

#### IV. ACCÉS A L'HABITATGE.

Els indicadors d'aquest apartat analitzen els aspectes socioeconòmics que fan referència a l'accessibilitat a l'habitatge. Es pretén calcular l'esforç financer que les persones han de realitzar amb la finalitat d'accedir a un habitatge ja sigui en règim de propietat o en règim de lloguer.

##### Antecedents.

En el context de l'Estat espanyol, l'anàlisi dels aspectes socioeconòmics de l'habitatge ha estat realitzada àmpliament per José Manuel Naredo<sup>1</sup>. El Banc d'Espanya, realitza periòdicament l'Enquesta Financera de les Famílies, tot i que la seva informació no està a l'abast per comunitat autònoma<sup>2</sup>. A partir d'aquesta, el col·lectiu IOÉ (2008:198) calcula la proporció dels ingressos que se dediquen a pagar les quotes hipotecàries, tot diferenciant-los per grups segons la seva renda.

En el cas de les Balears, el llibre que va oferir per primera vegada una visió de conjunt de la qüestió de l'habitatge a les Illes fou el *Llibre Blanc de l'Habitatge* (Roca i Roca, 2003)<sup>3</sup>. En aquest treball, però, s'incidia més en l'anàlisi evolutiva del parc d'habitatges i en el sector de la construcció que no en la dimensió socioeconòmica que fa referència a la capacitat d'accés a l'habitatge. On si que es va analitzar l'accessibilitat dins la dimensió socioeconòmica fou en el projecte d'indicadors de sostenibilitat del turisme a les Illes Balears desenvolupat pel CITTIB (Centre d'Investigacions i Tecnologies Turístiques de les Illes Balears), mitjançant un indicador que millorava la publicació *La mesura de la sostenibilitat* (Andreu et. al, 2003)<sup>4</sup>. D'altra banda, el Ministeri de l'Habitatge ha abordat la qüestió de l'accés a l'habitatge i els diferents indicadors que es poden aplicar (Mullor, 2007)<sup>5</sup>.

##### Indicadors d'accés a l'habitatge.

Per tal d'analitzar l'esforç financer que representa l'accés a l'habitatge a les Illes Balears s'han elaborat dos indicadors diferents i complementaris.

En primer lloc, l'**Esforç Teòric per a l'Adquisició d'un habitatge (sense deduccions)**, que comptabilitza la part dels ingressos que han de dedicar les persones per fer possible l'accés a l'habitatge.

I en segon lloc, el **Price To Income/Preus Ingressos (PTI)** que fa esment a la quantitat d'anys que s'haurien de destinar per fer front al pagament d'un habitatge o al lloguer en base als ingressos salarials anuals. D'aquesta manera, doncs, segons el regim de tinença en que s'accedeix a l'habitatge, s'estableixen dos indicadors diferenciats: el **Price To Income/ Ràtio de Solvència per l'Adquisició de l'habitatge (PTI/SAH)** en cas d'adquisició, o be **Rental Price To Income/Ràtio de Solvència pel Lloguer de l'Habitatge (RPTI/RSLIH)**

1. l'Esforç Teòric per a l'Adquisició d'un habitatge (sense deduccions),
2. Price To Income/Preus Ingressos (PTI)

<sup>1</sup> Naredo, J.M. (1996) *La burbuja inmobiliario-financiera en la coyuntura económica reciente (1985-1995)*. Siglo XXI, Madrid; Naredo, J.M. (coord) (1996) *I Simposio sobre Igualdad y Distribución de la Renta y la Riqueza*. (2 volums) Fundación Argentaria, Madrid; Naredo, J.M. i Carpintero, O. (2002) *El balance nacional de la economía española 1984-2000*. FUNCAS, Madrid; Naredo, J.M.; Carpintero, O. i Marcos, C. (2005) *Patrimonio inmobiliario y balance nacional de la economía española (1991-2004)*. FUNCAS, Madrid; Naredo, J.M.; Carpintero, O. i Marcos, C. (2008) *Patrimonio inmobiliario y balance nacional de la economía española (1995-2007)*. FUNCAS, Madrid.

<sup>2</sup> Banco de España (2004) "Encuesta Financiera de las Familias (EFF): descripción, métodos y resultados preliminares" a *Boletín Económico* 11/2004 ([www.bde.es/webbde/es/estadis/eff/eff-be1104.pdf](http://www.bde.es/webbde/es/estadis/eff/eff-be1104.pdf), juliol 2009).

<sup>3</sup> Roca, J. i Roca, J. (2003) *Llibre Blanc de l'habitatge de les illes Balears, 1990-2000*. Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, Conselleria d'Obres Públiques, Habitatge i Transport, Govern de les Illes Balears, Palma de Mallorca.

<sup>4</sup> Andreu, N. et al. (2003) *La mesura de la sostenibilitat*. Ed. CITTIB, Palma de Mallorca; Blázquez, M. y Murray, I. (dir.) (2003) *Indicadores de Sostenibilidad del turismo a las Illes Balears. Memòria del projecte 2002-2003*. CITTIB (Centre d'Investigacions i Tecnologies Turístiques de les Illes Balears), Àrea de Sostenibilitat, Palma de Mallorca (versió CD-ROM).

<sup>5</sup> Lorena Mullor Gómez (2007) *Estudio sobre los diferentes indicadores de accesibilidad a la vivienda*. Ministerio de la Vivienda, Madrid a ([www.mviv.es/es/xls/estadisticas/ENCUESTAS/EstudioAccesibilidad2007.pdf](http://www.mviv.es/es/xls/estadisticas/ENCUESTAS/EstudioAccesibilidad2007.pdf)) (juliol, 2009).

- 2.1. Price To Income/ Ràtio de Solvència per l'Adquisició de l'habitatge (PTI/SAH)
- 2.2. Rental Price To Income/Ràtio de Solvència pel Lloguer de l'Habitatge (RPTI/RSLIH)

## **1. Esforç Teòric per a l'Adquisició d'un habitatge (sense deduccions).**

### **Definició.**

Aquest indicador pretén informar sobre la part de la renda (RFBD) o dels ingressos salarials que hauria de destinar una persona per a l'adquisició d'un habitatge. En concret, es considera la part que s'hauria de destinar per tal de satisfer les quotes hipotecàries.

### **Fonts.**

El termini de les hipoteques es pot obtenir a partir de l'AHE (Associació Hipotecària Espanyola) a la secció del resum anual de xifres del mercat hipotecari: [www.ahe.es/bocms/sites/ahe/pages/MenuOK.jsp?mID=41](http://www.ahe.es/bocms/sites/ahe/pages/MenuOK.jsp?mID=41) (juliol 2009). El principal inconvenient d'aquesta font és que es refereix al conjunt de l'Estat i no és específica de les Illes Balears.

El tipus d'interès correspon a la base de dades del Banc d'Espanya ([www.bde.es](http://www.bde.es)) i son recollides al Bolletí Estadístic (Tipus d'interès). El tipus seleccionat és el tipus hipotecari a més de 3 anys (habitatge lliure) amb la mitjana del conjunt d'entitats.

El nombre d'hipoteques i el seu import s'obté a partir d'INEbase a la secció d'economia, en el subapartat d'estadístiques financeres i monetàries (hipoteques) ([www.ine.es/jaxi/menu.do?type=pcaxis&path=%2Ft30%2Fp149&file=inebase&L=,](http://www.ine.es/jaxi/menu.do?type=pcaxis&path=%2Ft30%2Fp149&file=inebase&L=,) juliol 2009).

Les dades de Renda Familiar Bruta Disponible per càpita (RFBDpc) s'han obtingut de diverses fonts. En primer lloc, el període 1994-1999 procedeix de les dades publicades pel CRE (Centre de Recerca Econòmica) a l'Informe Econòmic i Social i que procedeixen del treball dirigit per Macià Blázquez i Ivan Murray (2003)<sup>6</sup>. El període 2000-2006 s'ha obtingut d'INEbase, de la subsecció de comptabilitat regional (comptes de la renda de les llars) que es troba dins la secció de comptes econòmiques ([www.ine.es/jaxi/menu.do?type=pcaxis&path=%2Ft35%2Fp010&file=inebase&L=0,](http://www.ine.es/jaxi/menu.do?type=pcaxis&path=%2Ft35%2Fp010&file=inebase&L=0,) juliol 2009). Els anys 2007 i 2008 procedeixen de FUNCAS (Fundación de las Cajas de Ahorro) i publicades pel CRE (Centre de Recerca Econòmica: [www.cre.uib.es/internet/cre.nsf/pernomcurt/conjunt\\_b\\_b1.3?OpenDocument&ko\\_idio=01](http://www.cre.uib.es/internet/cre.nsf/pernomcurt/conjunt_b_b1.3?OpenDocument&ko_idio=01), juliol 2009).

Els salaris mitjans que s'han obtingut pel període 1994-1999 son del treball de Blázquez i Murray (2003) i a partir de aleshores, resulten de l'ETCL (Enquesta Trimestral del Cost Laboral) que publica l'INE i l'Observatori del Treball de la CAIB (Principals indicadors del mercat de treball: [www.caib.es/sacmicrofront/contenido.do?idsite=282&cont=11408](http://www.caib.es/sacmicrofront/contenido.do?idsite=282&cont=11408), juliol 2009).

### **Metodologia.**

Període: 1994-2008.

Temporalitat: anual.

Escala geogràfica: autonòmica.

La **Ràtio d'Endeutament o Esforç Teòric per a l'adquisició de l'habitatge (sense deduccions)** resulta de calcular la proporció que representen la RFBDpc (Renda Familiar Bruta Disponible per càpita) (mètode A) o els ingressos salarials mensuals respecte de la quota hipotecària (mètode B).

---

<sup>6</sup> Blázquez, M. i Murray, I. (dirs) (2003) *Els indicadors de sostenibilitat del turisme a les Illes Balears*. CITTIB, Palma de Mallorca (CD-ROM).

#### Mètode A.

$$ETAH_A = \frac{\text{RFBDpc anual} \times \text{Quota Hipotecària Anual}}{100}$$

on:

ETAH: Esforç Teòric per a l'Adquisició de l'Habitatge.

RFBDpc: Renda Familiar Bruta Disponible per càpita.

#### Mètode B

$$ETAH_B = \frac{\text{Salari mensual} \times \text{Quota Hipotecària Mensual}}{100}$$

Per a realitzar el càlcul de la quota hipotecària que s'ha d'abonar periòdicament s'ha d'aplicar la següent fórmula:

$$QUOTA = \frac{(\text{Capital} \times \text{Interès})}{100 \times [1 - (1 + \text{interès})^{-\text{termini}}]}$$

#### **Anàlisi i resultats.**

En aquest apartat s'analitza el període que correspon al darrer boom immobiliari i la corresponent bombolla immobiliària que ha experimentat l'Estat espanyol (Naredo et al., 2007)<sup>7</sup> i les Illes Balears. Al llarg d'aquest període el termini mitjà de contractació de les hipoteques ha passat a ser de 16 anys a 27, és a dir, que s'ha incrementat en un 68,75% (taula 1). Cal destacar el fet que després dels atemptats de l'11S del 2001 i l'entrada en vigor de l'euro el gener de 2002, el termini mitjà de contractació de les hipoteques ja se situava en torn a 24 anys de mitjana.

Per altra banda, el 1994 els tipus d'interès del conjunt de les entitats financeres per a l'adquisició d'habitatge (a 3 anys) era del 10,42% i s'elevà a un 11,07% el 1995. A partir d'aleshores, els tipus d'interès anaren davallant fins arribar a una mitjana del 3,18% el 2005, any en que aquests foren més baixos. Després de dos anys, en motiu dels increments del preu del petroli i el posterior esclat de la bombolla hipotecària-immobiliària dels EUA, els tipus d'interès se situaren en torn al 5,24% i el 2008 ja en un escenari de contagi financer global, els tipus d'interès s'havien incrementat fins el 5,86%. Així i tot, els tipus d'interès del 2008 eren un 43,76% inferiors als de 1994 (taula 1).

El nombre d'hipoteques per habitatge concedides a les Balears el 1994 era de 12.474, una xifra que ascendí fins al màxim de 38.093 el 2006. El 2008 el nombre d'hipoteques concedides indica l'impacte de la crisi en el mercat hipotecari, ja que aquelles foren 20.768. Val a dir que aquestes, el 2000, se situaven lleugerament per damunt de les concedides en plena fase expansiva. Si ens fixam no només en el nombre d'hipoteques per habitatge sinó que atenem la

<sup>7</sup> Naredo, J.M.; Carpintero, O. i Marcos, C. (2007) "Boom inmobiliario, ahorro y patrimonio de los hogares: evolución reciente y comparación internacional" a *Cuadernos de Información Económica* nº200, pp.71-91.

quantia d'aquestes, s'observa que passaren de 474 milions d'euros el 1994, a la xifra màxima de 6.083 milions d'euros el 2006, un any abans de l'inici del col·lapse del sistema bancari global. Emperò, el 2008 quan ja s'havia iniciat l'alentiment de l'economia global i molt en particular la indústria de la producció immobiliària, el valor total de les hipoteques d'habitatges era de 3.432 milions d'euros, un 5,9% inferior a la quantia de 2004. Altrament, si hom analitza l'import mitjà de les hipoteques sobre habitatge pot veure com aquest ha passat dels 38.067 euros de 1994 al màxim de 2007 que fou de 173.686 euros. El 2008 l'import mitjà fou de 165.261 euros, el segon valor més alt de tot el període (taula 1).

El càlcul de les quotes mensuals depèn de tres variables: capital, tipus d'interès i termini. La variació d'un d'aquests components modificarà el valor de la quota mensual. Tal com s'ha exposat anteriorment, s'ha pogut apreciar com els tipus d'interès han passat d'un primer estadi de reducció constant a canviar la seva tendència en un segon moment que s'inicia el 2006. Paral·lelament, l'import mitjà de les hipoteques sobre habitatges han presentat una tendència de creixement constant entre el 1994 i el 2007, any a partir del qual comencen a minvar. Les quotes hipotecàries mensuals han passat de 408 euros el 1994 a 671 euros mensuals el 2005. El lleuger increment de les quotes mensuals respon al fet que per una banda van disminuir els tipus d'interès i per l'altra s'ampliaven els terminis, la qual cosa afavoria la contractació d'hipoteques de major valor. A partir del 2006, els tipus d'interès començaren a augmentar i el termini es seguia ampliant lleugerament, al temps que el valor de les hipoteques seguia ampliant-se. Com a resultat, es pot observar que les quotes mensuals passaren dels 790 euros del 2006 a 1.016 euros el 2008, és a dir s'incrementa en un 28,65% en 3 anys, quan l'import mitjà de l'hipoteca ho havia fet en un 5,13% (taula 1).

A continuació podem veure quin ha estat l'esforç que els contractants de les hipoteques han hagut de fer, tot suposant que aquestes són cobertes en base a la RFBDpc (Renda Familiar Bruta Disponible per càpita) i sense contemplar les deduccions d'habitatge<sup>8</sup>.

Abans d'entrar en analitzar aquest indicador, cal tenir present que l'estimació del LTV (Loan To Value)<sup>9</sup> –el LTV ens indica la part del valor de la hipoteca respecte del valor de l'habitatge–, entre el 1994 i el 2008 ha estat de mitjana del 54%, la qual cosa significa que el 46% restant es cobreix en base a d'altres fonts de finançament (taula 2). En aquest cas el LTV s'ha calculat en base al valor de mercat mitjans dels habitatges, per la qual cosa tan sols pot entendre's com una estimació aproximativa. En el nostre cas podem veure com mentre el LTV a Balears se situava el 2006 en torn al 59,73%, la mitjana espanyola era del 68%, però per a l'adquisició del primer habitatge aquest era del 80% (Mullor Gómez, 2007). Per la qual cosa hom pot suposar que el LTV de Balears és una infraestimació. Així mateix, Naredo et al. (2008:76) demostren com en el cas espanyol, el finançament en l'adquisició d'habitatges procedent de la venda d'altres habitatges eren el 2007, amb 132 miliards d'euros, 1,85 vegades superior al finançament per a l'adquisició d'habitatge procedent dels préstecs hipotecaris.

En tot cas, apuntam el fet que l'**ETAHsd (Esforç Teòric per a l'Adquisició d'un Habitatge, sense deduccions)** bàsicament fa referència a l'esforç relacionat amb l'endeutament hipotecari i no tant a l'esforç total per fer front a l'adquisició d'un habitatge. Entre el 1994 i el 2008, l'esforç per a l'adquisició d'habitatge –entenent aquest com l'endeutament assolit per a fer front al pagament de l'hipoteca per a l'adquisició d'habitatge–, passà del 54,28% de la RFBDpc el 1994 a un mínim del 38,83% el 1999. A partir de 1999, l'esforç s'incrementà fins

<sup>8</sup> D'acord amb l'indicador d'esforç elaborat pel Banc d'Espanya a partir de 2005, el resultat de l'esforç amb deduccions entre el 1994 i el 2008 era de mitjana un 9,35% inferior a l'indicador d'esforç sense deduccions (Mullor, 2007 op cit.; AHE (2009). AHE (2009) "Indicador sobre el esfuerzo teórico anual para la adquisición de vivienda de los hogares publicado por el Banco de España" (Primer Trimestre 2009) (a [www.ahe.es/bocms/images/bfilecontent/2006/04/26/97.pdf?version=18](http://www.ahe.es/bocms/images/bfilecontent/2006/04/26/97.pdf?version=18), juliol 2009)

<sup>9</sup> El LTV (Loan To Value) es realitza a l'Estat espanyol en base al valor hipotecari de l'habitatge, mentre que a la resta de països europeus es fa en base al valor de mercat. El principal problema estriba en el fet que per establir el valor hipotecari s'ha de conèixer mitjançant enquestes realitzades a les entitats financeres que a l'Estat realitza l'AHE (Asociación Hipotecaria Española). Lorena Mullor Gómez (2007) *Estudio sobre los diferentes indicadores de accesibilidad a la vivienda*. Ministerio de la Vivienda, Madrid (a [www.mviv.es/es/xls/estadisticas/ENCUESTAS/EstudioAccesibilidad2007.pdf](http://www.mviv.es/es/xls/estadisticas/ENCUESTAS/EstudioAccesibilidad2007.pdf), juliol 2009).

assolir el 71,7% de la RFBDpc el 2008, és a dir s'havia incrementat un 84,65% entre el 1999 i el 2008.

Si en comptes d'emprar la RFBDpc, empram els salaris mitjans, observam que l'esforç passà del 37,09% el 1994 al 61% el 2008. En aquest cas, el valor més baix es mostra el 1997 amb un esforç del 34,94% i el més alt el 2007 amb un 63,18%. L'increment entre els dos és del 80,82%.

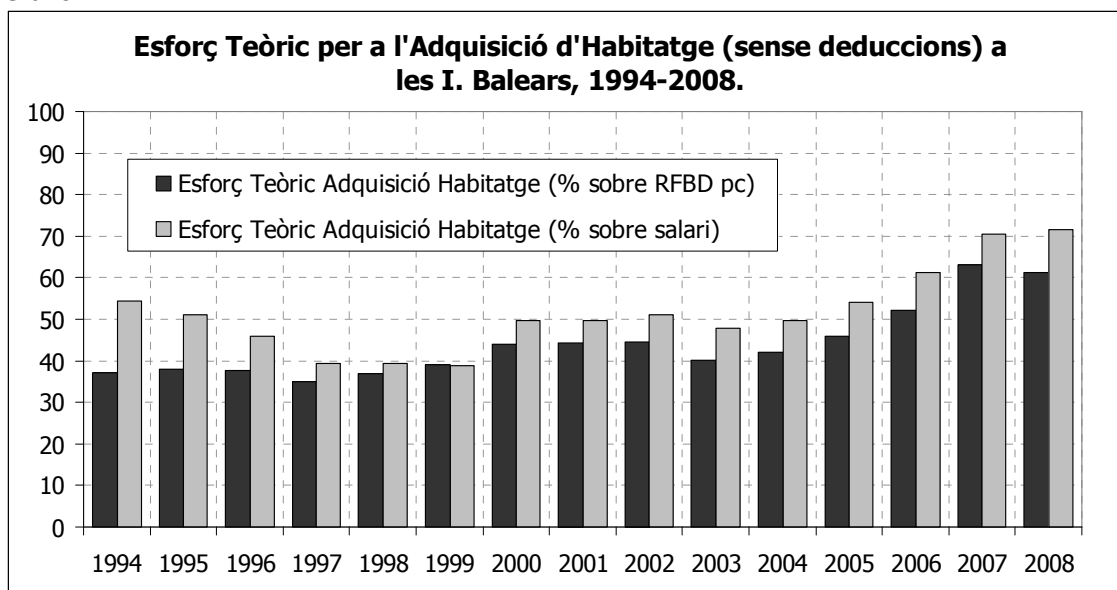
En conclusió, hom pot observar com entre el 1994 i el 2008, al temps que s'ha disparat el mercat hipotecari i la "producció" d'habitatges, tant a les Illes Balears com a la resta de l'Estat, l'esforç financer que una persona havia de realitzar per poder satisfer els pagaments de les quotes hipotecàries ha augmentat constantment. Mentre que el valor de les quotes hipotecàries s'han multiplicat per 2,5 entre el 1994 i el 2008, la RFBDpc ho ha fet per 1,8 i els salaris mitjans per 1,8.

**Taula 1. ETAH. Esforç Teòric per a l'Adquisició d'un Habitatge (sense deduccions) a les Illes Balears, 1994-2008**

|      | Hipoteques Habitatge |                                                    |                        |                       |                  |                   | (A) En base a RFBD pc                                  |                                                                 | (B) En base a salari |                                                                |
|------|----------------------|----------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------|-------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------|
|      | Termini (a)          | Tipus d'interès hipotecari, conjunt d'entitats (b) | Import en milers € (c) | Nombre Hipoteques (c) | Import mitjà (€) | Quota mensual (€) | Renda Familiar Bruta Disponible per càpita (€/any) (d) | (A) Esforç teòric (sense deduccions) (en base a la RFBD pc) (%) | Salari (€/mes) (e)   | (B) Esforç teòric (sense deduccions) (en base als salaris) (%) |
| 1994 | 16                   | 10,42                                              | 474.848                | 12.474                | 38.067           | 408,15            | 9.024                                                  | 54,28                                                           | 1.100                | 37,09                                                          |
| 1995 | 17                   | 11,07                                              | 393.567                | 10.141                | 38.809           | 423,00            | 9.938                                                  | 51,08                                                           | 1.112                | 38,06                                                          |
| 1996 | 18                   | 9,45                                               | 450.513                | 10.400                | 43.319           | 417,91            | 10.950                                                 | 45,80                                                           | 1.109                | 37,70                                                          |
| 1997 | 19                   | 6,91                                               | 627.180                | 12.946                | 48.446           | 382,18            | 11.683                                                 | 39,26                                                           | 1.094                | 34,94                                                          |
| 1998 | 20                   | 5,65                                               | 1.030.459              | 18.110                | 56.900           | 396,24            | 12.076                                                 | 39,38                                                           | 1.076                | 36,82                                                          |
| 1999 | 21                   | 4,72                                               | 1.285.373              | 19.198                | 66.953           | 419,25            | 12.957                                                 | 38,83                                                           | 1.073                | 39,07                                                          |
| 2000 | 22                   | 5,76                                               | 1.573.233              | 20.308                | 77.469           | 518,24            | 12.503                                                 | 49,74                                                           | 1.178                | 44,00                                                          |
| 2001 | 23                   | 5,76                                               | 1.811.017              | 21.886                | 82.748           | 541,65            | 13.050                                                 | 49,81                                                           | 1.224                | 44,25                                                          |
| 2002 | 24                   | 4,8                                                | 2.409.992              | 24.790                | 97.216           | 569,12            | 13.338                                                 | 51,20                                                           | 1.275                | 44,65                                                          |
| 2003 | 25                   | 3,59                                               | 2.660.869              | 24.916                | 106.794          | 539,80            | 13.556                                                 | 47,78                                                           | 1.340                | 40,29                                                          |
| 2004 | 25                   | 3,19                                               | 3.649.781              | 29.884                | 122.132          | 591,30            | 14.244                                                 | 49,81                                                           | 1.408                | 41,98                                                          |
| 2005 | 25                   | 3,18                                               | 5.076.381              | 36.554                | 138.873          | 671,63            | 14.865                                                 | 54,22                                                           | 1.460                | 45,99                                                          |
| 2006 | 26                   | 3,76                                               | 5.987.999              | 38.093                | 157.194          | 790,33            | 15.494                                                 | 61,21                                                           | 1.517                | 52,09                                                          |
| 2007 | 27                   | 5,24                                               | 6.083.362              | 35.025                | 173.686          | 1.002,85          | 17.086                                                 | 70,43                                                           | 1.587                | 63,18                                                          |
| 2008 | 27                   | 5,86                                               | 3.432.140              | 20.768                | 165.261          | 1.016,81          | 17.017                                                 | 71,70                                                           | 1.664                | 61,11                                                          |

\* Fonts: (a) AHE (Associació Hipotecària Espanyola) "Resumen Anual Cifras del Mercado Hipotecario" ([www.ahe.es/bocms/sites/ahe/pages/MenuOK.jsp?mID=41](http://www.ahe.es/bocms/sites/ahe/pages/MenuOK.jsp?mID=41), juliol 2009); "Radiografía de 15 años de evolución del nivel esfuerzo hipotecario" ([www.ahe.es/bocms/images/bfilecontent/2006/10/03/513.pdf?version=4](http://www.ahe.es/bocms/images/bfilecontent/2006/10/03/513.pdf?version=4), juliol 2009); (b) Banc d'Espanya ([www.bde.es](http://www.bde.es)) Butlletí Estadístic (Tipus d'interès (excloso els que apareixen publicats en los capítols de Mercats Financiers). Tipus hipotecari a més de 3 anys, habitatge lliure. Conjunt d'Entitats.); (c) Nombre d'hipoteques i import hipoteques a partir d'INEbase Estadístiques financeres i monetàries – Hipoteques ([www.ine.es/jaxi/menu.do?type=pcaxis&path=%2Ft30%2Fp149&file=inebase&L=0](http://www.ine.es/jaxi/menu.do?type=pcaxis&path=%2Ft30%2Fp149&file=inebase&L=0), juliol 2009); (d) 1994-1999 a partir del CRE (Centre de Recerca Econòmica) a Blázquez i Murray, 2003; 2000-2006 a partir d'INEbase: Comptes econòmiques. Comptabilitat Regional d'Espanya, Enfocament institucional. Comptes de Renda de les Illes ([www.ine.es/jaxi/menu.do?type=pcaxis&path=%2Ft35%2Fp010&file=inebase&L=0](http://www.ine.es/jaxi/menu.do?type=pcaxis&path=%2Ft35%2Fp010&file=inebase&L=0), juliol 2009); 2007 a partir del CRE (Centre de Recerca Econòmica: [www.cre.uib.es/internet/cre.nsf/pernomcurt/conjunt\\_b\\_b1.3?OpenDocument&ko\\_idio=01](http://www.cre.uib.es/internet/cre.nsf/pernomcurt/conjunt_b_b1.3?OpenDocument&ko_idio=01), juliol 2009); (e) 1994-1999 a partir de Blázquez i Murray, 2003; Salaris Balears a partir d'ETCL (Enquesta Trimestral del Cost Laboral) a INEbase i Observatori del Treball de la CAIB (Principals indicadors del mercat de treball: [www.caib.es/sacmicrofront/contenido.do?idsite=282&cont=11408](http://www.caib.es/sacmicrofront/contenido.do?idsite=282&cont=11408), juliol 2009).

Gràfic 1.



**Taula 2. Estimació del LTV (Loan To Value – Valor habitatge respecte hipoteca), 1994-2008\***

|      | Valor mitjà habitatge (€) | Valor mitjà hipoteca habitatge (€) | LTV (Loan To Value) (%) |
|------|---------------------------|------------------------------------|-------------------------|
| 1994 | 73.865                    | 38.067                             | 51,54                   |
| 1995 | 76.475                    | 38.809                             | 50,75                   |
| 1996 | 86.498                    | 43.319                             | 50,08                   |
| 1997 | 89.373                    | 48.446                             | 54,21                   |
| 1998 | 99.409                    | 56.900                             | 57,24                   |
| 1999 | 121.666                   | 66.953                             | 55,03                   |
| 2000 | 151.040                   | 77.469                             | 51,29                   |
| 2001 | 171.222                   | 82.748                             | 48,33                   |
| 2002 | 187.766                   | 97.216                             | 51,78                   |
| 2003 | 207.413                   | 106.794                            | 51,49                   |
| 2004 | 216.280                   | 122.132                            | 56,47                   |
| 2005 | 236.897                   | 138.873                            | 58,62                   |
| 2006 | 263.170                   | 157.194                            | 59,73                   |
| 2007 | 282.684                   | 173.686                            | 61,44                   |
| 2008 | 321.049                   | 165.261                            | 51,48                   |

\* Les dades referents al valor mitjà d'adquisició d'un habitatge s'exposen més endavant.

## **2. Price To Income: Relació entre el preu d'adquisició i/o el lloguer de l'habitatge i els ingressos salarials.**

### **Definició.**

Aquest indicador calcula el nombre d'anys que una persona hauria de destinar el seu salari íntegrament pel pagament de l'adquisició d'un habitatge en propietat (PTI/RSAH) o la proporció del salari destinada a pagar un lloguer mitjà (RPTI/RSLIH).

### **2.1. PTI/RSAH (Price To Income/Ràtio de Solvència per l'Adquisició d'un Habitatge).**

#### **Definició.**

Aquest indicador calcula el nombre d'anys que una persona hauria de destinar el seu salari íntegrament pel pagament de l'adquisició d'un habitatge en propietat (PTI/RSAH).

#### **Fonts.**

Les dades del **preu del m<sup>2</sup>** de l'habitatge lliure pel 1994 procedeixen del Ministerio de Fomento i les que resulten a partir de 1995 procedeixen de les estadístiques del Ministeri de l'Habitatge ([www.mviv.es/es/index.php?option=com\\_content&task=view&id=672&Itemid=414](http://www.mviv.es/es/index.php?option=com_content&task=view&id=672&Itemid=414), juliol 2009) i s'ha optat per agafar el preu mitjà de tots els habitatges (fins a 2 anys d'antiguitat i de més de 2 anys).

La **superfície mitjana dels habitatges** s'ha calculat a partir de la informació del Ministerio de Fomento que s'obté dels visats de direcció dels Col·legis d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics (Informació estadística, Visats de direcció d'obra dels Col·legis d'Arquitectes Tècnics –Obres en edificació– a [www.fomento.es/BE/?nivel=2&orden=09000000](http://www.fomento.es/BE/?nivel=2&orden=09000000), juliol 2009).

Finalment, els **salaris mitjans** de les Illes Balears s'han obtingut de Blázquez i Murray, 2003; l'Enquesta Trimestral del Cost Laboral que està disponible a INEbase ([www.ine.es/jaxi/menu.do?type=pcaxis&path=/t22/p187&file=inebase&N=&L=](http://www.ine.es/jaxi/menu.do?type=pcaxis&path=/t22/p187&file=inebase&N=&L=), juliol 2009) i Observatori del Treball de la CAIB (Principals indicadors del mercat de treball: [www.caib.es/sacmicrofront/contenido.do?idsite=282&cont=11408](http://www.caib.es/sacmicrofront/contenido.do?idsite=282&cont=11408), juliol 2009).

#### **Metodologia.**

Període: 1994-2008.

Temporalitat: anual.

Escala geogràfica: autonòmica.

El PTI/RSAH (Price To Income/ Rètio de Solvència per l'Adquisició d'un Habitatge) calcula la relació entre els ingressos salarials i el valor mitjà de l'adquisició d'un immoble. El resultat és el nombre d'anys que una persona destinaria al pagament de l'habitatge, suposant que hi dedica íntegrament el seu salari.

Per això, les principals variables a considerar seran, el preu mitjà de l'habitatge, que es considera a partir del preu mitjà del m<sup>2</sup> de l'habitatge lliure, i la superfície mitjana dels habitatges, que es calcula a partir dels habitatges de nova planta (unifamiliars i en bloc). Posteriorment es calcula la ràtio entre el valor mitjà de l'habitatge i el salari mitjà anual per tal de saber els anys que teòricament una persona hauria de destinar íntegrament a pagar l'habitatge.

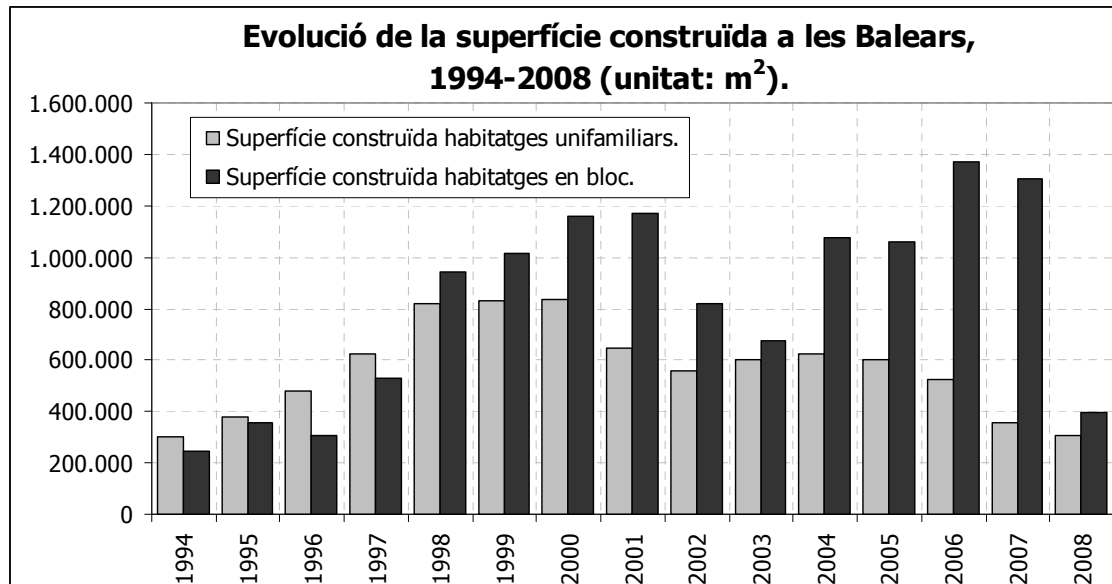
#### **Anàlisi i resultats.**

Entre el 1994 i el 2008, com es pot veure a la taula 3, el nombre d'habitatges de nova construcció, en base als visats d'obra dels Col·legis d'Aparelladors, han passat de 4.210 el 1994 a un màxim de 15.852 el 2006, en plena eufòria immobiliària. El 2008, quan la bombolla

immobiliària global, espanyola i balear havia esclatat, el nombre de nous habitatges visats fou de 5.273. El 72,45% dels habitatges construïts corresponen als habitatges en bloc, mentre que la resta han estat unifamiliars aïllats. Pel que fa a la superfície mitjana dels habitatges visats, es pot apreciar com la mitjana dels habitatges unifamiliars ha passat d'uns 185,2 m<sup>2</sup> el 1994 a uns 222 m<sup>2</sup> el 2008, amb un increment del 19.87%. Mentre que per altra banda, els habitatges en bloc han passat d'una superfície mitjana de 95.8 m<sup>2</sup> el 1994 a 101,5 m<sup>2</sup> el 2008, és a dir s'ha incrementat en un 5,94%. A partir del nombre total d'habitatges i les superfícies mitjanes s'observa que la superfície mitjana tipus se situava el 1994 en torn als 130,46 m<sup>2</sup>/habitatge i el 2008 aquesta era de 133,24 m<sup>2</sup>/habitatge.

La superfície total construïda ha passat de 54.9 hectàrees el 1994 a uns màxims de 199.62 hectàrees el 2000 i 189.65 hectàrees el 2006. L'any 2008 la superfície total construïda fou de 70,26 hectàrees, un 57,71% inferior el 2006. Es pot veure com en els primers anys, la superfície dels habitatges unifamiliars superaven lleugerament a les dels habitatges en bloc, però després del 1998 les dels habitatges en bloc comencen a ser superiors. El punt àlgid, en quant a l'expansió de la superfície dels habitatges en bloc, es produeix als anys 2000 i 2001, i sobretot entre el 2004 i el 2007, quan fou abolida la "moratòria" que afectava als plurifamiliars (Artigues i Rullan, 2007)<sup>10</sup>. En analitzar la superfície construïda s'observa com de mitjana entre el 1994 i el 2008, el 59,39% correspon als habitatges en bloc. Així doncs, els habitatges unifamiliars que eren el 26,34% de tots els habitatges construïts, comprenien el 40,6% de la superfície. A la taula 3 i al gràfic se pot apreciar com entre el 2002 i el 2003 hi ha una minva important en la "producció" d'habitatges en bloc que es reflecteix també en la superfície total requerida, la qual cosa respon a les moratòries<sup>11</sup> que s'aprovaren el 2000 i el 2001 que pretenien refredar el procés d'urbanització, al temps que el Pla Territorial s'estava tramitant. Així mateix, aquelles moratòries pretenien reorientar el model de econòmic i allunyar-lo dels riscos que suposaria una excessiva vinculació amb l'especulació immobiliària (Artigues i Rullan, 2007).

Gràfic 2.



<sup>10</sup> Artigues, A.A. i Rullan, O. (2007) "Nuevo modelo de producción residencial y territorio urbano disperso (Mallorca, 1998-2006)" a *Scripta Nova* Vol. XI, núm. 245 (10) ([www.ub.es/geocrit/9porto/artiques.htm](http://www.ub.es/geocrit/9porto/artiques.htm), juliol 2009).

<sup>11</sup> "Norma Territorial Cautelar per la qual s'adopten mesures provisionals per assegurar la viabilitat i efectivitat del Pla Territorial de Mallorca" (aprovada definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca el 25/10/2000, BOIB nº132 ext. de 28/10/2000) i "Norma Territorial Cautelar per la que s'adopten mesures provisionals per assegurar la viabilitat i efectivitat del Pla Territorial Insular de Mallorca" (aprovada inicialment pel Ple del Consell Insular de Mallorca el 26/07/2001, BOIB nº90 de 28/07/2001).

| <b>Taula 3. Evolució dels nous habitatges i la superfície mitjana construïda dels habitatges nous a les Illes Balears, 1994-2008*</b> |                               |         |        |                                            |         |         |                                       |           |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------|--------|--------------------------------------------|---------|---------|---------------------------------------|-----------|-----------|
|                                                                                                                                       | Nombre d'Habitatges obra nova |         |        | Superfície Mitjana per Habitatge nous (m²) |         |         | Superfície Total Habitatges nous (m²) |           |           |
|                                                                                                                                       | Unifamiliar                   | En Bloc | Total  | Unifamiliars                               | En Bloc | Mitjana | Unifamiliars                          | En Bloc   | Total     |
| 1994                                                                                                                                  | 1.632                         | 2.578   | 4.210  | 185,2                                      | 95,8    | 130,46  | 302.246                               | 246.972   | 549.219   |
| 1995                                                                                                                                  | 1.991                         | 3.731   | 5.722  | 190,6                                      | 96,3    | 129,11  | 379.485                               | 359.295   | 738.780   |
| 1996                                                                                                                                  | 2.558                         | 2.918   | 5.476  | 186,8                                      | 105,4   | 143,42  | 477.834                               | 307.557   | 785.392   |
| 1997                                                                                                                                  | 3.375                         | 4.896   | 8.271  | 185                                        | 107,7   | 139,24  | 624.375                               | 527.299   | 1.151.674 |
| 1998                                                                                                                                  | 4.600                         | 8.667   | 13.267 | 178,4                                      | 108,7   | 132,87  | 820.640                               | 942.103   | 1.762.743 |
| 1999                                                                                                                                  | 4.705                         | 9.548   | 14.253 | 177,1                                      | 106     | 129,47  | 833.256                               | 1.012.088 | 1.845.344 |
| 2000                                                                                                                                  | 4.522                         | 10.617  | 15.139 | 185,3                                      | 109,1   | 131,86  | 837.927                               | 1.158.315 | 1.996.241 |
| 2001                                                                                                                                  | 3.466                         | 10.701  | 14.167 | 186,8                                      | 109,6   | 128,49  | 647.449                               | 1.172.830 | 1.820.278 |
| 2002                                                                                                                                  | 2.824                         | 7.863   | 10.687 | 197,6                                      | 104,2   | 128,88  | 558.022                               | 819.325   | 1.377.347 |
| 2003                                                                                                                                  | 3.149                         | 6.625   | 9.774  | 190,9                                      | 102,1   | 130,71  | 601.144                               | 676.413   | 1.277.557 |
| 2004                                                                                                                                  | 3.304                         | 10.461  | 13.765 | 189,8                                      | 103,0   | 123,83  | 627.099                               | 1.077.483 | 1.704.582 |
| 2005                                                                                                                                  | 3.350                         | 10.460  | 13.810 | 179,8                                      | 101,0   | 120,12  | 602.330                               | 1.056.460 | 1.658.790 |
| 2006                                                                                                                                  | 2.657                         | 13.195  | 15.852 | 196,8                                      | 104,1   | 119,64  | 522.898                               | 1.373.600 | 1.896.497 |
| 2007                                                                                                                                  | 1.539                         | 12.374  | 13.913 | 231,2                                      | 105,5   | 119,40  | 355.817                               | 1.305.457 | 1.661.274 |
| 2008                                                                                                                                  | 1.389                         | 3.884   | 5.273  | 222,0                                      | 101,5   | 133,24  | 308.358                               | 394.226   | 702.584   |

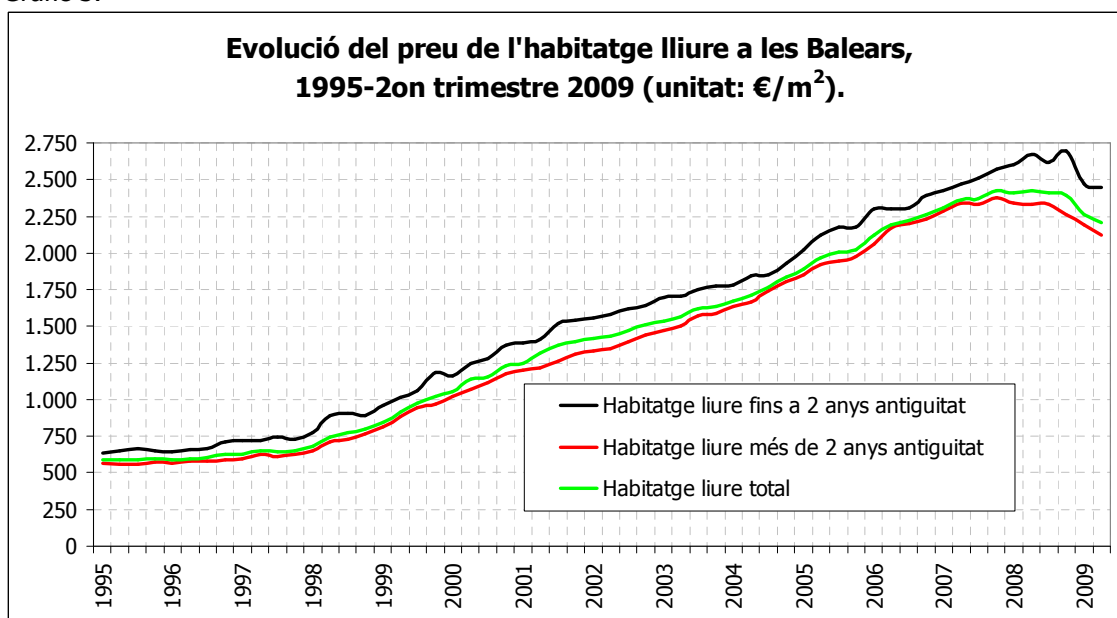
\* Font: Ministerio de Fomento - Información estadística, Visados de dirección de obra de los Colegios de Arquitectos Técnicos (Obras en edificación)  
[www.fomento.es/BE/?nivel=2&orden=09000000](http://www.fomento.es/BE/?nivel=2&orden=09000000), juliol).

Una vegada s'ha calculat la superfície mitjana dels habitatges nous, es pot calcular el preu mitjà dels habitatges a partir de la informació publicada pel Ministerio de la Vivienda. Entre el 1994 i el 2008 el preu mitjà de l'habitatge lliure ha passat de 566 €/m<sup>2</sup> a 2.409 €/m<sup>2</sup> el 2008. Al llarg d'aquest període, el preu de l'habitatge s'ha multiplicat per 4,2. Entre el 1995 i el 2008 es pot veure com el preu mitjà de l'habitatge lliure, independent de la seva edat, s'ha incrementat en la mateixa proporció, és a dir, que s'ha multiplicat per 4. En canvi, hom pot apreciar com mentre entre el 2007 i el 2008 quan ja es feia palès el canvi de cicle econòmic-immobiliari, els habitatges lliures de menys de dos anys (els nous) seguien incrementant el preu per metre quadrat, tot passant de 2.491 €/m<sup>2</sup> el 2007 a 2.647 €/m<sup>2</sup> el 2008. En canvi, els habitatges lliures de més de dos anys passaren de 2.334 €/m<sup>2</sup> el 2007 a 2.316 €/m<sup>2</sup> el 2008.

El segon trimestre del 2009 s'observa una diferència notable en quant al preu del metre quadrat dels habitatges lliures: el preu dels habitatges de menys de 2 anys amb 2.447 €/m<sup>2</sup>, era un 9,1% inferior al del darrer trimestre del 2008; els de més de 2 anys amb 2.119 €/m<sup>2</sup>, era un 6,3% inferior al del darrer trimestre del 2008.

En definitiva, es pot veure com els anys en que més s'ha construït a les Illes Balears, coincideixen amb els anys en que més s'ha incrementat el preu de l'habitatge.

Gràfic 3.



**Taula 4. Evolució del preu mitjà de l'habitatge lliure a les Illes Balears, 1995-segon trimestre 2009**

|                    | Habitatge lliure fins a 2 anys antiguitat (€/m <sup>2</sup> ) | Habitatge lliure més de 2 anys antiguitat (€/m <sup>2</sup> ) | Habitatge lliure total (€/m <sup>2</sup> ) |
|--------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1995               | 651,8                                                         | 564,6                                                         | 592,1                                      |
| 1996               | 670,5                                                         | 579,0                                                         | 603,5                                      |
| 1997               | 728,5                                                         | 615,5                                                         | 642,7                                      |
| 1998               | 864,9                                                         | 713,4                                                         | 748,5                                      |
| 1999               | 1.058,4                                                       | 902,4                                                         | 940,4                                      |
| 2000               | 1.264,6                                                       | 1.095,1                                                       | 1.145,5                                    |
| 2001               | 1.466,2                                                       | 1.244,8                                                       | 1.332,6                                    |
| 2002               | 1.600,1                                                       | 1.379,7                                                       | 1.456,9                                    |
| 2003               | 1.731,9                                                       | 1.534,0                                                       | 1.586,8                                    |
| 2004               | 1.851,2                                                       | 1.712,8                                                       | 1.746,5                                    |
| 2005               | 2.124,3                                                       | 1.920,4                                                       | 1.972,3                                    |
| 2006               | 2.325,5                                                       | 2.164,4                                                       | 2.199,7                                    |
| 2007               | 2.491,3                                                       | 2.334,9                                                       | 2.367,5                                    |
| 2008               | 2.647,2                                                       | 2.316,1                                                       | 2.409,5                                    |
| 2on trimestre 2009 | 2.447,3                                                       | 2.119,3                                                       | 2.207,7                                    |

Finalment, es pot calcular el PTI/RSAH, que mesura el nombre d'anys que una persona assalariada hauria de destinar íntegrament el seu salari per pagar l'habitatge, tot suposant que aquesta persona rep una remuneració equivalent al salari mitjà de Balears. Al llarg del període 1994-2008, mentre que el preu d'un habitatge tipus s'ha incrementat en un 334,64%, el salari mitjà ho ha fet en un 51,2%. Així, es pot veure com en el 1994, el PTI/RSAH era de 5,59 anys i al llarg de tot el període s'ha anat incrementant de manera constant fins arribar al PTI/RSAH del 2008 que equival a 16,08 anys. La taxa d'increment mitjana interanual del PTI/RSAH al llarg d'aquest període ha estat del 7,98%. Val la pena assenyalar que el PTI és un dels indicadors més emprats a la UE i a mode d'exemple, s'apunta que en el cas del Regne Unit no se solen atorgar hipoteques en aquells casos en que el PTI sigui superior a 3.

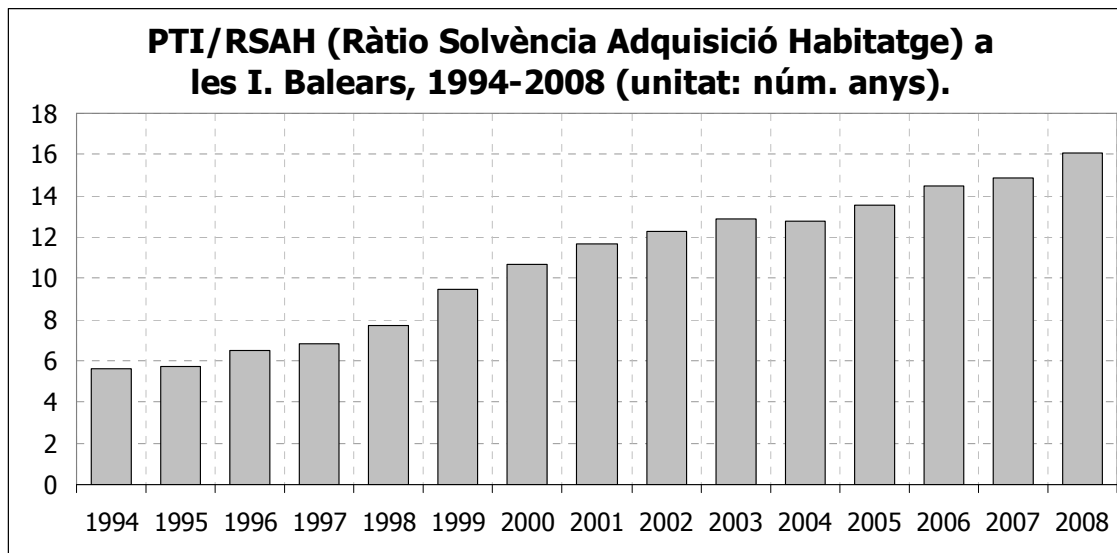
**Taula 5. PTI/RSAH (Price To Income/Ràtio Solvència Adquisició Habitatge) a les Illes Balears, 1994-2008**

|      | Preu €/m <sup>2</sup> (a) | Superfície mitjana nous habitatges (m <sup>2</sup> ) (b) | Valor habitatge mitjà (€) | Salari mitjà mensual (c) | PTI/RSAH (anys) |
|------|---------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------|
| 1994 | 566,67                    | 130                                                      | 73.865                    | 1.100                    | 5,59            |
| 1995 | 592,10                    | 129                                                      | 76.475                    | 1.112                    | 5,73            |
| 1996 | 603,45                    | 143                                                      | 86.498                    | 1.109                    | 6,50            |
| 1997 | 642,65                    | 139                                                      | 89.373                    | 1.094                    | 6,81            |
| 1998 | 748,53                    | 133                                                      | 99.409                    | 1.076                    | 7,70            |
| 1999 | 940,40                    | 129                                                      | 121.666                   | 1.073                    | 9,45            |
| 2000 | 1.145,45                  | 132                                                      | 151.040                   | 1.178                    | 10,69           |
| 2001 | 1.332,60                  | 128                                                      | 171.222                   | 1.224                    | 11,66           |
| 2002 | 1.456,90                  | 129                                                      | 187.766                   | 1.275                    | 12,28           |
| 2003 | 1.586,83                  | 131                                                      | 207.413                   | 1.340                    | 12,90           |
| 2004 | 1.746,53                  | 124                                                      | 216.280                   | 1.408                    | 12,80           |
| 2005 | 1.972,25                  | 120                                                      | 236.897                   | 1.460                    | 13,52           |
| 2006 | 2.199,73                  | 120                                                      | 263.170                   | 1.517                    | 14,45           |
| 2007 | 2.367,45                  | 119                                                      | 282.684                   | 1.587                    | 14,84           |
| 2008 | 2.409,53                  | 133                                                      | 321.049                   | 1.664                    | 16,08           |

Fonts: (a) 1994 a partir del Ministeri de Foment; 1995-2008 Preus de l'habitatge lliure (Font: Ministeri de l'Habitatge, [www.mviv.es/es/index.php?option=com\\_content&task=view&id=672&Itemid=414](http://www.mviv.es/es/index.php?option=com_content&task=view&id=672&Itemid=414), juliol

2009; (b) Superfície mitjana habitatge a partir de la informació del Ministeri de Foment –Informació estadística, Visats de direcció d'obra dels Col·legis d'Arquitectes Tècnics (Obres en edificació) ([www.fomento.es/BE/?nivel=2&orden=09000000](http://www.fomento.es/BE/?nivel=2&orden=09000000), juliol 2009); (c) 1994-1999 a partir de Blázquez i Murray, 2003; Salariis Illes Balears a partir d'ETCL (Enquesta Trimestral del Cost Laboral) de l'INE ([www.ine.es](http://www.ine.es)) i Observatori del Treball de la CAIB (Principals indicadors del mercat de treball).

Gràfic 4.



## 2.2. RPTI/RSLIH (Rent Price To Income/Ràtio Solvència Lloguer Habitatge).

### Definició.

Aquest indicador calcula la proporció del salari que s'hauria de destinar a pagar un lloguer mitjà (RPTI/RSLIH).

### Fonts.

Preu lloguer m<sup>2</sup>/mes del Ministerio de la Vivienda pel 2006 (Enquesta sobre l'habitatge de lloguer de les Ilars a Espanya, [www.mviv.es/es/xls/otros/ecv06.pdf](http://www.mviv.es/es/xls/otros/ecv06.pdf) juliol 2009) .

Preu mitjà del lloguer a partir de FOTOCASA: [www.fotocasa.es/indice-alquiler-inmobiliario\\_fotocasa.aspx](http://www.fotocasa.es/indice-alquiler-inmobiliario_fotocasa.aspx) (juliol, 2009).

Observatori de l'Habitatge de l'IBAVI (Institut Balear de l'Habitatge): [http://obh.caib.es/pdf/estudipreus/valormitjans\\_habitatge/PreusLloguerSegonaMaPalmaiPobles.pdf](http://obh.caib.es/pdf/estudipreus/valormitjans_habitatge/PreusLloguerSegonaMaPalmaiPobles.pdf) (juliol, 2009). L'IBAVI ens ha facilitat les dades del preu mitjà del lloguer de l'habitatge pel període analitzat.

Salariis: 1994-1999 a partir de Blázquez i Murray, 2003; resta d'anys a partir de d'ETCL (Enquesta Trimestral del Cost Laboral) a INEbase ([www.ine.es](http://www.ine.es)) i Observatori del Treball de la CAIB (Principals indicadors del mercat de treball) (Principals indicadors del mercat de treball: [www.caib.es/sacmicrofront/contenido.do?idsite=282&cont=11408](http://www.caib.es/sacmicrofront/contenido.do?idsite=282&cont=11408), juliol 2009).

Superfície mitjana de l'habitatge a partir del Cens de l'Habitatge de 2001. La superfície mitjana dels habitatges de les Illes Balears d'acord amb el Cens de 2001 era de 106,09 m<sup>2</sup> (INE: [www.ine.es/censo/es/inicio.jsp](http://www.ine.es/censo/es/inicio.jsp), juliol 2009).

## Metodologia.

Període: 1994-2008.

Temporalitat: anual.

Escala geogràfica: autonòmica.

El RPTI/RSLIH (Rent Price To Income/Ràtio Solvència Lloguer Habitatge) calcula la part corresponent del salari mitjà que una persona hauria de destinar a pagar el lloguer de l'habitatge.

A l'hora d'elaborar aquest indicador ens trobam amb la dificultat d'accedir a una informació prou fiable sobre el preu del lloguer de l'habitatge. Un aspecte que ja ha estat assenyalat per diversos autors. Pel preu del lloguer d'habitatges, Naredo proposa emprar la base de dades del portal immobiliari FOTOCASA ([www.fotocasa.es](http://www.fotocasa.es)). Aquesta font ens mostra variacions més creïbles del preu de l'habitatge (adquisició i lloguer). En el cas del lloguer tenim que la major part de les altres fonts presenten una tendència de creixement constant (4% anual) que fa molt difícil, en paraules de Naredo, creure que el preu del lloguer es mantingui fix en una mena de mecanisme que pràcticament no el deixa ni pujar ni davallar del 4%, especialment actualment quan es presenta una caiguda generalitzada dels preus de lloguer i venda d'habitatges.

En el nostre cas, s'ha calculat el preu de lloguer a partir de diferents fonts. En primer lloc es té en compte el preu m<sup>2</sup>/mes proporcionat pel Ministerio de la Vivienda pel 2006 (Encuesta sobre la vivienda de alquiler de los hogares en España) i els preus mitjans obtinguts a partir de FOTOCASA ([www.fotocasa.es](http://www.fotocasa.es)) pels anys 2007 i 2008. Una font que segons Naredo és més propera realitat que no la resultant d'aplicar l'IPC del lloguer que publica l'INE.

La segona opció parteix de les dades sobre el preu mitjà del lloguer a les Illes Balears de l'IBAVI (Institut Balear de la Vivenda) pels anys 1994-2008. L'IBAVI compta amb l'Observatori de l'Habitatge sobre els preus mitjans de l'habitatge a les Illes Balears. Aquest publica periòdicament els preus de venda de l'habitatge a les Illes Balears i el 2006 publicà el preu del lloguer de l'habitatge lliure per terme municipal ([http://obh.caib.es/pdf/estudi-preus/valormitjans\\_habitatge/PreusLloguerSegonaMaPalmaPobles.pdf](http://obh.caib.es/pdf/estudi-preus/valormitjans_habitatge/PreusLloguerSegonaMaPalmaPobles.pdf), setembre 2009).

## Anàlisi i resultats.

El primer aspecte que es vol apuntar és el referent a la disparitat que es pot veure entre el preu del lloguer d'un habitatge segons la metodologia A i el de la metodologia B. En els anys 2007 i 2008 es pot apreciar com d'acord amb Fotocasa, el preu del m<sup>2</sup> era notablement superior que el que resultava de l'estudi del Ministeri de l'Habitatge. Les dades del Ministeri sobre el preu de lloguer de l'habitatge lliure el 2006 eren un 81.9% inferiors al valor que oferia el portal immobiliari FOTOCASA ([www.fotocasa.es](http://www.fotocasa.es)) per l'any posterior.

D'altra banda, d'acord amb l'IPC del lloguer de l'habitatge ([www.ine.es/varipc](http://www.ine.es/varipc)), la variació entre el 2006 i el 2007 del preu del lloguer havia estat del 4.2%. És a dir, la inflació del preu del lloguer comptabilitzat amb les variables del Ministeri (5,13 €/m<sup>2</sup>) pel 2006 i la de FOTOCASA ([www.fotocasa.es](http://www.fotocasa.es)) (9,33 €/m<sup>2</sup>) pel 2007, resulta ser 19,4 vegades superior a l'IPC del lloguer de l'habitatge publicat pel servei d'estadística estatal.

Així mateix, d'acord amb l'INE el preu del lloguer de l'habitatge entre el 2007 i el 2008 s'havia incrementat en un 4,4%, mentre que d'acord amb FOTOCASA ([www.fotocasa.es](http://www.fotocasa.es)) el preu del lloguer (€/m<sup>2</sup>) entre el 2007 i el 2008 s'havia reduït en un 2,8%, tot passant de 9,33 €/m<sup>2</sup> el 2007 a 9,07 €/m<sup>2</sup> el 2008.

D'acord amb la **metodologia (A)**, tan sols podem abordar els anys 2006, 2007 i 2008. En aquest cas s'ha tengut en compte la superfície mitjana dels habitatges com la resultant del Cens de l'Habitatge del 2001 i que era de 106,09 m<sup>2</sup>. El càlcul de la superfície mitjana dels habitatges hauria de ser debatut i analitzat en major profunditat. Per altra banda, s'ha partit de suposar el

salari mitjà com aquell que reben tots els treballadors de les Illes, la qual cosa també dista molt de la realitat, ja que una proporció important de treballadors reben remuneracions molt per davall de la mitjana.

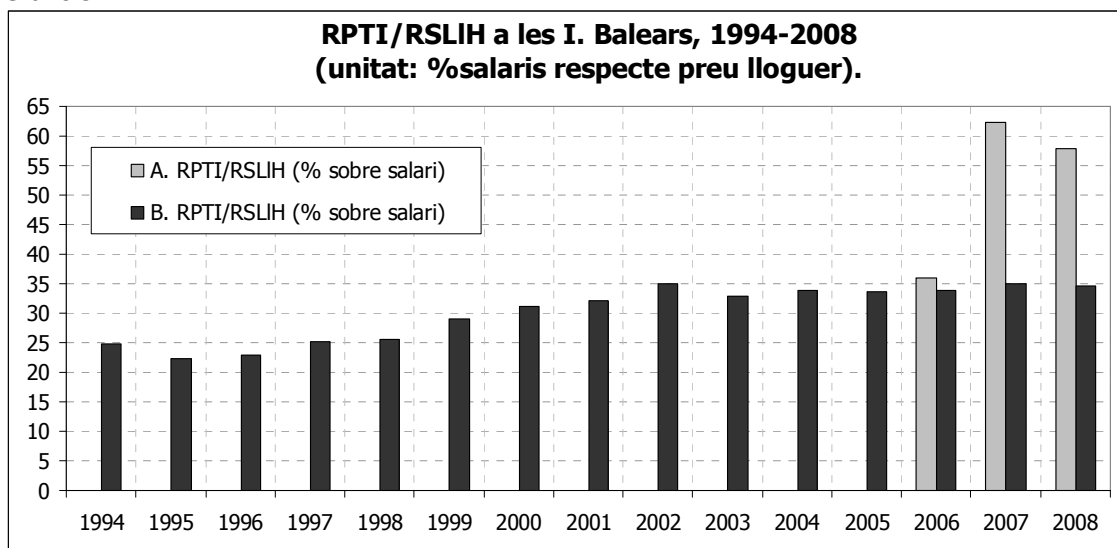
En definitiva, d'acord amb aquesta metodologia el 2006 es destinava un 35,87% a pagar el preu del lloguer d'un habitatge estàndard (superfície mitjana de l'habitatge enregistrada al Cens 2001), mentre que el 2008 una persona hauria de destinar el 57,84% del seu salari a satisfer el pagament del lloguer d'un habitatge tipus.

D'acord amb la **metodologia (B)**, que contempla el preu del lloguer de l'habitatge a partir de l'IBAVI, s'observa que el preu del lloguer de l'habitatge entre el 1994 i el 2008 s'ha incrementat un 110,96%, amb una taxa mitjana d'increment interanual del 5,68%.

Crida l'atenció com mentre el preu de venda dels habitatges lliure s'ha multiplicat per 4,25 entre el 1994 i el 2008, els valors mitjans del preu del lloguer tan sols ho ha fet per 2,1. Aquests resultats no fan més que servir per alertar respecte la seva fiabilitat. Aquest increment sembla que s'allunya un tant de la realitat, particularment a les Illes Balears on els lloguers turístics que romanen, en bona part, al marge de la llei han tengut una forta incidència en el mercat del lloguer. En determinats indrets de les illes la forta competència dels lloguers turístics al·legals ha fet que una part de la població hagi hagut de fugir dels seus llocs d'origen –particularment dels municipis turístics i de forta incidència del turisme residencial (p.ex. Pollença)–, cap a d'altres municipis on els preus del lloguer eren més assequibles (p.ex. Sa Pobla). Així mateix, els preus del lloguer de l'habitatge estan distorsionats en el cas de les principals zones d'acollida de nousvinguts on han proliferat les pràctiques mafioses, com per exemple els anomenats "pisos pastera".

Sent conscients de la dificultat de reflectir estadísticament aquesta part important de la realitat de les illes, s'observa que d'acord amb les fonts oficials un treballador tipus el 1994 destinava prop del 24,7% del seu salari al pagament del lloguer de l'habitatge. Una xifra propera a la mitjana europea que gira en torn al 20% del salari. A partir del 2002 i fins el 2008, s'hauria de destinar devers el 34% del salari per a satisfer el pagament del lloguer d'un habitatge.

Gràfic 5.



**Taula 6. RPTI/RSLIH (Price To Income/Ràtio Solvència Lloguer Habitatge) pel lloguer d'un habitatge a les Illes Balears, 1994-2008**

|      | Salari mitjà mensual (€) (a) | Preu €/m2/mes (b) | A. Preu lloguer (€) | A. RPTI (% sobre salari) | B. Preu lloguer (€) (d) | B. RPTI/RSLIH( % sobre salari) |
|------|------------------------------|-------------------|---------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| 1994 | 1.100                        | –                 | –                   | –                        | 273                     | 24,77                          |
| 1995 | 1.112                        | –                 | –                   | –                        | 249                     | 22,38                          |
| 1996 | 1.109                        | –                 | –                   | –                        | 254                     | 22,92                          |
| 1997 | 1.094                        | –                 | –                   | –                        | 275                     | 25,11                          |
| 1998 | 1.076                        | –                 | –                   | –                        | 275                     | 25,59                          |
| 1999 | 1.073                        | –                 | –                   | –                        | 312                     | 29,05                          |
| 2000 | 1.178                        | –                 | –                   | –                        | 367                     | 31,13                          |
| 2001 | 1.224                        | –                 | –                   | –                        | 394                     | 32,15                          |
| 2002 | 1.275                        | –                 | –                   | –                        | 446                     | 35,03                          |
| 2003 | 1.340                        | –                 | –                   | –                        | 440                     | 32,83                          |
| 2004 | 1.408                        | –                 | –                   | –                        | 478                     | 33,91                          |
| 2005 | 1.460                        | –                 | –                   | –                        | 490                     | 33,58                          |
| 2006 | 1.517                        | 5,13              | 544                 | 35,87                    | 514                     | 33,85                          |
| 2007 | 1.587                        | 9,33              | 990                 | 62,38                    | 556                     | 35,00                          |
| 2008 | 1.664                        | 9,07              | 962                 | 57,84                    | 575                     | 34,55                          |

\* Fonts: (a) 1994-1999 a partir de Blázquez i Murray 2003; Salaris Illes Balears a partir d'ETCL (Enquesta Trimestral del Cost Laboral) a INEbase i Observatori del Treball de la CAIB (Principals indicadors del mercat de treball). Aquest preu es multiplica per la superfície mitjana dels habitatges de les Illes Balears del Cens 2001= 106,09 m<sup>2</sup>; (b) 2006 a partir de Ministerio de la Vivienda (2007) "Encuesta sobre la vivienda de alquiler de los hogares en España, 2006" ([www.mviv.es/es/xls/estadisticas/alquiler/ALQ\\_2006.PDF](http://www.mviv.es/es/xls/estadisticas/alquiler/ALQ_2006.PDF)); 2007-2008 Preu m<sup>2</sup>/mes a partir de [www.fotocasa.es/indice-alquiler-inmobiliario\\_fotocasa.aspx](http://www.fotocasa.es/indice-alquiler-inmobiliario_fotocasa.aspx)). Aquest preu es multiplica per la superfície mitjana dels habitatges de les Illes Balears del Cens 2001= 106,09 m<sup>2</sup>; (d) Preu lloguer 1994-2008 a partir de l'IBAVI- Conselleria d'Obres Públiques, Habitatge i Transports del Govern de les Illes Balears.