

8

HABITATGE

RESUM

El 2017 bona part dels indicadors del sector de l'habitatge varen reflectir un dinamisme comparable al viscut durant els anys 2006 i 2007. Els preus tant de compra com de lloguer i de sòl varen escalar fins a quantitats anteriors a la bombolla immobiliària. Tots per sobre dels preus mitjans a Espanya. El mercat immobiliari de compravenda d'habitatges, sobretot de segona mà, va ser molt actiu. L'any va tancar amb les dades més altes des del 2013, i similars al 2006 en nombre d'operacions i import. I, a més, les Balears es varen convertir en una de les províncies amb major compravenda d'habitatges per part d'estrangers. Els crèdits hipotecaris a les Illes també varen fluir a bon ritme, influenciats per uns tipus d'interès que varen continuar baixant el 2017, fins a aconseguir un mínim des dels anys noranta.

En conjunt es va reflectir una activitat de l'habitatge balear més activa que la mitjana d'Espanya (els indicadors de la qual es varen equiparar als del 2011). No obstant això, aquest dinamisme es va viure de manera dual d'una banda de la població resident. El 2017 els esforços per adquirir un habitatge balear (mesurat en anys de salari anual) va duplicar la resta de comunitats autònomes: es necessitaven 15 anys de salari anual per aconseguir comprar un habitatge a les Illes, mentre que a Espanya eren 7. S'està vivint una situació dual que té les seves conseqüències en el mercat de l'habitatge, amb els inconvenients que això suposa per al resident.

8.1.

SITUACIÓ, CONSTRUCCIÓ I HABITATGE GENERAL

El sector de la construcció va passar per una severa correcció després de la crisi econòmica del 2008, que durant aquest període va estar estretament vinculat amb l'edificació residencial de nou habitatge. El 2017 va trobar un nou espai en la reforma d'habitatges (més d'un 55% de l'obra visada correspon a reformes) i en la construcció de nou habitatge unifamiliar.

El 2017 bona part dels indicadors del sector de l'habitatge varen reflectir un dinamisme comparable al viscut durant els anys 2006 i 2007. Varen destacar l'escalada de preus, tant de compra com de lloguer i de sòl, les quanties de transaccions immobiliàries de compravenda d'habitatges, mesures tant en unitats com en valor, o la gran quantitat d'hipoteques constituïdes, també en unitats i en import. En conjunt, es va reflectir una activitat de l'habitatge balear més activa que la del conjunt d'Espanya, els indicadors del qual es varen equiparar als del 2011.

8.2.

PREUS

El 2017, segons dades oficials de l'Institut Nacional d'Estadística (INE), l'índex de preus de l'habitatge (IPV) –calculat sobre

la base de preus de compra de 2005– es va situar a les Illes Balears en els 118,6 punts, un nivell similar a l'aconseguit el 2011, tant pel que fa a l'habitatge nou com al de segona mà. Tot això, més de 5 punts per sobre del preu mitjà d'Espanya, que es va quedar en 113,5 punts.

A més, l'any va tancar registrant les majors pujades de preu des d'abans de la burxada de la bombolla immobiliària: un 10% en el quart trimestre (un 8% anual) a les Balears i un 7% trimestral (un 6,2% anual) a Espanya. (Vegeu el quadre [AIII-123](#)).

Malgrat les constants pujades – ja són 16 trimestres seguits– i la seva intensitat en l'últim any, els preus reals encara no varen aconseguir els nivells màxims registrats el 2007 (concretament en el tercer trimestre). Si per aquell temps l'IPV se situava en 141,55 punts, a la fi del 2017 ho va fer en 118,6 punts. És a dir, un habitatge que el 2005 costava 100.000 euros, ho hauria fet per 141.550 euros al tercer trimestre de 2007 i per 118.630 el quart trimestre del 2017. És a dir, un 17% menys que fa una dècada. (Vegeu els gràfics [AIII-7](#) a [AIII-12](#)).

Aquestes pujades s'explicarien, 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, han dirigit les seves compres a habitatges balears. En una altra part, perquè es decideix invertir els seus estalvis en actius immobles rendibles com els habitatges. I també, perquè hi ha una escassa oferta del sòl urbà disponible que va elevar els preus de compra dels habitatges per sobre dels aconseguits el 2011.

De fet, el 2017 el sòl balear es va encarir un 10,3% respecte a l'any anterior, enfront d'un moderat 0,8% per al conjunt d'Espanya. Els desequilibris entre oferta i demanda de sòl urbà també varen ajudar a augmentar el preu mitjà de l'habitatge comprat. En aquest últim any el sòl balear es pagava a 265,7 euros el metre quadrat, mentre que a Espanya costava 100 euros menys (162,2 euros).

El preu del lloguer no va ser aliè a aquestes pujades. Les tensions en la compravenda es varen traslladar a les rendes de lloguer, que varen registrar màxims històrics a les Balears. Malgrat que no hi ha dades oficials, segons Idealista –un dels majors portals de compravenda d'habitatges–, el 2017 Palma va ser la tercera ciutat on més es varen incrementar els lloguers. Els preus varen ser un 19% més alts que els registrats entre el 2007 i el 2008 abans de l'esclat de la bombolla immobiliària. Per davant varen quedar Las Palmas de Gran Canaria (els preus varen ser un 31,4% més cars) i Santa Cruz de Tenerife (24%). Per darrere però molt prop de Palma: Màlaga (15,7%), Barcelona (15,7%), Girona (14,9%) i Madrid (12,5%).

Són molts els factors que expliquen el repunt en els preus de lloguer: l'interès dels propietaris per vendre a molt bon preu el seu habitatge o terreny aprofitant l'estirada dels compradors estrangers; l'afany de destinar els habitatges al lloguer d'ús turístic (l'anomenat turisme vacacional); l'ajust a l'alça dels preus d'aquells contractes que es varen signar durant la crisi amb preus més baixos i que ara s'acaben, i l'elevada demanda de lloguer per part de joves que veuen com no

poden accedir a l'adquisició d'un habitatge en part a causa de la incerta situació en els seus llocs de treball. Aquests motius, entre els més importants, 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".

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

8.3.

TRANSACCIONS

Per les Illes, el 2017 va ser un any molt actiu en el mercat immobiliari de compravenda d'habitatges, sobretot de segona mà. Els indicadors varen registrar les dades més altes des del 2013, a uns nivells similars als del 2006. A les Balears, no només es varen signar més operacions (creixent un 15,8% respecte a l'any anterior), sinó també de majors imports (un 19,2% més). Així mateix, el valor mitjà per operació es va incrementar un 3,2% respecte al 2016. Les transaccions a Espanya també varen reflectir aquest dinamisme, encara que el

seu recorregut va ser més pla que el balear i es va situar en nivells del 2009.

El 2017, amb dades del Ministeri de Foment, a les Illes es varen signar 18.390 operacions immobiliàries (tant d'habitatge nou com de segona mà), mentre que l'any anterior, 15.882. En canvi, en l'àmbit nacional es varen tancar 532.261 transaccions, la qual cosa va suposar un 16,3% més que el 2016. En tots dos casos es va registrar el nombre més important des de 2008. Una dada interessant que cal destacar és que les operacions de compravenda d'habitatges s'han recuperat un 123% a les Balears i un 77% a Espanya des del 2013, any en què es varen comptabilitzar els valors mínims de la sèrie.

Per tipologia d'habitatge, cal destacar que un 92% de les transaccions es varen signar sobre habitatges de segona mà, mentre que només el restant 8% varen ser sobre nou habitatge. L'any 2017 va batre rècords en operacions d'habitatges de segona mà: es varen signar un 16,7% més operacions que el 2016 i es va registrar un volum superior al del 2006 (fins ara el màxim de la sèrie). Si el 2006 es varen arribar a signar 16.257 operacions, el 2017 sobrepassaren aquesta quantitat i se'n varen tancar 16.947. A Espanya també va haver-hi un repunt en operacions (un 17,3% en l'últim any), amb la qual cosa es va arribar a les 481.864 transaccions, un 11,6% menys que el 2006 (544.994).

L'imparable dinamisme balear es va explicar gràcies a l'embranchida conjunta de les dues palanques de demanda d'habitatges: la dels residents espanyols i

la dels estrangers. El 2017 les compres dels espanyols residents a Espanya, que varen representar dues de cada tres transaccions (11.752), varen augmentar un 22,6% respecte al 2016. I les dels estrangers, residents o no a Espanya, i que varen totalitzar el terç restant, també varen créixer (un 9,3% més que el 2016).

En aquest context, cal destacar que a les Balears els estrangers han contribuït encara més a aconseguir aquesta injecció de dinamisme que en el conjunt d'Espanya. Les Illes Balears es varen convertir en una de les províncies amb major compravenda d'habitatges per part d'estrangers. Un 35% dels habitatges els compren estrangers, resideixin o no a les Illes. El 2017 va haver-hi 6.424 operacions de compravendes i –després d'Alacant, Màlaga, Madrid i Barcelona– és la província amb major activitat per part d'estrangers. Per al conjunt d'Espanya, el pes de les transaccions d'estrangers es va quedar a la meitat (16%). Després de créixer 26 trimestres consecutius, es varen signar 89.313 transaccions immobiliàries, un 14% més que el 2016. Per províncies, els estrangers varen triar les grans ciutats (com Madrid i Barcelona) i les costaneres (com les Balears, les Canàries, Alacant o Màlaga).

Una altra variable fonamental que explica la bona salut del sector és el valor de les transaccions de les compravendes. El 2017 es varen tancar transaccions per valor de 4.229,6 milions d'euros, una dada comparable a l'aconseguida el 2006, quan es va registrar el valor més alt des del 2004. No obstant això, a Espanya la trajectòria –mesura en import– de les operacions, va ser més moderada: el 2017

es varen signar 73.826,4 milions d'euros en transaccions, un nivell semblant al del 2009 (74.976 milions d'euros).

La conseqüència de l'anterior va ser que el valor mitjà per transacció el 2017 va augmentar un 3,2% respecte al 2016. El preu mitjà d'una compravenda a les Balears es va estimar en 232.015,1 euros, 100.000 euros més cara que una transacció mitjana per al conjunt d'Espanya (144.848 euros), tot i que així mateix també va créixer (4%).

8.4.

HIPOTEQUES CONSTITUÏDES

El 2017 els crèdits hipotecaris a les Balears també varen fluir a bon ritme. Segons l'INE, el volum d'hipoteques immobiliàries constituïdes a les Illes corresponents a finques urbanes va augmentar, tant en import (17,9%) com en unitats (5,7%). Es varen concedir crèdits per valor de 2.627,1 milions d'euros, la qual cosa va representar un 4,5% del total per a Espanya (58.311,1 milions d'euros). Quant al nombre d'operacions, es varen signar 13.868 préstecs, un 5,7% del total nacional.

Una dada interessant resulta de comparar quina quantitat de transaccions (mesurades en valor) es finança amb hipoteca. A les Balears només un 62% del valor de les operacions va necessitar del banc per finançar el seu habitatge; la resta va pagar al comptat. A Espanya, no obstant això, aquest percentatge va ser d'un 79%. Crida l'atenció com canvien les ràtios anteriors, i

amb prou feines registren diferències entre si, si es compara el nombre d'operacions en comptes dels imports. Així, el 2017 un 75% de les transaccions d'habitatges a les Illes va signar una hipoteca, davant del 78% de mitjana nacional.

També varen augmentar les hipoteques sobre finques rústiques. A les Balears es varen signar més operacions en un 2,4%, aconseguint els 19,7 milions d'euros. (Vegeu el quadre [AIII-124](#)).

8.5.

TIPUS D'INTERÈS

Els tipus d'interès hipotecari, referits al conjunt de les entitats bancàries, varen continuar baixant el 2017 fins a aconseguir un mínim des dels anys noranta. Amb dades del Banc d'Espanya, el tipus mitjà dels préstecs hipotecaris a més de tres anys per a l'adquisició d'un habitatge lliure el 2017 es va situar en un 1,910%, dos punts percentuals per sota del percentatge aconseguit el 2016.

En aquests últims dos anys han estat estancats en l'1,9% i això ha estat un factor d'accessibilitat per als compradors residents (espanyols i estrangers), malgrat els elevats preus de compra.

També ho han estat per als inversors internacionals, que, en aquest allargat entorn de tipus d'interès real negatiu, han tingut dificultats per trobar suficients actius financers atractius i l'habitatge s'ha convertit en una clara alternativa. Més

encara quan, en casos com l'espanyol, molts fons han aprofitat per comprar habitatge a cost reduït i retornar-los a poc a poc al mercat. (Vegeu el quadre [AIII-125](#) i gràfic [AIII-13](#)).

8.6.

DIFICULTATS PER L'ACCÉS A L'HABITATGE

Una part de la població resident va patir l'escalada de preus de l'habitatge. El 2016, segons les últimes dades publicades per l'Enquesta de Condicions de Vida de juny de 2018 de l'INE, un de cada quatre residents a les Balears va tenir problemes per pagar el seu habitatge. Aquest percentatge cada any és més elevat, perquè la classe mitjana s'està empobrint i els preus de l'habitatge augmenten per sobre dels ingressos. En canvi, el percentatge de la població amb les rendes més altes també està augmentant, i aglutina un percentatge cada vegada més elevat en la comunitat. S'està vivint una situació dual que té conseqüències en el mercat de l'habitatge.

En aquest sentit, malgrat que les Illes Balears fou la cinquena comunitat autònoma amb més ingressos mitjans anuals nets per persona, també va ser una de les autonomies amb més dificultats per pagar l'habitatge principal i els esforços per adquirir un habitatge (mesurat en anys de salari anual) va duplicar la resta de comunitats autònomes (es necessitaven 15 anys de salari anual per aconseguir comprar un habitatge a les Illes).

El 2016, els ingressos mitjans per resident balear varen ser de 12.665 euros, només per darrere del País Basc, Navarra, Madrid i Catalunya. I a Espanya, la mitjana va ser d'11.074 euros. Encara que, com amb el problema de la dualitat comentada anteriorment, la distribució dels ingressos es va concentrar en les cues. D'una banda, va augmentar el percentatge de població que va gaudir de les rendes més elevades (cinquè quintil), que el 2016 va ser d'un 25%, enfront del 20% de mitjana. I, d'altra banda, la població de rendes intermèdies-baixes (primer, segon i tercer quintil) es va empobrir. Va créixer la població amb les rendes intermèdies (segon quintil) que concentren entre un 20% i un 40% de la renda, que es va situar en un 20,8%, i es varen desinflar les rendes intermèdies que es troben entre un 40% i 60% de la renda (18,2%).

Una altra dada que cal destacar és que la taxa de risc de pobresa a la població de les Balears va augmentar fins a situar-se en onzena posició (propera a la mitjana nacional). A les Illes, un 21,3% de la població va estar en risc de pobresa, molt similar a la del conjunt d'Espanya, que es va situar en un 21,6%. Aquestes dades ajuden a entendre com per a un elevat percentatge de la població l'accés a l'habitatge és un gran problema i que en aquests últims anys s'ha agreujat pel dinamisme del sector.

En concret, segons CaixaBank Research, els joves d'avui dia són més pobres del que eren la seva generació anterior. Segons analitza la font, en concret, la riquesa neta mitjana dels *millennials* espanyols és de 3.000 euros, enfront dels 63.400

euros que acumulaven els joves de la generació anterior quan tenien la seva mateixa edat. Aquesta preocupant dada té la conseqüència en les dificultats que pateixen per accedir a un habitatge, ja sigui en propietat o en lloguer. Una altra dada important és que abans de la crisi un 54% dels joves tenia pis en propietat, mentre que el 2017 el percentatge ha caigut a la meitat (un 26,5%).

Una altra dada rellevant, i preocupant, és l'esforç que han de fer els residents per comprar un habitatge. Segons *El Confidencial*, amb nombres de Tinsa, els residents de les Balears necessiten 15,2 anys de sou per comprar un habitatge, un esforç que duplica la mitjana d'Espanya (que se situa en 7,6 anys) i triplica el de la Rioja (4,9 anys), els residents que menys esforç necessiten fer. Les dades del Banc d'Espanya reflecteixen una situació igual de preocupant. Segons publica, el 2017 Espanya va aconseguir l'esforç més alt des de finals del 2011, reflectint una escalada considerable des dels mínims aconseguits el 2013. A les Illes, l'esforç va arribar a nivells inquietants.

8.7.

MESURES

L'escassetat i encariment del preu del sòl i l'elevada demanda de compra d'habitatge –tant nou com de segona mà–, amb gran presència d'estrangers en determinats barris, està pressionant a l'alça els preus dels habitatges i fa que comprar sigui cada vegada més costós. Aquestes

dificultats obliguen els residents a inclinar-se pel lloguer, que també està veient com s'incrementen els seus preus. Fins i tot alguns mitjans apunten a una bombolla de preus en el lloguer.

El que és clar és que tenim una situació delicada a les Balears, anàloga a la qual es dona en altres ciutats i que és convenient abordar al més aviat possible amb mesures per fomentar el lloguer. Es tracta d'una urgència social que hauria de solucionar-se com abans millor.

Sigui com sigui, i en major o menor intensitat, en el Pla Estatal d'Habitatge 2018-2021 es recullen una sèrie de mesures per fomentar el lloguer. Aquest pla, aprovat al març de 2018 –encara sota el mandat del PP i amb intenció d'implantar-lo amb el nou Govern de

Pedro Sánchez–, ha determinat un import d'ajudes que ascendeix a 1.443 milions d'euros. Abans, el Ministeri de Foment haurà de donar per bé el repartiment territorial dels fons, signant un conveni amb cada autonomia.

Algunes mesures correctives proposades pel partit socialista per incentivar el lloguer d'habitatge són: recuperar la durada dels contractes de lloguer a cinc anys, limitar la pujada dels lloguers –en cas de renovació– a l'evolució de l'IPC, a més d'incorporar importants incentius fiscals per a qui decideix llogar un habitatge per sota de determinats límits o limitar les fiances. Tots aquests punts són susceptibles d'explicar-se o no amb el suport dels partits que varen donar suport a la moció de censura. Així que caldrà esperar uns mesos per conèixer en què queden aquestes propostes.