

8

HABITATGE

RESUM

El 2019 l'activitat de l'habitatge continua sent elevada, encara que la majoria dels indicadors no superen el nivell d'activitat de l'any anterior. Es retorna a les xifres dels anys de precisió (2006-2008). El 54 % de l'activitat continua centrada en les reformes d'habitatges i en nova construcció d'habitatges unifamiliars i plurifamiliars, que guanyen pes respecte al 2018. D'aquesta manera, el 2019 els preus de compra, tant d'habitatges com de sòl, es resisteixen a abaratir-se i l'import de les transaccions de compravenda continua en augment.

No obstant això, la marxa del sector de l'habitatge no va poder aguantar el dinamisme de l'any anterior. S'observen reculades en alguns dels indicadors d'activitat com el preu del lloguer, les operacions de compravenda d'habitatges, les hipoteques constituïdes tant en valor com en import o l'accessibilitat a l'habitatge. En resum, en els darrers dos anys hi ha hagut una reculada moderada i constant que converteix el 2017 en el millor de la dècada.

La situació a Espanya va ser similar, perquè els indicadors d'activitat també es frenen respecte al 2018, malgrat que, a diferència del cas balear, han convertit aquest darrer any com el més actiu del període des del 2009.

Tot i que les Illes Balears van ser la cinquena comunitat autònoma amb més ingressos mitjans anuals nets per persona (19.554 euros), va ser la que més dificultat a l'accés a l'habitatge va tenir. Es necessiten 13,6 anys de salari anual íntegre per aconseguir comprar un habitatge a les Illes, mentre que la mitjana a Espanya és de 9,3 anys. Com és normal, aquests esforços empitjorarien —en el cas balear arribant fins als 45 anys—, quan es baixa al pla real i es calcula l'esforç amb només el 30 % del salari (dedicació mitjana de l'INE), ja que el restant 70 % es necessita per viure. Per al conjunt d'Espanya, l'accessibilitat s'assoliria 14 anys abans (amb 31 anys).

8.1.

PREUS

El 2019 els habitatges s'han continuat encarint, aconseguint el nivell de preus més elevats des del 2009. Encara que, això sí, creixen a un ritme més moderat que en anys anteriors. Segons dades oficials de l'Institut Nacional d'Estadística (INE), l'índex de preus de l'habitatge (IPV) general, calculat sobre la base de preus de compra de 2005, situa les Illes Balears en els 130,6 punts, un 6% més que l'any anterior (123,2 punts). Caldria remuntar-se fins al 2008 per trobar un preu tan elevat.

L'encariment va ser generalitzat tant per als habitatges de segona mà com per als nous, encara que es va donar amb més intensitat en aquests darrers. Concretament, els habitatges de segona mà se situen en els 130,9 punts, creixent un 6% respecte al 2018 i encadenant pujades per sisè any consecutiu. Mentrestant, el preu de les cases noves registra un índex de 128,8 punts, un per sota, i, en canvi, la seva pujada va ser més intensa, d'un 8%. Amb tot, l'habitatge mitjà balear continua sent més car (6 punts més) que l'espanyol (124,6 punts). (Vegeu el quadre IIIA-8.1.)

Els preus a les Balears s'han resistit a baixar, i això s'explica, en part, per la forta demanda de compradors estrangers que, ansiosos per gaudir d'una segona residència en una de les destinacions de moda de la Mediterrània, van dirigir les seves compres cap a habitatges balears. Una altra part s'explica per decisions d'invertir els estalvis en actius immobles rendibles com els habitatges, aprofitant un període de ti-

pus d'interès molt baixos. A més, també es va incrementar la demanda residencial d'apartaments. Així mateix, hi va haver una escassa oferta del sòl urbà disponible que situa el preu de compra dels habitatges a nivells de 2010. Tots aquests desequilibris entre oferta i demanda tant de sòl urbà com d'habitatge continuen afectant el preu mitjà de l'habitatge comprat.

Durant 24 trimestres seguits —és a dir, des del 2014— l'habitatge s'ha encarint, malgrat que, en comparació amb els anys àlgids de la bombolla, encara és més barat (el 2007 l'IPV es va situar en els 141,55 punts). Per exemple, un comprador que el 2005 hagués pagat 100.000 euros per un habitatge, el 2007 el mateix li hauria costat 141.550 euros i el 2019 130.600 euros. Des d'aquesta òptica, els preus de 2019 van ser un 8% més barats que els de 2007.

Tampoc afluïxa el preu del sòl, que es continua encarint fins a situar-se en els 287 euros/m², 22 euros/m² més que el 2018. De fet, les limitacions d'espai a les Illes fan que es pagui 126 euros/m² més pel sòl balear que a la resta d'Espanya (161 euros/m²), la diferència més alta respecte a altres comunitats autònomes. Només Madrid és l'excepció i està per davant, amb 148 euros/m², ja que el seu preu mitjà és de 309 euros/m² (un 5% més que el 2018).

Quant al seu comportament, el 2019 els preus es tornen a disparar, amb un creixement del 8%, superant el sot de 2018, quan es van reduir un 0,5%.

Per contra, a Espanya tot just fluctuen i es mantenen en 160 euros els dos darrers anys. Els ritmes més dinàmics per

comunitats autònomes es registren a Cantàbria (15 %), el País Basc (13 %) i les Canàries (11 %), encara que cap d'aquests arriba al preu del sòl balear.

Igualment, el preu del lloguer es manté entre els més alts d'Espanya. No obstant això, crida l'atenció que és l'única de les 17 comunitats que s'abarateix respecte al 2018. Segons les dades de Fotocasa, un dels portals immobiliaris més importants d'Espanya, el preu mitjà de l'habitatge de lloguer de les Illes Balears se situa en els 12,19 euros/m², dos euros més car que el del conjunt d'Espanya (10,18 euros/m²). De fet, només el superen els lloguers de Madrid (14,86 euros/m²), Catalunya (14,14 euros/m²) i el País Basc (13,06 euros/m²). A la resta de les comunitats autònomes els preus no arriben a la mitjana nacional. A Espanya la variació anual del preu de l'habitatge de lloguer és del 5 %, la sisena pujada des del 2014, més moderada any rere any des del 2017. Per contra, les Balears tenen un comportament diferent de la resta de comunitats autònomes: el preu del lloguer s'abarateix, després d'encarir-se un 15 % el 2018, la major pujada anual d'Espanya.

Els factors que expliquen aquests elevats preus de lloguer són molts, entre els quals destaquen: l'interès dels propietaris per vendre a molt bon preu el seu habitatge o terreny aprofitant l'estirada dels compradors estrangers i al qual els residents no poden accedir; l'afany de destinar els seus habitatges al lloguer d'ús turístic (l'anomenat turisme vacacional); l'ajustament a l'alça dels preus d'aquells contractes que es van signar durant la crisi, amb preus més baixos i que ara s'acaben; l'elevada

demanda de lloguer per part de joves que veuen com no poden accedir a l'adquisició d'un habitatge en part per la situació incerta en els seus llocs de treball; a l'empobriment de les rendes mitjanes i a l'escassa capacitat d'estalvi, a més d'experimentar un canvi generacional de conscienciació a favor de l'economia col·laborativa, deixant enrere la importància de posseir un habitatge com a objectiu.

Aquests són només alguns dels motius que explicarien per què els inquilins no poden pagar aquests lloguers i estan obligats a sortir dels seus barris cap a la perifèria a la recerca de preus més assequibles —l'anomenada «gentrificació»—. El mateix passa amb els preus de lloguer dels locals.

Tot això provoca que el mapa de barris dels municipis canviï. S'estan recuperant zones que en els darrers anys s'havien buidat i passen a ser, de nou, zones residencials on la classe mitjana adquireix o lloga un habitatge. Aquest comportament també es dona en moltes altres zones del món: els centres s'han convertit en espais d'oci i negocis, i qui hi vulgui viure ha de pagar uns preus elevats. Les ciutats globals es converteixen cada vegada més en prohibitives per al ciutadà que hi viu.

8.2.

TRANSACCIONS

El 2019, amb dades del Ministeri de Foment, les transaccions d'habitatges de les Illes Balears s'han continuat frenant per segon any consecutiu. Es passa de 17.466

el 2018 a 15.643 el 2019, un 10 % menys. Si ens remuntam en el temps, serien semblants a les observades entre el 2007 i el 2008. Amb tot, continuen allunyades del màxim aconseguit el 2006 (26.014 transaccions). La situació a Espanya també empitjora, encara que a un ritme més moderat (-2 %).

En particular, les transaccions d'habitatges lliures representen el 99 % del total. A les Illes es van signar 15.532 operacions immobiliàries (tant d'habitatges nous com de segona mà) per les 17.344 de l'any anterior. Això suposa un descens del 10 % en el nombre de compravendes. En termes absoluts, es torna al nivell de 2016 (15.882); es deixa enrere l'any 2017 i es converteix en el millor d'aquest darrer lustre. Espanya es comporta millor: es van tancar 568.180 transaccions, la qual cosa suposa un 2 % menys que el 2018 (582.888 transaccions). Va ser el seu registre més important des de 2008.

Si aquestes transaccions es comparen amb les de l'any 2013, moment en què es van signar menys operacions des del 2004, és interessant destacar que les Illes Balears es recuperen un 90 %, i Espanya, un 87 %.

Per tipus d'habitatge, nou de cada deu transaccions signades correspon a un habitatge de segona mà, la qual cosa dona una idea de les necessitats que tenen les Illes Balears de parc residencial nou i de com la rehabilitació impulsa l'activitat constructora en els anys anteriors. L'any 2019 se signen 14.327 operacions de compravenda d'habitatges de segona mà, descendint per segon consecutiu. Es van tancar 2.500 transaccions menys que

el 2017, l'any més dinàmic de la darrera dècada. En taxes de variació, el 2019 se signen un 12 % menys de transaccions que l'any anterior.

La situació a la resta d'Espanya és més moderada. Malgrat que s'han firmat 15.000 operacions menys que l'any anterior, això representa el -3 % en termes percentuals. El 2019 se signen 511.961 transaccions per les 526.410 transaccions de 2018, el millor des del 2006 (544.994).

No obstant això, el volum de transaccions encara és elevat—malgrat que es reduïu per segon any consecutiu— i s'explica gràcies a la embranzida conjunta de les dues palanques de demanda d'habitatges: la dels residents espanyols que van continuar comprant un volum similar a 2018 i la dels estrangers que van triar les Illes Balears per adquirir el seu habitatge preferentment abans que altres destinacions espanyoles, encara que, això sí, en menor quantitat, per segon any consecutiu. El 2019 els compradors espanyols han signat 11.617 operacions, un 1 % menys que el 2018 (11.681) i que el 2017 (11.752).

I els estrangers, residents o no a Espanya, van tancar 4.026 transaccions, un volum llunyà a l'assolit el 2018 (5.553) i 2017 (6.424). Això suposa un 27 % menys que el 2018. Sens dubte, és un dels comportaments que més afecten l'evolució de l'activitat de l'habitatge a les Illes. Amb tot, el pes del nombre de compradors estrangers a les Balears és superior a la majoria de les províncies i a la mitjana nacional. Si el 2018 els estrangers protagonitzaven el 33 % de les transaccions d'habitatge a les Illes Balears, el 2019 aquest percentat-

ge s'ha reduït al 26 %. Així i tot, aquest percentatge representa el doble d'Espanya (13 %).

En aquest context, en els darrers anys —2019 no n'és una excepció— les Illes Balears es converteixen en una de les províncies amb més compravenda d'habitatges per part d'estrangers. De fet, el pes que van tenir les Illes Balears va ser superior al d'Espanya, contribuint amb major efecte al dinamisme del mercat de l'habitatge a les Illes. Amb més d'11.600 transaccions anuals signades per estrangers des de 2017, es va contribuir al sosteniment de l'activitat constructora del parc d'habitatge balear. Per al conjunt d'Espanya es van signar 71.301 transaccions, un 22 % menys que el 2018 (91.987 transaccions). I per províncies, els estrangers van continuar triant les costaneres (com les Illes Balears, les Canàries, Alacant, Girona o Màlaga) per invertir en un habitatge. I, a diferència d'anys anteriors, les grans capitals com Madrid i Barcelona es van quedar fora.

Una altra variable fonamental que explica la marxa del sector és el valor de les transaccions de les compravendes. Si bé el 2019 va acabar tancant menys transaccions que el 2018, el seu valor va ser més gran. Es van signar transaccions immobiliàries d'habitatges lliures per valor de 4.143,6 milions d'euros, un 3 % més que el 2018 (4.035,6 milions d'euros), una de les xifres més altes de la sèrie iniciada el 2004.

Des d'aquesta òptica, el valor de les operacions en termes absoluts retorna al període previ a la crisi aconseguint el 2007, amb 4.844,6 milions d'euros. La

trajectòria a Espanya és similar: el 2019 l'import de les compravendes és de 86.162,8 milions d'euros, un 3 % més que el 2018 (83.908,7 milions d'euros). És un nivell similar que el 2008.

Com a resultat, 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) el 2019 és de 266.778 euros, un 15 % superior a la de 2018 (232.680 euros). En qualsevol cas, amb xifres de 2018 és 108.000 euros més cara que una transacció mitjana per al conjunt d'Espanya (158.155 euros), un 5 % superior a la de 2018 (150.108 euros).

8.3.

HIPOTEQUES CONSTITUÏDES

El 2019 els crèdits hipotecaris a les Illes Balears s'han reduït. Segons l'INE, les hipoteques immobiliàries constituïdes corresponents a finques urbanes disminueixen, tant en import (9 %) com en unitats (5 %). S'han concedit crèdits per valor de 2.831,9 milions d'euros el 2019 pels 3.121,4 milions d'euros de 2018. El seu pes a Espanya representen el 4 % del total (70.173,0 milions d'euros). I en nombre d'operacions, s'han signat 13.152 préstecs, que representen el 3,0 % del total nacional.

Amb les dades exposades, resulta interessant comparar quina quantitat de transaccions (mesures en valor) es financen amb hipoteca. El 2019 el 68 % del valor de les operacions de les Illes Balears ha necessari-

tat del banc per finançar el seu habitatge, la resta s'ha pagat al comptat. En comparació amb l'any passat van ser menys, ja que el 2018 va necessitar hipotecar-se un 78 %. A la resta d'Espanya les ràtios el 2018 i el 2019 van ser similars: un 79 % i un 81 %, respectivament.

Les hipoteques sobre finques rústiques cauen per segon any consecutiu. A les Illes Balears s'han signat un 8 % menys d'operacions (615 el 2019 per les 671 de 2018) i, en import, s'han finançat operacions per un 1 % menys del valor de l'any anterior (212,9 milions d'euros el 2019 pels 214,5 milions d'euros de 2018). (Vegeu el quadre IIIA-8.3.)

8.4.

TIPUS D'INTERÈS

Amb un Euríbor negatiu i uns tipus d'interès hipotecaris fixos a tres anys estancats en l'1,9 %, els compradors s'han beneficiat d'uns bons avantatges crediticis. Això ha estat un factor d'accessibilitat per als compradors residents (espanyols i estrangers), malgrat els elevats preus de compra i l'escassetat d'oferta.

El tipus d'interès hipotecari, referit al conjunt de les entitats bancàries, ha repuntat molt lleument el 2019 respecte al 2018, encara que ha continuat sent tan baix que no ha desincentivat la compra d'habitatges. Amb dades del Banc d'Espanya, el tipus mitjà dels préstecs hipotecaris a més de tres anys per l'adquisició d'un habitatge s'ha situat en l'1,935 %,

un 0,7 % més que el 2018 (que va ser de l'1,921 %).

També són incentivadors per als inversors internacionals que en aquest prolongat entorn de tipus d'interès reals negatius tenen dificultats per trobar actius financers atractius i l'habitatge es converteix en una alternativa clara. Més encara, quan en casos com l'espanyol, molts fons d'inversió aprofiten per comprar habitatge a cost reduït i retornar-los de mica en mica al mercat. (Vegeu el quadre IIIA-8.4. i el gràfic IIIA-8.7.)

8.5.

POBLACIÓ I ACCESSIBILITAT L'HABITATGE

Com a darrer punt, s'observa que una part de la població resident pateix l'escalada de preus de l'habitatge. El 2018, segons les darreres dades publicades per l'Enquesta de condicions de vida de juny de 2020 de l'INE, un de cada tres residents a les Balears va tenir dificultats per arribar a final de mes. Un percentatge 13 punts percentuals superior al registrat el 2017. S'ha vist en els darrers anys un empobriment gradual de la classe mitjana, que, al costat del major ritme d'encariment dels preus de l'habitatge respecte al dels seus ingressos, contribueix al fet que el seu accés sigui més difícil.

No obstant això, la renda mitjana per persona —mesurada per la mateixa Enquesta de condicions de vida— va augmentar el 2018, fet que va convertir les Illes Balears en la cinquena comunitat autònoma amb

més ingressos mitjans anuals nets per persona (19.554 euros), només al darrere del País Basc, Navarra, Catalunya i Madrid. Això dona a entendre que la renda es va distribuir de manera desigual en els extrems i es va concentrar en un percentatge cada vegada més gran entre les rendes més altes i més petit entre les més baixes.

Com a resultat, s'observa que els esforços per adquirir un habitatge (mesurat en anys de salari anual) superen amb ampli marge la resta de comunitats autònomes. Es necessiten 13,6 anys de salari anual íntegre per aconseguir comprar un habitatge a les Illes, mentre que la mitjana a Espanya va ser en els 9,3 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 dedica a la subsistència i manutenció, segons l'INE), ja que s'assolirien els 45 anys a les Illes Balears, 14 anys abans que per al conjunt d'Espanya (en 31 anys).

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 és la renda mitjana anual d'una llar o unitat de consum (publicada a l'Enquesta de condicions de vida de l'INE) i explica que la renda per llar agrega 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 2019 no s'havien publicat en finalitzar l'informe, així que s'han pres les darreres disponibles (2018).

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 la de segona mà.

A través d'aquest indicador, s'observa quin va ser l'esforç que va fer una llar balear per comprar un habitatge: 7,8 anys és el que trigaria si dediqués el 100 % al pagament. Aquest esforç contrasta amb els 5,6 anys de mitjana nacional i es torna a situar en primera posició, per davant de comunitats tan importants com Madrid (7,6 anys), el País Basc (6,1) o les Canàries (6,1 anys). (Vegeu el quadre IIIA-8.5.)

No obstant el 2018 la renda mitjana per unitat de consum a les Illes Balears va ser de les més altes (19.554 euros), només per darrere del País Basc (21.760 euros), Navarra (20.094 euros), Catalunya (19.791 euros) i Madrid (19.648 euros); no va ser suficient per afrontar els elevats preus de l'habitatge. Així, les Illes es van convertir en la comunitat en què cal més esforç per comprar un habitatge: 13,6 anys. Contrastava amb els 9,8 anys del País Basc, els 7,7 de Navarra i els 12,8 de Madrid. Si es destinés el 30 % del sou, llavors els anys es dispararien: 43 anys a Madrid, 33 anys al País Basc i 26 a Navarra. Aquestes xifres dificulten l'accés a la compra d'habitatge a gran part de la població.

Aquesta situació s'agreuja encara més per als habitatges nous. A les Illes Balears l'esforç per l'adquisició d'un habitatge

nou va aconseguir els 19,7 anys, enfront dels 13 anys de l'habitatge de segona mà. Aquest esforç és molt superior al dedicat al conjunt d'Espanya, que va ser de 13,9 anys per al nou habitatge i de 8,9 anys per al de segona mà.

En qualsevol cas, en totes les tipologies analitzades és la comunitat autònoma que més esforç hauria de fer per adquirir un habitatge, sigui nou o de segona mà. A les Illes Balears, l'esforç arriba a nivells inquietants si considerem que una persona dedica el 30 % de la renda al pagament de l'habitatge. Això dona com a resultat que un balear necessitaria dedicar 65 anys de la seva vida a pagar un habitatge nou de 385.000 euros i 43 anys si l'habitatge fos de segona mà i costés de mitjana 255.00 euros.

L'evolució el 2019 empitjora en comparació amb el 2018, atès que s'incrementen més els preus dels habitatges que les rendes de les llars. Així es passa de 12,6 anys el 2016 a 13,6 anys el 2019.

Per consegüent, i, per acabar, tots aquests indicadors ajuden a entendre com per un percentatge elevat de la població l'accés a l'habitatge és un gran problema, agreujat en els darrers anys per la imbatible escalada de preus tant de compra com de lloguer.