

6

HABITATGE

RESUM

El comportament dels preus no ha evolucionat de manera homogènia en tot el territori. El 2004 el preu més alt de l'habitatge correspon a la comunitat de Madrid, que es va situar setanta-tres punts per sobre de la mitjana nacional, i el més baix, a Extremadura, cinquanta-set punts per davall. Per això, el 2004 el preu del metre quadrat d'un habitatge a la comunitat de Madrid és quatre vegades superior a un d'Extremadura, i prenent el preu mitjà nacional d'un habitatge tipus com a base 100, el preu d'un habitatge a Extremadura, Castella i Lleó i Castella-la Manxa és un 57,1%, un 41% i un 32,2% inferior. El preu de l'habitatge a les Illes Balears es troba per davall dels de Madrid, Catalunya i el del País Basc.

En el cas de les Balears, al marge dels factors conjunturals i dels relacionats amb l'escassetat de sòl i amb les expectatives sobre l'evolució dels preus, la intensa demanda d'habitatge que es registra des del final dels noranta és 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 famílies monoparentals, d'un membre, emancipació dels joves) i financers (descens continuat dels tipus d'interès, allargament dels terminis dels préstecs, habitatge com a actiu alternatiu). El 2004 s'hi ha sumat un element que ha aportat nous impulsos a l'edificació residencial: el final de moratòria urbanística, que a Mallorca afectava l'habitatge col·lectiu lliure, i la propera aprovació definitiva del Pla territorial insular a Eivissa i Formentera. A més, s'ha produït una reducció addicional dels tipus d'interès hipotecari i s'han finançat les expectatives d'estabilitat dels tipus d'interès.

La demanda va mantenir un ritme viu, especialment la dels residents en el segment de preu inferior als dos-cents mil euros. La demanda es fa molt limitada quan es franqueja aquest límit. La demanda d'habitatges per al turisme residencial es va mostrar activa per part dels inversors espanyols i britànics i estancada per part dels compradors alemanys.

Els preus han continuat creixent a un ritme molt intens, tant en l'habitatge nou lliure (14,9%), que ha crescut una taxa major que l'any anterior, com en l'usat (18%), dos punts menys. Els tipus d'interès hipotecari varen continuar descendant fins a una mitjana del 3,36%. L'import total dels préstecs hipotecaris constituïts es va incrementar un 42,1%.

Encara que la capacitat d'endeutament hagi augmentat en els darrers anys, s'ha manifestat insuficient per contrarestar l'intens creixement dels preus i s'erosiona any rere any l'accessibilitat a l'habitatge en règim de propietat. A les Balears l'esforç financer de les famílies s'aproxima al límit de la seva capacitat de compra i en aquesta ràtio ocupa el segon lloc en l'àmbit estatal.

6.1.

INTRODUCCIÓ²⁸

El dret a un habitatge digne i en un entorn adequat són dimensions clau en la qualitat de vida de les persones, en la cohesió social i en la lluita contra l'exclusió social. Després de la recent ampliació europea, s'ha posat de manifest que la qualitat del parc d'habitatges d'aquests països és menor que a l'antiga Europa i Espanya se situa en una posició molt propera a la mitjana europea dels Quinze. En les condicions d'adequació i d'habitabilitat dels habitatges intervenen diferents factors, com l'estatus socioeconòmic de les llars, la tipologia dels habitatges, l'edat dels habitants o el grau d'urbanització del lloc on s'ubiquen els habitatges.

La població percep l'habitatge com un dels tres problemes principals que hi ha actualment a Espanya. Encara que la situació del mercat de l'habitatge en els darrers anys ha protagonitzat el debat en aquest àmbit, altres tipus de qüestions com els processos d'urbanització i de segregació social de l'espai urbà tenen conseqüències importants en termes de qualitat de vida. Entre aquests aspectes,

28. En els apartats 6.1 a 6.3 es recullen abreujats els aspectes sobre l'habitatge que destaca la proposta de la *Memoria sobre la situació socioeconòmica y laboral de España en 2004*, que es va aprovar en la sessió ordinària del Ple del CES del Regne d'Espanya del 31 de maig del 2005 (p.473-497).

cal mencionar dinàmiques recents de modificacions dels territoris urbans, com l'expansió del model de dispersió residencial, la creixent concentració de la pobresa a les ciutats o l'augment de la segregació social urbana. Aquest darrer aspecte es manifesta a través de diferents i simultanis processos residencials, com la proliferació d'urbanitzacions d'alt nivell, la tornada al centre de les ciutats de les classes mitjanes i l'assentament dels immigrants a les zones centrals més degradades.

En el mercat residencial espanyol, la persistència del cicle alcista dels preus immobiliaris durant aquest any han empitjorat de bell nou les possibilitats d'accedir a un habitatge en propietat i es reiteren també les distàncies en la capacitat de compra entre les comunitats autònomes. Enfront d'aquesta situació, el nou Ministeri de l'Habitatge va aprovar l'anomenat «Pla de xoc» en matèria de l'habitatge i de sòl, en què una de les novetats principals és la creació d'una agència pública de lloguer.

El procés d'envelliment i la major longevitat de la població, juntament amb la importància que té la independència residencial entre la gent gran, aconsellen considerar de manera específica la situació de l'habitatge en què viuen els col·lectius de major edat. S'ha de destacar que a Espanya la major part de la gent gran està satisfeta amb el seu habitatge i té una clara percepció d'estabilitat residencial. Malgrat això, aquest grau de satisfacció no es correspon amb les pitjors condicions d'habitabilitat dels seus habitatges respecte dels habitatges de la resta de la població.

La percepció d'estabilitat es relaciona clarament amb el fet que la propietat de l'habitatge sense càrregues financeres és la situació majoritària en aquest grup de població.

6.2.

PANORAMA GENERAL: L'HABITATGE A ESPANYA I PER COMUNITATS AUTÒNOMES

Malgrat l'empitjorament de l'accessibilitat, l'edificació a Espanya se segueix mantenint en nivells molt alts, encara que el ritme de creixement és menor. (Vegeu el quadre III-58.)

El nombre d'habitatge iniciats el 2004 va ser de 739.658, un 7,2% superior a l'any anterior. El nombre d'habitatges acabats és superior a l'observat el 2003, com a conseqüència dels alts volums de producció dels darrers anys. Quant als habitatges protegits, el nombre d'habitatges protegits acabats el 2004 va ser de 55.662, un 27,6% més que el 2003. En total es varen iniciar 68.527 habitatges protegits, xifra que suposa un descens del 4,5% respecte de l'exercici anterior, encara que aquest és el segon any consecutiu des del 1988 amb un nombre major d'habitatges d'aquest tipus iniciats. El nombre d'habitatges protegits acabats per mil habitants en l'àmbit nacional es va incrementar un 20,5% respecte de l'any anterior, en passar d'1,07 per mil habitants a 1,29.

El comportament dels preus no ha evolucionat de manera homogènia en tot el territori. El 2004 el preu més elevat correspon a la comunitat de Madrid, que es va

QUADRE III-58. INDICADORS D'HABITATGE A LES CA. (2003-2004)

	Espanya	Andalusia	Aragó	Astúries	I. Balears	I. Canàries	Cantàbria	Castella i Lleó
Construcció d'habitatges lliures								
Habitatges iniciats, 2004 (milers)	739.658	147.468	16.795	15.974	16.402	38.223	8.367	46.290
Variació interanual 2004-03 (%)	7,2	-0,1	4,8	8,1	32,6	41,1	24,1	25,4
Habitatges acabats, 2004 (milers)	496.785	101.870	7.566	10.659	10.906	26.057	11.097	20.768
Variació interanual 2004-03 (%)	8,3	6,4	14,5	-27,3	-8,3	11,2	-6,2	18,5
Superfície mitjana habitatge nou en bloc en m²	102,4	100,8	103,6	93,0	103,0	95,1	94,2	101,9
Construcció d'habitatges afectats per actuacions protegibles*								
Total d'habitatges protegits iniciats 2004 (milers)	68.527	11.555	1.434	887	430	1.237	345	3.721
Variació interanual 2004-03 (%)	-4,5	-12,8	-48,7	-2,4	-13,3	-50,0	-37,0	30,5
Total d'habitatges protegits acabats 2004 (milers)	55.662	11.476	1.255	1.209	1.034	988	737	1.614
Variació interanual 2004-03 (%)	27,6	-3,7	920,3	5,0	240,1	-19,3	30,0	-25,7
Preus de l'habitatge lliure i costos salarials								
Preu per metre quadrat d'habitatge 2004 (euros)	1.641,9	1.363,4	1.412,9	1.316,3	1.974,8	1.489,4	1.641,8	1.114,0
Variació interanual 2004-03 (%)	17,3	20,7	17,2	8,2	14,9	10,4	15,8	11,8
Cost salarial total treballador/mes 2004 (euros)	1.521	1.365	1.476	1.505	1.409	1.257	1.414	1.395
Variació interanual 2004-03 (%)	2,8	1,5	1,4	2,5	5,1	3,3	4,1	2,5
Cost salarial total treballador/mes ponderat 2004 (euros)	2.129	1.912	2.067	2.107	1.972	1.760	1.980	1.953
Variació interanual 2004-03 (%)	2,8	9,3	9,2	10,4	13,2	11,2	12,1	10,3

Continua

QUADRE III-58. INDICADORS D'HABITATGE A LES CA. (2003-2004)

	Espanya	Andalusia	Aragó	Astúries	Balears	Canàries	Cantàbria	Castella i Lleó
Indicadors d'accessibilitat								
Ràtio de solvència 2004	9,2	8,4	8,3	6,8	12,0	9,4	9,1	6,8
Variació interanual 2004-03 (punts percentuals)	1,2	1,4	1,2	0,4	1,1	0,4	1,0	0,5
Ràtio de solvència ponderat 2004	6,6	6,0	5,9	4,8	8,6	6,7	6,5	4,8
Variació interanual 2004-03 (punts percentuals)	0,9	0,6	0,4	-0,1	0,2	-0,2	0,3	0,0
Esforç sobre salari, 2004	49,5	45,1	44,4	36,4	64,7	50,4	49,0	36,4
Variació interanual 2004-03 (punts percentuals)	7,0	-0,7	-0,6	-0,9	-3,3	-1,7	-2,0	-0,9
Esforç sobre salari ponderat 2004	39,0	28,9	34,3	26,5	43,2	32,2	39,3	28,0
Variació interanual 2004-03 (punts percentuals)	8,6	0,4	5,1	0,3	-1,5	-4,7	6,0	0,0
Habitatge adquirible 2004 (milers d'euros)	112,1	100,6	108,8	110,9	103,8	92,7	104,2	102,8
Variació interanual 2004-03 (punts percentuals)	2,1	0,7	0,7	1,9	4,3	2,2	3,3	1,7
Habitatge adquirible ponderat, 2004 (milers d'euros)	156,9	140,9	152,3	155,3	145,3	129,7	145,9	143,9
Variació interanual 2004-03 (punts percentuals)	3,0	11,0	11,8	13,5	15,9	12,2	14,7	12,4
% del preu de l'habitatge adquirible sobre el preu de l'habitatge en el mercat 2004	66,7	73,2	74,3	90,6	51	65,4	67,4	90,6
Variació interanual 2004-03 (punts percentuals)	-10,9	-15,7	-12,8	-6,3	-5,7	-3,5	-8,7	-7,3
% del preu de l'habitatge adquirible ponderat sobre el preu de l'habitatge en el mercat 2004	93,3	102,5	104,1	126,9	71,4	91,6	94,3	126,8
Variació interanual 2004-03 (punts percentuals)	-15,2	-13,1	-9,2	0,8	-2,3	2,0	-4,6	-0,4

Continua

QUADRE III-58. INDICADORS D'HABITATGE A LES CA. (2003-2004)

	Castella- la Manxa	Catalunya Valenciana	Comunitat Extremadura	Galícia	Madrid	Múrcia	Navarra	País Basc	La Rioja	
Construcció d'habitatges lliures										
Habitatges iniciats 2004 (milers)	49.846	104.661	104.142	12.860	36.773	71.399	36.051	9.419	18.205	6.783
Variació interanual 2004-03 (%)	48,7	8,5	-1,7	14,1	1,7	-9,4	5,1	28,4	-3,0	12,7
Habitatges acabats 2004 (milers)	25.106	73.987	72.853	4.404	23.921	59.962	22.749	7.945	12.334	4.601
Variació interanual 2004-03 (%)	12,1	11,8	17,5	29,0	7,9	8,2	18,9	-3,3	-8,6	1,0
Superfície mitjana habitatge nou en bloc en m ²	106,2	105,2	105,8	112,2	99,8	98,2	106,0	109,4	106,6	99,3
Construcció d'habitatges afectats per actuacions protegibles*										
Total d'habitatges protegits iniciats 2004 (milers)	5.018	6.390	7.195	909	3.900	16.840	2.051	1.623	4.427	565
Variació interanual 2004-03 (%)	65,3	16,4	-16,9	-58,3	-19,3	31,2	1,1	14,6	-38,2	-25,3
Total d'habitatges protegits acabats 2004 (milers)	1.839	5.887	6.955	1.563	3.276	11.628	1.613	385	3.647	556
Variació interanual 2004-03 (%)	—	37,7	-23,4	-34,8	84,9	571,8	41,9	-39,8	-13,7	-38,0
Preus de l'habitatge lliure i costos salarials										
Preu per metre quadrat d'habitatge 2004 (euros)	969,4	2.119,0	1.304,1	705,0	1.036,7	2.839,1	1.289,0	1.537,8	2.373,8	1.270,4
Variació interanual 2004-03 (%)	18,9	19,1	20,2	11,9	12,3	18,2	26,7	9,5	13,2	9,7
Cost salarial total treballador/mes 2004 (euros)	1.299	1.642	1.350	1.225	1.290	1.838	1.277	1.717	1.757	1.378
Variació interanual 2004-03 (%)	2,6	3,6	2,4	1,2	1,5	3,4	4,9	3,8	2,9	2,2
Cost salarial total treballador/mes ponderate 2004 (euros)	1.819	2.298	1.891	1.715	1.806	2.573	1.788	2.404	2.460	1.929
Variació interanual 2004-03 (%)	10,5	11,6	10,3	9,0	9,3	11,3	13,0	11,8	10,8	10,0

Continua

QUADRE III-58. INDICADORS D'HABITATGE A LES CA. (2003-2004)

Indicadors d'accessibilitat	Castella- la Manxa		Catalunya Valenciana		Comunitat Extremadura		Galícia		Madrid		Múrcia		Navarra		País Basc		La Rioja	
Ràtio de solvència 2004	6,6	11,3	8,5	5,4	6,7	5,7	19,6	8,2	12,0	7,6								
Variació interanual 2004-03 (punts percentuals)	1,0	1,7	1,4	0,7	0,7	1,1	2,7	0,9	1,0	0,0								
Ràtio de solvència ponderat 2004	4,7	8,1	6,1	0,6	4,8	4,1	14,0	5,8	8,6	5,5								
Variació interanual 2004-03 (punts percentuals)	0,4	0,6	0,6	0,2	0,1	0,5	1,0	0,2	0,1	-0,4								
Esforç sobre salari 2004	35,5	60,8	45,7	28,9	35,9	105,5	30,8	43,9	64,5	41,0								
Variació interanual 2004-03 (punts percentuals)	-0,9	-2,2	-1,1	-0,3	-0,5	-1,0	-5,2	-1,7	-1,9	-0,9								
Esforç sobre salari ponderat 2004	23,3	51,1	26,9	18,7	27	22,0	74,6	42,1	47,1	23,0								
Variació interanual 2004-03 (punts percentuals)	1,9	11,5	-2,3	-0,6	2,3	2,9	5,0	12,3	2,0	-8,3								
Habitatge adquireble 2004 (milers d'euros)	95,7	121,0	99,5	90,3	95,1	135,4	94,1	126,5	129,5	101,5								
Variació interanual 2004-03 (punts percentuals)	1,7	3,2	1,5	0,3	0,6	3,4	3,7	3,7	2,6	1,3								
Habitatge adquireble ponderat 2004 (milers d'euros)	134,0	169,4	139,3	126,4	133,1	189,6	131,7	177,2	181,3	142,1								
Variació interanual 2004-03 (punts percentuals)	11,8	16,3	11,9	9,5	10,3	17,9	14,2	17,5	16,3	11,9								
% del preu de l'habitatge adquireble sobre el preu de l'habitatge en el mercat 2004	93,0	54,3	72,1	114,2	91,9	107,0	31,3	75,2	51,2	80,5								
Variació interanual 2004-03 (punts percentuals)	-17,4	-9,8	-14,9	-16,9	-10,9	-25,5	-5,2	-9,8	-5,1	-0,7								
% del preu de l'habitatge adquireble ponderada sobre el preu de l'habitatge en el mercat 2004	130,2	76,0	101,0	159,8	128,7	149,8	43,8	105,3	71,6	112,7								
Variació interanual 2004-03 (punts percentuals)	-13,3	-7,3	-12,2	-10,6	-4,9	-22,5	-3,6	-5,2	-1,5	7,2								

Fons i notes: 1: Ministeri de Foment, Boletín Estadístico. 2: INE, índex de costos laborals. 3: El salari ponderat es calcula multiplicant el cost salarial total per treballador i mes pel nombre mitjà d'ocupats a la llar que mostra l'enquesta continua de pressuposts familiars. 4 a 7: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'INE, l'índex de costos laborals i el Boletín Estadístico del Ministeri de Foment.

situar setanta-tres punts per sobre de la mitjana nacional, i el més baix, a Extremadura, cinquanta-set punts per sota. Per això, el 2004 el preu del metre quadrat d'un habitatge a la comunitat de Madrid és quatre vegades superior al d'un habitatge a Extremadura i, prenent el preu mitjà nacional d'un habitatge tipus com a base 100, el preu d'un habitatge a Extremadura, a Castella i Lleó i a Castella-la Manxa és un 57,1%, un 41% i un 32,2% inferior. El preu de l'habitatge a les Illes Balears es troba per davall dels de Madrid, de Catalunya i del País Basc.

Aquest desigual creixement en els preus dels habitatges manté les distàncies en la capacitat de compra entre les comunitats autònomes.

6.3.

LES POLÍTIQUES PÚBLIQUES D'HABITATGE

Una de les primeres actuacions va ser l'aprovació de l'anomenat «Pla de xoc» en matèria d'habitatge i sòl, que es va acompanyar de l'increment de la despesa en habitatge prevista en els pressupost general de l'Estat (PGE) per al 2005. Aquesta reforma legislativa intenta eixamplar el parc d'habitatges en lloguer i amplia i dona flexibilitat a diverses possibilitats que ja es troben en el Reial decret 1/2002, d'11 de gener, sobre mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl del Pla d'habitatge 2002-2005.

Les ajudes financeres de l'Estat també han estat modificades per aquest Pla. S'estableixen tant a través de la qualificació dels habitatges que han de rebre aquest tipus d'ajudes i de la limitació del seu preu d'acord amb un mòdul complex establert com per la limitació dels que l'adquireixen d'acord amb el tipus de qualificació establert en l'habitatge. Fins aquest moment l'Estat no havia optat per una pujada del preu de referència del mòdul d'acord amb l'increment que han experimentat els habitatges lliures, per no contribuir al creixement general dels preus. Aquesta situació ha fet que el pes del sector protegit en el conjunt del mercat de l'habitatge sigui avui dia molt moderat. En aquest context, i amb la finalitat d'estimular el volum i el ritme de la promoció de l'habitatge protegit, a través del Reial decret 1721/2004 s'han actualitzat els preus bàsics dels habitatges protegits i s'han establert uns nous màxims en els municipis singulars a les localitats amb major pressió en el preu.

Respecte de les polítiques relatives al sòl, s'ha constituït una comissió d'experts per estudiar les possibles solucions a aquest important component de la revalorització immobiliària, ja que les polítiques que s'hi han inclòs en aquests darrers anys que tendeixen a augmentar la liberalització del sòl no han tingut els efectes cercats de fre de la tendència alcista dels preus.

Quant a les mesures fiscals que més afecten la producció d'habitatges, com la desgravació per inversió en habitatge, el 2004 no se n'han produït modificacions, encara que cal assenyalar que el Ministeri d'Hisenda ha expressat la intenció de «suavitzar-les». No

s'han arribat a concretar altres mesures que s'han barrejat durant l'any, com l'intent de gravar fiscalment els pisos buits o la decisió de reformar el mercat hipotecari.

Respecte de l'execució anual del Pla d'habitatge 2002-2005, el Programa del 2004 ha significat el tercer any d'aplicació dels diferents instruments de finançament estatal d'actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl, prevists en el Reial decret 1/2002. Aquest any aquest pla ha estat modificat pel Reial decret 1721/2004 o «Pla de xoc» pel qual s'han actualitzat els preus i s'han introduït noves línies d'actuació en aquest pla. Per tant, les dades sobre el grau de compliment del Programa del 2004 del Pla d'habitatge inclouen les noves línies d'ajuda als llogaters i la rehabilitació per cessió en arrendament del Pla de xoc, encara que no la reserva d'eficàcia. (Vegeu el quadre III-59.)

Les actuacions que han tingut un major grau de compliment són les referents als habitatges protegits de nova construcció per lloguer (211,3%) i a l'adquisició protegida d'habitatges existents (298,2%). Les actuacions amb menor grau de compliment són les de rehabilitació per cessió en arrendament (2,2%).

Encara que amb una palesa dispersió regional, les dades nacionals indiquen que no sols s'han complert completament les actuacions corresponents al Programa del 2004 del Pla d'habitatge, sinó que a més se n'han superat les actuacions. Les úniques excepcions són les noves línies que introdueix el Pla de xoc. Finalment, pel que fa al volum de préstecs qualificats del Programa del 2004, va arribar als 5.867,74 milions d'euros, xifra que significa un com-

pliment sobre l'import inicialment assignat a les entitats financeres del 171,9% i del 88,2% sobre l'import màxim autoritzat.

6.4.

L'EVOLUCIÓ DE L'HABITATGE A LES ILLES BALEARS

En els darrers anys de la passada dècada dels noranta, la demanda d'habitatge a les Balears va evolucionar amb gran dinamisme a causa de la confluència d'un conjunt de factors que varen operar a la vegada. D'aquesta manera, es va configurar un escenari singularment expansiu, en què —a més de factors relacionats amb l'encariment del cost del sòl i amb les expectatives dels agents econòmics i dels consumidors sobre la creixent escassetat futura de sòl— es varen destacar el fort creixement de l'economia de les Balears, l'elevat increment de la població —a causa sobretot de la immigració procedent d'altres comunitats i també de l'estranger—, l'entrada en el nou marc de l'euro, la inversió estrangera dirigida a adquirir habitatges destinats al turisme residencial, la ràpida reducció dels tipus d'interès hipotecari, l'allargament dels terminis d'amortització dels crèdits hipotecaris i l'augment de l'atractiu dels immobles com a bé d'inversió refugi respecte d'altres actius alternatius, en un escenari de baixos tipus d'interès i d'expectatives de continuïtat de les fortes pujades de preus i de lloguers. Aquesta expansió, en termes generals, ha continuat vigent des d'aquells moments.

QUADRE III-59. ACTUACIONS DEL PLA D'HABITATGE 2002-2005: PROGRAMA 2004* PER CA.

(Actuacions convingudes i grau de compliment)

CC.AA	Actuacions	Total habitatges	Habitatges protegits de nova construcció				Adquisició d'habitatges existents
			Per venda	Per lloguer			
				Total	Nova construcció	Ajudes a llogaters	
Total nacional	Convingudes	107,460	38,070	20,645	4,645	16,000	5,720
	Grau de realització	132,8	155,6	65,9	211,3	23,7	298,2
Andalusia	Convingudes	12,311	3,570	4,176	1,440	2,736	300
	Grau de realització	137,7	297,0	54,3	157,4	0,0	381,3
Aragó	Convingudes	4,643	1,500	613	5	608	405
	Grau de realització	82,6	91,0	0,0	0,0	0,0	148,9
Astúries	Convingudes	3,563	1,025	783	255	528	310
	Grau de realització	120,0	94,3	53,5	18,8	70,3	393,6
Illes Balears	Convingudes	3,024	440	459	75	384	160
	Grau de realització	98,9	92,5	37,0	117,3	21,4	71,9
Illes Canàries	Convingudes	4,438	2,000	1,163	315	1,230	100
	Grau de realització	113,3	106,1	172,1	244,8	145,1	219,0
Cantàbria	Convingudes	2,214	920	304	0	304	255
	Grau de realització	76,4	59,2	25,0	0,0	0,0	86,3
Castella-la Manxa	Convingudes	4,985	2,150	765	125	640	190
	Grau de realització	176,0	257,3	53,2	205,6	23,4	365,8
Castella i Lleó	Convingudes	6,999	2,050	1,014	150	864	300
	Grau de realització	204,3	201,5	23,9	161,3	0,0	478,0

Continua

QUADRE III-59. ACTUACIONS DEL PLA D'HABITATGE 2002-2005: PROGRAMA 2004* PER CA.

(Actuacions convingudes i grau de compliment)

CC.AA	Actuacions	Total habitatges	Habitatges protegits de nova construcció				Adquisició d'habitatges existents
			Per venda	Per lloguer			
				Total	Nova construcció	Ajudes a llogaters	
Catalunya	Convingudes	18.948	5.000	3.008	1.050	1.958	1.300
	Grau de realització	102,9	84,4	63,3	181,2	0,0	28,3
València	Convingudes	12.174	5.490	2.199	375	1.824	1.250
	Grau de realització	155,7	124,6	68,3	229,3	35,2	616,4
Extremadura	Convingudes	4.545	1.855	500	20	480	140
	Grau de realització	126,8	126,9	0,0	0,0	0,0	377,1
Galícia	Convingudes	5.307	1.730	992	80	912	125
	Grau de realització	229,7	287,6	134,3	132,5	134,4	588,0
Madrid	Convingudes	16.824	6.645	3.144	600	2.544	600
	Grau de realització	131,8	184,7	97,6	511,3	0,0	197,7
Múrcia	Convingudes	4.999	3.015	829	125	704	125
	Grau de realització	53,6	59,7	4,0	9,6	3,0	272,8
Navarra	Convingudes	—	—	—	—	—	—
	Grau de realització	—	—	—	—	—	—
País Basc	Convingudes	—	—	—	—	—	—
	Grau de realització	—	—	—	—	—	—
La Rioja	Convingudes	1.930	665	365	15	350	145
	Grau de realització	168,9	138,2	26,0	493,3	6,0	369,0

Continua

QUADRE III-59. ACTUACIONS DEL PLA D'HABITATGE 2002-2005: PROGRAMA 2004* PER CA.

(Actuacions convingudes i grau de compliment)

CC.AA	Actuacions	Rehabilitació			Sòl per habitatges protegits	Total (habitatges + sòl)
		Total	Rehabilitació protegida	Cessió d'arrendament		
Total nacional	Convingudes	43.025	28.025	15.000	11.130	118.590
	Grau de realització	122,7	187,1	2,2	155,9	134,9
Andalusia	Convingudes	4.265	1.700	2.565	1.500	13.811
	Grau de realització	69,0	173,1	0,0	192,8	143,7
Aragó	Convingudes	2.125	1.555	570	1.325	5.968
	Grau de realització	87,8	119,9	0,0	306,0	132,2
Astúries	Convingudes	1.445	950	495	1.000	4.563
	Grau de realització	115,6	165,0	20,8	345,7	169,5
Illes Balears	Convingudes	1.965	1.605	360	50	3.074
	Grau de realització	117,0	143,2	0,0	96,0	98,8
Illes Canàries	Convingudes	1.175	688	795	600	5.038
	Grau de realització	58,6	58,6	18,9	119,3	114,1
Cantàbria	Convingudes	735	450	285	0	2.214
	Grau de realització	115,7	188,9	0,0	0,0	76,4
Castella-la Manxa	Convingudes	1.880	1.280	600	50	5.035
	Grau de realització	113,9	164,8	5,3	0,0	174,3
Castella i Lleó	Convingudes	3.635	2.825	810	1.400	8.399
	Grau de realització	233,7	300,7	0,0	80,6	183,7

Continua

QUADRE III-59. ACTUACIONS DEL PLA D'HABITATGE 2002-2005: PROGRAMA 2004* PER CA.

(Actuacions convingudes i grau de compliment)

CC.AA	Actuacions	Rehabilitació			Sòl per habitatges protegits	Total (habitatges + sòl)
		Total	Rehabilitació protegida	Cessió d'arrendament		
Catalunya	Convingudes	9.640	7.465	2.175	1.500	20.448
	Grau de realització	134,9	174,2	0,0	14,5	96,4
València	Convingudes	3.235	1.525	1.710	800	12.974
	Grau de realització	89,8	190,6	0,0	84,8	151,3
Extremadura	Convingudes	2.050	1.600	450	260	4.805
	Grau de realització	140,4	179,9	0,0	36,5	121,9
Galícia	Convingudes	2.460	1.605	855	120	5.427
	Grau de realització	209,3	318,3	4,7	240,0	229,9
Madrid	Convingudes	6.435	4.050	2.385	2.400	19.224
	Grau de realització	87,7	139,4	0,0	157,3	135,0
Múrcia	Convingudes	1.030	370	660	25	5.024
	Grau de realització	49,0	136,5	0,0	0,0	53,3
Navarra	Convingudes	—	—	—	—	—
	Grau de realització	—	—	—	—	—
País Basc	Convingudes	—	—	—	—	—
	Grau de realització	—	—	—	—	—
La Rioja	Convingudes	755	500	255	100	2.030
	Grau de realització	226,6	342,2	0,0	0,0	160,6

* Dades en nombre d'habitatges, el 25 d'abril de 2005, que inclou les noves línies introduïdes al Pla de Xoc (ajudes a llogaters i rehabilitació per cessió en arrendament).
Font: Dades facilitades per la Direcció General d'Arquitectura i Política d'Habitatge. Ministeri de l'Habitatge.

En suma, al marge de factors conjunturals i dels relacionats amb l'escassetat del sòl i les expectatives sobre l'evolució dels preus, la intensa demanda d'habitatge que es registra des del final dels noranta és 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) i financers (descens continuat dels tipus d'interès, allargament dels terminis dels préstecs, habitatge com a actiu alternatiu).

Des del punt de vista de l'oferta, el 2004 s'hi ha sumat un element que ha aportat nous impulsos a l'edificació residencial: el final de la moratòria urbanística, que a Mallorca afectava l'habitatge col·lectiu lliure, i la propera aprovació del Pla territorial insular d'Eivissa i Formentera. A més, s'ha produït una reducció addicional dels tipus d'interès hipotecari.

En el primer semestre de l'any es varen autoritzar en escriptura pública compravendes de 8.556 habitatges a les Illes Balears, que se sumen als lliures (8.438, el 98,6% del total) i als de protecció oficial (118, l'1,4% restant), segons les dades del Consell General del Notariat. Durant tot

l'any anterior es varen finalitzar 11.841 habitatges. Això indica que la demanda va mantenir un ritme viu, especialment en la demanda dels residents en el segment de preu inferior als dos-cents mil euros. El Servei d'Estudis Econòmics del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA) quantifica en 187.026 euros el preu de l'habitatge adquirible («el que una família amb ingressos mitjans pot comprar sense que l'esforç financer superi uns límits de prudència econòmica»), en funció de la mitjana de membres ocupats i de les rendes salarials de les famílies de les Balears. La demanda es fa molt limitada quan es franquegen aquests límits. Els preus han continuat creixent a un ritme molt intens, tant en l'habitatge nou com en l'usat.

La demanda d'habitatges per al turisme residencial va presentar unes característiques similars a les de l'any anterior: activa per part dels inversors espanyols i britànics i estancada la dels compradors alemanys.

Els tipus d'interès hipotecari, que el 2002 i el 2003 s'havien reduït a raó d'un punt percentual cada any, varen continuar descendant fins a arribar el 2004 a un tipus del 3,35%, expressat com a valor mitjà anual corresponent al conjunt de les entitats financeres. El mes de juliol havia arribat al 3,32%. (Vegeu el quadre III-60.)

QUADRE III-60. TIPUS D'INTERÈS DEL MERCAT HIPOTECARI (2000-2004)

	2000	2001	2002	2003	2004	juli-04	agos-04	sept-04	octu-04	novi-04	dici-04
Bancs	5,71	5,60	4,69	3,63	3,27	3,25	3,34	3,29	3,24	3,31	3,27
Caixes d'estalvi	5,82	5,93	4,90	3,79	3,44	3,39	3,44	3,44	3,42	3,45	3,42
Conjunt d'entitat	5,76	5,76	4,80	3,71	3,36	3,32	3,39	3,37	3,33	3,38	3,35

Font: Banc d'Espanya, *Boletín Estadístico*.

El 2001 la mitjana es va situar en el 5,76%. Aquest continuat descens dels tipus d'interès ha augmentat la renda disponible i la capacitat de pagament i d'endeutament de les famílies i, per tant, la demanda solvent. El model en el component financer s'ha comportat en allò bàsic de manera anàloga al dels darrers anys: el nivell d'endeutament ha continuat creixent de la mà del preu dels habitatges, però el descens dels tipus i l'allargament dels terminis d'amortització dels préstecs ha alleugerat el pes de la càrrega financera i ha seguit impulsant la demanda residencial. Malgrat això, el 2004 apareixen dos factors afegits que contribueixen a explicar l'especial dinamisme del finançament hipotecari a les Illes Balears. Per un costat, s'ha d'esmentar el ràpid creixement de les noves promocions d'edificis d'habitatges col·lectius lliures a Mallorca, després del final de la moratòria urbanística, i també a Eivissa i Formentera, on les previsions de la propera aprovació del Pla territorial insular han estimulat aquest tipus de promocions, però menys a Menorca. Per un altre costat (i aquest és un factor general a escala estatal), en la segona meitat de l'any es varen consolidar les expectatives sobre el fet que els tipus d'interès a la zona euro es mantindrien baixos a curt i fins i tot a mitjà termini.

Segons dades de l'INE, el valor mitjà de les hipoteques constituïdes a les Balears al llarg del 2004 va créixer el 21%. A més, el nombre d'operacions va augmentar el 17,4%. En conjunt, l'import total dels préstecs hipotecaris constituïts es va incrementar el 42,1%.

La persistència de la incertesa motivada per factors geopolítics i econòmics, entre els quals es troba l'alça del preu del petro-

li, i l'escassa remuneració dels actius de reduït risc pròpia de la situació de baixos tipus d'interès, varen mantenir l'atractiu de l'habitatge com a actiu alternatiu. D'altra banda, la desconfiança dels mercats financers s'ha anat diluint i ha augmentat la rendibilitat, de manera que la pressió dels doblers sobre la demanda d'habitatge a la recerca de rendibilitat com a actiu tendirà a mitigar-se.

Els preus mitjans de l'habitatge lliure es varen mantenir per davall de la mitjana estatal fins al 1997. A partir d'aquest moment va començar una escalada alcista que va dur les Illes Balears a situar-se en el grup capdavanter de les comunitats autònomes amb els preus de l'habitatge més alts i amb major ritme d'augment. El 2004 les Illes ocupaven la quarta posició en preu per metre quadrat, per darrere de Madrid, el País Basc i Catalunya. Entre el 1995 i el 2004 els preus varen augmentar entorn del 240%, per sobre de qualsevol altra comunitat i molt més que la mitjana espanyola (prop del 150%). Segons les dades del Ministeri de l'Habitatge (amb una nova base el 2000), l'habitatge lliure va tenir a les Balears l'any 2004 a un preu mitjà de 1.974,80 euros per metre quadrat (2.065,59 si ens referim a la mitjana del quart trimestre) i va ser un 20,3% més alt que la mitjana espanyola, que es va situar en els 1.641,90 euros. A les Illes Balears els preus varen créixer un 14,9%, fins i tot més ràpidament que l'any anterior (13,5%). Els preus mitjans espanyols varen créixer un 17,3%, taxa lleugerament menor que la de l'any anterior. (Vegeu el quadre III-61 i el gràfic III-22.)

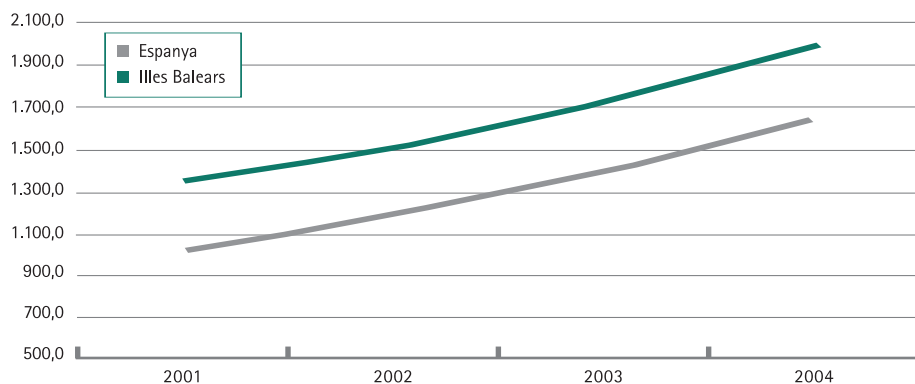
A les Balears el preu mitjà de l'habitatge lliure usat ha crescut un 18% entre el juny

QUADRE III-61. PREU MITJÀ PER METRE QUADRAT D'HABITATGE LLIURE (2001-2004)

	2001	2002	2003	2004	% Var. 04/03
Illes Balears	1.355,50	1.514,10	1.718,12	1.974,80	14,94
Espanya	1.020,60	1.190,80	1.399,60	1.641,90	17,31

Font: Ministeri de Foment.
Base 100: 1-1-2001.

Gràfic III-22
Preu mitjà per metre quadrat d'habitatge (en euros)



Font: Ministeri de Foment.

del 2003 i el juny del 2004 i se situa en els 1.691,8 euros per metre quadrat. L'any anterior havia augmentat un 20%. La mitjana espanyola ha crescut un 19% i està situada en els 1.458,3 euros per metre quadrat. A les Illes Balears el preu mitjà de l'habitatge usat és superior en un 16% a la mitjana estatal.

Hi ha diferents indicadors de l'accessibilitat a l'habitatge. El Servei d'Estudis Econòmics del BBVA ha elaborat un indicador de síntesi que relaciona el que les famílies poden pagar i els preus de mercat dels habitatges, de manera que, quan l'in-

dicador se situa per sobre d'1, la capacitat de compra de la família mitjana supera els preus de mercat i, si se situa per sota d'1, la família no pot adquirir un habitatge de preu mitjà sense un esforç adicional.

Encara que la capacitat d'endeutament hagi augmentat de manera important en els darrers anys com a resultat de factors econòmics (augment de l'ocupació i de la renda de les famílies) i financers (reducció del tipus d'interès i allargament dels terminis d'amortització dels préstecs hipotecaris), s'ha manifestat insuficient per contrarestar l'intens creixement dels

preus de l'habitatge i s'erosiona any rere any l'accessibilitat a l'habitatge. Aquest procés ha conduït a una situació en què en algunes comunitats (entre les quals hi ha les Balears) l'esforç financer de les famílies s'aproxima al límit de la seva capacitat de compra.

En concret, a les Balears l'indicador corresponent al 2004 va arribar a 1,2 (al igual que la comunitat de Madrid i només darrere del País Basc). La mitjana espanyola es va situar en 1,4. Si la mesura es fa en termes de preu de l'habitatge en relació amb les rendes salarials brutes (esforç), la posició de les Balears és anàloga: ocupa el segon lloc, amb un valor sis vegades superior. Com que es tracta d'indicadors mitjans, això significa que per a un creixent segment de la població la possibilitat d'accedir a un habitatge de preu mitjà ja s'ha deixat enrere o s'està allunyat.

Encara que no hi ha dades suficients relatives al mercat d'habitatges de lloguer, alguns indicadors apunten que l'estoc d'habitatges de lloguer podria representar entorn del 10% del parc total d'habitatges a Espanya. Únicament a les grans ciutats pareix que se supera clarament aquesta mitjana. A les Balears, en els darrers anys, s'hi han sumat els efectes de diversos factors que han pressionat la demanda d'habitatge de lloguer i que han provocat un ràpid augment dels preus d'arrendament. Són aquests: l'augment de la població i més específicament del corrent immigratori estranger de baixa renda, per motius laborals; l'escassetat de l'oferta d'habitatges en règim de lloguer i d'habitatge social en propietat, i el progressiu empitjorament de l'ac-

cessibilitat a l'habitatge lliure per a capes creixents de la població. Tot això genera greus problemes d'habitatge per a alguns col·lectius i l'aparició del subarrendament i de situacions de precarietat i d'amuntegament associades a llars plurifamiliars.