

_7. VIVIENDA

RESUMEN

Las tipologías de edificación no residencial colectiva libre se han mostrado más resistentes al ciclo recesivo. En parte este hecho se produce como resultado de las medidas contraacíclicas impulsadas por las administraciones, en particular los equipamientos públicos, la rehabilitación urbana, la vivienda protegida o el plan turístico de renovación, respecto del cual conviene señalar que su alcance real hasta ahora ha sido limitado y, en todo caso, muy inferior a las expectativas que había despertado inicialmente, en gran manera por el empeoramiento de la economía en la zona euro, que ha desanimado la inversión, pero también a causa de las rigideces y de los obstáculos que hay en el marco normativo y en los procedimientos administrativos seguidos, en particular, por parte de algunas administraciones locales. Las obras de reforma y ampliación residencial, como efecto sustitutivo de la obra nueva, tienden a aguantar mejor la recesión.

En el 2009, la demanda de viviendas para turismo residencial aprieta de manera muy débil, sobre todo en el segmento medio, como consecuencia de la recesión de la zona euro. En la etapa expansiva, el crecimiento intenso de los precios internos de los bienes inmuebles había reducido el diferencial respecto de los países compradores, y en el 2009 el ajuste de los precios es todavía insuficiente para estimular esta demanda.

La bajada continua de los tipos de interés hipotecario a lo largo del año no ha tenido efectos significativos a la hora de impulsar la demanda residencial efectiva, muy debilitada por el agravamiento de las restricciones en el flujo del crédito, por el endurecimiento del mercado hipotecario sobre la oferta de promociones residenciales nuevas y las ventas de viviendas y, sobre todo, por la aversión o la incapacidad de los hogares de endeudarse ante el empeoramiento del marco económico.

La mayor intensidad de la caída de las ventas de viviendas con relación a la de las viviendas nuevas que han entrado en el mercado, cuyo ajuste es mucho más lento por las razones señaladas, ha determinado un aumento notable del stock en los últimos tres años. No se tiene que atribuir íntegramente el incremento del stock al excedente de viviendas para vender, aunque se ame mayoritario. En el 2009 se han acabado 9.410 viviendas y han sido objeto de compraventa 4.529 viviendas nuevas. Eso ha hecho que el stock total de vivienda nueva para todos los usos haya aumentado en 4.881 unidades. El aumento del 2008 fue de 5.169 viviendas, equivaliendo a 1,8 veces el del 2007, y el stock acumulado en estos tres años últimos ha sido de 12.965 unidades.

7.1. LA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN LAS ILLES BALEARS

En las Balears la recesión de la construcción residencial continúa agravándose. La recesión económica global y, sobre todo, la que afecta a la eurozona se convierte en la más grave desde la de 1929 y afecta más duramente a los países dónde, como en España, el sector de la construcción tiene más peso en la estructura productiva y el nivel de endeudamiento agregado de los sectores público y privado es más elevado. El sector se encuentra inmerso en un doble proceso de ajuste severo, el cual se deriva de la misma corrección cíclica desde ámbitos de sobreoferta y, además, está inducido por el nuevo escenario económico. La demanda efectiva sigue desplomándose por el continuo deterioro de la renta, la ocupación y el nivel de confianza de los hogares, pero también por las restricciones del flujo del crédito y el endurecimiento de las condiciones de acceso a los préstamos hipotecarios. La oferta ha reaccionado a la baja con bastante respeto de las nuevas promociones, pero mantiene todavía un nivel alto de actividad con relación a las obras en curso a causa de la rigidez productiva característica del sector. Por lo tanto, aunque se reduce, continúa siendo mucho más elevada la oferta de viviendas acabadas que salen al mercado, la cual se venden, y el stock de viviendas nuevas sigue aumentando. Las ventas de vivienda usada caen más que las nuevas. Los precios, rígidos en el año anterior, bajan con

rapidez en el 2009, aunque no son un factor de ajuste de bastante relevancia. Los tipos de interés hipotecario se reducen intensamente, eso responde a los sucesivos recortes de los tipos de referencia del BCE y a las masivas intervenciones para inyectar liquidez al sistema financiero. La disminución de los precios de la vivienda y, sobre todo, de los tipos de interés, mejora claramente la accesibilidad teórica de los hogares en la vivienda, cosa que sin embargo, por los factores mencionados, no se traduce en demanda efectiva. El descenso de los tipos tendría que aliviar la morosidad, pero ésta continúa avanzando con vigor. La recesión económica y el desempleo agravan los problemas crónicos de vivienda que ya había, para algunos colectivos, en los años de bonanza.

7.2. INVERSIÓN RESIDENCIAL: EVOLUCIÓN Y EXPECTATIVAS⁵⁵

El número de viviendas visadas, que constituyen un buen indicador adelantado de las expectativas de inversión y de la futura actividad del segmento de construcción residencial, continuó en contracción, aunque a un ritmo un poco inferior que el del año anterior. Se visaron 2.455 viviendas frente de las 5.292 de 2008, hecho que supone una disminución del 53,6%. En el 2007, se habían visado 15.694 viviendas, y así se acercaban a los máximos registrados desde 1990. En ninguna otra etapa recesiva anterior desde 1968, primer año de la serie histórica de que disponemos, se produce, ni de lejos, una corrección tan violenta y de tanta intensidad. En 1993, año en que se registró el mínimo anterior, se visaron 4.112 viviendas, dos tercios más que el 2009, y se tardó tres años a llegar a este mínimo. En Mallorca y Menorca, las bajadas de 2009 son del 59% y 60% respectivamente, valores un poco menores en los del año anterior. En Eivissa y Formentera se produce un aumento del 5,8%, atribuible a algunas promociones puntuales, después de la caída del 81,6% del año 2008.

La media de viviendas proyectadas por obra es un indicador del tamaño medio de las promociones y también de la tipología de la edificación. Este valor

⁵⁵ Se puede ampliar este ámbito en el apartado 7 del capítulo I.

relaciona el número de viviendas del proyecto, en caso de obra nueva, y los añadidos, en caso de obra de reforma, con el número de obras visadas. Se ha constatado que en anteriores etapas recesivas se produce un cierto efecto de sustitución de obra nueva por obra de reforma y ampliación, y que la edificación residencial unifamiliar es más inelástica a las fluctuaciones del ciclo que la colectiva. En el 2009 el indicador ha descendido hasta 0,5, y es, con diferencia, el valor más bajo de los últimos cuarenta años. En la serie histórica nunca se había registrado un valor inferior a 1. Eso pone de manifiesto la mínima pulsación de la edificación plurifamiliar de nueva planta, para iniciar en los próximos años, y el reducido tamaño medio de la edificación residencial, en general.

La oferta residencial iniciada continuó cayendo intensamente. Se acentuó la reducción después del verano del 2008. A la primavera y el verano del 2009 se toca un fondo aparente entorno a las 480 viviendas trimestrales. En el último trimestre se produce un respunte. El número de viviendas libres iniciadas al año paso de 6.290 en 2.187, un 65,2% menos. Las viviendas totales iniciadas, libres y protegidos, pasan de 6.444 a 2.685, cifra que supone un descenso del 58,3%. No obstante, la actividad en ejecución continúa siendo todavía elevada, porque proviene desde los máximos de viviendas iniciados en el 2007 y en el 2006. De hecho, el máximo mensual de viviendas acabadas se registra en julio de 2009. El ciclo viviendas iniciadas - viviendas acabadas ya no se realimenta y se desinfla según se acaban las obras. A medida que se agudizan las restricciones crediticias a promotores y compradores y la demanda cae libremente, se detienen obras iniciadas o se construye por fases o ya no se empiezan las obras y, en general, se reduce el ritmo de producción. Encara así, la fuerte inercia existente y la lentitud del ajuste de la oferta característico del sector explica que en el 2008 se acabaran 11.827 viviendas libres (sólo un 2,8% menos que en el 2007), y que en el 2009, ya instalados en plena recesión, todavía se acabaran 9.071 viviendas libres, hecho que supone un descenso del 23,3% y 9.410 en total (incluidos 498 de protegidos), un 22% menos.

7.3. LA DEMANDA

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

El mercado inmobiliario se contrajo en el 2008 y la situación continuó agravándose en el 2009. Los datos del INE relativos al volumen de hipotecas inmobiliarias constituidas en las Balears, correspondientes a viviendas, así como la evolución del número de viviendas objeto de compraventa, reafirman la magnitud del reajuste. En el 2009, el número de operaciones hipotecarias disminuyó un 14,2%, después de la caída del 40,7% del año anterior. El importe total de los préstamos hipotecarios constituidos bajó un 31,2%, después de la intensa reducción del 2008 (43,6%). La compraventa de viviendas nuevas disminuyó un 34,3% y pasó de 6.897 a 4.529 unidades. En el 2008 el descenso ya había sido del 28,4%. La caída de la compraventa de viviendas usadas es todavía más intensa: se pasa de 10.866 unidades el 2007 a 3.631 en el 2009, con bajadas del 50,5% el 2008 y 32,5% en el 2009. (Ver el cuadro AIII-91.)

7.4. LA VARIACIÓN DEL STOCK DE VIVIENDAS NUEVAS

La mayor intensidad de la caída de las ventas de viviendas con relación a la de las viviendas nuevas que han entrado en el mercado, cuyo ajuste es mucho más lento por las razones señaladas, ha determinado un notable aumento del stock en los últimos tres años. Conviene aclarar en cuanto dentro de la magnitud de viviendas acabadas se incluyen no tan sólo los destinados en

venta, sino también los destinados a otros usos, como el alquiler o el uso propio. Por lo tanto, no se tiene que atribuir íntegramente el incremento del stock al excedente de viviendas para vender, aunque se ame mayoritario. En el 2009 se acabaron 9.410 viviendas y fueron objeto de compraventa 4.529 viviendas nuevas. Eso hizo que el stock total de vivienda nueva para todos los usos aumentara en 4.881 unidades. El aumento de 2008 fue de 5.169 viviendas, equivaliendo a 1,8 veces el del 2007.

En el trienio 2007-2009 se han acabado 34.023 viviendas y se han vendido 21.058 viviendas nuevas, un 61,9%. El stock acumulado en estos últimos tres años (no el excedente para la venta) es de 12.965 unidades. El stock total de viviendas nuevas a final de 2009 sería el resultado de añadir a este stock el saldo que había a final de 2006, que aquí no consideramos. (Ver el gráfico AIII-8.)

7.5. LA RECESIÓN DE 1990-1993 FRENTE DE LA ACTUAL

Encontramos interesantes similitudes causales y elementos comunes entre la recesión actual del sector en las Balears y la de comienzo de los años noventa relativos a la gestación y la evolución. En ambas se dan estos dos grupos de factores:

a) Decisiva incidencia de los factores exógenos de carácter económico y financiero y la existencia de un hito o de unas cuantas que intervienen a manera de detonantes o catalizadores.

b) Corrección cíclica del mismo sector desde niveles muy elevados de actividad, con características de sobreoferta.

Los elementos causantes de la recesión de inicio de los noventa son, en síntesis, los siguientes:

Primero, la guerra del golfo Pérsico a inicio de 1991 provocó el empeoramiento de la situación geopolítica en el Oriente Medio y un vertiginoso

aumento del precio del petróleo. Eso generó perturbaciones internacionales y el deterioro de las economías occidentales. En Europa, además, la pérdida de confianza en el marco y en el SME provocaron elevadas tasas de interés.

Segundo, en los últimos años de la década de los ochenta, en las Balears, el sector había llegado a unos máximos de actividad, tanto en la edificación de uso turístico como en la edificación residencial libre, a causa de una conjunción de factores económicos expansivos y otros de carácter normativo (Ley de costas, Decreto Cladera II, entre otros), lo cual provocó una intensa elevación de los precios del suelo y de la vivienda y de las expectativas de subidas futuras.

Alguno de los elementos diferenciadores entre ambas recesiones podrían tener, incluso, algún grado de compensación con otros de signo contrario, con el resultado de paliar las diferencias aparentes. Éste sería el caso de la tasa de interés nominal y las restricciones crediticias.

En el gráfico AIII-9 adjunto representamos la evolución registrada por las viviendas visadas durante el periodo 1989-1994 y la comparamos con la del periodo 2006-2011. La cifra atribuida al 2010 se basa en la extrapolación ajustada de la evolución mensual de este año. Las cifras asignadas al 2010 y 2011 se sustentan en la hipótesis, que disfruta de un amplio consenso que compartimos, que la recesión actual del sector, especialmente la que afecta al segmento residencial, no tan sólo es más profunda sino que la salida también será mucho más lenta.

Puede observarse que en la recesión de 1990-1993 el ajuste fue, con diferencia, menos intenso que ahora. En la recesión actual, en un solo año las viviendas visadas cayeron por debajo del nivel al cual se llegó después de dos años de ajuste en la primera. La reducción acumulada el 2008 y 2009, desde el máximo de 2007, ha llegado al 84,3%. Estimamos que al mínimo de la recesión actual, en cuanto a la nueva inversión residencial, se llegará en el 2010, con unas 2.200 viviendas, hecho que supone un 46,5% menos que los visados en 1993, año en que se tocó fondo en la recesión anterior. En el 2010

podría frenarse la tasa de reducción, y en el 2011 se podría iniciar una subida tenue, desde un mínimo histórico y, en todo caso, con un perfil más propio de una etapa de estancamiento. La obra en curso continuará descendiendo.

Las tipologías de edificación no residencial colectiva libre se han mostrado en el 2009 más resistentes al ciclo recesivo, como pone de manifiesto la evolución de la superficie visada, la reducción de la cual ha sido del 34,5%, muy menor que la correspondiente a las viviendas (53,6%). En parte, este hecho se produce como resultado de las medidas contracíclicas impulsadas por las administraciones, en particular los equipamientos públicos, la rehabilitación urbana, la vivienda protegida o el plan turístico de renovación. Respecto de éste último, conviene señalar que su alcance real hasta ahora ha sido limitado y, en todo caso, muy inferior a las expectativas que había despertado inicialmente, en buena medida por el empeoramiento de la economía a la eurozona, que ha desanimado la inversión, pero también a causa de las rigideces y obstáculos existentes en el marco normativo y en los procedimientos administrativos seguidos, en particular, por parte de algunas administraciones locales. Las obras de reforma y ampliación residencial, como efecto substitutivo de la obra nueva, tienden a aguantar mejor la recesión.

7.6. LOS FACTORES DE LA DEMANDA RESIDENCIAL

7.6.1. EL FACTOR DEMOGRÁFICO

La intensidad del proceso inmigratorio, en particular el procedente de países extranjeros, se ha constituido en uno de los factores más activos de entre los que configuran la evolución de la demanda de vivienda. Pero también lo ha sido la rápida transformación de la sociedad, con diversos procesos que han impulsado la formación de hogares, sin perjuicio que en esta coyuntura mucha de la demanda de vivienda existente, generada para estos procesos, no pueda satisfacerse.

En el 2009, la demanda de viviendas para turismo residencial aprieta muy débilmente, sobre todo en el segmento medio, como consecuencia de la

recesión de la eurozona. En la etapa expansiva, el crecimiento intenso de los precios internos de los bienes inmuebles había reducido el diferencial respecto de los países compradores y en el 2009 el ajuste de los precios es todavía insuficiente para estimular esta demanda.

7.6.2. EL FACTOR FINANCIERO

7.6.2.1. Tipo de Interés y mercado hipotecario

En agosto del 2005, los tipos de interés hipotecario, expresados como a valor medio correspondiente al conjunto de las entidades financieras, llegaron al valor más bajo desde el año 2000, con una tasa del 3,19%. (Ver el gráfico AIII-10.)

El ciclo de reducciones continuas había acabado. A lo largo del 2006, el BCE aumentó escalonadamente los tipos de interés. En este nuevo escenario alcista, el tipo medio del año 2006, más rezagado, creció hasta el 4,17%. Además, se agota al mecanismo de extensión de los plazos de amortización de los préstamos y emergen procesos más selectivos y exigentes, seguidos por las entidades financieras para las concesiones de los nuevos préstamos. En el 2006 se produce un cambio del modelo de demanda de vivienda en el componente financiero. El nuevo modelo empezó a alejarse del patrón seguido los años anteriores, en los que los precios penalizaban la accesibilidad en la vivienda y las condiciones financieras la facilitaban. En el 2006, los dos mecanismos pasan a trabajar juntos para dificultar el acceso. La corrección cíclica sólo sería cuestión de tiempo.

En junio de 2007, el tipo de interés oficial del BCE había subido hasta el 4%. Después del verano, la crisis de las hipotecas de alto riesgo en los Estados Unidos provocó la escalada del EURIBOR y la ampliación del diferencial entre éste y los tipos oficiales. En consecuencia, el tipo de interés hipotecario continuó subiendo con rapidez y de forma sostenida y llegó al 5,56% en diciembre de este año. El tipo medio anual llega al 5,24%.

En el 2008, las dificultades del sistema financiero internacional se agravan y se extienden con rapidez. Se produce una contracción extrema del mercado interbancario. Las tensiones de liquidez, aversión al riesgo y dificultades de refinanciación de las entidades financieras provocan el estrechamiento de los canales de crédito a las empresas y a las familias. La restricción del crédito en el sector de la construcción es especialmente severa en España. En este escenario, el tipo de interés hipotecario, que sigue lo que deja el EURIBOR, se sitúa en el 6,26% en septiembre. En otoño, la situación del sistema financiero internacional se ha agravado tanto que los gobiernos y los principales bancos centrales adoptan medidas de forma coordinada y con carácter masivo. A partir de octubre, el BCE inicia una serie de descensos que llevan el tipo de referencia al 2,5% en diciembre de 2008. A medida que estas intervenciones producen efectos y los mercados financieros dejan atrás las fases más agudas de la crisis, el EURIBOR retrocede, y, con éste, el interés hipotecario. En diciembre, el EURIBOR ya había bajado hasta el 3,45% y el hipotecario hasta el 5,89%.

En el 2009, los tipos continúan retrocediendo. El BCE recorta sucesivamente los tipos de referencia a marzo (hasta el 1,50%), a abril (otro cuarto de punto, hasta el 1,25%) y, finalmente, a mayo, otro cuarto, hasta el 1% -el nivel más bajo desde su creación. A la reunión del 7 de mayo, el BCE, delante de la profundidad de la recesión, la persistencia de los riesgos del sistema financiero y un horizonte con amenazas deflacionarias en la eurozona, no tan sólo baja su tipo, sino que también anuncia nuevas medidas cuantitativas de gran alcance, como ahora la compra en el mercado secundario de bonos protegidos (covered bonds) por activos hipotecarios o la prolongación de subastas de liquidez por importe ilimitado hasta doce meses. La masiva inyección de liquidez y los recortes de tipo por parte del BCE llevarán el EURIBOR a mínimos históricos en los meses siguientes, a medida que estas disposiciones se van implementando. En junio, el EURIBOR a un año ha descendido hasta el 1,50% y en septiembre se sitúa en el 1,24%. Desde entonces, nada más descendió más: el mes de abril de 2010 es del 1,22%. El interés hipotecario se sitúa en el 3,29% a en junio y baja hasta el 2,82% en

diciembre. La media del año 2009 es del 3,44%, 2,4 puntos menos que la del 2008. El BCE anuncia en diciembre que retirará progresivamente las medidas no convencionales, pero que mantendrá el tipo de interés.

La bajada continua de los tipos de interés hipotecario a lo largo del año no tuvo efectos significativos con vistas al impulso de la demanda residencial efectiva, muy debilitada, entre otros factores, por el agravamiento de las restricciones en el flujo del crédito, por el endurecimiento del mercado hipotecario sobre la oferta de promociones residenciales nuevas y las ventas de viviendas y, sobre todo, por la aversión o incapacidad de los hogares de endeudarse ante el empeoramiento del marco económico. Los efectos más notables del descenso de los tipos de interés hace falta buscarlos en el papel de contrapeso de la morosidad, cuyo ratio ha crecido con gran rapidez a consecuencia del desempleo (hecho que ha deteriorado los balances de las entidades financieras y los indicadores de solvencia), y en la contribución a la recomposición del elevado endeudamiento de los hogares.

7.6.2.2. Precios

Según los datos del Ministerio de Vivienda (con una nueva base en el 2005) la vivienda libre llegó en las Balears, en el cuarto trimestre del 2009, a un precio de 2.125,8 euros por metro cuadrado, un 12,3% más elevado que la media española, que se situó en 1.892,3 euros. En las Illes Balears, los precios (variación interanual de precios trimestrales) disminuyen una media del 9% en el 2009. La primera bajada se había producido en el cuarto trimestre del 2008 (1,2%) y el descenso se acelera hasta llegar a una contracción del 11% en el cuarto trimestre del 2009. En España, el ajuste ya se inicia en el segundo trimestre del 2008 y es más intenso en este año, con una reducción media del 9,8%. En el 2009 los precios se reducen otro 7,4%. Por lo tanto, el ajuste a la baja de los precios en Illes Balears muestra más rigidez al inicio, pero el descenso gana intensidad según avanza el año 2009. (Ver los gráficos AIII-11 y AIII-12.)

En todo caso, conviene destacar que se trata de valores medios. El mercado

inmobiliario, en parte como consecuencia de la misma magnitud de la sobreproducción reciente, presenta una oferta residencial muy diversa en la calidad. Se hicieron promociones a partir de una expansión y de una demanda que, entonces, parecían interminables y que en ciertos casos excedieron los límites de la prudencia y condujeron en producciones con notas de utilidad marginal decreciente. Los productos de menos calidad registran caídas de precios muy superiores, con las cuales reflejan los precios medios mencionados. La absorción del stock de las viviendas peor situadas y con menos equipamientos y dotaciones requiere ajustes adicionales de precios. Por otra parte, las entidades financieras, a medida que la morosidad avanza y ejecutan las garantías reales, han ofrecido crecientes cantidades de viviendas con fuertes descuentos en los precios y con condiciones financieras preferentes, eso ha hecho presionar también los precios a la baja.

En suma, la conjunción de un elevado stock de viviendas y una mínima pulsación de la demanda indican una continuación del proceso de ajuste de precios. Los hogares mantienen expectativas de precios decrecientes. También alguno de los prestigiosos servicios de estudios considera que el ajuste de precios tiene todavía recorrido. Precisamente, a la lenta y tímida respuesta de los precios que se ha registrado a España, teniendo en cuenta la importancia del volumen de la sobreoferta de producción existente, hay que atribuir una parte de las dificultades que encuentra el mercado inmobiliario para absorber el stock y reanudar la senda del equilibrio. Esta evolución contrasta con la experimentada en los Estados Unidos, donde la bajada de precios fue muy rápida y de gran importancia desde el principio, hecho que propició un ajuste del sector inmobiliario severo pero de duración inferior.

El ajuste a la baja de los precios de la vivienda usada es más intenso que en el caso de la vivienda de nueva construcción. El precio medio de la vivienda libre usada con más de dos años de antigüedad, según los datos del Ministerio de Vivienda referidos al último trimestre de cada año, en el segmento de menos de 150.000 euros ha descendido un 7,6% (en el 2008 había bajado un 10,7%), y así se sitúa en 1.659,9 euros por metro cuadrado. En este mismo segmento, la media estatal ha sido de 1.214,7 euros por metro cuadrado y los

precios nada más han variado (+0,5%). El precio de las Balears es un 36,7% más elevado que la media española, aunque en el último año la diferencia se ha reducido. El precio de las viviendas de entre 150.000 y 300.000 euros también se ha reducido a un ritmo similar y se ha situado en 1.936,9 euros/m², con una disminución del 8,1%. La media española es de 1.849,7 euros/m² y ha bajado un 3,3%. En este segmento, los precios de las Balears son un 4,7% más elevados que la media estatal, aunque la diferencia se ha acortado mucho en este último año.

7.7. ACCESIBILIDAD EN LA PROPIEDAD DE LA VIVIENDA

Hay diferentes indicadores de la accesibilidad en la vivienda. El Servicio de Estudios Económicos del BBVA elabora un indicador de síntesis que mide el esfuerzo sobre ingresos ponderados ajustados por la fiscalidad, que relaciona la renta familiar media con el precio de una vivienda media de mercado y expresa el porcentaje de la renta familiar que tiene que destinarse al pago de la adquisición de la vivienda. La accesibilidad depende de tres factores: tipos de interés hipotecarios, precios reales de la vivienda y renta disponible.

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

No obstante, en el 2009, esta evolución se ha revertido y se ha iniciado un proceso de clara mejora de la accesibilidad, como resultado de la intensa caída de los tipos de interés hipotecario y, en una medida mucho más inferior, del ajuste a la baja de los precios de la vivienda. El BBVA cifra el indicador de accesibilidad para el 2009 y para el 2010 en un 25% y un 20% respectivamente. En el 2009, la contribución de la reducción de los tipos de

interés a la mejora de la accesibilidad equivale a cuatro veces la aportada por los precios.

No disponemos de datos relativos a la accesibilidad desagregados por comunidades autónomas desde el 2004. Sin embargo, teniendo en cuenta la situación de partida y una evolución de los precios de más crecimiento en las Balears que en el conjunto estatal, podemos estimar que el indicador de accesibilidad de las Balears habría llegado a situarse el 2008 más de un 20% por encima del estatal. La situación se alivia en el 2009, dado que los precios bajan más a las Balears que en el conjunto de España, aunque a causa del menor peso de los precios respecto de la bajada de tipo, común en ambos indicadores, la mejora probablemente habrá evolucionado bastante en línea con el estatal.

7.8. ALQUILER DE VIVIENDA

Según la encuesta de demanda de vivienda y alquileres publicada por el Ministerio de Vivienda sobre la base de datos de octubre del 2006, en las Illes Balears había 56.861 viviendas en alquiler. Según nuestros cálculos, considerando el parque de viviendas querido en esta fecha, las viviendas en alquiler representan un 10% del total. España se situaría entorno al 8%. En los años anteriores a la recesión se habían sumado los efectos de diversos factores que presionaban la demanda de vivienda en alquiler y habían provocado un rápido aumento de los precios de arrendamiento. Entre estos factores hay: el aumento de la población inmigrante de renta baja (por motivos laborales), la tradicional escasez de la oferta de viviendas ofrecidas en régimen de alquiler, la insuficiencia de oferta de vivienda social en propiedad y el progresivo empeoramiento de la accesibilidad en la vivienda libre para capas crecientes de la población.

No obstante, el actual ciclo recesivo de la construcción introduce nuevos elementos en este mercado. De un lado, la sequía del flujo del crédito y el endurecimiento de las condiciones del mercado hipotecario, junto con el creciente deterioro económico y de las expectativas de los hogares, a pesar

de la mejora nominal de la accesibilidad en la vivienda en propiedad que se inicia el año 2009 por la bajada de los tipos de interés, han ampliado la demanda insatisfecha de adquisición de vivienda y han favorecido el desplazamiento de parte de la demanda de viviendas de compra hacia el alquiler. Pero de la otra el nuevo ciclo ha generado una intensa ampliación de la oferta de viviendas de alquiler, a partir del stock moderado de viviendas, como alternativa al desplome de las ventas y también para rentabilizar activos ociosos. Es frecuente que ofrezcan viviendas de alquiler propietarios que, en su momento, los adquirieron por motivos de inversión o con finalidades especulativas, mediante préstamos hipotecarios, y que ahora se encuentran inmersos en un mercado inmobiliario de ventas nada más sin pulso y con la necesidad de plantar cara a la carga financiera de su endeudamiento. La reducción de la tasa de inflación, en la cual están indexadas muchas rentas, contribuye a contener los precios del alquiler.

El resultado de todo eso es que en los dos últimos años los precios de alquiler han descendido en las Balears y también, aunque menos, en el conjunto del Estado. En el 2009 el precio medio bajó ligeramente a las Illes Balears (-1%), después de la fuerte reducción del 11,4% registrada en el 2008, según datos publicados por la Sociedad Pública del Alquiler (SPA), adscrita al Ministerio de Vivienda. Las rentas medias mensuales de mercado fueron de 651,65 euros a 658 euros, respectivamente. En España los alquileres bajan un 3,8% en el 2009 y un 1,9% en el 2008 y los precios medios fueron, respectivamente, de 656 euros y 682 euros.

7.9. PLANES DE ACCESO A LA VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

En los últimos años se han producido iniciativas de las administraciones públicas con tendencia a facilitar el acceso a la vivienda o la rehabilitación y a potenciar el alquiler frente de la adquisición.

A mediados de diciembre de 2008, el Gobierno del Estado aprobó el nuevo Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación (PEHR) 2009-2012. Entre las líneas estratégicas del nuevo plan destacan: la apuesta por el alquiler; el impulso a la

rehabilitación, incorporando el Programa Renove de mejora de la eficiencia energética y la accesibilidad; la ampliación de los colectivos con protección preferente en el acceso a viviendas de protección oficial (HPO) y, al mismo tiempo, la extensión de ayudas a las rentas medias y la reconversión del stock de viviendas en HPO. Con relación al fomento del alquiler, el nuevo PEHR se propone llegar al objetivo que el 40% de la nueva construcción de HPO, incluyendo los que procedan de la rehabilitación, se destinen al alquiler.

El convenio suscrito entre el Gobierno de España y el de las Illes Balears para desarrollar el nuevo PEHR 2009-2012 establece una inversión ministerial de 190 millones de euros, lo cual supone un 65% más que el plan anterior. Un 54% de las actuaciones se destinarán a la reforma de inmuebles y a la renovación urbana. A esta inversión se añaden las medidas adoptadas por el Gobierno, tales como la Ley de barrios, las ayudas para la rehabilitación, la adquisición de reservas estratégicas de suelo para poder construir 2.764 HPO o la adquisición de 426 viviendas en stock para convertir en HPO. El Convenio beneficiará, según las previsiones, a más de 17.400 familias de las Balears.

Según datos hechos públicos por la Conselleria de Vivenda i Obres Públiques, las ayudas públicas a la rehabilitación han generado una inversión de 97 millones desde el 2008. Aquí, se incluyen tanto las convocatorias anuales, hechas por esta Consejería, relativas a la rehabilitación de barrios, barreras arquitectónicas y patrimonio con ayudas del Gobierno (que suman una inversión prevista de 46,54 millones de euros entre 2008 y 2009, subvencionada en el 67%); como las actuaciones de rehabilitación en las cuales participan el Ministerio de Vivienda y el Gobierno, la inversión de los cuales asciende a 50,12 millones de euros, 6,33 de los cuales corresponden a subvenciones autonómicas y 10,01 a subvenciones estatales. En el 2009, las viviendas de protección oficial han representado el 10,7% de las viviendas visadas, enfrente del 3,3% registrado en el 2008.