

## 6. LA VIVIENDA

### RESUMEN

En el año 2008 se adelanta con paso firme hacia una recesión agravada del sector de la construcción, que ya en el 2009 será intensa, y los precedentes de la cual más próximos se encuentran en la del periodo 1990-1993. Existen similitudes causales y elementos comunes entre ambas, si bien en la recesión de inicios de los años noventa el ajuste fue menos intenso que ahora.

Se registra un profundo desequilibrio entre la demanda y la oferta residencial. La demanda se contrae con gran rapidez debido a la corrección cíclica del mercado residencial, pero, sobre todo, por el impacto de la crisis financiera internacional, primero sobre el sistema bancario y, después, sobre todo el tejido productivo, la renta y la ocupación. Las restricciones crediticias se agudizan y el mercado hipotecario se endurece. La oferta se ajusta más lentamente al nuevo escenario. La nueva oferta residencial iniciada (-53'6%) y, más todavía, la proyectada (-66'3%), se desploman, pero todavía es muy elevada la oferta de viviendas acabadas que van saliendo al mercado (12.066 viviendas, -3'8%).

Las tipologías de edificación no residencial colectiva libre se muestran más resistentes al ciclo recesivo, en parte como resultado de las medidas contra cíclicas impulsadas por las Administraciones, en particular los equipamientos públicos, la rehabilitación urbana, la vivienda protegida, o el plan de renovación turístico, los efectos iniciales del cual cabe esperar tras la campaña turística de 2009. También aguantan mejor la recesión la edificación residencial unifamiliar y las obras de reforma y ampliación.

En el 2008 continúa aumentando la proporción de los habitantes nacidos fuera de las Islas Baleares. La demanda de viviendas por turismo residencial sigue en reducción y refleja la rápida entrada en dificultades de las economías alemana y británica.

La bajada, retrasada, de los tipos de interés a partir del otoño, tan sólo tuvo efectos menores en orden al impulso del mercado residencial, frente al fuerte impacto que representaron durante todo el año las severas restricciones crediticias y el endurecimiento del mercado hipotecario.

Pese al stock de viviendas sigue aumentando, los precios muestran rigidez bajista y el 2008 todavía no son un factor de ajuste relevante. A las Islas Baleares bajan menos que la media de los precios españoles. En el cuarto trimestre se registra por primera vez una tasa negativa (-1'2%), mientras que los precios españoles bajan a partir del primer trimestre, cada vez a mayor velocidad. El ajuste bajista de los precios de la vivienda empleada es más intensa que en el caso de la vivienda de nueva construcción. El aumento de los alquileres se está moderando.

El deterioro del índice de accesibilidad a la vivienda ha sido más acusado en Baleares, donde el esfuerzo financiero de muchas familias se ha situado más allá del límite de su capacidad de compra.

El Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 ha presentado en las Islas Baleares un grado de ejecución del 80%, con un incremento del 21'7% en relación con actuaciones financiadas por el Plan anterior. El diciembre de 2008 el Gobierno del Estado ha aprobado el nuevo Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación (PEVR) 2009-2012.

## 6.1. LA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN LAS ISLAS BALEARES

En Balears se registra en 2008 un profundo desequilibrio entre la demanda y la oferta residencial. La demanda se contrae con gran rapidez, en primer lugar, debido al avance del proceso de corrección cíclica del sector de la construcción, cuyo cambio se manifestó con claridad en 2007, pero, sobretodo, como resultado del impacto de la crisis financiera internacional sobre el sistema bancario, que se extiende a gran velocidad por todo el tejido económico y deteriora el empleo y las expectativas de empresas y familias. Las restricciones crediticias se agudizan y el mercado hipotecario se endurece. La oferta, por su inercia productiva y cayendo desde máximos, se ajusta más lentamente al nuevo escenario. La nueva oferta residencial iniciada y, más aún, la proyectada, ciertamente se desploman, pero a la vez continúa siendo muy elevada la oferta de viviendas terminadas que van saliendo al mercado. Aunque el stock de viviendas sigue aumentando, los precios muestran rigidez a la baja y en 2008 todavía no son un factor de ajuste relevante.

### 6.1.2. INVERSIÓN RESIDENCIAL: EVOLUCIÓN Y EXPECTATIVAS

El número de viviendas visadas, que constituye un buen indicador avanzado de las expectativas de inversión y de la futura actividad del sector, se desplomó. Se visaron 5.292 viviendas frente a las 15.694 del año anterior, lo que supone una disminución del 66,3%. En 2007, debido al empuje del primer semestre, y a pesar de la desaceleración que se produce a partir del verano, todavía aumenta un 1%, acercándose a los máximos registrados desde 1990. En 2008, la caída es tan brusca que en un solo año se retrocede hasta los valores de los años centrales de la recesión de principios de la década de los 90. En Mallorca, por su mayor inercia, la bajada es del 62,2%, pero en Ibiza-Formentera y en Menorca se producen disminuciones aún más violentas, del 81,6% y del 72,8%, respectivamente. La media de viviendas proyectadas por obra desciende a 1, siendo, con diferencia, el valor más bajo de los últimos cuarenta años. En 2007 esta media fue de 2,4. La superficie de los proyectos de ejecución visados se reduce menos, un 45,8%.

La oferta residencial iniciada se frena intensamente, en particular la edificación plurifamiliar de mayor tamaño. El número de viviendas iniciadas pasa de 13.892 a 6.444, un 53,6% menos. No obstante, la actividad en ejecución sigue siendo aún elevada, porque se viene desde máximos, aunque se va

desacelerando con rapidez según van terminándose las obras. El ciclo viviendas iniciadas-viviendas terminadas ya no se realimenta como antes. A medida que se agudizan las restricciones crediticias a promotores y compradores, y la demanda cae, se detienen obras iniciadas, o se construye por fases o ya no se empiezan las obras, y, en general, se reduce el ritmo de producción. En 2007 se terminaron 12.547 viviendas, un 18,6% más que en el año anterior. En 2008 se terminan 12.066, un 3,8% menos.

### 6.1.3. LA DEMANDA.

Es oportuno recordar que la demanda de vivienda por motivos residenciales, que en 2006 ya había empezado a mostrar algunos indicios de pérdida de impulso, motivada por el ininterrumpido e insostenible proceso de alza de precios y por la irrupción en escena del aumento de los tipos de interés y el paulatino agotamiento de los mecanismos que habían venido configurando un mercado hipotecario blando, registró en 2007 una apreciable desaceleración en el primer semestre, debido al agravamiento de esta evolución. En agosto estalla la crisis de las llamadas hipotecas subprime, originada en Estados Unidos, que más adelante se revelaría como la punta del iceberg de un sistema financiero internacional intoxicado y frágil. Tras el verano, la demanda de viviendas se contrajo intensamente, afectada por varios factores: en primer lugar, por el nuevo escenario del mercado hipotecario, que implicó un mayor rigor y endurecimiento de las condiciones crediticias y un acceso más restringido, junto con el continuo aumento del tipo de interés. En segundo lugar, debido al empeoramiento de las expectativas de las economías domésticas en materia de renta y empleo; y, por último, ante la posibilidad de que los precios dejaran de aumentar o que incluso bajaran.

La demanda de viviendas por motivos de inversión y especulativos se disolvió con rapidez, a medida que el acceso al crédito se iba dificultando, los intereses subían y el crecimiento de los precios de la vivienda se moderaba, de forma que el margen esperado de la inversión se fue estrechando o desapareció, todo ello en un escenario de corrección del mercado inmobiliario.

La subida de los tipos de interés hipotecario que se inicia a finales de 2005, la desaceleración de la subida del precio de la vivienda, y el endurecimiento de las condiciones del mercado hipotecario, especialmente severo a partir del verano de 2007, suponen la rotura simultánea de los tres pilares financieros que, junto con los factores económicos y demográficos, habían sustentado la demanda de vivienda tanto por motivos residenciales, como, también, por motivos de inversión y de especulación a largo de la última década.

El año 2007 representó, pues, un año en el que se dio un proceso de cambio de ciclo en el sector de la construcción, cambio que se fue acelerando con sorprendente rapidez, inesperada por los poderes públicos y por los agentes económicos y sociales, que descontaban un escenario de suave desaceleración. En 2007, y más concretamente en el último cuatrimestre, el sector fue entrando

en un proceso de ajuste cíclico amplificado por las turbulencias externas, financieras y económicas a escala global y que afectaron, en concreto, a las principales economías occidentales. Es decir, el sector entró en un doble proceso de ajuste: primero, un ajuste interno, motivado por la corrección desde máximos del mercado inmobiliario y por el nuevo escenario financiero; y, segundo, un ajuste motivado por la irrupción en escena de diversas causas exógenas, de alcance internacional, que provocaron el rápido deterioro de las economías, en particular de aquellas más dependientes de la actividad del sector de la construcción.

Los datos del INE relativos al volumen de hipotecas inmobiliarias constituidas en Balears durante 2008, correspondientes a viviendas, ya expresan con claridad la magnitud del reajuste que está atravesando el sector. En 2008, el número de operaciones, en media anual, disminuyó un 40,7% (un 7,8% en el año anterior). El importe total de los préstamos hipotecarios constituidos bajó un 43,6%, frente al incremento del 2,9% registrado en 2007. La reducción se fue haciendo más intensa según avanzaba el año: en el último trimestre la reducción del número de operaciones y del importe, sobre el mismo período del año anterior, fue del 47,2% y 57,5%, respectivamente. (Véase el cuadro AIII-48).

En resumen, en el año 2008 la contracción del sector de la construcción en Illes Balears se agrava y acaba dejando paso a una recesión, que ya en 2009 será intensa, y cuyos precedentes más próximos se encuentran en la del período 1990-1993.

#### 6.1.4. LA RECESIÓN DE 1990-1993 VERSUS LA ACTUAL

Encontramos interesantes similitudes causales y elementos comunes entre la actual recesión del sector en Balears y la de inicios de los años noventa, relativos a su gestación y evolución. En ambas se dan estos dos grupos de factores:

- a) Decisiva incidencia de los factores exógenos de carácter económico y financiero, y la existencia de uno o varios hitos que intervienen a modo de detonantes o catalizadores.
- b) Corrección cíclica del propio sector desde niveles muy elevados de actividad, con características de sobreoferta.

Los elementos causantes de la recesión actual se describen a lo largo del presente trabajo. Los relativos a la recesión de inicios de los 90 son, en síntesis, los siguientes:

Primero, la invasión de Kuwait por parte de Irak en agosto de 1990 provocó una vertiginosa subida del precio del petróleo hasta niveles insospechados y desencadenó un conflicto que desembocaría en el inicio de la Guerra del Golfo Pérsico seis meses después. El empeoramiento de la situación geopolítica en el Oriente Medio y su impacto sobre los costes de la energía y el transporte generó perturbaciones internacionales y el deterioro de las economías occidentales. En

Europa, además, la pérdida de confianza en el marco y en el SME, provocaron elevadas tasas de interés.

Segundo, en los últimos años de la década de los ochenta, en Balears el sector había alcanzado máximos de actividad, debido a una conjunción de factores económicos expansivos y otros de carácter normativo (Ley de Costas, Decreto Cladera II, entre otros) que impulsaron con mucha fuerza la edificación de apartamentos turísticos, alojamientos de uso turístico y de vivienda libre, y provocaron una intensa elevación de los precios del suelo y de la vivienda y de las expectativas de futuras subidas.

Alguno de los elementos diferenciadores entre ambas recesiones podrían, incluso, tener algún grado de compensación con otros de signo contrario, con el resultado de paliar las diferencias aparentes. Tal sería el caso de la tasa de interés nominal y las restricciones crediticias.

En el **gráfico III-1** representamos la evolución registrada por las viviendas visadas durante el período 1989-1994 y la comparamos con la del período 2006-2011. La cifra atribuida a 2009 se basa en la extrapolación ajustada de la evolución mensual de este año. Las cifras asignadas a 2010 y 2011 se basan en la hipótesis, que goza de amplio consenso, y que compartimos, de que la recesión actual del sector, especialmente la que afecta al segmento residencial, será más profunda y más larga que las anteriores.

Puede observarse como en la recesión de 1990-1993 el ajuste fue menos intenso que ahora. En la recesión actual, que se inicia en 2008, en un solo año las viviendas visadas han caído por debajo del nivel a que se llegó tras dos años de ajuste en la primera. En 2009, la disminución de las viviendas visadas podría situarse en torno al 62%, algo menos que en 2008. En 2010 podría frenarse claramente la tasa de reducción, para iniciarse en 2011 una recuperación desde un mínimo histórico.

Las tipologías de edificación no residencial colectiva libre, se muestran y se mostrarán más resistentes al ciclo recesivo, como ya está poniendo de manifiesto la evolución de la superficie visada, en parte como resultado de las medidas contracíclicas impulsadas por las Administraciones, en particular los equipamientos públicos, la rehabilitación urbana, la vivienda protegida, o el plan renove turístico, cuyos efectos iniciales cabe esperar tras la campaña turística de 2008. También la edificación residencial unifamiliar y las obras de reforma y ampliación residencial, éstas como efecto sustitución respecto de la obra nueva, tienden a aguantar mejor la recesión.

#### 6.1.5. LOS FACTORES DE LA DEMANDA RESIDENCIAL

Al margen de factores coyunturales y de los relacionados con la escasez del suelo, su progresivo encarecimiento y las expectativas sobre la evolución al alza de los precios, la intensa demanda de vivienda que se venía registrando

desde finales de los noventa había sido hasta ahora el resultado de la conjunción de tres tipos de factores: demográficos (inmigración, turismo residencial y segundas residencias; y cambios sociales), financieros (descenso continuado de los tipos de interés, alargamiento de los plazos de los préstamos, expectativas de aumento de precios y demanda de vivienda por motivos de inversión y especulación, como activo alternativo) y económicos (aumento del empleo y de la renta de las familias).

## **El factor demográfico**

Por lo que se refiere al factor demográfico, es oportuno recordar que entre 2003 y 2008 la población de Balears ha crecido en 125.483 habitantes, lo que representa un aumento del 13,2%. Según la revisión del padrón municipal de 2008, ascendía a 1.072.844 habitantes. En 2002, el 40% de la población residente no había nacido en las Illes Balears. En 2008 había alcanzado el 46%. La población nacida en el extranjero, que en 2002 suponía el 13%, ya llegaba al 23,1% en 2008. En 2008 continúa aumentando la proporción de los habitantes nacidos fuera de las Illes Balears. En consecuencia, la intensidad del proceso inmigratorio, en particular el procedente de países extranjeros, se ha constituido en uno de los factores más activos de entre los que configuran la evolución de la demanda de vivienda. Pero, también lo es la rápida transformación de la sociedad, con diversos procesos que han venido impulsando la formación de hogares, tales como: formación de nuevas unidades por los últimos baby boomers, mayor incidencia de hogares unifamiliares por la emancipación de jóvenes, envejecimiento de la población, mayor frecuencia de separaciones matrimoniales, creciente índice de mujeres cabeza de familia y otros. Todo ello, al margen de que en la presente coyuntura mucha de la demanda de vivienda existente, generada por tales procesos, no pueda satisfacerse.

En 2008, la demanda de viviendas para turismo residencial continua reduciéndose, sobretudo en el segmento medio, reflejando la rápida entrada en dificultades de la economías alemana y británica. En este segundo caso, la depreciación de la libra frente al euro también contribuye a la contracción. En los últimos años, el intenso crecimiento de los precios internos de los bienes inmuebles había reducido el diferencial respecto de los países compradores y en 2008 el ajuste de los precios es todavía insuficiente para estimular esa demanda.

## **El factor financiero**

- Tipos de interés y mercado hipotecario

En agosto de 2005, los tipos de interés hipotecario, expresados como valor medio correspondiente al conjunto de las entidades financieras, llegaron a su valor más bajo desde el año 2000, con una tasa del 3,19 %. El ciclo de

reducciones continuas había terminado. Desde entonces, iniciaron una lenta pero sostenida subida que situó la tasa de diciembre de ese año en el 3,40%. Los tipos de interés de los préstamos con garantía hipotecaria, contratados en su mayoría a interés variable referenciado a indicadores del mercado financiero, anticipaban un esperado endurecimiento de la política monetaria. El Banco Central Europeo abrió en diciembre un nuevo ciclo alcista de los tipos oficiales, situados hasta ese momento en el 2%, 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 UE. En todo caso, el valor medio anual de los tipos todavía continuó descendiendo en 2005 y se situó en el 3,28%. (Véase el gráfico III-2 y el cuadro AIII-50.)

A lo largo de 2006, a medida que se iba consolidando la recuperación económica europea y se moderaban los riesgos en el escenario internacional, el BCE fue aumentando escalonadamente los tipos de interés, para hacer frente a las previsibles tensiones inflacionistas y controlar la fuerte expansión de la liquidez y el crédito en la zona euro. En diciembre, el BCE fijó el tipo oficial “refi” en el 3,5%. El tipo medio hipotecario español correspondiente a este mes había alcanzado el 4,75%, 135 puntos básicos por encima de diciembre del año anterior. En este nuevo escenario alcista, el tipo medio del año 2006, más rezagado, creció hasta el 4,17%, 0,9 puntos porcentuales más elevado que en 2005. El endurecimiento de las condiciones crediticias, reflejado, sobretodo, por el aumento de los tipos de interés, pero también por el relativo agotamiento del mecanismo de extensión de los plazos de amortización de los préstamos, junto con procesos más selectivos y exigentes seguidos por las entidades financieras para las concesiones de los nuevos préstamos, contribuyó al deterioro del nivel de accesibilidad a la vivienda, afectó a la capacidad de endeudamiento, minó las expectativas y, en suma, debilitó la demanda residencial. Todo ello supone que en 2006 se produce un cambio en el modelo que, en su componente financiera, había impulsado la demanda residencial en el quinquenio anterior y que, en esencia, consistía en que los continuos descensos del tipo de interés hipotecario y el alargamiento de los plazos de amortización de los préstamos amortiguaban el impacto del intenso proceso de alzas de precios de la vivienda, haciendo posible la ampliación del endeudamiento y aliviando el peso de su carga financiera. Por tanto, el modelo, en su componente financiera, en 2006 empezó a alejarse del patrón seguido en los años anteriores, en el que los precios penalizaban la accesibilidad a la vivienda y las condiciones financieras la facilitaban. En 2006, los dos mecanismos pasan a trabajar juntos para dificultar el acceso a la vivienda.

En 2007 el BCE, comprometido con su objetivo principal de control de la inflación de los países de la zona euro, realizó dos subidas del tipo de interés

oficial, quedando fijado en el 4% en junio. Por otro lado, los problemas de liquidez y de confianza del sistema financiero de las economías occidentales que siguió al contagio a escala global, en el verano de 2007, de la llamada crisis de las hipotecas *subprime* en los Estados Unidos, provocó la escalada del Euribor y la ampliación del diferencial entre éste y los tipos oficiales. El Euribor a 12 meses, el indicador de referencia del mercado hipotecario, se situó en una media del 4,45% en 2007, alcanzando el 4,78% en diciembre. En consecuencia, el tipo de interés hipotecario, continuó subiendo con rapidez y de forma sostenida, llegando al 5,56% en diciembre. El tipo medio anual llega al 5,24%, lo que supone un aumento de 1,07 puntos porcentuales respecto a 2006.

En 2008, las dificultades del sistema financiero internacional se van agravando y extendiendo con rapidez. Se produce una extrema contracción del mercado interbancario por la crisis de confianza entre las entidades de crédito que pone en jaque al sistema. Las tensiones de liquidez, aversión al riesgo y dificultades de refinanciación de las entidades financieras provocan el estrechamiento de los canales de crédito a las empresas y a las familias. La restricción del crédito al sector de la construcción es especialmente severa en España. En este escenario, el Euribor a un año continúa aumentando hasta el 5,39%, máximo que se alcanza en julio. El tipo de interés hipotecario sigue esta senda y se sitúa en el 6,26% en septiembre. Ante el empeoramiento de la crisis, los gobiernos y los bancos centrales intervienen cada vez más para inyectar liquidez y adoptar un amplio abanico de medidas para tratar de restablecer el normal funcionamiento de los mercados financieros. En el otoño, la situación se ha agravado tanto que los gobiernos y los principales bancos centrales adoptan medidas de forma coordinada y con carácter masivo. El 8 de octubre bajan, todos a la vez, los tipos de referencia. En concreto, el BCE baja 1,5 puntos, situando el tipo en 3,75%. A partir de este momento, el BCE inicia una serie de descensos que llevan el tipo de referencia al 2,5% en diciembre de 2008 y hasta el 1,25% en mayo de 2009. A medida que estas intervenciones van produciendo sus efectos y los mercados financieros van dejando atrás las fases más agudas de la crisis, el Euribor retrocede y, con él, el interés hipotecario. En diciembre, el Euribor ya había bajado hasta el 3,45% y el hipotecario hasta el 5,89%. En abril de 2009, ambos habían descendido hasta el 1,77% y 3,57%, respectivamente.

En todo caso, la bajada, tardía, de los tipos de interés a partir del otoño, apenas tuvo efectos menores en orden al impulso del mercado residencial, frente al fuerte impacto que representaron durante todo el año las severas restricciones crediticias y el endurecimiento del mercado hipotecario, derivados

de la citada crisis de los mercados financieros, sobre la oferta de nuevas promociones residenciales y las ventas de viviendas.

## Los Precios

Los precios medios de la vivienda libre se mantuvieron por debajo de la media estatal hasta 1998. A partir de entonces se inició una escalada alcista que llevó a Balears a situarse en el grupo de cabeza de las Comunidades Autónomas con los precios de la vivienda más elevados y con mayor ritmo de aumento. Entre 1996 y 2006 los precios aumentaron un 264,5%, mucho más que la media española (180,8%), acelerándose 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. (Véase el gráfico III-3)

Según los datos del Ministerio de Vivienda (con una nueva base en el 2005), la vivienda libre alcanzó en Balears, en el cuarto trimestre de 2008, un precio medio de 2.409,5 euros por metro cuadrado, siendo un 16,3% más elevado que la media española, que se situó en 2.071,1 euros. En las Illes Balears, la subida anual de precios, en base a precios trimestrales, continuó moderándose: creció un 1,8%, frente al 7,6% del año anterior. En el cuarto trimestre se registra por primera vez una tasa negativa (-1,2%). Los precios en Illes Balears muestran una mayor rigidez al ajuste a la baja que la media de los precios españoles. Estos bajan a partir del primer trimestre, cada vez a mayor velocidad. La media anual es -9,8%, pero en el cuarto trimestre los precios habían bajado un 16,6 %. (Véase el gráfico III-4)

Se van afianzando las expectativas de que las bajadas de precios continuarán y serán más acusadas, lo cual contribuye a contraer, aún más, la demanda y retrae la nueva inversión.

El ajuste a la baja de los precios de la vivienda usada es más intenso que en el caso de la vivienda de nueva construcción. El precio medio de la vivienda libre usada con más de dos años de antigüedad, según datos del Ministerio de Vivienda referidos al último trimestre de cada año, en el segmento de menos de 150.000 euros ha bajado un 10,7% (frente al aumento del 1,6% del año 2007) situándose en 1.796,8 euros/m<sup>2</sup>. En este mismo segmento, la media estatal ha sido de 1.209,2 euros/m<sup>2</sup> y se ha reducido un 2,5%. El precio de Balears es un

48,6% más elevado que la media española. El precio de las de entre 150.000 y 300.000 euros también han bajado, aunque a menor ritmo, situándose en 2.107,8 euros/m<sup>2</sup>, con una disminución del 7,2%. La media española es de 1.913,2 euros/m<sup>2</sup> y ha bajado un 2,1%. En este segmento, los precios de Balears son un 10,2% más elevados que la media estatal.

#### 6.1.6. ACCESIBILIDAD A LA PROPIEDAD DE LA VIVIENDA

Existen diferentes indicadores de la accesibilidad a la vivienda. El Servicio de Estudios Económicos del BBVA viene elaborando un indicador de síntesis que mide el “esfuerzo sobre ingresos ponderados ajustados por la fiscalidad”, que relaciona la renta familiar promedio con el precio de una “vivienda media de mercado” y expresa el porcentaje de la renta familiar que debe destinarse al pago de la adquisición de la vivienda. La accesibilidad depende de tres factores: tipos de interés hipotecarios, precios reales de la vivienda y renta disponible. Con datos referidos al conjunto estatal, en el período 1999-2008, la accesibilidad se deteriora, sobre todo por el factor precios. Aunque la capacidad de endeudamiento había venido aumentado en los últimos años como resultado de factores económicos y financieros, resultó insuficiente para contrarrestar el intenso crecimiento de los precios de la vivienda, erosionándose, año tras año su accesibilidad.

A partir de 2006, el rápido aumento del tipo de interés acelera el deterioro de la accesibilidad, llegándose a un máximo del 38% en 2008. No disponemos de datos relativos a la accesibilidad desagregados por Comunidades Autónomas desde 2004. Pero, en base a la situación de partida y a una evolución de los precios de mayor crecimiento en Balears que en el conjunto estatal, cuya diferencia crece en 2008, debido al moderado aumento de precios en Balears (+1,8%) frente a la bajada que registra la media estatal (-9,8%), podemos estimar que el indicador de accesibilidad de Balears se habría situado en 2008 más de un 20 % por encima del estatal.

Esto supone que el proceso de deterioro del índice de accesibilidad, descrito anteriormente, ha sido más acusado en Balears y ha llevado a una situación en la que en algunas Comunidades, Illes Balears entre ellas, el esfuerzo financiero de muchas familias se ha situado más allá del límite de su capacidad de compra. Tratándose de indicadores medios, ello significa que para un creciente segmento de la población residente en Balears la posibilidad de acceder a la propiedad de una vivienda libre de precio medio ha continuado alejándose cada vez más, especialmente para aquellas familias que cuentan con un solo salario o se encuentran en ciertas situaciones de fragilidad. Sin embargo, en 2009 se ha iniciado un proceso de clara mejora de la accesibilidad, que se deriva del proceso de ajuste a la baja de los precios de de la vivienda y, sobretodo, de la intensa caída de los tipos de interés hipotecario. El BBVA cifra el indicador de accesibilidad para 2009 y 2010 en un 25% y un 20%, respectivamente.

#### 6.1.7. ALQUILER DE VIVIENDA

Según la encuesta de demanda de vivienda y alquileres publicada por el Ministerio de Vivienda en base a datos de octubre de 2006, en Illes Balears había 56.861 las viviendas en alquiler. Según nuestros cálculos, considerando el parque de viviendas estimado en esa fecha, las viviendas en alquiler representan un 10 % del total. Es España se situaría en torno al 8%. En los últimos años, se habían sumado los efectos de varios factores que venían presionando la demanda de vivienda en alquiler y habían provocado un rápido aumento de los precios de arrendamiento. El precio medio del alquiler mensual, considerando los alquileres con muebles y sin muebles, era de 5,13 euros por m<sup>2</sup>. En España, la media era de 5,36 euros por m<sup>2</sup>. Entre dichos factores se cuentan el aumento de la población inmigrante de baja renta y por motivos laborales, la tradicional escasez de la oferta de viviendas ofertadas 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.

No obstante, el actual ciclo recesivo de la construcción introduce nuevos elementos en este mercado. Por una parte, el endurecimiento del mercado hipotecario y el deterioro adicional durante 2008 de la accesibilidad a la vivienda en propiedad, han ampliado la demanda insatisfecha de adquisición de vivienda, favoreciendo el desplazamiento de parte de la demanda de viviendas de compra hacia el alquiler. Pero, por otra, el nuevo ciclo ha provocado la ampliación de la oferta de viviendas en alquiler, como alternativa al desplome de las ventas y también para rentabilizar activos antes ociosos. Es frecuente que oferten viviendas en alquiler propietarios que, en su momento, las adquirieron por motivos de inversión o con fines especulativos, mediante préstamos hipotecarios, y que ahora se encuentran atrapados entre un mercado inmobiliario de ventas apenas sin pulso y la necesidad de hacer frente a la carga financiera de su endeudamiento. La reducción de la tasa de inflación, a la que están indexadas muchas rentas, contribuye a contener los precios del alquiler.

El resultado de todo ello es que, con datos a nivel estatal, el aumento de los precios de alquiler se está moderando. En marzo del 2007 crecían a una tasa anual superior al 2% y en el mismo mes de 2009 aumentan a una tasa ligeramente por encima del 0%. En todo caso, siguen existiendo graves problemas de vivienda para algunos colectivos, el subarriendo está extendido y se dan situaciones de precariedad y hacinamiento asociadas a hogares plurifamiliares.

#### 6.1.8. PLANES DE ACCESO A LA VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

En los últimos años se han producido iniciativas de las Administraciones Públicas tendentes a facilitar el acceso a la vivienda o su rehabilitación y para potenciar el alquiler frente a la adquisición. Según datos del Ministerio de Vivienda, el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 ha presentado en Illes Balears un grado de ejecución del 80% y ha beneficiado a un total de 10.376 familias, lo que supone un incremento del 21,7% en relación con las actuaciones

financiadas por el Plan anterior. Las líneas más demandadas fueron las ayudas a inquilinos y las correspondientes a rehabilitación de viviendas. En el primer caso se han concedido 1.646 ayudas, incluyendo también las contempladas en el Plan de Choque de 2004. Las ayudas para rehabilitación han beneficiado a 7.424 familias, lo que supone un 107% de los objetivos convenidos con el Gobierno de las Islas Baleares. Incluyendo las actuaciones del Plan de Choque se han rehabilitado 9.743 viviendas.

A mediados de diciembre de 2008 el Gobierno del Estado ha aprobado el nuevo Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación (PEVR) 2009-2012. Entre las líneas estratégicas del nuevo Plan destacan la apuesta por el alquiler; el impulso a la rehabilitación, incorporando el Programa Renove de mejora de la eficiencia energética y la accesibilidad; la ampliación de los colectivos con protección preferente en el acceso a Viviendas de Protección Oficial (VPO) y, a la vez, la extensión de ayudas a las rentas medias; y la reconversión del stock de viviendas en VPO. En relación con el fomento del alquiler, el nuevo PEVR se propone alcanzar el objetivo de que el 40% de la nueva construcción de VPO, incluyendo las que procedan de la rehabilitación, se destinen al alquiler. Entre otras medidas se establecen subvenciones al promotor de hasta 410 euros por m<sup>2</sup> útil, igual subvención por la recalificación como VPO en alquiler de viviendas no vendidas en el mercado libre, el refuerzo de la figura del alquiler con opción de compra, se crean las nuevas figuras de vivienda protegida de régimen especial para rentas bajas, y otras.

El convenio suscrito entre el Gobierno de España y el de las Illes Balears para el desarrollo del nuevo PEVR 2009-2012 establece un total de 190 millones de euros, lo que supone un 65 % más que el Plan anterior, un 54% de cuyas actuaciones se destinarán a la reforma de inmuebles y a la renovación urbana. A esta inversión se suman las medidas adoptadas por el Gobierno, tales como la Ley de Barrios, las ayudas para rehabilitación, la adquisición de reservas estratégicas de suelo para poder construir 2.764 VPO o la adquisición de 426 viviendas en stock para convertir a VPO. ■

#### 6.1.9. EL DIALOGO SOCIAL EN EL ÁMBITO DE LA VIVIENDA

Precisamente fruto de estas iniciativas de las administraciones públicas y por la preocupación expresada por los agentes sociales de las Islas Baleares, el mes de mayo de 2008 se acordó el *Pacto por una vivienda adecuada y asequible*. Es la concreción en el ámbito de la vivienda de las *Bases para el Pacto por la Competitividad, la Ocupación y la Cohesión Social en las Islas Baleares* que se había firmado el mes de noviembre del año anterior...

El gran valor de este pacto recae en la existencia de un consenso sobre la diagnosis, el acuerdo de catorce líneas generales de actuación y hasta 63 acciones concretas en el desarrollo con un dialogo social permanente a través de una Comisión de Seguimiento.

El CES, independientemente de la consideración de los contenidos que se puedan hacer, valora muy positivamente la existencia de acuerdos de esta naturaleza. (Ver: [http://www.caeb.es/media/pacte\\_habitatge.pdf](http://www.caeb.es/media/pacte_habitatge.pdf)).