

6

HABITATGE

RESUM

Entre 1996 i 2006 els preus augmentaren el 264,5%, molt més que la mitjana espanyola (180,8%), i s'accelerà de manera especialment intensa entre 1998 i 2001. No obstant això, a partir de 2002, els preus de Balears han crescut a menys velocitat que la mitjana. Segons les dades del Ministeri d'Habitatge (amb una nova base del 2005), l'habitatge lliure va arribar a Balears, durant quart trimestre de 2006, a un preu mitjà de 2.264,5 euros per metre quadrat, 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 i va créixer l'11,5%. El 2005 havia despuntat 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 va passar del 13,9% al 10,4%, la qual cosa reflecteix una certa contenció de la demanda residencial. A les Balears el preu mitjà de l'habitatge usat és el 9,5% superior a la mitjana estatal.

Segons l'indicador de l'accessibilitat a l'habitatge elaborat pel Servei d'Estudis Econòmics del BBVA, 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 al 2006, va descendir a l'1,2. Encara que no disposam de dades separades 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 cada vegada més, especialment per a aquelles famílies que disposen només d'un sou 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. El nou cicle d'enduriment monetari afavorirà el desplaçament de part de la demanda d'habitatges de compra cap al lloguer. No obstant això, en els darrers anys, s'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. 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.

6.1.

LA SITUACIÓ DE L'HABITATGE A L'ESTAT ESPANYOL

La confirmació durant el 2006 de la tendència cap a la moderació del creixement dels preus de l'habitatge 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.

6.1.1. LA SITUACIÓ DELS PREUS I L'ACCESSIBILITAT A L'HABITATGE A ESPANYA

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.

S'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 d'accessibilitat³⁸ 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 25,6%, 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. D'acord amb l'estadística registral immobiliària, l'import mitjà per hipoteca va experimentar un creixement interanual del 10,2%, i es va situar en 146.683,41 euros. La quota hipotecària mensual mitjana va arribar a 902,07 euros per als crèdits a tipus fix (20 anys) i 745,87 per als de tipus variable.

6.1.2. VALORACIÓ DE L'EXECUCIÓ DEL PLA ESTATAL DE L'HABITATGE

De l'execució del Pla d'habitatge 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%.

38. 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,³⁹ 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.
- 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.

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.

6.1.3. L'AVANTPROJECTE DE LA LLEI DEL SÒL

La Llei de 1998 de règim del sòl i valoracions ha estat font d'un important conflicte de competències, 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.

39. Ordre VIV/2668/2006, de 27 de juliol, en la qual s'estableixen la composició i el funcionament del Consell del Pla estatal d'habitatge.

6.1.4. MODIFICACIÓ DE LA LLEI HIPO- TECÀRIA

El 2006 el Ministeri d'Economia i Hisenda va anunciar la seva intenció de modificar la regulació del mercat hipotecari espanyol, amb l'objectiu d'adaptar-lo a nous instruments i d'ampliar les possibilitats d'elecció de les entitats i les famílies.⁴⁰

Les principals novetats són aquestes:

- La millora dels mecanismes de transparència i de protecció del consumidor.
- La modificació del règim de penalitzacions per subrogació i anul·lació anticipada dels préstecs hipotecaris.
- La reducció dels costos aranzelaris notarials i registrals associats a la subrogació i anul·lació.
- El foment de la independència de les entitats de taxació.
- La flexibilització del règim jurídic dels mecanismes de refinançament.
- La regulació de la hipoteca inversa i l'assegurança de dependència.

6.1.5. LA QUALITAT DE L'ENTORN URBÀ

La qualitat de vida de la població 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 insatsfets 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'insatsfacció molt més alt. Quant a Espanya, les dades demostren que el grau d'insatsfacció 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 llars⁴¹ mostren que més de la meitat de les llars espanyoles està satisfeta amb les condi-

40. El 2 de març de 2007 es va presentar al Congrés dels Diputats el Projecte de Llei per la qual es modifica la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari i altres normes del sistema hipotecari i financer, de regulació de les hipoteques inverses i de l'assegurança de dependència, i per la qual s'estableix una norma tributària determinada.

41. Els resultats d'aquesta enquesta corresponen a l'any 2004 i 2005 i estan harmonitzats amb el panell de llars de la UE (PHOGUE).

cions 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.

6.2.

L'EVOLUCIÓ DE L'HABITATGE A LES ILLES BALEARS

El 2006 Balears 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 mono-

parentals, 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 migratori 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, envel·liment de la població, elevada freqüència de divorcis i separacions matrimonials, creixent índex de dones cap de família i altres.

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 un 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 descendint el 2005 i es va situar en el 3,28%. (Vegeu el quadre III-67 i gràfic III-24.)

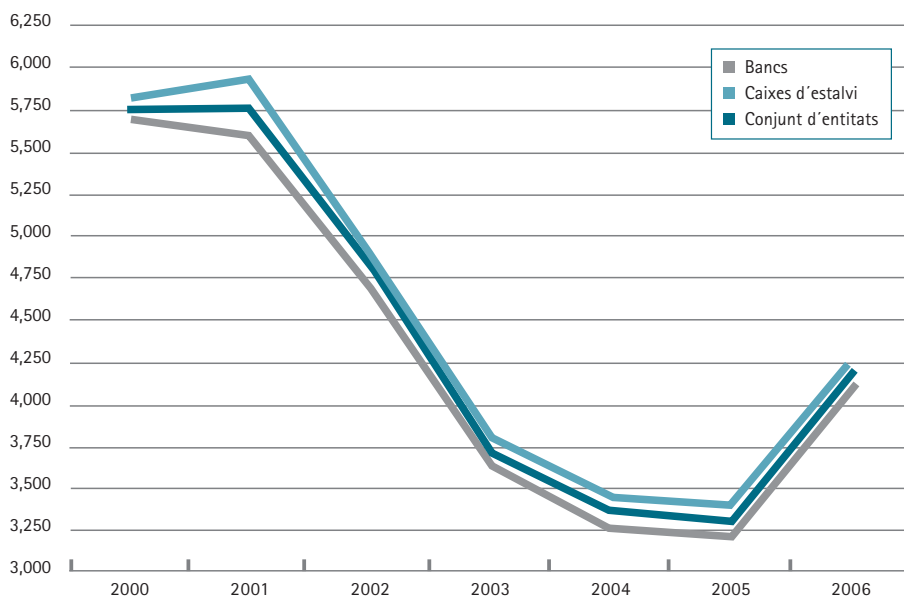
Al llarg del 2006, a mesura que s'anava consolidant la recuperació econòmica europea i es moderaven els riscos a l'escenari internacional, el Banc Central Europeu fou augmentant esglaonadament els tipus d'interès, primer amb freqüència trimestral i, en la segona meitat de l'any, amb freqüència bimestral, 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%,

QUADRE III-67. TIPUS D'INTERÈS DEL MERCAT HIPOTECARI (2001-2006)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	juny 06	jul. 06	ag. 06	set. 06	oct. 06	nov. 06	des. 06
Bancs	5,597	4,687	3,627	3,265	3,181	4,117	4,055	4,163	4,320	4,377	4,521	4,622	4,738
Caixes d'estalvi	5,926	4,896	3,791	3,435	3,373	4,222	4,200	4,287	4,386	4,515	4,598	4,664	4,765
Conjunt d'entitats	5,760	4,795	3,711	3,356	3,283	4,173	4,132	4,229	4,355	4,451	4,562	4,645	4,753

Font: Banc d'Espanya, Butlletí estadístic.

Gràfic III-24
Tipus d'interès hipotecaris



Font: Banc d'Espanya, Butlletí estadístic.

135 punts bàsics per sobre del desembre de l'any anterior. En aquest nou escenari alcista, el tipus mitjà de l'any 2006, més ressegat, 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

produceixi 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 financerà.

Per tant, el model, en la seva component financerà, 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 disminu-

ció 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. (Vegeu el quadre III-68 i els gràfics III-25 i III-26.)

El preu mitjà de l'habitatge lliure usat de més de dos anys d'antiguitat, segons dades del Ministeri d'Habitatge referits al

QUADRE III-68. PREU PER METRE QUADRAT D'HABITATGE LLIURE (1995-2006). BASE 2005

Any	Trimestre	Illes Balears		Espanya	
		Preu/m ²	% var. interanual	Preu/m ²	% var. interanual
1995	1r	586,0	—	670,8	—
	2n	591,6	—	686,0	—
	3r	591,6	—	682,6	—
	4t	599,2	—	692,7	—
	Mitjana	592,1	—	683,0	—
1996	1r	589,7	0,6%	686,0	2,3%
	2n	599,2	1,3%	697,8	1,7%
	3r	601,1	1,6%	691,0	1,2%
	4t	623,8	4,1%	694,4	0,2%
	Mitjana	603,5		692,3	
1997	1r	627,5	6,4%	691,0	0,7%
	2n	648,3	8,2%	726,4	4,1%
	3r	640,8	6,6%	726,4	5,1%
	4t	654,0	4,8%	702,8	1,2%
	Mitjana	642,7		711,7	
1998	1r	680,5	8,4%	716,3	3,7%
	2n	746,6	15,2%	761,8	4,9%
	3r	771,2	20,3%	777,0	7,0%
	4t	795,8	21,7%	756,7	7,7%
	Mitjana	748,5		753,0	
1999	1r	846,8	24,4%	780,3	8,9%
	2n	914,9	22,5%	805,6	5,7%
	3r	973,5	26,2%	827,5	6,5%
	4t	1.026,4	29,0%	829,2	9,6%
	Mitjana	940,4		810,7	
2000	1r	1.054,7	24,6%	856,2	9,7%
	2n	1.141,7	24,8%	879,8	9,2%
	3r	1.156,8	18,8%	891,6	7,7%
	4t	1.228,6	19,7%	893,3	7,7%
	Mitjana	1.145,5		880,2	

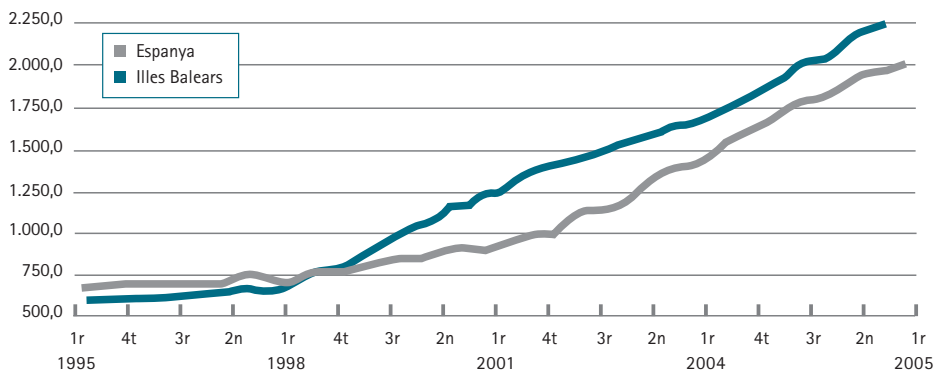
Continua

QUADRE III-68. PREU PER METRE QUADRAT D'HABITATGE LLIURE (1995-2006). BASE 2005

Any	Trimestre	Illes Balears		Espanya	
		Preu/m ²	% var. interanual	Preu/m ²	% var. interanual
2001	1r	1.247,5	18,3%	930,3	8,7%
	2n	1.317,5	15,4%	962,4	9,4%
	3r	1.368,5	18,3%	982,6	10,2%
	4t	1.396,9	13,7%	992,7	11,1%
	Mitjana	1.332,6		967,0	
2002	1r	1.413,9	13,3%	1.051,7	13,0%
	2n	1.436,6	9,0%	1.117,4	16,1%
	3r	1.468,7	7,3%	1.142,7	16,3%
	4t	1.508,4	8,0%	1.164,6	17,3%
	Mitjana	1.456,9		1.119,1	
2003	1r	1.531,1	8,3%	1.230,3	17,0%
	2n	1.567,0	9,1%	1.309,6	17,2%
	3r	1.618,0	10,2%	1.344,9	17,7%
	4t	1.631,2	8,1%	1.380,3	18,5%
	Mitjana	1.586,8		1.316,3	
2004	1r	1.672,8	9,3%	1.456,2	18,4%
	2n	1.710,6	9,2%	1.538,8	17,5%
	3r	1.769,2	9,3%	1.570,8	16,8%
	4t	1.833,5	12,4%	1.618,0	17,2%
	Mitjana	1.746,5	10,1%	1.546,0	17,4%
2005	1r	1.890,2	13,0%	1.685,4	15,7%
	2n	1.969,6	15,1%	1.752,8	13,9%
	3r	2.003,6	13,2%	1.781,5	13,4%
	4t	2.025,6	10,5%	1.824,3	12,8%
	Mitjana	1.972,3	12,9%	1.761,0	13,9%
2006	1r	2120,8	12,2%	1887,6	12,0%
	2n	2192,6	11,3%	1942,3	10,8%
	3r	2221,0	10,9%	1956,7	9,8%
	4t	2264,5	11,8%	1990,5	9,1%
	Mitjana	2.199,7	11,5%	1.944,3	10,4%
Taxa anual acumulativa (mitjana) 2000-05			11,5%		14,9%

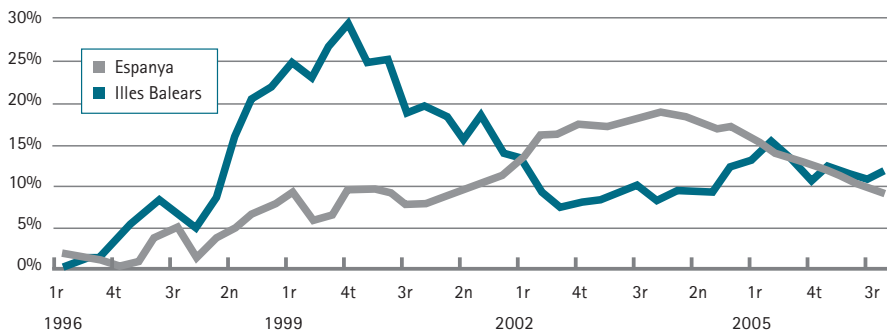
Font: Ministeri d'Habitatge.

Gràfic III-25
Preu per metre quadrat d'habitatge lliure (euros)



Font: Ministeri d'Habitatge.

Gràfic III-26
Taxes de variació trimestral dels preus per metre quadrat d'habitatge



Font: Ministeri d'Habitatge.

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 costos 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. El Govern de les Illes Balears va aprovar 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. Així mateix es varen adoptar altres mesures que tendeixen a facilitar l'accés al finançament de l'habitatge per als joves.