

8

HABITATGE

RESUM

A les Illes Balears, la recessió de la construcció residencial continua avançant, però a un ritme menor. El sector continua immers en un doble procés d'ajust com a conseqüència, per una part, de la correcció cíclica des de nivells de sobreoferta i, per una altra, de tot el que ve induït per l'escenari econòmic recessiu.

El nombre d'habitatges visats ha continuat caient (-17,1%), encara que molt menys que el 2009. El nombre d'habitatges visats el 2010 (2.036) representa just un 12,9% dels visats el 2007, la qual cosa evidencia la duresa singular de l'ajust de l'oferta. Els habitatges lliures iniciats es varen desplomar els dos anys anteriors i la caiguda es modera el 2010, però els nous habitatges protegits iniciats augmenten. D'altra banda, a causa de l'elevada activitat productiva anterior i malgrat la caiguda del 43% durant l'any, encara s'acaben 5.171 habitatges lliures. Els habitatges protegits acabats continuen augmentant.

Les compravendes d'habitatges augmenten: un 12,8% els nous i un 26,4% els usats. El nombre i el valor de les operacions hipotecàries moderen la caiguda. Aquesta millora aparent de la demanda és conseqüència de la continuació de la reducció de preus, de la baixada dels tipus d'interès i de la política de preus i finançament seguida pels bancs i caixes d'estalvis en la venda de l'estoc d'habitatges propis, i també respon al canvi de tractament fiscal de l'habitatge. No obstant això, una vegada esgotat l'efecte fiscal, amb els preus de l'habitatge caient menys, amb els tipus d'interès amb tendència a l'alça i amb restriccions greus en el flux del crèdit, la demanda efectiva podria recaure i en la seva incerta recuperació estable serà rellevant la política de les entitats financeres i la disponibilitat de finançament per part de les Illes.

La pressió del factor demogràfic sobre la demanda d'habitatges s'ha reduït a mesura que ha anat avançant aquesta etapa recessiva, com a conseqüència de la menor creació de llars a causa de l'augment de la desocupació i també fruit del retorn de població immigrant als llocs d'origen. El 2010, la demanda d'habitatges per a turisme residencial ha experimentat un augment de devers el 10% respecte al mínim de 2009, amb dades referides a Mallorca.

El gruix de l'ajust dels preus de l'habitatge a les Balears s'està centrant en l'habitatge usat, i afecta molt menys l'habitatge nou. Els preus mitjans mostren signes d'estabilització. El 2010 la baixada dels preus s'alenteix. Els tipus d'interès hipotecari baixen en el conjunt de l'any, amb una mitjana del 2,77%, la més baixa de l'última dècada, però a partir de maig reprenen un camí de pujada suau. La disminució dels preus de l'habitatge i, sobretot, dels tipus d'interès millora l'accessibilitat teòrica de les llars a l'habitatge que, però, pels factors esmentats (en particular, l'estrangulament del crèdit) sovint no es tradueix en demanda efectiva. El descens dels tipus alleuja la morositat, però aquesta continua avançant amb vigor a causa del deteriorament de l'economia i l'atur elevat.

Els tres últims anys, els preus de lloguer han baixat a les Illes Balears i també, encara que menys, en el conjunt de l'Estat. El 2010 el preu mitjà baixa un 11,2% a les Illes Balears.

A l'àmbit de la nostra comunitat autònoma, les polítiques d'accés a l'habitatge s'emmarquen, d'una banda, en el Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012 i, de l'altra, en el Pla Estratègic d'Habitatge 2008-2011 de les Illes Balears, anomenat Pla Vuit 11 d'Habitatge, que es desenvolupa seguint cinc eixos d'actuació per afavorir l'accés a l'habitatge: adquisició, rehabilitació, lloguer, joves i altres ajudes.

8.1.

LA SITUACIÓ DE L'HABITATGE A
LES ILLES BALEARS

Durant el 2010, la recessió continua avançant, però a un ritme menor.

La recessió de la construcció residencial a les Illes Balears l'any 2010 continua avançant, però a un ritme més lent. El sector continua immers en un doble procés de sever ajust, com a conseqüència de la correcció cíclica des de nivells de sobreoferta i, a més, de tot allò que ve provocat per la recessió econòmica.

Augmenta el nombre de compravendes d'habitatges nous i, sobretot, usats, el nombre i valor de les operacions hipotecàries modera la caiguda. Aquesta millora aparent de la demanda és conseqüència de la continuació de la reducció de preus, de la baixada dels tipus d'interès i de la política de preus i finançament seguida pels bancs i caixes d'estalvis en la venda de l'estoc d'habitatges propis, i també respon al canvi de tractament fiscal de l'habitatge. No obstant això, en el context de l'economia i l'ocupació actual i una vegada esgotat l'efecte fiscal, amb els preus de l'habitatge caient menys, amb els tipus d'interès amb tendència a l'alça i amb restriccions greus en el flux del crèdit, la demanda efectiva podria recaure i,

en tot cas, la seva recuperació estable es fa incerta i dependrà, sobretot, de la disponibilitat de finançament per part de les llars, encara que la millor evolució turística de les Balears tendria a atenuar l'impacte d'aquests factors.

El gruix de l'ajust de l'oferta de les noves promocions en el segment d'habitatge lliure ja es va fer els dos anys anteriors, fins i tot els nous habitatges protegits iniciats augmenten, però encara que es desplomen els habitatges acabats al llarg de l'any, el seu nivell és encara elevat a causa de la gran activitat i la inèrcia productiva anteriors. El volum de compravendes realitzades a l'any és insuficient per absorbir de manera significativa l'estoc d'habitatges nous sense vendre.

La baixada dels preus s'alenteix i afecta encara molt més l'habitatge usat. Els tipus d'interès hipotecari baixen en el conjunt de l'any i registren la mitjana més baixa de l'última dècada, però a partir de maig reprenen un camí de pujada moderada. La disminució dels preus de l'habitatge i, sobretot, dels tipus d'interès millora l'accessibilitat teòrica de les llars a l'habitatge que, però, pels factors esmentats (en particular, l'estrangulament del crèdit) sovint no pot convertir en demanda efectiva. El descens dels tipus alleuja la morositat, però aquesta continua avançant amb vigor a causa del deteriorament de l'economia i el nivell d'atur elevat.

8.2.

INVERSIÓ RESIDENCIAL: EVOLUCIÓ I EXPECTATIVES⁴⁵

El nombre d'habitatges visats, que és un bon indicador avançat de les expectatives d'inversió i de l'activitat futura del segment de construcció residencial, ha continuat caient, encara que a velocitat molt menor que l'any anterior. S'han visat 2.036 habitatges enfront dels 2.455 del 2009, fet que suposa una disminució del 17,1%, molt per sota del 53,6% d'aquest any. El nombre d'habitatges visats el 2010 representa just un 12,9% dels visats el 2007, any en què acaba l'última etapa expansiva, la qual cosa evidencia la duresa singular de l'ajust de l'oferta en el segment de construcció residencial. A cap altra etapa recessiva anterior des de 1968, primer any de la sèrie històrica de què disposam, no s'havia produït una correcció tan violenta i de tanta intensitat. El 1993, any en què va registrar l'anterior mínim, es varen visar 4.112 habitatges, el doble que el 2010. A Mallorca i Menorca, les baixades de 2010 són del 24,9% i del 7,39%, respectivament, valors situats molt per sota de l'entorn del 60% de l'any anterior. A Eivissa i Formentera es produeix un augment del 9,28%, que segueix el 5,8% del 2009, després de la caiguda del 81,6% de l'any 2008, per la qual cosa ja es podria parlar d'una recuperació propera de l'oferta del segment residencial a les Pitiüses, encara que sense perdre la perspectiva que els 518 habitatges visats el 2010 representen poc més de la cinquena part dels visats el 2007.

⁴⁵ Es pot ampliar aquest àmbit a l'apartat 7 del capítol I.

La mitjana d'habitatges per cada obra projectada és un indicador de la grandària mitjana de les promocions i també de la tipologia de l'edificació. Aquest valor relaciona el nombre d'habitatges del projecte, en cas d'obra nova, i les afegides, en cas d'obra de reforma, amb el nombre d'obres visades. S'ha constatat que en etapes recessives anteriors es produeix un cert efecte de substitució d'obra nova per obra de reforma i ampliació. El 2007 la mitjana d'habitatges per obra projectada es va situar en 2,37 i des de llavors va iniciar un descens ràpid. El 2009 va caure fins a 0,51 i el 2010 s'ha situat en 0,49 el valor més baix dels 42 darrers anys. A la sèrie històrica mai no s'havia registrat un valor inferior a 1. Aquest fet explica la pulsació mínima de l'edificació plurifamiliar de nova planta, a iniciar els pròxims anys, i allò reduït quant a la grandària mitjana de l'edificació residencial, en general.

L'oferta residencial iniciada s'havia desplomada el 2008 i, més encara, el 2009. El 2010 la caiguda es modera en el segment d'habitatge lliure, i passa de 2.187 a 1.894 habitatges iniciats, un 13,5% menys, lluny de la caiguda del 65,2% del 2009, cosa que indica que el gruix de l'ajust de les promocions noves en aquest segment ja s'ha realitzat. No obstant això, continua augmentant, com ja va fer el 2009, a un ritme intens (+102,6%) el nombre d'habitatges protegits iniciats, per situar-se en 1.009. A causa d'aquest impuls, el total d'habitatges iniciats, lliures i protegits, augmenta un 8,1%, precisament en sentit oposat al de l'ajust de l'oferta que es requereix per a una sortida més ràpida de la recessió i un reequilibri més àgil del mercat. El 2010 es produeix

el major descens de l'activitat en execució des de l'inici de la crisi, pel que fa a l'habitatge lliure. El cycle habitatges iniciats/habitatges acabats ja no es realimenta i es desinfla a mesura que van acabant les obres. El nivell de producció es redueix amb rapidesa. S'acaben 5.171 habitatges lliures, un 43% menys que el 2009. Els habitatges protegits acabats continuen augmentant. En conjunt, el total d'habitatges acabats és de 5.562, cosa que representa una reducció del 40,9% respecte a l'any anterior.

8.3.

LA DEMANDA

El 2007 es va materialitzar el procés de canvi de cycle en el sector de la construcció. Aquell any i, més concretament l'últim quadrimestre, el sector va anar entrant en un procés de doble d'ajust: primer, un ajust intern, motivat per la correcció des de màxims del mercat immobiliari i pel nou escenari financer derivat de l'augment dels tipus d'interès, l'enduriment del mercat hipotecari i de l'alentiment de les pujades de preus de l'habitatge, i, segon, un ajust motivat per la irrupció en escena de diverses causes exògenes, d'abast internacional, que varen provocar el deteriorament ràpid de les economies, en particular d'aquelles més dependents de l'activitat del sector de la construcció, com és el cas de l'economia espanyola.

El mercat immobiliari es va desplomar el 2008 i la situació va continuar agreujant-se el 2009. El 2010 la situació sembla millorar, ja que augmenten els indicadors

de vendes d'habitatges, després de dos anys de caigudes, tant els nous com, sobretot, els usats, i es modera la reducció del nombre i l'import de les hipoteques constituïdes sobre habitatges.

Les dades del Instituto Nacional de Estadística (INE) referides a les Illes Balears, d'acord amb dades dels registradors de la propietat, indiquen que la compravenda d'habitatges nous ha augmentat un 12,8%, en passar de 4.476 a 5.051 unitats, enfront de la disminució del 35,9 % registrada el 2009. El 2008 el descens ja havia estat del 27,5%. La pujada de la compravenda d'habitatges usats és encara més intensa: es passa de 3.710 a 4.690 unitats, fet que suposa un augment del 26,4%. El 2009 i 2008 els descensos havien estat del 31% i del 50,5%, respectivament.

Les dades de l'INE relatives al volum d'hipoteques immobiliàries constituïdes a les Balears, corresponents a habitatges, indiquen que el 2010 el nombre d'hipoteques ha davallat un 4,7%, i l'import un 13,8%. El 2009, el nombre d'operacions hipotecàries va disminuir un 14,2% (després de la caiguda del 40,7% de l'any anterior) i l'import total dels préstecs hipotecaris constituïts va baixar un 31,2%, després de la reducció intensa del 2008 (43,6%). Aquesta evolució també semblaria assenyalar, en una primera apreciació, que el gruix de l'ajust s'ha deixat enrere.

Amb tot, aquesta millora aparent ha de ser matisada. En primer lloc, perquè les dades relatives a compravendes estarien sobrevalorades, en la mesura que inclouen operacions de dació d'habitatges en pagament per les empreses promotores a les entitats

financeres i la venda posterior dels mateixos habitatges per part d'aquestes. D'altra banda, en un escenari de gran atonia de la demanda d'habitatge, derivada del deteriorament de la situació econòmica, l'ocupació i de la confiança dels consumidors, però també motivada per factors demogràfics i financers, cal identificar les causes del repunt de les vendes. Entre elles, destaquen la continuació de la baixada de preus en general i, de forma molt destacada, la política de preus i de condicions preferents de finançament seguida pels bancs i caixes d'estalvis en la venda de l'estoc d'habitatges propis, i, en segon terme, el canvi de tractament fiscal de l'habitatge en relació amb l'IVA i amb l'impost sobre la renda de les persones físiques. Els efectes, com veurem, han estat volàtils.

Els anuncis realitzats pel Govern d'Espanya, relatius a l'augment de l'IVA del 7% al 8% a partir de l'1 juliol de 2010 i l'eliminació de la desgravació en l'IRPF a qui adquireixi habitatges d'ocupació habitual amb ingressos superiors a un cert límit des l'1 de gener de 2011, perseguien la reducció de l'estoc d'habitatges mitjançant l'estímul a l'avançament en la compra d'habitatges. En tot cas, l'impacte d'aquestes mesures fiscals, l'anomenat efecte fiscal, en relació amb la reactivació del mercat de l'habitatge, encara que positiu, va ser efímer i de menor abast del que s'esperava, fonamentalment perquè es va anar dissolent i va acabar sobrepassat per la mala evolució de la conjuntura econòmica i de l'ocupació i la pèrdua de confiança de les llars.

Per tant, esgotat l'efecte fiscal, l'evolució de la demanda d'habitatge dependrà del

comportament dels altres factors convencionals; és a dir, dels factors econòmics, demogràfics i financers. Entre aquests, continuarà essent rellevant la política que segueixin les entitats financeres, immerses en el propi i complex procés de sanejament i de reforma estructural, necessitades d'alliberar-se dels actius immobiliaris sobredimensionats, respecte dels preus i condicions de finançament que apliquin al seu estoc d'habitatges, en la mesura que seguirà determinant, com ja està succeint, el marc i el marge d'actuació en què s'haurà de moure la resta de l'oferta immobiliària. Però, sobretot, continuarà essent decisiva la disponibilitat de finançament per als demandants d'habitatge per tal que l'adquisició pugui materialitzar-se. Per a l'inici d'una certa recuperació estable del mercat immobiliari, és condició prèvia *sine qua non* una normalització gradual del volum de crèdit i de les condicions de finançament que les entitats financeres apliquin, tant per a l'adquisició dels habitatges construïts que no formen part de seu estoc, com de les noves promocions que pretenguin escometre.

D'altra banda, alguns altres factors recents, com ara l'augment de l'energia i la seva repercussió sobre la renda disponible, la tendència a l'alça dels tipus d'interès i l'impacte de les onades successives de mesures de consolidació fiscal, són una amenaça de nou retrocés del mercat de l'habitatge, que no es pot ignorar. No obstant això, l'evolució positiva del turisme el 2011, i atesa la seva decisiva contribució a la producció de les Illes Balears, tendirà a atenuar aquests riscos per mitjà d'un millor comportament de la renda i de l'ocupació en aquesta comunitat.

8.4.

LA VARIACIÓ DE L'ESTOC D'HABITATGE NOU

Segons el Ministeri de Foment⁴⁶, l'estoc d'habitatges nous sense vendre a Espanya, el 31 de desembre de 2009, era de 688.044. El 2004, any inicial de la sèrie, era de 102.825. El 2006, any anterior a l'esclat de la crisi de les hipoteques tòxiques, era de 273.363 habitatges. La caiguda de la demanda d'habitatge nou a la segona meitat de 2007 va accelerar l'augment de l'estoc acumulat, que el 2007 i 2008 va registrar creixements anuals de devers el 50%. En el trienni 2007 a 2009, l'estoc es va multiplicar per 2,5. El dur ajust de l'oferta el 2009 va provocar un augment menor de l'estoc generat durant l'any i, per tant, un alentiment en el ritme de pujada de l'estoc acumulat.

L'estoc d'habitatges nous sense vendre que aquest estudi atribueix a les Balears, aplicant el mètode de càlcul descrit en la nota al peu, era de 16.961 el 31 de desembre de 2009, i representava un 2,5% del total nacional. Tres comunitats autònomes acumulaven el 50% del total de l'estoc: Comunitat Valenciana (17,4%), Andalusia (16,6%) i Catalunya (15,6%). A títol indicatiu, cal esmentar que l'estoc de

⁴⁶ "Stock de Viviendas Nuevas a 31 de diciembre de 2009", Ministerio de Fomento, Madrid, 17.05.10. El cálculo del stock se realiza aplicando la fórmula iterativa siguiente:

$Stock\ t = Stock\ t-1 + VT\ t, t-1 - VTNSC\ t, t-1 - VNV\ t, t-1$, siendo:

$Stock\ t-1$ = Stock de vivienda nuevas sin vender en t-1
 $VT\ t, t-1$ = Número de viviendas terminadas entre t y t-1 (Certificados de final de obra)

$VTNSC\ t, t-1$ = Número de viviendas terminadas entre t y t-1 que no son susceptibles de ser vendidas en el mercado (autopromociones, promocionadas por cooperativas, comunidades de propietarios,...)

$VNV\ t, t-1$ = Número de viviendas nuevas vendidas entre t y t-1

Balears era similar al de les províncies de Cadis, Tarragona o Girona; devers el 25% menor que Tenerife o Màlaga, inferior en un 43% al de Múrcia i en un 66% al d'Alacant. L'estoc per 100.000 habitants era de 1.548, un 5,2% més elevat que la mitjana espanyola (1472). Les Balears ocupava la setena posició en el rànquing per 100.000 habitants, molt per sota de La Rioja (2.702), Castella-la Manxa (2.629), Comunitat Valenciana (2.351), Múrcia (2.052) o Canàries (1.995), encara que molt per sobre de Cantàbria (665), País Basc (608) o Extremadura (472) que, amb l'excepció de Ceuta i Melilla, ocupaven les últimes posicions.

Aquestes dades del Ministeri de Foment contrasten amb les estimacions realitzades per l'Associació Empresarial de Promotors Immobiliaris de Balears (PROINBA), ja que per a Mallorca, l'estimació del valor de l'estoc acumulat d'habitatges per al trienni 2008-2009-2010 és de 5.000, 5.884 i 4.275, respectivament.

8.5.

LA RECESSIÓ DE 1990-1993 EN RELACIÓ AMB L'ACTUAL

Hi ha similituds causals i elements comuns entre la recessió actual del sector de la construcció a les Illes Balears i la d'inicis dels anys noranta, relatius a la gestació i evolució. A totes dues es donen aquests dos grups de factors:

- Incidència decisiva dels factors exògens de caràcter econòmic i financer, i l'exis-

tència d'una o diverses fites que inter-venen com a detonants o catalitzadors.

- Correcció cíclica del sector mateix des de nivells molt elevats d'activitat, amb característiques de sobreoferta.

En el cas de la recessió d'inicis dels anys noranta, els elements causants són, en primer lloc, l'augment sobtat del preu del petroli com a conseqüència de la Guerra del Golf i l'elevació dels tipus d'interès a Europa, i, en segon lloc, en síntesi, el dur ajust després de diversos anys d'elevació intensa dels preus del sòl i de l'habitatge i de les expectatives de pujades futures, produït tot això per una expansió de la construcció turística i residencial desmesurada i induïda per la conjunció de factors econòmics i de caràcter normatiu (Llei de Costes, Decret Cladera II).

No obstant això, hi ha també dues grans diferències entre les dues recessions: primera, la velocitat de la correcció, i, segona, la durada. A la recessió actual, particularment pel que fa al segment residencial, l'ajust ha estat molt més ràpid, d'una violència fins ara desconeguda, i la sortida està resultant molt més lenta i incerta.

Representam gràficament l'evolució registrada pels habitatges visats en el període 1989-1994 i la comparem amb la del període 2006-2011. La xifra atribuïda a 2011 es basa en l'extrapolació ajustada de l'evolució mensual d'aquest any. ([Vegeu el quadre AIII-106 i el gràfic AIII-21](#)).

A la recessió de 1990-1993 l'ajust va ser, amb diferència, menys intens que ara. A la recessió actual, en un sol any el nombre

d'habitatges visats ha caigut per sota del nivell a què es va arribar després de dos anys d'ajustament a la primera. La reducció acumulada el 2008 i 2009, des del màxim de 2007, ha assolit el 84,3%. Estimam que el mínim de la recessió actual, quant a la nova inversió residencial i suposant que es mantinguin les circumstàncies actuals, s'ha assolit l'any 2010, amb 2.036 habitatges, la qual cosa suposa un 50,5 menys que els visats del 1993, any en què es va tocar fons en la recessió anterior. El 2011 podria iniciar-se una pujada tènue, fins a l'entorn de les 2.150, des d'un mínim històric i, en tot cas, amb un perfil més propi d'una etapa d'estancament. L'obra en curs continuarà descendint en el segment dels habitatges lliures i augmentarà en el dels habitatges protegits.

Com ja s'havia posat de manifest en el bienni anterior, les tipologies d'edificació no residencial col·lectiva lliure s'han mostrat el 2010 més resistents al cicle recessiu, com assenyalava l'evolució de la superfície visada, la reducció ha estat del 4,5%, molt menor que la corresponent als habitatges (17,6%). En part, aquest fet es produeix com a resultat de les inversions públiques (en particular, els equipaments sanitaris i els educatius), la rehabilitació urbana, l'habitatge protegit i el Pla Renove turístic. Respecte a aquest últim, convé assenyalar que el seu abast real fins ara ha estat limitat, tot i que ha suposat un degoteig continuat de presentació de projectes de rehabilitació de la planta hotelera. En tot cas, ha estat inferior a les expectatives que havia despertat inicialment, com a conseqüència de entorn econòmic propi advers, que ha descoratjat les inversions previstes, tot i que les administracions han

flexibilitzat algunes rigideses i obstacles abans existents en el marc normatiu i en els procediments seguits per a l'atorgament de les autoritzacions corresponents. Les obres de reforma i ampliació residencial, aquestes com a efecte substitució respecte de l'obra nova, tendeixen a aguantar millor la recessió.

8.6.

ELS FACTORS DE LA DEMANDA RESIDENCIAL

8.6.1. EL FACTOR DEMOGRÀFIC

Entre 2002 i 2010, la població de les Illes Balears ha crescut en 189.081 habitants, cosa que representa un augment del 20,6%. Segons la revisió del padró municipal de 2010, ascendia a 1.106.049 habitants, amb un creixement del 0,97% sobre 2009. El 2002, el 40% de la població resident no havia nascut a les Illes Balears. El 2009 aquesta relació havia arribat al 53,5%, encara que retrocedeix fins al 46,5% el 2010. La població nascuda a l'estranger, que el 2002 suposava el 13%, supera el 24,2% el 2010. En conseqüència, la intensitat del procés immigratori, en particular el procedent de països estrangers, era un dels factors més actius entre els que havien configurat l'evolució de la demanda d'habitatge a l'última etapa expansiva. També ho va ser la transformació ràpida de la societat, amb diversos processos que han anat impulsant la formació de llars, sense perjudici que en aquesta conjuntura molta de la demanda d'habitatge

existent, generada per aquests processos, no pugui satisfer.

De tota manera, la pressió del factor demogràfic sobre la demanda d'habitatges s'ha reduït a mesura que ha anat avançant aquesta etapa recessiva, com a conseqüència de la menor creació de llars a causa de l'augment de la desocupació i, també, fruit del retorn de població immigrant als llocs d'origen.

El 2010, la demanda d'habitatges per a turisme residencial ha experimentat una certa millora a les Illes Balears. Amb dades referides a Mallorca, fonts del sector xifren el creixement proper al 10% respecte al mínim de 2009, encara que el nombre de transaccions representa just un 40% de les realitzades el 2007. La recuperació econòmica d'Alemanya i la reducció dels preus mitjans dels habitatges de vacances, en particular els dels usats, han impulsat la inversió en aquest tipus d'immobles per part de ciutadans d'aquest país, la inversió ha representat el 2010 més del 40% del total. En canvi, la demanda per part de britànics i espanyols continua sense pols. El volum de la seva inversió representa poc més del 20% i 10%, respectivament.

8.6.2. EL FACTOR FINANCER

8.6.2.1. Tipus d'interès i mercat hipotecari

L'agost de 2005, els tipus d'interès hipotecari, expressats com a valor mitjà corresponent al conjunt de les entitats financeres, varen arribar al valor més baix des del 2000, amb una taxa del 3,19%. El cicle de

reduccions contínues, un dels motors que havien impulsat els excessos del mercat immobiliari, havia acabat. (Vegeu el quadre AIII-107 i el gràfic AIII-22).

Al llarg del 2006, el Banc Central europeu (BCE) va anar augmentant esglaonadament els tipus d'interès. A més, varen anar emergint processos més selectius i exigents seguits per les entitats financeres per a les concessions dels nous préstecs. El 2006 es va produir un canvi del model de demanda d'habitatge, quant al component financer. El nou model va començar a allunyar-se del patró seguit els anys anteriors, en què els preus penalitzaven l'accessibilitat a l'habitatge i les condicions financeres la facilitaven. La correcció cíclica només era qüestió de temps.

El juny de 2007, el tipus d'interès oficial del BCE havia pujat fins al 4%. Després de l'estiu, la crisi de les hipoteques *subprime* als Estats Units va provocar l'escalada de l'euríbor i l'ampliació del diferencial entre aquest i els tipus oficials. En conseqüència, el tipus d'interès hipotecari va continuar pujant amb rapidesa i de forma sostinguda, per arribar al 5,56% el desembre. El tipus mitjà anual va arribar al 5,24%.

El 2008, les dificultats del sistema financer internacional es varen anar agreujant i estenent amb rapidesa. Es va produir una contracció extrema del mercat interbancari. La restricció del crèdit al sector de la construcció va ser especialment severa a Espanya. En aquest escenari, el tipus d'interès hipotecari, seguint l'estela de l'euríbor, s'havia situat en el 6,26% el setembre. A la tardor, la situació del sistema financer internacional s'havia agreujat

tant que els governs i els principals bancs centrals varen adoptar mesures de forma coordinada i amb caràcter massiu. A partir d'octubre, el BCE va iniciar una sèrie de descensos que varen dur el tipus de referència al 2,5% el desembre de 2008. A mesura que aquestes intervencions varen produir els efectes i els mercats financers varen anar deixant enrere les fases més agudes de la crisi, l'euríbor va retrocedir i, amb ell, l'interès hipotecari. El desembre, l'euríbor ja havia baixat fins al 3,45% i l'hipotecari fins al 5,89%.

El 2009 el tipus varen continuar retrocedint. El BCE va retallar successivament els tipus de referència al març (fins a l'1,50%), l'abril (un altre quart de punt, fins a l'1,25%) i, finalment, al maig, un altre quart fins a l'1%, el nivell més baix des de la seva creació. A la reunió del 7 de maig, el BCE, davant la profunditat de la recessió, la persistència dels riscos del sistema financer i un horitzó amb amenaces deflacionàries a l'Eurozona, no només va abaixar el seu tipus, també va anunciar noves mesures quantitatives de gran abast. Les retallades de tipus per part del BCE varen dur l'euríbor a mínims històrics els mesos següents, a mesura que aquestes mesures es varen anar implementant. El juny l'euríbor a un any havia baixat fins a l'1,50% i el setembre es va situar en l'1,24%, per mantenir-se gairebé estabilitzat fins a la primavera de 2010. L'interès hipotecari va arribar al 3,29% el juny i va davallar fins al 2,82% el desembre. La mitjana de l'any 2009 va ser del 3,44%, 2,4 punts menys que la del 2008. El desembre el BCE va anunciar que aniria retirant les mesures no convencionals, però que mantindria el tipus d'interès.

El 2010, els mercats financers han estat dominats per la crisi de desconfiança en el deute sobirà d'alguns països europeus, desconfiança que s'ha anat estenent cap a la totalitat del seu sistema financer. Després de la crisi grega, diversos països membres, constrets a tornar la tranquil·litat als mercats, s'han vist obligats a fer i comprometre mesures dures i impopulars de consolidació fiscal i programes de reformes estructurals. Les entitats financeres s'han sotmès a proves d'estrès. La pressió dels mercats i la defensa de l'euro ha obligat la Unió Europea a prendre mesures comunes. Després del pla de rescat de Grècia, han seguit el d'Irlanda i, més recentment, el de Portugal i els dubtes sobre l'economia espanyola. El BCE ha mantingut el tipus oficial en l'1% al llarg de l'any. L'euríbor s'ha mostrat estable en un valor entorn de l'1,22% fins a l'abril. Des de llavors, ha reprès una via alcista lleu però sostinguda que l'ha duit fins a l'1,53% el desembre. L'interès hipotecari ha continuat descendint molt lentament, fins a arribar a un mínim del 2,67% el maig. A partir d'aquest moment ha anat augmentant lleugerament, per situar-se en el 2,77% el desembre. La mitjana anual, però, ha continuat baixant fins al 2,77%, valor que suposa un mínim des de 2000. El 2011, el BCE, fidel a la prioritat de mantenir l'estabilitat de preus, podria anar retirant els estímuls excepcionals de provisió de liquiditat, atès el creixement de l'economia alemanya i d'altres països centreeuropeus i de les expectatives d'inflació a mitjà termini, la qual cosa duria l'euríbor a un camí de creixement suau.

Com ja havia succeït el 2009, la baixada addicional dels tipus mitjans que va situar

els tipus hipotecaris en el nivell més baix de l'última dècada, ni tan sols en conjunció amb la reducció també dels preus de l'habitatge, ha aconseguit impulsar la demanda residencial efectiva. Altres factors que han actuat com a fre ho han impedit. Entre aquests factors destaquen, sobretot, l'agreujament sever de les restriccions en el flux del crèdit i l'enduriment del mercat hipotecari, però, també, l'aversion o la incapacitat de les llars d'endeutar-se davant el creixement continu de l'atur i l'empitjorament del marc econòmic i de les expectatives. Els efectes més notables del descens dels tipus d'interès s'han de cercar en el seu paper de contrapès de la morositat, la ràtio ha crescut amb rapidesa de la mà de la desocupació, i ha deteriorat cada vegada més els balanços de les entitats financeres i els seus indicadors de solvència, i en la seva contribució a la recomposició de l'endeutament elevat de les llars, inflat sense mesura els anys anteriors a la recessió. Per tant, el retorn a una tendència de pujada dels tipus agreujarà la morositat, la solvència de les entitats financeres i dificultarà encara més l'adquisició d'habitatges.

8.6.2.2. Preus

Segons les dades del Ministeri de Foment, amb una nova base de 2005, l'habitatge lliure ha arribat a les Illes Balears, en el quart trimestre del 2010, al preu de 2.094,1 euros per metre quadrat, essent un 14,7% més elevat que la mitjana espanyola, que s'ha situat en 1.825,5 euros. A les Illes Balears, els preus (variació interanual de preus trimestrals) disminueixen una mitjana del 4,5% el 2010, la meitat que la baixada mitjana de l'any anterior. La

primera baixada no s'havia produït fins al quart trimestre del 2008 (1,2%), però el descens es va accelerar fins arribar a una contracció del 11% en el quart trimestre del 2009. A partir de llavors s'aprecia un alentiment en el ritme de baixades, fins arribar a un 1,5% l'últim trimestre del 2010. [\(Vegeu el quadre AIII-108 i els gràfics AIII-23 i AIII-24\).](#)

La reducció acumulada entre els preus del quart trimestre de 2007 i el mateix període de 2010 ha estat del 13,5%.

A Espanya, l'ajust ja s'inicia el segon trimestre del 2008 i és més intens en aquest any, amb una reducció mitjana del 9,8%. El 2009 els preus continuen baixant, tot i que se'n va atenuant el ritme de baixada (7,4%), igual que el 2010, en què es redueixen un 3,9%. La reducció acumulada entre els preus del quart trimestre de 2007 i el mateix període de 2010 ha estat del 24,6%, gairebé el doble que la de les Illes Balears.

L'INE elabora l'Índex de Preus d'Habitatge, a partir dels valors de les transaccions notariales de compravenda d'habitatges lliures, prenent com a base l'any 2007. A les Balears, l'índex general corresponent a la mitjana anual de 2010 se situa en 89,03; cosa que suposa una reducció acumulada des de 2007 de l'11%, un valor un poc menor al registrat per l'indicador del Ministeri de Foment. No obstant això, l'evolució dels preus de l'habitatge nou i els de l'habitatge de segona mà és molt diferent.

Els preus mitjans de l'habitatge nou encara creixen un 5,2% el 2008 i experimenten

reduccions mitjanes del 2,9% el 2009 i del 2,8% el 2010. En conjunt, baixen un 0,7% des de 2007, i mostren una rigidesa forta a la baixa. En canvi, els preus dels habitatges de segona mà es mostren més elàstics a la caiguda del mercat immobiliari, i retrocedeixen un 4,4% ja el 2008 i accentuen l'ajust el 2009, amb una baixada de l'11,5%, que segueix l'any 2010, encara que s'alenteix (1,5%). La baixada acumulada des de 2007 és del 16,6%. Per tant, el gruix de l'ajust dels preus de l'habitatge a les Balears s'està centrant en l'habitatge usat, i afecta molt menys l'habitatge nou.

Convé destacar que l'evolució que s'acaba de descriure es refereix a valors mitjans. El mercat immobiliari, en part com a conseqüència de la pròpia magnitud de la sobreproducció recent, presenta una oferta residencial molt diversa en termes de qualitat. Es varen realitzar promocions en un context d'una expansió i d'una demanda que, llavors, semblaven interminables i que en certs casos varen excedir els límits de la prudència i varen conduir a produccions amb notes d'utilitat marginal decreixent. Els productes de menys qualitat han registrat caigudes de preus molt superiors a les que reflecteixen els preus mitjans esmentats. Per a l'absorció de l'estoc dels habitatges pitjor situats i amb menys equipaments i dotacions serà necessari requerir ajustos addicionals de preus. D'altra banda, les entitats financeres, a mesura que la morositat ha anat avançant, s'han vist abocades a adquirir una quantitat d'habitatges important, sigui per mitjà de dacions de pagament dels promotors o per execució de les garanties reals. Per alliberar-se amb rapide-

sa d'aquest estoc, han anat oferint els habitatges amb descomptes forts en els preus i també oferint condicions financeres preferents. Aquesta situació es va veient impulsada, a més, per les exigències derivades del procés de reestructuració del sistema financer i per les necessitats de sanejament dels balanços. Tot això ha anat pressionant els preus a la baixa.

L'evolució recent dels preus mitjans apunta a una continuació limitada del procés d'ajust, si bé a taxes reduïdes, sobretot en el cas de l'habitatge nou, que mostra signes d'estabilització. En tot cas, la política que adoptin les entitats financeres en matèria de preus de venda del seu estoc continuarà condicionant el marge d'actuació en matèria de preus de què disposaran els agents del mercat immobiliari per a l'oferta, tant dels habitatges actuals sense vendre com dels habitatges nous que vagin entrant en el mercat.

8.7.

ACCESIBILITAT A LA PROPIETAT DE L'HABITATGE

Hi ha diferents indicadors de l'accessibilitat a l'habitatge. El Servei d'Estudis Econòmics del BBVA elabora un indicador de síntesi per mesurar "l'esforç sobre ingressos ponderats ajustats per la fiscalitat", que relaciona la renda familiar mitjana amb el preu d'un "habitatge mitjà de mercat" i expressa el percentatge de la renda familiar que s'ha de destinar al pagament de l'adquisició de l'habitatge. L'accessibilitat

depèn de tres factors: els tipus d'interès hipotecaris, els preus reals de l'habitatge i la renda disponible.

Amb dades referides al conjunt estatal, en el període 1999-2008, l'accessibilitat es deteriora, sobretot pel factor preus. Encara que la capacitat d'endeutament havia anat augmentat els últims anys com a resultat de factors econòmics i financers, va resultar insuficient per contrarestar el creixement intens dels preus de l'habitatge, i en va anar erosionant, any rere any, l'accessibilitat. A partir de 2006, l'augment ràpid del tipus d'interès accelera el deteriorament de l'accessibilitat i s'arriba a un màxim del 38% el 2008.

No obstant això, el 2009 aquesta evolució es va revertir, i es va iniciar un procés de millora clara de l'accessibilitat; en primer lloc, com a resultat de la caiguda intensa dels tipus d'interès hipotecaris el 2009 i la seva continuació, a ritme més lent, també el 2010, i, en menor mesura, a causa de l'ajust a la baixa dels preus de l'habitatge. El BBVA xifrava l'indicador d'accessibilitat per al 2009 i 2010 en un 25% i un 20%, respectivament.

No disposam de dades relatives a l'accessibilitat desagregades per comunitats autònomes des de 2004. Però, d'acord amb la situació de partida i amb una evolució dels preus de major creixement a les Balears que en el conjunt estatal, podem estimar que l'indicador d'accessibilitat de la nostra comunitat hauria arribat a situar-se el 2008 més d'un 20% per sobre de l'estatal. La situació es va alleujar el 2009, atès que els preus varen baixar més a les Balears que en el conjunt d'Espanya, però el 2010

l'evolució ha estat a l'inrevés, encara que a taxes reduïdes. Per això, cal deduir que la situació no deu haver evolucionat de manera gaire diferent a l'estatal.

8.8.

CARACTERÍSTIQUES DELS HABITATGES

D'acord amb l'enquesta de 2009 sobre condicions de vida i cohesió social a les Illes Balears, que publica l'IBESTAT (Institut d'Estadística de les Illes Balears), el règim mitjà de tinença de l'habitatge principal era el següent: 72,7% en propietat, 20% de lloguer i 7,3% en cessió gratuïta. Malgrat tot, aquesta distribució varia molt segons el tipus d'edifici. En el cas de l'habitatge unifamiliar, la propietat suposa un 80% i el lloguer i la cessió gratuïta representen un 10% cada un. En el cas dels habitatges en edificis plurifamiliars, la mitjana se situa en el 68,9% en règim de propietat, el 25,7% de lloguer i el 5,4% en cessió gratuïta.

Entre les persones titulars de nacionalitat espanyola, un 77,2% habita un habitatge en propietat i un 15% de lloguer, la resta, un 7,8%, viu en habitatges en règim de cessió gratuïta. En canvi, en el cas de titulars no espanyols, el règim de propietat suposa un 34,9% i el lloguer arriba a un 62,4%, amb una cessió gratuïta del 2,7%.

Les llars de lloguer arriben amb més dificultats a final de mes. Un 30,8% de les llars que arriben a final de mes "amb dificultat" viu de lloguer, i un 63,1% en propietat. A l'extrem oposat, entre les

llars que manifesten arribar-hi "amb facilitat", només un 6,5% és de lloguer, un 75,6% està en propietat i un 18% viu en cessió gratuïta.

El règim de propietat té una relació directa amb l'edat del sustentador principal de les llars fins als 65 anys. La propietat representa un 39,2% en el grup d'entre 16 i 29 anys i va pujant fins al 83,1% en el grup d'entre 45 i 64 anys. A partir dels 65 anys, la propietat perd un poc de pes. En canvi, el lloguer té una relació inversa amb l'edat en tots els trams. En el tram d'entre 16 i 29 anys, el lloguer representa el 52,8% i va baixant de manera continuada fins al 9% en el grup de més de 65 anys.

8.9.

EL LLOGUER D'HABITATGE

Els anys anteriors a la recessió s'havien sumat els efectes de diversos factors que anaven pressionant la demanda d'habitatge de lloguer i havien provocat un augment ràpid dels preus d'arrendament. Entre aquests factors, hi ha l'augment de la població immigrant de renda baixa i per motius laborals, l'escassetat tradicional de l'oferta d'habitatges en règim de lloguer, la insuficiència d'oferta d'habitatge social en propietat i l'empitjorament progressiu de l'accessibilitat a l'habitatge lliure per a capes creixents de la població.

Malgrat tot, l'actual cicle recessiu de la construcció ha anat introduint nous elements en aquest mercat. D'una banda, l'estrangulament creixent del flux del crè-

dit i l'enduriment de les condicions generals d'accés al mercat hipotecari, juntament amb l'augment de la desocupació i el deteriorament de l'economia i de les expectatives de les llars, han ampliat la demanda insatisfeta d'adquisició d'habitatge, i han afavorit el desplaçament de part de la demanda d'habitatges de compra cap al lloguer, encara que la disminució de la pressió demogràfica i l'alentiment de la formació de noves llars estiguin frenant aquest procés. Però, d'altra banda, el nou cicle ha generat una ampliació intensa de l'oferta d'habitatges de lloguer, de la mà de l'estoc remanent d'habitatges, com a alternativa a l'enfonsament de les vendes i també per rendibilitzar actius ociosos. És freqüent que ofereixin habitatges de lloguer propietaris que, en un moment determinat, varen adquirir per motius d'inversió o amb fins especulatius, mitjançant préstecs hipotecaris, i ara es troben atrapats entre un mercat immobiliari de vendes en via morta i la necessitat de fer front a la càrrega financera de l'endeutament.

El resultat de tot això és que els tres últims anys els preus de lloguer han baixat a les Balears i també, encara que menys, en el conjunt de l'Estat. El 2010 el preu mitjà baixa un 11,2% a les Illes Balears, després de les reduccions de l'1% i de l'11,4% registrades el 2009 i el 2008, respectivament, segons dades publicades per la Societat Pública del Lloguer (SPA), adscrita a l'anterior Ministeri d'Habitatge i actualment al Ministeri de Foment. Les rendes mitjanes mensuals de mercat varen ser de 578 euros, 651,65 euros i 658 euros, respectivament. En el conjunt d'Espanya, el descens del preu dels lloguers s'accentua: baixen un 4,6% el 2010, un 3,8% el

2009 i un 1,9% el 2008. Els preus mitjans estatals varen ser de 626 euros, 656 euros i 682 euros, respectivament.

La recessió econòmica i la desocupació aguditzen i estenen els problemes greus d'habitatge que ja existien, per a alguns col·lectius, els anys de bonança. L'avanç de la morositat suposa en molts casos la pèrdua de l'habitatge, empeny noves llars al lloguer forçós, retarda la formació de noves llars, el subarrendament està estès i es donen situacions de precarietat i amuntegament associades a llars plurifamiliars, a pesar que les polítiques de les administracions públiques d'accés a l'habitatge per als grups socials més desfavorits han pal·liat la magnitud del problema.

8.10.

LES POLÍTIQUES D'ACCÉS A L'HABITATGE

A l'àmbit de les Illes Balears, les polítiques d'accés a l'habitatge s'emmarquen, d'una banda, en el Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012 (aprovat per RD 2066/2008, de 12 de desembre) i, per altra, en el Pla Estratègic d'Habitatge 2008-2011 de les Illes Balears, anomenat Pla Vuit 11 d'Habitatge (Decret 32/2009, de 29 de maig, que modifica el Decret 68/2008, de 6 de juny). Aquest pla autonòmic integra i complementa les ajudes del pla d'habitatge estatal, encara que conté figures amb entitat pròpia i es desenvolupa seguint cinc eixos d'actuació per afavorir l'accés a l'habitatge: adquisició, rehabilitació, lloguer, joves i altres ajudes.

Segons dades facilitades per la Conselleria d'Obres Públiques i Habitatge del Govern de les Illes Balears, el 2010 les ajudes han afectat 5.461 habitatges. Sobresurten els ajuts a la rehabilitació, que han afectat 4.311 habitatges, un 78,9% del total. Els altres ajuts s'han destinat al lloguer (652 habitatges), a l'adquisició d'habitatges usats (316) i a l'adquisició d'habitatges protegits (182).

En relació amb el programa Joves, s'han concedit 384 ajudes per primera hipoteca i s'han abonat 8.875,39 milers d'euros corresponents al programa de renda bàsica d'emancipació.

A més de les ajudes esmentades per a l'accés a l'habitatge, han continuat existint l'any 2010 desgravacions diverses en l'impost sobre la renda de les persones físiques, tant en el tram estatal com en el tram autonòmic. Cal citar, de manera esquemàtica, que les ajudes es concreten en deduccions de les quotes íntegres de l'impost esmentat per adquisició o rehabilitació de l'habitatge habitual, per construcció o ampliació de l'habitatge habitual, i per comptes habitatge. Sense entrar en els requisits, el límit de la inversió màxima deduïble és de 9.015 euros, amb un percentatge màxim de deducció del 15%. També hi ha desgravacions pel lloguer d'habitatge habitual, per a contribuents amb bases imposables inferiors a 24.020 euros, per al 10,05% del lloguer satisfet amb un màxim 9.015 euros l'any. Així mateix, hi ha desgravacions per a obres de millora a l'habitatge habitual, específicament destinades a incentivar la millora energètica i tecnològica i accessibilitat del parc d'habitatges, aplicables a bases imposables inferiors a

53.007,20 euros anuals, amb una desgravació del 10% sobre la inversió efectuada i un màxim de 4.000 euros l'any.

En el tram autonòmic d'aquest impost, la CAIB té establertes deduccions addicionals per a l'adquisició o rehabilitació d'habitatge habitual per joves, i per a arrendament per a joves, discapacitats o famílies nombroses, tot això subjecte a requisits de límits d'ingressos i altres. A més, hi ha deduccions per les quotes satisfetes pels impostos sobre transmissions patrimonials i per actes jurídics documentats en l'adqui-

sició d'habitatge per part de determinats objectes de protecció.

Com s'ha assenyalat, es produeixen canvis importants en el règim fiscal de l'habitatge en l'impost sobre la renda de les persones físiques a partir de l'1 de gener de 2011, en el sentit de l'eliminació de la desgravació per l'adquisició en el cas de bases imposables superiors a 24.107,20 euros anuals i, també, en el sentit de la millora de la deducció per lloguer d'habitatge, en ampliar els límits que en determinen l'import.