.707 transaccions del 2019.

En general, es pot concloure que, malgrat els descensos patits en el volum de transaccions per la situació de pandèmia, la xifra total es va mantenir en nivells de 2015, perquè es partia de nivells màxims assolits els anys anteriors. El 2020 les dues palanques de demanda que fins al moment influïen en la compra d'habi-

3. MINISTERI DE TRANSPORTS, MOBILITAT I AGENDA URBANA (2020). *Transacciones inmobiliarias (compraventa)*. Recuperat l'1 de juny de 2021 de: <https://www.fomento.gob.es/be2/?nivel=2&ordre=34000000>.

tatges se'n van ressentir. D'una banda, el mercat espanyol es va desplomar un 25 % i, de l'altra, l'estranger ho va fer un 30 %. No obstant això, cal destacar que el resultat final no va ser tan desastrós perquè es venia d'uns anys de bonança que en termes absoluts van aconseguir capejar el temporal.

El mercat espanyol es va contreure un 24,6 % respecte al 2019. Van signar 7.602 operacions, 2.483 menys que fa un any (10.085). I, d'altra banda, les persones estrangeres, residents o no a Espanya, van convertir les Illes Balears en una de les províncies amb un nombre més alt de compravenda d'habitatges per part seva. Es van signar 3.937 transaccions, 1.670 menys que el 2019 (5.607) i això va suposar un 29,7 % menys. Sens dubte, va ser un dels descensos que més van afectar l'evolució de l'activitat de l'habitatge a les Illes. Amb tot, destaca que el pes dels estrangers a les Illes (35 %) va ser superior a la majoria de les províncies i a la mitjana nacional (17 %), la qual cosa contribueix amb més efecte al sosteniment del mercat de l'habitatge a les Illes que en altres comunitats. En el conjunt d'Espanya, es van signar 72.644 transaccions, un 25,6 % menys que el 2019 (97.692 transaccions). I per províncies, les persones estrangeres van continuar triant altres zones costaneres, com les Canàries, Alacant, Girona, Almeria i Màlaga per invertir en un habitatge.

Una altra variable que explica la marxa del sector és l'import de les transaccions de les compravendes, que també es van reduir. El 2020 es van signar transaccions immobiliàries d'habitatges lliures per va-

lor de 3.637,8 milions d'euros, un 12,3 % menys que el 2019 (4.147,9 milions d'euros). En perspectiva, aquesta xifra es va assemblar a la del 2005 (amb 3.170,4 milions d'euros). A Espanya el comportament va ser semblant. Es van signar compravendes per valor de 77.467,9 milions d'euros, un 10,3 % menys que el 2019 (86.350,0 milions d'euros). Es va assolir un nivell similar al del 2009 (74.476,1 milions).

A conseqüència dels dos indicadors anteriors (nombre i import de les transaccions), el 2020 el valor mitjà per transacció va arribar al seu màxim: 318.000 euros per habitatge. Si bé tant el valor com el volum d'habitatges transaccionats va ser menor que el 2019, els seus ritmes de decreixement van ser desiguals. El descens en el nombre de transaccions va ser superior al seu valor. Per aquest motiu, el valor mitjà per transacció va ser superior el 2020 que el 2019.

Aquesta és una altra de les conclusions més interessants del capítol. És a dir, el preu mitjà d'una compravenda (calculat a partir del valor mitjà de les transaccions de compravenda d'habitatges lliures i el nombre d'operacions), va anar de 317.963 euros, un 19,4 % superior al de 2019 (266.221 euros), la seva cinquena pujada consecutiva: va passar de 225.000 el 2016 a 318.000 el 2020. I en comparació amb el preu mitjà a Espanya, la diferència encara va ser més dràstica, perquè va assolir els 152.000 euros, ja que el valor de la compravenda mitjana a Espanya es va estimar en 165.679 euros, un 8,3 % més que el 2019 (152.942 euros).

8.4.

HIPOTEQUES CONSTITUÏDES

Una altra de les conclusions d'aquesta memòria és que el 2020 es van signar més crèdits hipotecaris (tant en nombre com en import) que el 2019. Segons l'INE⁴, les hipoteques immobiliàries constituïdes corresponents a finques urbanes van créixer un 1,4% en import i un 19,2% en unitats. Es van concedir crèdits per valor de 2.878,9 milions d'euros enfront dels 2.839,2 milions d'euros del 2019. El seu pes a Espanya va representar el 4,3% del total (67.529,1 milions d'euros). I en nombre d'operacions, es van signar 14.371 préstecs, que van representar el 3,2% del total nacional. Crida l'atenció com va ser de diferent el comportament a Espanya: l'import de les hipoteques es va reduir un 5,1%, i el nombre, un 6,6%.

Una altra de les conclusions és quina part de les transaccions es va finançar amb crèdit. En aquest sentit, analitzant les dades anteriors, es va calcular que el 79% del valor de les operacions de les Illes Balears va necessitar el banc per finançar el seu habitatge, mentre que la resta es va pagar al comptat. En comparació amb l'any passat, van ser 11 punts percentuals més, ja que el 2019 un 68% es va necessitar hipotecar.

Els nombres de les hipoteques sobre finques rústiques van caure per tercer any consecutiu. A les Illes Balears es van signar un 19,2% menys d'operacions (504 el

2020, enfront de les 624 del 2019) i, en import, es van finançar operacions per un 24,4% menys del valor de l'any anterior (162,4 milions d'euros el 2020, enfront dels 214,6 milions d'euros de 2019) (vegeu el quadre IIIA-8.3).

8.5.

TIPUS D'INTERÈS

El 2020 l'Euribor⁵ va continuar sent negatiu i els tipus d'interès hipotecaris fixos a tres anys van continuar molt baixos (en l'1,7%), la qual cosa va contribuir positivament a l'accessibilitat de les persones compradores residents (espanyoles i estrangeres), malgrat l'entorn desfavorable propiciat per la crisi econòmica de la covid-19, els elevats preus de compra i l'escassetat d'oferta.

Segons el Banc d'Espanya (2020), el tipus d'interès hipotecari, referit al conjunt de les entitats bancàries per a préstecs hipotecaris a més de tres anys per a l'adquisició d'un habitatge, es va tornar a reduir el 2020. A l'interès ja estancat en l'1,9% dels quatre anys anteriors, el 2020 va sorprendre amb una disminució fins a l'1,73%. En aquest darrer any es va reduir un 10,7% respecte al 2019. Per al mercat inversor, l'habitatge va continuar sent una bona alternativa als escassos actius financers atractius del mercat (vegeu el quadre IIIA-8.4).

4. INSTITUT NACIONAL D'ESTADÍSTICA (2021). *Estadística de hipotecas*. Recuperat l'1 de juny de 2021 de: https://www.ine.es/dyngs/inebase/es/operacion.htm?c=estadistica_c&cid=1254736170236&menu=ultiDatos&idp=1254735576757.

5. BANC D'ESPANYA (2021). *Tipos de interés y tipos de cambio*. Recuperat el 16 de juny de 2021 de: <https://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/tipos/tipos.html>.

8.6.

POBLACIÓ I ACCESSIBILITAT A L'HABITATGE

Com a darrer punt, es va analitzar l'accessibilitat a l'habitatge de la població resident en plena pandèmia i les conclusions van ser més radicals que el 2019. Segons l'Enquesta de condicions de vida⁶, la renda mitjana per persona el 2019 (darrera xifra disponible) va disminuir un 5,8%. Així i tot, es va convertir en la cinquena comunitat autònoma amb més ingressos mitjans anuals nets per persona (18.420 €), només per darrere del País Basc, Madrid, Navarra, Catalunya i la Rioja.

Com a resultat, es va observar que els esforços per adquirir un habitatge (mesurat en anys de salari anual) van continuar augmentant i superant amb ampli marge la resta de comunitats autònomes. Es van necessitar 17,2 anys de salari anual íntegre per aconseguir comprar un habitatge a les Illes, mentre que la mitjana a Espanya va estar en els 9,6 anys. Com és normal, aquests esforços empitjorarien si es dediqués a l'habitatge només el 30% del salari a l'habitatge (el restant 70% es dedicaria a la subsistència i manutenció, segons l'INE) i s'assolirien els 57 anys a les Illes Balears, 25 anys més que per al conjunt d'Espanya (32 anys). Una conclusió desastrosa en qualsevol cas, i més en una situació de pandèmia.

6. INSTITUT NACIONAL D'ESTADÍSTICA (2020). *Encuesta de condiciones de vida*. Recuperat l'1 de juny de 2021 de: https://www.ine.es/dyngs/inebase/es/operacion.htm?c=estadistica_c&cid=1254736176807&menu=ultiDatos&idp=1254735976608.

Aquest indicador es calcula prenent com a referència la ràtio entre la renda mitjana anual que genera una llar i una unitat de consum i el valor mitjà declarat en les transaccions d'habitatge lliure. El denominador va ser la renda mitjana anual d'una llar o unitat de consum (publicat en l'Enquesta de condicions de vida de l'INE) i explica que la renda per llar agrega tots els ingressos percebuts per tots els membres d'una llar, excloent-hi el lloguer imputat equivalent a una hipotètica renda de lloguer, i que la renda per unitat de consum es calcula dividint la renda de la llar entre la xifra que s'obté en donar el valor d'1 al primer adult, de 0,5 als següents i de 0,3 als menors de 14 anys. Les xifres actualitzades de 2020 no s'han publicat en acabar l'informe, així que s'ha agafat el darrer que hi ha disponible (2019).

El numerador va ser el valor mitjà declarat en les transaccions d'habitatge lliure (que calcula el Ministeri de Foment) que desagrega els preus de l'habitatge nou i el de segona mà i es va disposar del 2020.

A través d'aquest indicador, s'observa quin va ser l'esforç que va haver de fer una llar balear per comprar un habitatge: 7,2 anys és el que tardaria si hi dediqués el 100% al pagament. Aquest esforç contrasta amb els 4,9 anys de mitjana nacional. La llar balear es va tornar a situar com la més inaccessible i en primera posició, per davant de comunitats tan importants com Madrid (6,5 anys), el País Basc (5,3) i les Canàries i Andalusia (5,2 anys). A més, en comparació amb anys anteriors, la resta de les comunitats autònomes van reduir aquests esforços en sintonia amb la crisi de la co-

vid-19, mentre que a les Balears va ser tot el contrari (vegeu els quadres IIIA-8.5., IIIA-8.6., IIIA-8.7. i IIIA-8.8.).

Una altra conclusió important va ser que malgrat que el 2019 la renda mitjana per unitat de consum a les Illes Balears va ser de les més altes (18.420 €), només per darrere del País Basc (22.480 €), Madrid (21.030 €), Navarra (20.697 €), Catalunya (20.049) i la Rioja (18.661 €). No va ser suficient per afrontar els elevats preus de l'habitatge, fet que la converteix en la comunitat en què va caldre fer més esforç per comprar un habitatge: 17,2 anys. Va contrastar amb els 12,6 anys de Madrid, els 10 anys del País Basc, els 9,9 de Catalunya, els 7,7 de Navarra i els 6 de la Rioja. Si es destinés al 30% del sou, llavors els anys es dispararien: s'assolirien els 42 anys a Madrid, els 33 anys al País Basc i Catalunya, i els 26 a Navarra. Aquestes xifres van dificultar l'accés a la compra d'habitatge per a gran part de la població.

Aquesta situació es va agreujar encara més per als habitatges nous. A les Illes Balears, l'esforç per a l'adquisició d'un habitatge nou va assolir els 26,2 anys, enfront dels 16,1 anys de l'habitatge de segona mà. Aquest esforç va ser molt superior al dedicat en el conjunt d'Espanya, que va ser similar al 2019 i es va estimar en 14,4 anys per al nou habitatge i en 9 anys per al de segona mà.

En qualsevol cas, en totes les tipologies analitzades és la comunitat autònoma on més esforç s'hauria de fer per adquirir un habitatge, sigui nou o de segona mà. A les Illes Balears, l'esforç va arribar a nivells inquietants si es considera que una per-

sona dedica el 30% de la seva renda al pagament de l'habitatge. Això va donar com a resultat que un balear necessitaria dedicar 85 anys de la seva vida a pagar un habitatge nou de 483.520 euros i 54 anys si l'habitatge fos de segona mà i costés de mitjana 297.381 euros.

L'evolució el 2020 va ser dramàtica en comparació amb el 2019, atès que es van incrementar més els preus dels habitatges que les rendes de les llars. Així, es va passar de 12,6 anys el 2016 a 17,2 anys el 2020.

Per consegüent i per acabar, tots aquests indicadors van ajudar a entendre com per a un elevat percentatge de la població l'accés a l'habitatge va ser un gran problema agreujat per la incombustible escalada de preus de compra i l'empobriment de les rendes en plena pandèmia.

GRÀFICS EXTRES

Quadre IIIA-8.2. Índex de preus de l'habitatge (IPH) a les Illes Balears i a Espanya per tipus d'habitatge per trimestres (2008-2020) (base 2005)

Gràfic IIIA-8.2. Evolució de la variació de l'IPH general a Espanya i a les Illes Balears (2008-2020)