

Dictamen núm. 5/2008, relatiu al Projecte de Decret pel qual es regula el Pla Jove de l'Habitatge i sobre les ajudes a la promoció i accés a l'habitatge a les Illes Balears

Atès el que disposa l'article 2, núm. 1, lletra a, incís primer, de la Llei 10/2000, de 30 de novembre, del Consell Econòmic i Social de les Illes Balears i , l'article 4, lletra a, incís primer del Decreto 128/2001, de 9 de novembre, pel qual se n'aprova el Reglament d'Organització i funcionament, el Consell Econòmic i Social emet el següent:

DICTAMEN

I. Antecedents

Primer. El dia 25 de març de 2008 es registra d'entrada en el Consell Econòmic i Social (CES) la sol·licitud de dictamen de la Conselleria d'Habitatge i obres Públiques relativa al Projecte de decret pel qual es regula el Pla Jove de l'Habitatge i les ajudes la promoció i accés a l'habitatge a les Illes Balears. Atès que no hi constava la documentació el format electrònic, tal i com preveu la disposició addicional primera del Reglament de d'Organització i funcionament del CES, es va sol·licitar telefònicament i va ser tramés el dia 27 de març.

Segon. El mateix dia 27 de març, el president, atenent a la sol·licitud del conseller d'Habitatge i Obres Públiques i a l'informe que consta en el expedient pel qual justifica la conveniència de la tramitació urgent del procediment, emet

una Resolució per la qual considera aplicable el procediment abreujat previst en la norma de funcionament intern, la qual cosa implica l'elaboració d'una proposta per part dels serveis tècnics i el debat i, si escau, aprovació per part de la Comissió Permanent, sense que la proposta s'hagi de tractar en el si d'una comissió de treball. Aquest mateix dia s'anuncia l'entrada de la sol·licitud als conseller del CES i, seguidament, a les organitzacions que no hi estan representades, donant-los un termini per tal que facin les observacions que considerin adients. Respon a la tramesa La Caixa i la Felib

Tercer. L'expedient tramés al CES consta de la següent documentació:

- Resolució, del conseller d'Habitatge i Obres Públiques, d'inici del procediment d'elaboració de la disposició reguladora del pla d'ajudes per afavorir l'accés a l'habitatge dels ciutadans a les Illes Balears.
- Informe sobre la necessitat i oportunitat de l'elaboració d'un nou reglament sobre les ajudes per afavorir l'accés a l'habitatge dels ciutadans a les Illes Balears, emès per la cap de Departament d'Arquitectura i Habitatge.
- Memòria econòmica del projecte de Decret pel qual es regulen les ajudes per afavorir l'accés a l'habitatge 2008-2011, emès per la mateixa cap de departament.
- Informe justificatiu de la necessitat de reduir a set dies el termini d'audiència del Projecte de decret pel qual es regula el pla jove de l'habitatge i sobre les ajudes ala promoció i accés a l'habitatge a les Illes Balears, emès pel cap de la secció VII.
- Ofici de tràmit d'audiència del Projecte de decret a les entitats següents, membres de la Mesa de l'Habitatge:
 - Col·legi Oficial de Diplomats en Treball Social

- Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears
 - Associació de Consumidors i Usuaris de les Illes Balears
 - Unió General de Treballadors de les Illes Balears
 - Col·legi Oficial d'Administradors de Finques
 - Col·legi Oficial d'Aparelladors de les Illes Balears
 - Confederació d'Associacions Empresarials de Balears
 - Associació de Constructores
- Al·legacions presentades per:
- Unió General de Treballadors
 - Col·legi Oficial d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Mallorca
 - Associació Empresarial de Promotors Immobiliaris de Balears
 - Col·legi d'Administradors de Finques de Balears
 - Confederació d'Associacions Empresarials de Balears
- Informe sobre les al·legacions presentades en el tràmit d'audiència, de 16 de març de 2008, pel qual valora les al·legacions presentades per totes les entitats esmentades llevat de la Confederació d'Associacions Empresarial de Balears.
- Certificat de la cap de Departament d'Habitatge i secretària de la Mesa d'Habitatge, pel qual indica que a la reunió de 3 de març de 2008 de la dita Mesa, va presentar l'esborrany de decret d'ajudes a l'habitatge i va donar tràmit d'audiència a les entitats indicades més amunt.

Quart. D'acord amb el procediment aplicable, els Serveis Tècnics elaboren una proposta de dictamen que es elevada a la Comissió Permanent. Aquest òrgan aprova, finalment, el dictamen el dia 9 d'abril de 2008.

II. Contingut del Projecte de decret

El Projecte de decret tramés per dictamen consta d'una part expositiva, una part dispositiva composta per 134 articles, i una part final distribuïda en una disposició addicional, una disposició transitòria, una disposició derogatòria i dos disposicions finals.

La part expositiva o Preàmbul, encara que no du aquesta denominació, cosa que es recomana, explica la finalitat del Decret i el marc normatiu que l'habilita, tenint en compte que l'Estatut d'Autonomia atorga la competència exclusiva en matèria d'habitatge a la Comunitat Autònoma.

La finalitat del Projecte de decret és, d'una banda, millorar les ajudes per facilitar l'accés als ciutadans a un habitatge i, de l'altra, impulsar l'oferta d'habitatges assequibles, amb la promoció de la rehabilitació i amb la incentivació dels promotors per què facin habitatges protegits de nova construcció amb destí a arrendament, entre d'altres mesures.

La part dispositiva està dividida en deu títols amb un total de 134 articles.

El Títol I regula les disposicions generals, en el qual s'estableixen les normes d'aplicació general. El Títol II estableix les línies d'ajuda per al primer accés dels ciutadans de les Illes Balears a l'habitatge, tant en arrendament com en propietat.

En el Títol III s'estableixen les ajudes per impulsar l'oferta d'habitatges assequibles en arrendament: habitatges protegits de nova construcció (Capítol I), rehabilitació d'edificis d'habitatges (Capítol II), rehabilitació d'habitatges

lliures pel seu arrendament (Capítol III) i ajudes a propietaris d'habitatges lliures desocupats per arrendar (Capítol IV).

El Títol IV regula las mesures per impulsar la rehabilitació, tant si és una rehabilitació aïllada d'edificis i d'habitatges (Capítol I), ja siguin àrees de rehabilitació integral i de centres històrics (Capítol II), ja siguin mesures per impulsar la renovació urbana (Capítol III).

El Títol V regula les ajudes per a la millora de l'accessibilitat dels edificis i dels habitatges; el Títol VI, la implantació de mesures per l'estalvi energètic en habitatges de protecció oficial, tant per a promotors públics com per privats; i el Títol VII, el foment de la urbanització de sòl per a habitatges protegits.

El Títol VIII està dedicat exclusivament a les ajudes als joves per al primer accés a l'habitatge, fent extensives aquestes ajudes a altres col·lectius com són les famílies nombroses, les persones major de 65 anys, les famílies constituïdes pel pare o la mare i els fills, les persones amb discapacitat reconeguda oficialment i les víctimes de gènere o del terrorisme (Capítol VI). En el Capítol I s'estableixen les disposicions comunes; e Capítol II regula les ajudes per a l'accés dels joves a l'habitatge en arrendament; el Capítol III les ajudes per a l'accés a l'habitatge en propietat: ajudes per a la primera hipoteca, per a l'adquisició d'habitatges protegit de nova construcció, per a l'adquisició d'habitatges usats així com per a l'adquisició d'habitatges per a la seva rehabilitació immediata; el Capítol IV regula les ajudes a la rehabilitació d'habitatges; y el Capítol V, les ajudes per a la rehabilitació d'habitatges destinats a arrendament.

El Títol IX tracta el Registre públic de demandants d'habitatges protegits de nova construcció i el Títol X la tramitació administrativa de les ajudes.

Pel que fa a la part final, la disposició addicional limita la quantia de les ajudes a prestar en funció de les disponibilitats pressupostàries, essent complementàries a les establertes en la normativa del Pla d'Habitatge Estatal

La disposició transitòria fa referència a les sol·licituds presentades amb anterioritat a l'aplicació d'aquest decret, i a les actuacions de rehabilitació previstes en el marc dels acords de les comissions bilaterals relatives a àrees de rehabilitació integral (ARI)

Mitjançant la disposició derogatòria, s'elimina del panorama normatiu el Decret 9/2005, de 29 de juliol, pel qual s'aprova el pla jove d'habitatge i les ajudes a la promoció i accés a l'habitatge de les Illes Balears 2005-2008.

La disposició final primera faculta al conseller d'Habitatge i Obres Públiques perquè dicti les disposicions de desenvolupament d'aquesta noma i la disposició final segona disposa que el Decret entra en vigor l'endemà d'haver-se publicat en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

III. Observacions generals

Atès el contingut del Projecte de decret, es considera oportú fer esment de les consideracions fetes en la Memòria del CES 2006, sobre l'habitatge, tant pel que fa a l'Estat espanyol, com pel que fa a la situació a les Illes Balears

I. Pel que fa, doncs, a la situació de l'habitatge a l'Estat espanyol es va advertir durant el 2006, una tendència cap a la moderació del creixement dels preus de l'habitatge, que es va veure afectada pel continu deteriorament del grau

d'accessibilitat i pel seu impacte sobre l'endeutament de les llars espanyoles. Tot plegat justifica la intervenció de l'Estat en un intent de millorar l'accessibilitat dels ciutadans a un habitatge digne i de qualitat. En aquest sentit, destaquen l'execució del Pla estatal de l'habitatge i els debats sorgits entorn de dues normes que afecten directament l'accessibilitat: la Llei del sòl i la reforma de la Llei hipotecària.

Durant el 2006 s'ha confirmat la moderació del creixement dels preus de l'habitatge, tendència que es va iniciar a final del 2003. Això va ser un factor comú tant a l'habitatge nou, que va créixer el 9,6%, com a l'habitatge usat, que va créixer el 8,5%. El preu del metre quadrat de l'habitatge usat continua sent superior al del nou: 2.000,6 euros el metre quadrat de l'habitatge usat davant 1.957,6 euros el del nou. 'ha de destacar l'elevat creixement del nombre de llars a Espanya, de manera que, a finals de 2006, se'n varen comptabilitzar 16 milions, el 21,7% més que fa deu anys. Això es deu als fluxos migratoris, al creixement de l'ocupació i als canvis en les estructures familiars. Quant a la producció d'habitatges, l'any 2006 sembla que es consolida la trajectòria alcista, iniciada el 2002, de construcció d'habitatge protegit, que varen representar el 12,5% del total dels habitatges començats. Segons les xifres ofertes pel Ministeri de Foment, durant el 2006 es visaren a Espanya 863.766 habitatges, fet que suposa un creixement anual del 18,4%, la taxa més elevada des del desembre de 2003, i 12,2 punts percentuals més que l'any 2005. D'altra banda, el Ministeri d'Habitatge, a final del 2006, va presentar per primera vegada dades sobre el parc d'habitatges existents a Espanya. Així, el 2005, hi havia a Espanya 23.209.842 llars, el 68,4% de les quals corresponien a habitatges principals. El 2006, el parc va augmentar en 586.874 llars, de les quals 423.606 eren habitatges principals i 163.268 no principals. Del total d'habitatges, 12.992.650 eren en règim de propietat, 1.879.559 en lloguer, 398.107 en cessió i 613.954 en altres règims de tinença.

La taxa l'accessibilitat ha experimentat un notable deteriorament en els darrers anys. Fa deu anys el preu de l'habitatge mitjà representava la renda anual de

3,5 anys per a una família tipus, mentre que a final de 2006, es necessitaven 7,1 anys de renda per cobrir el preu mitjà de l'habitatge.

Pel que fa al crèdit hipotecari total, el 2006 va créixer a un ritme mitjà anual del 5,6%, una dècima de punt per sota del creixement mitjà del 2005. El crèdit de les llars per a l'adquisició de l'habitatge va créixer a un ritme mitjà anual una mica inferior, el 22,7%, 1,6 punts percentuals menys que l'exercici anterior.

II. De l'execució del Pla d'habitatge estatal, del qual el Projecte de decret preveu ajudes complementàries, cal destacar els punts següents:

- Els elevats graus d'execució, que se situaren entre el màxim pels ajuts atorgats a inquilins, i el mínim marcat per la construcció d'habitatges protegits nous de lloguer.
- El nombre d'habitatges protegits nous per a la venda establerts al Pla era de 46.336; se'n construí el 95,8%. Es mesura com el quocient entre el preu mitjà d'un habitatge i la renda bruta per llar.
- Hi ha una gran disparitat quant al grau de compliment entre regions a la construcció d'habitatge protegit per vendre. Cal destacar Aragó, Castella-la Manxa, Madrid, Castella i Lleó i La Rioja, amb un grau d'execució del 100%; a l'altra extrem, Cantàbria, que només va arribar al 31,9% del compliment. Quant als habitatges protegits per llogar, Canàries i Aragó són les comunitats amb un major nombre de construccions.
- Pel que fa a les actuacions de rehabilitació, tots els territoris varen superar el 100% d'execució, llevat d'Extremadura, que va executar un 81,2% del convingut.
- La creació del Consell del Pla estatal d'habitatge, un nou organisme de caràcter assessor i consultiu dependent del Ministeri, tractarà d'afavorir el control, l'avaluació i el seguiment de les polítiques d'habitatge en un marc de participació social i de col·laboració entre administracions.

III. La Llei de 1998 de règim del sòl i valoracions ha estat font d'un important conflicte de competències en el qual no hi entrarem,, i també objecte de discrepàncies entorn a la qualificació del sòl i al règim de valoracions. La nova Llei tindria com a objectius aquests:

- Augmentar la transparència, l'eficàcia i la participació pública en l'ordenació i la gestió del sòl.
- Augmentar la previsió i informació de les infraestructures i els recursos naturals disponibles i afectats als processos de transformació urbanística.
- Promoure l'eficiència als mercats del sòl i regular, amb garanties, la participació de la iniciativa privada en els processos de transformació.
- Obtenir més sòl per al desenvolupament de la política de l'habitatge per les administracions competents.

En aquest sentir, el CES del Regne d'Espanya, en el Dictamen 10/2006, de 26 de juliol, sobre l'Avantprojecte de la Llei del sòl, ha fet un seguit de puntualitzacions, entre d'altres, respecte a l'objectiu d'ampliar el sòl disponible per a l'actuació pública, en què es preveu l'establiment d'una quota de cessió d'entre el 5 i el 15% tant per al desenvolupament urbanístic com per a l'habitatge protegit, i en la reserva d'un mínim del 25% de l'edificabilitat residencial per a l'habitatge protegit. Respecte a les cessions, el CES opina que més enllà de la valoració sobre els percentatges fixats, val la pena cridar l'atenció sobre la necessitat d'una efectiva dedicació dels patrimonis públics de sòl als fins previstos i no a finançar, com s'està fent amb freqüència, la despesa corrent dels ajuntaments. També s'hi fa constar que s'hauria d'intentar evitar una monetarització sistemàtica de les cessions del sòl, i que, respecte a la reserva d'edificabilitat per a l'habitatge protegit, es necessitarien mecanismes que n'assegurassin l'efectivitat.

IV. Pel que fa a la qualitat de vida de la població, aquesta depèn també en gran mesura de l'entorn urbà en el qual viuen. Per aquest motiu, juntament amb l'accessibilitat i la qualitat de l'habitatge, és necessari prestar atenció a factors tan importants com els equipaments urbans, la mobilitat i la seguretat de les ciutats, o de l'entorn natural d'aquestes. La Unió Europea dóna una especial importància als tres objectius de l'Agenda revisada de Lisboa: augmentar l'atractiu de les ciutats com a llocs de feina i inversió, impulsar l'economia de la innovació i el coneixement en els centres urbans, i millorar la qualitat dels llocs de treball. L'enquesta de qualitat de vida posa de manifest que hi ha diferències importants entre els països de la UE dels 15 i els incorporats recentment. A excepció d'Itàlia i Grècia, el percentatge de ciutadans de la UE dels 15 que estan insatisfets amb l'accés a les infraestructures, la seguretat ciutadana i els elements ambientals és baix. En canvi, els països de nova incorporació mostren un grau d'insatisfacció molt més alt. Quant a Espanya, les dades demostren que el grau d'insatisfacció dels ciutadans és lleugerament superior al de la mitjana de la UE dels 15, fet que ens situa en un nivell intermedi, inferior als dels països del sud d'Europa, com Itàlia, Grècia o Portugal, però encara molt per sobre del corresponent als països nòrdics, Alemanya o Àustria. D'altra banda, les dades de l'enquesta de condicions de vida i el panell de llars mostren que més de la meitat de les llars espanyoles està satisfeta amb les condicions ambientals. L'enquesta mostra uns resultats òptims per a Cantàbria i Astúries, i els pitjors resultats són per a Ceuta i Melilla, Madrid i la Comunitat Valenciana.

V. Pel que fa a l'evolució de l'habitatge a les Illes Balears, durant l'any 2006 es va registrar de nou un gran dinamisme de l'oferta de promocions residencials, que va resultar particularment agut a Mallorca, i no tant a les Pitiüses. El nombre d'habitatges visats, que constitueix un bon indicador avançat de les expectatives d'inversió i de la futura activitat del sector, va augmentar considerablement: es visaren 15.847 habitatges, el 26,5% més que l'any anterior. Aquesta xifra es situa molt a prop del nivell de 1999, any de referència

de la gran expansió residencial de la segona meitat dels anys noranta. A Mallorca, l'increment fou del 32,9%, i es visaren 11.577 habitatges. A Eivissa i Formentera, l'augment fou del 17,8%. A Menorca, on les oscil·lacions tendeixen a ser més reduïdes, l'increment fou del 4,3%. Per la seva banda, la demanda d'habitatge va començar a mostrar alguns indicis de pèrdua d'impuls, motivada per l'ininterromput i cada vegada més insostenible procés d'augment de preus i per la irrupció d'un nou factor: l'augment dels tipus d'interès i el gradual esgotament dels mecanismes que havien anat configurant un mercat hipotecari feble.

El 2006 representa un any que hi ha un procés dual, aparentment contradictori, en el qual augmenta amb rapidesa l'oferta residencial futura, sobretot a Mallorca, i a la vegada, s'aprecien signes de la debilitat de la demanda com a conseqüència de la continuïtat dels elevats increments de preus, però també pel canvi d'escenari financer, un dels mecanismes claus en el model. Entre els elements que podrien contribuir a explicar aquesta situació, convé recordar, en primer lloc, que el procés productiu de l'edificació residencial es caracteritza per un llarg període de maduració, la qual cosa determina ajustaments lents als canvis de la demanda, en especial si aquests són incipients, i que, en segon lloc, el 29 de març de 2006 va entrar en vigor el nou Codi tècnic de l'edificació, que afecta els projectes que no havien demanat llicència municipal d'obres abans del 29 de setembre d'aquest any. Aquesta nova normativa, que segons el consens dels agents del sector generaria millores en certs aspectes de qualitat i ambientals, però acompanyades de costos de producció més elevats, va produir un «efecte avançament», molt comú davant els canvis de normatives tècniques i urbanístiques. Aquest efecte hauria implicat un ràpid augment dels projectes d'habitatges visats i amb llicència municipal tramitada a l'empara de la normativa anterior, amb la qual cosa l'execució efectiva de l'obra, llavors, es va diluint en el temps. En tot cas, els seus efectes serien limitats i només expliquen parcialment l'increment de nous projectes: no pot oblidar-se que tot això succeeix en un marc econòmic expansiu en el qual creixen la població,

l'ocupació i la renda, factors que, més enllà de canvis conjunturals, continuen alimentant l'expansió residencial.

Els darrers anys de la passada dècada dels noranta, la demanda de l'habitatge a Balears va créixer intensament a causa de la singular confluència d'un conjunt de factors que varen operar a la vegada, i varen configurar un escenari extraordinàriament expansiu, en el qual a més de factors relacionats amb l'encariment del cost del sòl i amb les expectatives dels agents econòmics i dels consumidors sobre el seu escàs creixement futur, varen destacar: el fort creixement de l'economia balear; l'elevat increment de la població immigrant i altres factors demogràfics determinants de la constitució de noves llars; l'entrada en el nou marc de l'euro; la inversió estrangera dirigida a l'adquisició d'habitatges destinats a turisme residencial; la ràpida reducció dels tipus d'interès hipotecari; l'allargament dels terminis d'amortització dels préstecs hipotecaris, i l'augment de l'atractiu dels immobles com a bé d'inversió refugi respecte a altres actius alternatius, en un escenari de baixos tipus d'interès i expectatives de continuïtat dels forts creixements dels preus i lloguers. Aquesta expansió, amb ritmes diferents, ha continuat vigent des de llavors.

Al marge de factors conjunturals i dels relacionats amb la escassetat del sòl, el seu progressiu encariment i les expectatives sobre l'evolució dels preus, la intensa demanda d'habitatge que es registra des de final dels anys noranta ha estat fins ara el resultat de la conjunció de tres tipus de factors: econòmics (augment de l'ocupació i de la renda de les famílies), demogràfics (immigració, turisme residencial, canvis socials: augment de les famílies monoparentals, d'un membre, emancipació dels joves, allargament de l'esperança de vida) i financers (descens continuat dels tipus d'interès, allargament dels terminis dels préstecs, habitatge com a atractiu alternatiu).

Pel que fa als factors demogràfics, és oportú recordar que en el darrer quinquenni la població de Balears ha crescut en 122.435 habitants, fet que representa un augment del 13,9%. Dia 1 de gener de 2006 creixia a 1.001.062

habitants. El gener de 2001 el 38,5% de la població resident no havia nascut a les Illes Balears. En la mateixa data de 2006 havia arribat al 44%. La població nascuda a l'estranger, que el 2001 representava l'11%, ja arribava al 18% el 2006, i experimentava un increment net de 95.840 persones en aquest interval. La població nascuda en altres comunitats autònomes, contràriament, en aquest darrer quinquenni ha reduït el seu pes específic, que ha passat del 27% al 25%. En conseqüència, la magnitud i intensitat del procés immigratori procedent de països estrangers s'ha constituït un dels factors més actius d'entre els que configuren l'evolució de la demanda d'habitatge. Però, també ho és i molt principalment la ràpida transformació de la societat, amb diversos processos que han impulsat la formació de llars, tals com: noves unitats familiars pels darrers *baby boomers*, major incidència de llars unifamiliars per l'emancipació de joves, envelliment de la població, elevada freqüència de divorcis i separacions matrimonials, creixent índex de dones cap de família i altres.

Cal recordar que l'any anterior, la demanda d'habitatges pel turisme residencial havia registrat un notable augment d'activitat, superior al 20% en el cas de compradors britànics, i es va recuperar lleugerament el mercat alemany, després de diversos anys d'estancament. Aquesta evolució de creixement s'explica per la millora de les economies dels principals països emissors, juntament amb la contenció de la pèrdua del diferencial de preus relatius dels béns immobles, a més d'altres factors, entre els quals s'hauria de destacar l'ampliació de l'oferta de transport aeri i la reducció dels seus preus. Pel que fa a 2006, la demanda s'ha mantingut activa, impulsada per la consolidació de la recuperació de l'economia alemanya, que va créixer el 3%, i el repunt de la britànica, amb el 2,8%. El mes d'agost de 2005, els tipus d'interès hipotecari, expressats com a valor mitjà corresponent al conjunt de les activitats financeres, arribaren al seu valor més baix des de l'any 2000, amb una taxa del 3,19%. El cicle de reduccions continu s'havia acabat. Des de llavors, iniciaren una lenta però sostinguda pujada que va situar la taxa de desembre d'aquell any en el 3,40%. Els tipus d'interès dels préstecs amb garantia hipotecària,

contractats en la seva majoria a interès variable referenciat a indicadors del mercat financer, van anticipar un esperat enduriment de la política monetària. El Banc Central Europeu va obrir pel desembre un nou cicle alcista dels tipus oficials, situats fins aquest moment en el 2%, per contrarestar possibles tensions inflacionistes derivades de l'increment del preu del petroli, del creixement monetari i de la tèbia recuperació de l'activitat econòmica de la UE. En qualsevol cas, el valor mitjà anual dels tipus encara va continuar descendant el 2005 i es va situar en el 3,28%.

Ara bé, al llarg del 2006, a mesura que s'anava consolidant la recuperació econòmica europea i es moderaven els riscos a l'escenari internacional, el Banc Central Europeu fou augmentant esglaonadament els tipus d'interès, primer amb freqüència trimestral i, en la segona meitat de l'any, amb freqüència bimestral, per afrontar les previsibles tensions inflacionistes i controlar la forta expansió de la liquiditat i el crèdit en la zona euro. Al desembre, el Banc Central Europeu va fixar el tipus oficial REFI en el 3,5%. El tipus mitjà hipotecari espanyol corresponent a aquest mes havia arribat al 4,75%, 135 punts bàsics per sobre del desembre de l'any anterior. En aquest nou escenari alcista, el tipus mitjà de l'any 2006, més ressagat, va créixer fins al 4,17%, 0,9 punts percentuals més elevat que el 2005.

L'enduriment de les condicions creditícies, reflectit sobretot per l'augment dels tipus d'interès, però també pel relatiu esgotament del mecanisme d'extensió dels terminis d'amortització dels préstecs, juntament amb processos més selectius i exigents seguits per les entitats financeres per a les concessions dels nous préstecs, va contribuir al deteriorament del nivell d'accessibilitat a l'habitatge, va afectar la capacitat d'endeutament, va minar les expectatives i va debilitar la demanda residencial. Tot això implica que el 2006 es produeixi un canvi en el model que, en el seu component financer, havia impulsat la demanda residencial el quinquenni anterior i que, en essència, consistia que els continus descensos del tipus d'interès hipotecari i l'allargament dels terminis d'amortització dels préstecs esmorteïen l'impacte de l'intens procés de preus

creixents a l'habitatge, feia possible l'ampliació de l'endeutament i alleugeria el pes de la seva càrrega financera. Per tant, el model, en la seva component financera, es va allunyar del patró seguit en els darrers anys, en el qual els preus penalitzaven l'accessibilitat a l'habitatge i les condicions financeres la facilitaven. El 2006, els dos mecanismes passen a treballar junts per dificultar l'accés.

Les dades de l'INE relatives al nombre d'hipoteques immobiliàries constituïdes a Balears durant el 2006, corresponents a habitatges, indiquen una brusca desacceleració dels elevats ritmes de creixement de la demanda residencial que s'havien registrat els dos darrers anys. El nombre d'operacions va créixer el 2% davant el 22,3% de l'any 2005 i el 19,9% del 2004. L'import total dels préstecs hipotecaris constituïts es va incrementar el 13,9%, explicable sobretot per l'augment dels preus, però així mateix molt per sota de les taxes d'augment de anys esmentats, el 39,1% i el 37,2%, respectivament. Al marge d'efectes estacionals, el segon semestre i, especialment, el darrer trimestre s'observen signes d'alentiment, més clars en el nombre d'hipoteques realitzades que en el seu import total. No obstant això, el primer trimestre de 2007 es va produir un repunt respecte del trimestre anterior, encara que el nombre d'operacions disminueix el 0,9% en relació amb el primer trimestre de l'any 2006. L'encara limitada remuneració dels actius de reduït risc, els riscos de l'entrada al mercat de renda fixa, juntament amb el creixement persistent dels preus de l'habitatge, varen mantenir cert atractiu com a actiu alternatiu. No obstant això, la millora de la rendibilitat dels mercats financers de renda variable i, en concret, de la borsa espanyola en els darrers anys, juntament amb l'augment dels tipus d'interès, la tendència a la desacceleració dels preus creixents de l'habitatge i les expectatives dels inversors relatives a la maduresa del mercat de l'habitatge, apunten a una disminució de la pressió dels diners sobre la demanda d'habitatge en la recerca de rendibilitat com a actiu. Els preus mitjans de l'habitatge lliure es varen mantenir per sota de la mitjana estatal fins al 1998. A partir de llavors es va iniciar un escalada creixent que va portar les Balears a situar-se en el grup de les comunitats autònomes amb els preus de l'habitatge

més elevats i amb major ritme d'augment. Entre 1996 i 2006 els preus augmentaren el 264,5%, molt més que la mitjana espanyola (180,8%), i s'acceleraren de manera especialment intensa entre 1998 i 2001.

No obstant això, a partir de 2002, els preus de Balears han crescut a menor velocitat que aquesta mitjana. Segons les dades del Ministeri d'Habitatge (amb una nova base del 2005), l'habitatge lliure va arribar a Balears, el quart trimestre de 2006, a un preu mitjà de 2.264,5 euros per metre quadrat, i va ser el 13,8% més elevat que la mitjana espanyola, que es va situar en 1.990,5 euros. A les Illes Balears, la pujada anual de preus, partint de preus trimestrals, es va moderar molt lleument, que va ser de l'11,5%. El 2005 havia repuntat fins al 12,9% des del 10,1% de l'any anterior. En canvi, el ritme de creixement dels preus mitjans espanyols va continuar desaccelerant-se el 2006, que van passar del 13,9% al 10,4%, la qual cosa una certa contenció de la demanda residencial. El preu mitjà de l'habitatge lliure usat de més de dos anys d'antiguitat, segons dades del Ministeri d'Habitatge referits al darrer trimestre de cada any, ha despuntat en dos punts percentuals el 2006. El preu dels habitatges de menys de 150.000 euros ha crescut el 12,9%, davant el 10,9% de l'any anterior, i s'ha situat en 1.981,8 euros el metre quadrat. En aquest mateix segment, la mitjana estatal ha estat de 1.168,6 euros per metre quadrat i ha augmentat el 3,7%. El preu de Balears és un 69,6% més elevat que la mitjana espanyola. El preu dels d'entre 150.000 i 300.000 euros també han pujat, que s'han situat en 2.139,9 euros/m², amb un increment del 9,5% (l'any 2005 havia crescut el 7,3%). La mitjana espanyola és de 1.953,5 euros/m² i ha crescut el 5,3%. En aquest segment els preus de Balears s'aproximen a la mitjana estatal, i l'excedeixen en un 9,5%. L'oferta es va segmentant tant per encaixar aquests costs com per ajustar-se als nous requeriments de la demanda, en forma de més proporció d'habitatges de menor superfície, augment de serveis comuns, edificis d'habitatge tutelats per satisfer la demanda de persones jubilades, habitatges per a joves, edificis amb habitatges de superfície modulable, etc. Hi ha diferents indicadors de l'accessibilitat a l'habitatge. El Servei d'Estudis Econòmics del BBVA ha elaborat un indicador

de síntesis que relaciona el preu d'un habitatge adquirible (aquell al qual es pot aspirar si s'hi dedica un terç de la renda salarial a pagar una quota d'un préstec hipotecari pel 80% del valor de l'habitatge) i el preu de mercat d'un habitatge de 90 m², de manera que quan l'indicador se situa per sobre d'un la capacitat de compra de la família mitjana supera els preus de mercat, i si se situa per sota la família no pot adquirir un habitatge de preu mitjà sense un esforç addicional. La capacitat d'endeutament ha augmentat de manera important els darrers anys com a resultat de factors econòmics (augment de l'ocupació i de la renda de les famílies) i financers (reducció dels tipus d'interès i allargament dels terminis d'amortització dels préstecs hipotecaris), que s'han manifestat insuficients per contrarestar l'intens creixement dels preus de l'habitatge, i s'ha erosionat, any rere any, l'accessibilitat de l'habitatge. El 2006 el repunt dels tipus d'interès hipotecari ha produït el deteriorament de la ràtio d'accessibilitat més important del darrer decenni. Aquest procés ha conduït a una situació en la qual a algunes comunitats autònomes, entre les quals Balears, l'esforç financer de les famílies s'ha situat al límit de la seva capacitat de compra. El 2005 l'indicador corresponent a la mitjana espanyola es va situar en l'1,4.

Segons l'estimació que efectua aquesta entitat financera per a l'any 2006, va descendir a l'1,2. Encara que no disposam de dades diferenciades per comunitats autònomes des de 2004, podem estimar que l'indicador de Balears s'hauria situat entorn a l'1. La quota del préstec representa el 2006 el 28% de la renda salarial familiar, davant el 24,6% de l'any anterior, amb valors referits a la mitjana espanyola. Tractant-se d'indicadors mitjans, això significa que per a un creixent segment de la població resident a Balears la possibilitat d'accedir a un habitatge lliure de preu mitjà s'allunya una vegada més, especialment per a aquelles famílies que disposen d'un sol salari o es troben en certes situacions de fragilitat.

El deteriorament de l'accessibilitat a l'habitatge s'accentuarà com a conseqüència de l'entrada en escena de l'augment dels tipus d'interès

hipotecari, en aquest nou cicle d'enduriment monetari, la qual cosa se suma a la pujada dels preus residencials per sobre dels ingressos, principal causa d'aquest deteriorament els darrers anys. D'altra banda, a pesar d'aquest doble procés, la capacitat d'endeutament de les famílies no es veurà minvada de manera dràstica, sempre que continuïn creixent a ritmes similars l'ocupació i la renda disponible i que l'evolució dels tipus d'interès es mogui amb augments suaus i amb un límit. El nou cicle d'enduriment monetari afavorirà el desplaçament de part de la demanda d'habitatges de compra cap al lloguer. Segons l'enquesta de demanda d'habitatge i lloguers publicada pel Ministeri d'Habitatge el 2005, a les Illes Balears els habitatges principals de lloguer representaven el 13,6% del total. Els darrers anys, s'hi han sumat els efectes de diversos factors que han pressionat la demanda d'habitatge de lloguer i han provocat un ràpid augment dels preus d'arrendament. Entre aquests hi ha l'augment de la població immigrant de baixa renda i per motius laborals, la tradicional escassetat de l'oferta d'habitatges en règim de lloguer, la insuficiència d'oferta d'habitatge social de propietat i el progressiu empitjorament de l'accessibilitat a l'habitatge lliure per a creixents capes de la població. Tot això continua generant greus problemes d'habitatge a alguns col·lectius, en especial als joves, i l'aparició del subarrendament i situacions de precarietat i amuntegament associades a llars plurifamiliars. Aquesta enquesta xifrava en 5.000 habitatges principals llogats, en els quals residia més d'una unitat familiar, cosa que representa el 11,9% dels llogats. S'han produït iniciatives de les administracions públiques que tendeixen a fomentar l'augment de l'oferta d'habitatge de lloguer, per la via de conciliar la seguretat de les transaccions per a propietaris i inquilins i introduir més transparència en el mercat, juntament amb altres iniciatives per afavorir la rehabilitació d'habitatges de lloguer. Entre aquestes iniciatives destaca l'aprovació, per part del Govern de les Illes Balears d'un pla d'ajuts, que s'estén fins al 2008, per la compra d'habitatges de protecció oficial, per la compra d'habitatges usats i per la compra amb finalitats de rehabilitació, especialment orientat a persones joves, que complementa el Pla d'habitatge estatal. És, precisament, aquest pla

d'ajudes, que es modifica, amb intenció de millorar-lo, amb el Projecte de decret que es sotmet a dictamen.

IV. Consideracions particulars

I. Com a observació prèvia, el CES vol fer una crida a la reflexió sobre algunes qüestions de caire procedimental. D'una banda, cal recordar que la disposició addicional primera del Reglament d'organització i funcionament del CES estableix l'obligació de trametre la sol·licitud, el projecte de decret sobre el qual es demana parer al CES i tota la documentació que es consideri rellevant, tant en paper com en suport informàtic. Aquesta obligació no respon només a una voluntat d'aplicar les noves tecnologies de la informació a l'activitat de l'Administració per fer-la més àgil, sinó que ha esdevingut imprescindible per adequar els terminis de l'emissió de dictàmens establerts a la llei i el reglament del CES –un mes amb caràcter general, quinze dies amb caràcter d'urgència- a l'estructura i funcionament de la institució. En aquest sentit s'ha de tenir en compte que el CES està format per 36 consellers, dividits en tres grups i estructurats, pel que fa a l'organització de treball, en comissions de treball que aproven les propostes que posteriorment se sotmeten al parer de la Comissió Permanent o el Ple per a la seva aprovació definitiva. Atesa aquesta estructura, la tramesa als consellers de tota la documentació sobre la qual s'han de pronunciar a través de mitjans tradicionals, sense disposar-ne dels telemàtics, per tal que emetin una resposta en els terminis que estableix la normativa, és senzillament inviable.

D'altra banda, i pel que fa a la tramitació urgent del procediment per a l'emissió del dictamen, cal ressaltar que, atesa l'estructura descrita, la seva aplicació està prevista per a supòsits excepcionals i que, a més, la conselleria sol·licitant n'ha de motivar les raons, d'acord amb l'article 43.5 del Reglament

d'organització i funcionament del CES, aprovat pel Decret 128/2001, de 9 de novembre. A més, la petició d'informe urgent ha de venir acompanyada d'una extrema diligència en el compliment dels requisits, la qual cosa no s'ha produït en aquest cas, atès que manca l'informe jurídic i l'informe de la secretària general, exigits per l'article 46.1 i 2 de la Llei 4/2001, de 14 de març del Govern de les Illes Balears.

Finalment, hem de recordar que, d'acord amb l'article 1.2 de la Llei reguladora del CES i la disposició addicional primera del seu Reglament d'organització i funcionament del CES, la sol·licitud de dictamen ha d'adreçar-se al president de la institució però ha de trametre's a la conselleria competent en matèria de treball, a qui s'ha encomanat la funció de canalitzar les relacions entre el Govern i aquest Consell. Tenint en compte que la sol·licitud indicava la necessitat urgent de resposta, no s'ha considerat oportú en aquesta ocasió retornar la sol·licitud perquè sigui enviada com pertoca per raons d'eficiència. No obstant, creiem que és convenient que la conselleria tenguí en compte que, en properes sol·licituds, s'ha de dirigir a la Conselleria de Treball i Formació perquè faci arribar al CES la sol·licitud de dictamen el CES.

II. Pel que fa al procediment d'elaboració de la norma, crida l'atenció que el tràmit d'audiència hagi estat tant restringit. En efecte, com s'ha vist en els antecedents, únicament s'ha consultat el projecte de norma als membres de la Mesa d'Habitatge i per un termini de 7 dies. Certament, es podria argumentar que la Mesa d'Habitatge compta amb la representació social adient i suficient com per valorar el Projecte de decret, i que el principi d'urgència que ha regit la tramitació, imposava aquesta limitació. No obstant això, es coneguda l'existència de diverses associacions de consumidors, d'altres sindicats, amés de la UGT, amb ampla representativitat, als quals no se'ls ha concedit el tràmit d'audiència. Això sense comptar que els consells insulars i els ajuntaments poden igualment ser considerats parts afectades per aquest Projecte de decret i han estat totalment obviats en la tramitació.

En relació amb això crida l'atenció que en el preàmbul s'indiqui que

Prèviament a l'elaboració d'aquest decret s'han consultat entre d'altres, l'Associació empresarial de promotors immobiliaris de Balears, l'Associació de constructors de Balears, el Col·legi d'agents de la propietat immobiliària, el Col·legi oficial d'arquitectes de Balears, el Col·legi d'administradors de finques i el Col·legi oficial d'aparelladors i arquitectes tècnics de Mallorca, com també els interlocutors socials.

I això per diverses raons:

En primer lloc, perquè a l'expedient consta que la consulta s'ha efectuat una vegada elaborada la norma, i no amb caràcter previ, com es desprèn del fet que no s'hagi modificat ni una coma de la redacció inicial. En segon lloc, perquè s'ha consultat la Mesa de l'Habitatge, sense tenir en compte que aquesta Mesa no compta amb representants d'altres organismes públics, com són les corporacions locals i que, sense dubte, es veuran afectades pel Projecte de decret.

En tercer lloc, perquè les entitats esmentades en el paràgraf transcrit són les úniques que, en el marc de la Mesa de l'Habitatge i dins el termini d'urgència de 7 dies, varen ser consultades i que els únics interlocutors socials que han pogut presentar alguna al·legació, dins aquest marc i termini, han estat la UGT i l'Associació de Consumidors i Usuaris.

Més encara, en el conveni signat el 19 de desembre de 2005, entre el Ministeri d'Habitatge i la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, per a l'aplicació del Pla estatal 2005-2008 per afavorir l'accés dels ciutadans a l'Habitatge, la Comunitat Autònoma es compromet a donar audiència com a part interessada al Ministeri de l'Habitatge, en l'elaboració de les normes sobre habitatge i sol

relacionades amb el Pla Estatal 2005-2008 (clàusula segona, punt 7.1 del conveni), cosa que no consta en l'expedient tramés a aquest Consell.

Finalment, i pel que fa a la sol·licitud d'informes i dictàmens, s'ha de tenir en compte que l'article 7 g de la Llei 12/2006, de 20 de setembre, per a la dona obliga a sol·licitar informe d'impacte de gènere, el qual tampoc no consta en l'expedient.

III. Pel que fa a les al·legacions de les entitats representades en la Mesa de l'Habitatge, val a dir que el director general d'Arquitectura i Habitatge, en l'informe del dia 16 de març de 2008, informa desfavorablement totes les al·legacions presentades, llevat de les presentades per la Confederació d'Associacions Empresariales de Balears (CAEB), que, havent estat presentades una vegada exhaurit el termini de 7 dies concedit, és a dir, el dilluns 17 de març, no han estat ni tan sols valorades en concret, si bé, coincideixen amb les presentades per l'Associació Empresarial de Promotors Immobiliaris de Balears, que si han estat valorades i rebutjades expressament.

IV. Pel que fa al contingut del projecte de norma, i sense perjudici de millor criteri del Consell Consultiu, hem considerat oportú fer les següents reflexions:

a) Suggerim la redacció alternativa següent de l'article 4 apartat d:

d) la rehabilitació d'habitatges i edificis **amb la finalitat d'impulsar l'oferta disponible d'habitatges**

b) Entenem que els article 18, 57 i 97, relatius als beneficiaris de les ajudes poden donar lloc a frau, precisament quan l'article 118, relatiu a la finalitat del

registre de demandants, manifesta la voluntat d'eliminar qualsevol tipus de frau. Així doncs, partint de l'article 18, que disposa en el segon paràgraf:

2. No poden ser beneficiaris d'aquesta ajuda aquelles persones que tinguin una relació de parentesc en primer o segon grau de consanguinitat o d'afinitat amb l'arrendador del seu habitatge habitual. Aquest criteri s'aplicarà també en la relació entre l'arrendador i l'arrendatari quan el primer sigui una persona jurídica respecte de qualsevol dels seus socis o persones que hi participin.

S'adverteix la possibilitat que obre la segona part d'aquest precepte per tal que una persona jurídica arrendi un habitatge a un parent en primer o segon grau d'un soci de la mateixa societat, o es constitueixi una persona jurídica diferenciada amb la qual llogar habitatges a parents, desvirtuant així la primera part del paràgraf. Evidentment, aquesta reflexió serveix, així mateix, respecte del primer paràgraf de l'article 57 i la lletra a de l'apartat segon de l'article 97. En aquest sentit, es proposa la redacció següent:

*2. No poden ser beneficiaris d'aquesta ajuda aquelles persones que tinguin una relació de parentesc en primer o segon grau de consanguinitat o d'afinitat amb l'arrendador del seu habitatge habitual. Aquest criteri s'aplicarà també en la relació entre l'arrendador i l'arrendatari quan el primer sigui una persona jurídica respecte de qualsevol dels seus socis o persones que hi participin, **així com de les persones que en relació als socis o persones que hi participin hi guardin idèntica relació.***

c) L'article 54.2 relatiu a l'import de les ajudes a la rehabilitació d'habitatges per arrendar-los disposa que:

2. La Comunitat Autònoma de les Illes Balears podrà atorgar una ajuda a càrrec dels seus pressuposts, complementària a l'estatal, de 3.000 €, i es destinarà a cobrir les despeses de la rehabilitació prèvia a la cessió de l'habitatge en arrendament. En qualche cas, per poder obtenir l'esmentada ajuda és necessari prèviament complir els requisits establerts en el Pla estatal d'Habitatge.

Doncs bé, “en qualche cas” pot generar inseguretats jurídiques atès que no indica ni els casos concrets ni els criteris a seguir per determinar-los. Si estan pendents de determinar, si han de ser desenvolupats per una disposició posterior, s'hauria d'expressar en el Projecte de decret.

d) El títol IV fa referència a les mesures per impulsar la rehabilitació. I estableix tota una sèrie d'actuacions protegibles en l'article 62. De la redacció del precepte sembla que s'han de donar totes i cada una de les actuacions indicades, de manera que un promotor que es disposi a rehabilitar un habitatge per a ús propi, haurà de millorar les condicions d'accessibilitat i suprimir les barreres de tota casta encara que no sigui discapacitat, amb el cost que això suposa sense ser necessari en tots els casos.

L'article 66, que estableix els requisits de l'actuació, exigeix que *el sol·licitant no hagi obtingut prèviament ajuda financera per a la rehabilitació de l'edifici o l'habitatge, pel mateix concepte, a l'empara de plans estatals d'habitatge, al llarg dels deu anys anteriors a la sol·licitud actual.*

Amb aquesta redacció es permet que un altre sol·licitant demani l'ajuda pel mateix concepte i el mateix habitatge o edifici, de manera que un parent, fins i tot de la mateixa unitat familiar, o una entitat jurídica diferent podria sol·licitar l'ajuda pel mateix concepte i el mateix edifici. Encara que aquest requisit es pot interpretar sota la llum de l'article 70, entenem que per sí mateix podria ser més aclaridor.

Article 70: *L'habitatge pel qual s'ha obtingut l'ajuda a càrrec del Govern de les Illes Balears no podrà ser objecte d'una nova ajuda per la mateixa actuació fins passats deu anys des de la concessió de la qualificació definitiva, excepte en casos concrets com incendi, enfonsament o un altre tipus de catàstrofe.*

e) L'article 130 fa referència a *la inspecció a la qual es refereix el paràgraf anterior*, quan no te més que un paràgraf, fet que s'hauria de corregir per coherència.

Pel que fa a l'article 131, relatiu a la *Qualificació definitiva d'habitatge de protecció pública*, és desitjable un escurçament del termini de 3 mesos establert per la concessió o denegació de la qualificació definitiva, tenint en compte que la vocació d'agilitat administrativa i millor servei al ciutadà imperant en l'actualitat, justifica que en el termini màxim d'un mes l'Administració disposi de temps suficient per tramitar l'expedient corresponent i concedir o denegar la qualificació.

g) Finalment, respecte de l'article 132, que disposa que *Quan l'expedient s'arxivi per no haver aportat el promotor els documents o no haver esmenat els defectes en els terminis concedits, no podrà sol·licitar la qualificació provisional de rehabilitació davant cinc anys des de la resolució d'arxiu*; entenem que hauria de dir durant en lloc de davant.

Ara bé, pel que fa al contingut i sentit de l'article i sense perjudici del superior criteri del Consell Consultiu, entenem que el fet de no presentar documents dins termini només pot afectar el procediment en curs, però que no pot condicionar expedients futurs, atès que suposa un perjudici que l'Administració

pública no pot emparar. Així i tot, si aquesta limitació es manté, és fàcilment superable, amb la constitució, per exemple, d'una persona jurídica diferent.

V. Conclusions

Al llarg d'aquest dictamen s'ha exposat l'opinió del Consell Econòmic i Social en relació amb el Projecte de decret pel qual es regula el Pla Jove de l'Habitatge i les ajudes la promoció i accés a l'habitatge a les Illes Balears.

Vist i plau

La secretària general

El president

Núria Garcia Canals

Llorenç Huguet Rotger

Palma, 9 d'abril de 2008