

## 6. VIVIENDA

### RESUMEN

En el 2005 se visaron 12.526 viviendas, un 3,6 % más que en el año anterior. La demanda de viviendas para el turismo residencial registró un notable aumento de actividad, superior al 20% en el caso de los compradores británicos, y se recuperó ligeramente el mercado alemán, tras varios años de estancamiento.

La repercusión del precio del suelo sobre los costes de producción de la vivienda ha continuado creciendo y los precios de la vivienda continúan siendo otro de los principales problemas sociales. Así, en el cuarto trimestre del 2005 los precios medios por metro cuadrado de la vivienda libre se sitúan en las Baleares en la cuarta posición, por detrás de Madrid, País Vasco y Cataluña. Entre 1995 y 2005 los precios aumentaron un 238%, mucho más que la media española (163,4%), y se aceleraron de manera especialmente intensa entre 1998 y 2001. Sin embargo, a partir de 2002, los precios de Balears han crecido a menor velocidad que dicha media. En las Baleares la vivienda libre alcanzó en el cuarto trimestre de 2005 un precio medio de 2.025,6 euros por metro cuadrado, siendo todavía un 11% más elevado que la media española, que se situó en 1.824,3 euros. En las Illes Balears la subida de precios se moderó, de manera que crecen un 10,2%, en relación con el mismo período de 2004. El ritmo de crecimiento de los precios medios españoles se desaceleró en 2005: pasando del 17,1% al 12,9%. El precio medio de la vivienda libre usada también se está ralentizando lentamente, aunque sigue creciendo a una tasa anual muy viva. Entre junio de 2004 y junio de 2005 ha crecido en Balears un 15,7%. El valor alcanzó 1.956,6 euros por metro cuadrado. La evolución de los precios medios españoles es similar: han crecido un 17,3% (alcanzando los 1.710,4 euros por metro cuadrado). En las Baleares el precio medio de la vivienda usada es superior en un 14,4% a la media estatal.

Según el indicador de la accesibilidad a la vivienda elaborado por el Servicio de Estudios Económicos del BBVA, las Baleares registran un índice del 1,2, correspondiente al 2004 (al igual que en la Comunidad de Madrid y solo detrás del País Vasco). La media española se situó en 1,4 y denota una situación mejor. En el 2005 la media estatal bajó hasta 1,3. Como se trata de indicadores medios, esto significa que para un crecimiento segmento de la población la posibilidad de acceder a una vivienda libre de precio medio se aleja cada vez más.

El deterioro de la accesibilidad a la vivienda se deja notar en una mayor presión en la demanda de la vivienda de alquiler, hecho que, junto con los otros factores ya enunciados de la demanda, ha provocado un rápido aumento de los precios del alquiler. Todo ello continúa generando graves problemas de vivienda para algunos colectivos ligados a la inmigración, con la aparición del subalquiler y de situaciones de precariedad y de hacinamiento asociados a hogares plurifamiliares. Esta situación ha producido iniciativas de las administraciones públicas, como es el caso de los de la Hipoteca Joven i Vivienda Palma.

## **6. VIVIENDA**

### **6.1. EL PLAN ESTATAL 2005-2008**

El objetivo básico del nuevo plan es desarrollar 720.000 actuaciones protegidas en los cuatro ejercicios de vigencia, con un presupuesto de 6.822 millones de euros, frente a los 442.000 actuaciones del Plan 2002-2005 y los 3.380 millones de euros presupuestados. Esto implica una medida de 180.000 actuaciones al año, un 63,6% más que las 110.000 establecidas como objetivo medio anual entre 2005 y 2008. El 46% del total corresponden a viviendas protegidas de nueva construcción para la venta y el alquiler, el 16,4% son actuaciones de urbanización de suelo expresadas en términos de viviendas protegidas que crearán, y el 22,2% rehabilitaciones.

Por otro lado, el número de aprobaciones definidas de rehabilitación protegida, según la normativa estatal, ha descendido respecto al 2004, un 13,6%, llegando a una cifra de 47.607.

Finalmente, las ayudas financieras en la vivienda, de manera similar al Plan anterior, admiten diversas modalidades: préstamos convenidos, por un lado, y por el otro, ayudas económicas directas, entre las cuales se distinguen las subsidiaciones de los préstamos convenidos, las subvenciones y las ayudas a la entrada por el primer acceso a la vivienda en propiedad. Las dos principales novedades en este campo de actuaciones son, en primer lugar, que los plazos de amortización se amplíen con carácter general a 25 años (cinco más que en el plan anterior), y en segundo lugar, que se implante un carácter fijo en las subsidiaciones de los préstamos convenidos a compradores y arrendatarios, en lugar de hacerlo en una proporción de las cuotas a pagar, como se hacía con planes precedentes.

Para ampliar el reducido parque de alquiler existente en España se empleará dos tipos de instrumentos: por un lado, los destinados a estimular la oferta de la vivienda en arrendamiento, y, por otro, los dirigidos a evitar la <<pérdida de viviendas>> mediante

el soporte económico a los inquilinos. Respecto a los primeros, el Plan establece diferentes modalidades de actuaciones:

- La promoción de viviendas de protección oficial (VPO) de nueva construcción para arrendar, y el confinamiento de la VPO de promoción pública para arrendar.
- La movilización del parque residencial, mediante el soporte a los que pongan en alquiler viviendas, o a quien las adquiera para tal finalidad.
- La rehabilitación individual de viviendas, o de un edificio completo, destinado al arrendamiento.

Otra de las nuevas actuaciones protegidas por el Plan es el soporte económico a los inquilinos de las viviendas arrendadas bajo determinadas condiciones, de manera que se establece un trato preferencial a determinados colectivos, como los menores de 35 años, las víctimas de la violencia de género o del terrorismo, las familias numerosas, y las constituidas por padre o madre e hijos, las personas con discapacidad, aquellas que pertenezcan a un colectivo en situación de riesgo de exclusión social, y otros grupos de protección establecidas en la normativa propia de las comunidades autónomas.

En materia de suelo, las principales novedades son el financiamiento de la adquisición del mismo en las <<áreas de urbanización prioritaria>> y el nuevo planteamiento residencial de la Entidad Pública Empresarial de Suelos (SEPES), en la cual se le adjudicaron nuevos cometidos con el objetivo de fomentar la urbanización de suelo para viviendas protegidas.

Finalmente, el Plan establece dos programas: uno de mejora de la calidad, de la innovación y de la sostenibilidad de la edificación, y otro que va dirigido a la vivienda para los jóvenes. El primero comprende ayudas para los promotores de viviendas de nueva construcción que incorporen mejoras por encima de los mínimos obligatorios, y para los promotores de las actuaciones de rehabilitación aislada de edificios y de viviendas, para mejoras en la eficiencia energética. El Programa de Vivienda para jóvenes, comprende ayudas financieras para la vivienda joven en alquiler, subvenciones a los inquilinos jóvenes, ayudas para la compra de viviendas, la preferencia para el acceso a viviendas protegidas en propiedad, y el cofinanciamiento de viviendas de promoción pública en arrendamiento para jóvenes.

La Sociedad para el Alquiler (SPA), creada por el Ministerio de la Vivienda en el mes de abril del 2005 tiene como objetivo esencial fomentar el alquiler del importante parque de viviendas vacías existentes en España, mediante la reducción de los costes de transacción en la tramitación de los contratos de alquiler y de reforzar la seguridad de los arrendadores.

La SPA se ha constituido con un capital social de veinte millones de euros. Los datos facilitados hasta ahora revelan que en los seis meses de funcionamiento de esta sociedad tan sólo se han firmado un poco más de mil quinientos contratos, aunque unos cuatro mil propietarios se han interesado por las condiciones de los alquileres, y más de 15.000 ciudadanos, en la inmensa mayoría menores de 35 años, han pedido información.

## 6.2. LA EVOLUCIÓN DE LA VIVIENDA EN LAS ISLAS BALEARES

En el 2005 se continuó registrando en las Balears un gran dinamismo de las promociones residenciales, estimulado por una demanda que no presentó síntomas de desfallecer, alimentada por los bajos tipos de interés de los préstamos hipotecarios, que siguieron bajando hasta agosto, y por plazos de amortización cada vez más dilatados. Se visaron 12.526 viviendas, un 3,6 % más que en el año anterior, en el que se había producido un impulso extraordinario tras el fin de la moratoria urbanística en Mallorca, que afectaba a la edificación residencial colectiva libre, y también a Ibiza y Formentera, con un nuevo plan territorial en germen.

En los últimos años de la pasada década de los noventa, la demanda de vivienda en las Balears creció intensamente debido a la singular confluencia de un conjunto de factores que operaron a la vez, configurando un escenario extraordinariamente expansivo, en el que, además de factores relacionados con el encarecimiento del coste del suelo y con las expectativas de los agentes económicos y de los consumidores sobre su creciente escasez futura, destacaron el fuerte crecimiento de la economía de las Balears, el elevado incremento de la población inmigrante, la entrada en el nuevo marco del euro, la inversión extranjera dirigida a la adquisición de viviendas destinadas al turismo residencial, la rápida reducción de los tipos de interés hipotecario, el alargamiento de los plazos de amortización de los préstamos hipotecarios, y el aumento del atractivo de los inmuebles como bien de inversión refugio respecto de otros activos alternativos, en un escenario de bajos tipos de interés y con expectativas de continuidad de las fuertes alzas de precios y alquileres. Esta expansión, con ritmos diferentes, ha continuado vigente desde entonces.

Al margen de factores coyunturales y de los relacionados con la escasez del suelo, su progresivo encarecimiento y las expectativas sobre la evolución de los precios, la intensa demanda de la vivienda que se da desde finales de los noventa es el resultado de la conjunción de tres tipos de factores: económicos (aumento del empleo y de la renta de las familias), demográficos (inmigración, turismo residencial, cambios sociales: aumento de familias monoparentales, de un miembro, emancipación de los jóvenes) y financieros (descenso continuado de los tipos de interés, alargamiento de los plazos de los préstamos, vivienda como activo alternativo).

Si nos detenemos por un momento en los factores demográficos, es oportuno recordar que en el último quinquenio la población de las Balears ha crecido un 16,3%. A inicios de 2005 el 43% de la población residente no había nacido en las Islas Baleares; el 25% del total procedía de otras comunidades autónomas. La intensidad del proceso inmigratorio es uno de los factores más activos de entre los que configuran la evolución de la demanda de la vivienda. Pero, también lo es la rápida transformación de la sociedad, con diversos procesos que impulsan la formación de hogares, como ahora la mayor incidencia de hogares unifamiliares por la emancipación de los jóvenes, el envejecimiento de la población, la mayor frecuencia de separaciones matrimoniales o el índice de mujeres cabeza de familia, entre otros.

La demanda de viviendas para el turismo residencial registró un notable aumento de actividad, superior al 20% en el caso de compradores británicos, y se recuperó

ligeramente el mercado alemán, tras diversos años de estancamiento. Esta evolución al alza se explica en función de la mejora de las economías de los principales países emisores, junto con la contención de la pérdida del diferencial de precios relativos de los bienes inmuebles, de otros factores, entre los que habría que destacar la ampliación de la oferta del transporte aéreo y la reducción de sus precios.

Los tipos de interés hipotecario, expresados como valor medio correspondiente al conjunto de las entidades financieras, tocaron fondo en agosto con una tasa del 3,19%, y desde entonces se inició una lenta pero sostenida subida que situó la tasa de diciembre en 3,40%. Los tipos de interés de los préstamos con garantía hipotecaria, contratados la mayoría con un interés variable referenciado en indicadores del mercado financiero, anticipaban un esperado, aunque suave endurecimiento de la política monetaria. El Banco Central Europeo abrió en diciembre un nuevo ciclo alcista de los tipos oficiales, para contrarrestar posibles tensiones inflacionistas derivadas del incremento del precio del petróleo, del crecimiento monetario y de la tibia recuperación de la actividad económica en la UEM, en particular en Alemania. En todo caso, el valor medio anual de los tipos continuó descendiendo en 2005 y se situó en el 3,28%. En el 2001 la tasa media había sido del 5,76%. Fueron particularmente intensas las reducciones experimentadas en 2002 y 2003, a razón de un punto porcentual cada año. (Ver el cuadro III-54.)

Al margen de los efectos sobre el cambio de expectativas de las familias respecto al futuro de los tipos de interés, el nuevo ciclo alcista que se abrió paso en el último cuatrimestre de 2005 no afectó de manera apreciable la demanda de viviendas del año, dada la escasa intensidad de la subida y el corto tiempo en que operó. Por tanto, el modelo, en su componente financiera, se comportó, en lo básico, de forma análoga al patrón seguido en los últimos años: el nivel de endeudamiento ha continuado creciendo de acuerdo con el precio de las viviendas, pero el interrumpido descenso de los tipos y el alargamiento de los plazos de amortización de los préstamos han venido aliviando el peso de su carga financiera y han seguido impulsando la demanda residencial.

Los datos del INE relativos al volumen de hipotecas inmobiliarias constituidas en las Baleares durante el 2005 reflejan la continuidad de un intenso dinamismo en la edificación y en la demanda residencial a lo largo del año. El número medio de operaciones creció un 20% (17,1% en el año anterior). El importe total de los préstamos hipotecarios constituidos se incrementó un 32%, teniendo en cuenta que ya en el año precedente había crecido un 41,7%. El valor medio de las operaciones también aumentó, aunque su tasa (un 10%) subió muy por debajo del 21% registrado en el año anterior. Sin perjuicio del intenso nivel de actividad que denotan tales tasas de crecimiento anuales, conviene matizar que, más allá de efectos estacionales, en el segundo semestre y, sobretudo, en el último trimestre se observan signos de ralentización, visibles tanto en el número de hipotecas realizadas como en su importe total.

La persistencia de la incertidumbre motivada por factores geopolíticos y económicos, entre los cuales encontramos el alza del precio del petróleo, y la escasa remuneración de los activos de reducido riesgo, propio de la situación de bajos tipos de interés, mantuvieron el atractivo de la vivienda como un activo alternativo. La mejora de la rentabilidad de los mercados financieros de renta variable no parece haber restado

recursos en grado suficiente para alterar de forma significativa la presión del dinero sobre la demanda de vivienda en busca de rentabilidad como un activo.

Los precios medios de la vivienda libre se mantuvieron por debajo de la media estatal hasta 1997. A partir de entonces se inició una escalada alcista que llevó a las Baleares a situarse en el grupo de las comunidades autónomas con los precios de la vivienda más elevados y con mayor ritmo de aumento. En el cuarto trimestre de 2005 ocupaba la cuarta posición, en cuanto al precio por metro cuadrado, por detrás de Madrid, País Vasco y Cataluña. Entre 1995 y 2005 los precios aumentaron un 238%, mucho más que la media española (163,4%), acelerándose de manera especialmente intensa entre 1998 y 2001. Sin embargo, a partir de 2002, los precios de Baleares han crecido a menor velocidad que dicha media. Según los datos del Ministerio de la Vivienda (con una nueva base en el año 2005), la vivienda libre alcanzó en Baleares, en el cuarto trimestre de 2005, un precio medio de 2.025,6 euros por metro cuadrado, de manera que era todavía un 11% más elevado que la media española, que se situó en 1.824,3 euros. En las Islas Baleares la subida de precios se moderó, creciendo un 10,2%, en relación con el mismo período de 2004. En ese año, habían despuntado, con un aumento del 12,7%. El ritmo de crecimiento de los precios medios españoles se desaceleró en el 2005, al pasar del 17,1% al 12,9%, lo que refleja una cierta contención de la demanda residencial. (Ver el cuadro III-55.)

El precio medio de la vivienda libre usada también se está retardando lentamente, aunque sigue creciendo a una tasa anual aún muy viva. Entre junio del 2004 y junio del 2005 ha crecido en las Balears un 15,7%. En los dos años anteriores había crecido el 18% y el 20, respectivamente. Su valor alcanzó 1.956,6 euros por metro cuadrado. La evolución de los precios medios españoles es similar: han crecido un 17,3% (de manera que se han situado en los 1.710,4 euros por metro cuadrado), algo menos que el 19% del año anterior. En las Baleares el precio medio de la vivienda usada es superior en un 14,4% a la media estatal.

La repercusión del precio del suelo sobre los costes de producción de la vivienda ha continuado creciendo. La oferta ha tendido a segmentarse para adecuarse a las nuevas necesidades: edificios de viviendas tuteladas para satisfacer la demanda de personas jubiladas, viviendas para los jóvenes, edificios con viviendas de superficie modulable, etc.

Existen diferentes indicadores de la accesibilidad a la vivienda. El Servicio de Estudios Económicos del BBVA ha elaborado un indicador de síntesis que relaciona el precio de una vivienda adquirible (aquella a la que se puede aspirar si se dedica un tercio de la renta salarial a pagar la cuota de un préstamo hipotecario por el 80% del valor de la vivienda) y el precio de mercado de una vivienda de 90 metros cuadrados, de forma que cuando el indicador se sitúa por encima de uno la capacidad de compra de la familia media supera a los precios de mercado y si se utiliza por debajo, la familia no puede adquirir una vivienda de precio medio sin un esfuerzo adicional.

Aunque la capacidad de endeudamiento haya aumentado de manera importante en los últimos años como resultado de factores económicos (aumento del empleo y de la renta de las familias) y financieros (reducción de tipos de interés y alargamiento de los plazos de amortización de los préstamos hipotecarios), se ha manifestado insuficiente para

contrarrestar el intenso crecimiento de los precios de la vivienda, de manera que se erosiona, año tras año, la accesibilidad a la vivienda. Este proceso ha conducido a una situación en la cual en algunas comunidades – entre las cuales se encuentran las Islas Baleares- el esfuerzo financiero de las familias se aproxima al límite de su capacidad de compra.

En Baleares, el indicador correspondiente al 2004 llegó a 1,2 ( al igual que en la Comunidad de Madrid, y solo detrás del País Vasco). La media española se situó en 1,4. En el 2005, la media estatal bajó hasta 1,3, y aunque no disponemos de datos desagregados por comunidades autónomas para este último año, se puede deducir que el indicador de las Baleares se debe haber situado en torno al 1,1. Como que se trata de indicadores medios, ello significa que para un creciente segmento de la población la posibilidad de acceder a una vivienda libre de precio medio se aleja cada vez más, especialmente para aquellas familias que sólo disponen de un único salario o se encuentran en ciertas situaciones de fragilidad económica.

El deterioro de la accesibilidad en la vivienda se acentuará como consecuencia de la entrada en escena de un nuevo factor, - el incremento de los tipos de interés hipotecario-, en este nuevo ciclo de endurecimiento monetario que ha comenzado, el cual viene a sumarse a la subida de los precios residenciales por encima de los ingresos, causante principal del dicho deterioro en los últimos años.

Por otra parte, a pesar de ese doble proceso, la capacidad de endeudamiento de las familias no se verá mermada de forma drástica, como resultado del aumento de renta y del continuo alargamiento de los plazos de amortización de los préstamos hipotecarios, siempre que la evolución de los tipos de interés se mueva en una senda de aumentos suaves y con un límite.

Aunque los bajos tipos de interés y el alargamiento de plazos de los préstamos impulsan el desplazamiento de la demanda de viviendas desde el alquiler hacia la compra, diversas barreras financieras y sociales frenan este proceso. En las Baleares, en los últimos años se han sumado los efectos de diversos factores que han presionado la demanda de vivienda en alquiler y que han provocado un rápido aumento de los precios de arrendamiento. Entre éstos se encuentran el aumento de la población inmigrante de baja renta y, por motivos laborales, la tradicional escasez de la oferta de viviendas en régimen de alquiler, la insuficiencia de oferta de vivienda social en propiedad y el progresivo empeoramiento de la accesibilidad a la vivienda libre para capas crecientes de la población. Todo ello continúa generando graves problemas de vivienda para algunos colectivos y la aparición del subarriendo y situaciones de precariedad y hacinamiento asociadas a hogares plurifamiliares. Se han producido iniciativas de las administraciones públicas tendentes a fomentar el aumento de la oferta de viviendas en alquiler, por la vía de conciliar la seguridad de las transacciones para propietarios e inquilinos e introducir más transparencia en el mercado, junto con otras tendentes a favorecer la rehabilitación de viviendas para el alquiler. El Gobierno de las Islas Baleares aprobó un plan de ayudas, que se extiende hasta el 2008, para la compra de viviendas de protección oficial, para la compra de vivienda usada y para la compra con fines de rehabilitación, especialmente orientado a personas jóvenes, que complementa el plan de vivienda estatal. Así mismo, se adoptaron otras medidas tendentes a facilitar el acceso a la financiación de la vivienda para los jóvenes.

### 6.3. EL I PLAN DE LA VIVIENDA DE LAS ISLAS BALEARES 2005-2008, LA HIPOTECA JOVEN Y LA VIVIENDA DE PALMA

Desde la Dirección General de Arquitectura i Vivienda de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes se redactó el I Plan de la vivienda 2005-2008. Este Plan no sólo persigue objetivos económicos, que ayuden a consolidar la estructura productiva del sector vía población ocupada, sino también sociales, ya que orienta parte de sus instrumentos hacia el colectivo con más dificultades para acceder a una vivienda en condiciones dignas.

Este plan se diseñó sobre tres políticas fundamentales: la del suelo, la fiscal y la de la vivienda, pero siendo necesaria una intervención conjunta de las tres fuentes, para hacer frente a los mismos objetivos comunes, con el desarrollo de políticas transversales. Estas cubren todos los aspectos jurídicos, económicos y administrativos que afectan a la vivienda.

Así, el Plan responde a cuatro líneas de actuación transversal:

1. Incrementar la oferta pública de viviendas protegidas. El plan propone aumentar el parque de viviendas protegidas, controlar la venta de viviendas para evitar que estén disponibles en el mercado libre de forma incorrecta y controlar la protección del suelo.
2. Mejorar la política del suelo, ya que constituye un factor determinante en la exclusión social de la vivienda. Mediante esta política, el Plan pretende mejorar y agilizar los procedimientos administrativos de la gestión y cesión del suelo, desarrollar medidas que eviten la especulación del suelo (con un aspecto sobre el suelo y la vivienda), desarrollar medidas encaminadas a obtener un suelo de bajo coste para edificar viviendas protegidas y crear medidas que fomenten el uso racional del suelo urbano.
3. Facilitar el acceso de los ciudadanos al mercado de la vivienda libre existente. Esta línea de actuación se dirige a las viviendas tanto en régimen de alquiler (mediante políticas de ayuda al propietario y al arrendatario), como en régimen de propiedad.
4. Mejorar y facilitar la movilidad patrimonial. En este apartado, el plan distingue entre las medidas orientadas a la rehabilitación, la habitabilidad o la mejora de las condiciones de funcionamiento de la actividad inmobiliaria que regula el parque de viviendas vacías.

En el marco del I Plan de Vivienda de las Islas Baleares 2004-2008, que aprobó el Gobierno de las Islas Baleares para dar respuesta a las crecientes dificultades de los ciudadanos para acceder a la vivienda, en 2005 destacan las actuaciones de dos iniciativas: Palma Habitada e Hipoteca Joven.

Palma Habitada fue un programa puesto en marcha en el año 2004 por el Ayuntamiento de Palma para estimular el parque de viviendas de alquiler e incorporar al mercado del alquiler una parte de las viviendas que permanecían vacías. Esta iniciativa, pionera en todo el Estado español, pretende añadir unas quinientas viviendas anuales al mercado del alquiler a lo largo del periodo 2004-2008. Mediante este programa, el Ayuntamiento quiere incidir directamente en los obstáculos que impiden la suscripción de un número más elevado de contratos de alquiler, y evitar que una cantidad anormalmente elevada de pisos en condiciones aceptables de habitabilidad estén desocupados durante prolongados periodos de tiempo. Además, con esta medida, se pretende garantizar, por un lado, que el propietario cobre las cuotas de alquiler y, por otro, que el usuario disfrute de una vivienda digna a un precio asequible.

En el año 2005 los resultados del programa Palma Habitada en cuanto al número de viviendas alquiladas fue de 304, mientras que en el período de junio a diciembre del año 2004 se contabilizaron 141 viviendas alquiladas. La renta media por estas viviendas es de unos 420 euros, aproximadamente. En cuanto a los inquilinos alquilados, en el período de junio a diciembre de 2004 fue de 220 personas, mientras que en el 2005 fue de 689. Respecto a la nacionalidad de los inquilinos 376 eran españoles y 314 extranjeros. De los inquilinos alquilados 355 eran hombres y 335, mujeres. En relación a los niveles de estudios, 248 contaban con el graduado escolar, 191 tenían estudios medios, 109 estudios superiores, 106 otros estudios y 36 no tenían estudios reglados. (Ver el cuadro III-56.)

La Hipoteca Joven se creó a finales del primer semestre de 2005 por la Consejería de Obras Públicas, Vivienda i Transportes. Se trata de un producto hipotecario destinado a facilitar la adquisición de la primera vivienda habitual y permanente a los jóvenes de entre 18 y 35 años con trabajo fijo. Esta iniciativa, que cuenta con unas características financieras ventajosas - como ahora la posibilidad de tasar la vivienda hasta los trescientos mil euros o de financiar el 100% de la vivienda, sin necesidad de aval y para un periodo de cuarenta años -, ha conseguido que muchos jóvenes se interesen. Durante el año 2005, se atendieron más de treinta y ocho mil llamadas, se sellaron más de 2.800 solicitudes y se constituyeron 88 hipotecas. (Ver los cuadros III-57 y III-58.)

Hay que destacar que los ayuntamientos también pueden realizar actuaciones en materia de viviendas de protección oficial, pero no existe todavía información recopilada disponible para poder realizar una primera estimación de estas políticas para el conjunto de los ayuntamientos de las Islas Baleares.