

IV. ACCÉS A L'HABITATGE.

Esforç Teòric per a l'Adquisició d'un Habitatge sense deduccions (**ETAHsd**) i Price To Income/ Ràtio de Solvència per l'Adquisició (**PTI/SAH**) o lloguer (**RPTI/RSLIH**) de l'habitatge.

Definició. L'**Esforç Teòric per a l'Adquisició d'un habitatge (sense deduccions)** comptabilitza la part dels ingressos que han de dedicar les persones per fer possible l'accés a l'habitatge. El **Price To Income/Ràtio de Solvència per l'Adquisició de l'habitatge (PTI/SAH)** i el **Rental Price To Income/Ràtio de Solvència pel Lloguer de l'Habitatge (RPTI/RSLIH)** fan esment a la quantitat d'anys que s'haurien de destinar per fer front al pagament de l'adquisició d'un habitatge o al lloguer en base als ingressos salarials anuals. L'**objectiu** d'aquests indicadors es el de 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 de lloguer.

Fonts. Les fonts que s'han utilitzat son l'Associació Hipotecaria Espanyola, el Banc d'Espanya, l'INE (Institut Nacional d'Estadística), l'Informe Econòmic i Social del Centre de Recerca Econòmica, els Indicadors de sostenibilitat del turisme a les Illes Balears del CITTIB (Blázquez, M. i Murray, I., 2003), FUNCAS (Fundación de las Cajas de Ahorro), l'Enquesta Trimestral del Cost Laboral de l'INE, l'Observatori del Treball de la CAIB, el Ministeri de Foment, el Ministeri de l'Habitatge, el Col·legi d'Arquitectes Tècnics, FOTOCASA i l'IBAVI (Institut Balear de l'Habitatge).

Metodologia. L'**ETAHsd** resulta de calcular la proporció que representen la RFBDpc (Renda Familiar Bruta Disponible per càpita) (mètode A) o els ingressos salarials mensuals (mètode B) respecte de la quota hipotecària. El **PTI/SAH** calcula la relació entre els ingressos salarials i el valor mitjà de l'adquisició d'un immoble, i el resultat és el nombre d'anys que una persona destinaria al pagament de l'habitatge, tot suposant que hi dedica íntegrament el seu salari. El **RPTI/RSLIH** calcula la part corresponent del salari mitjà que una persona hauria de destinar a pagar el lloguer de l'habitatge.

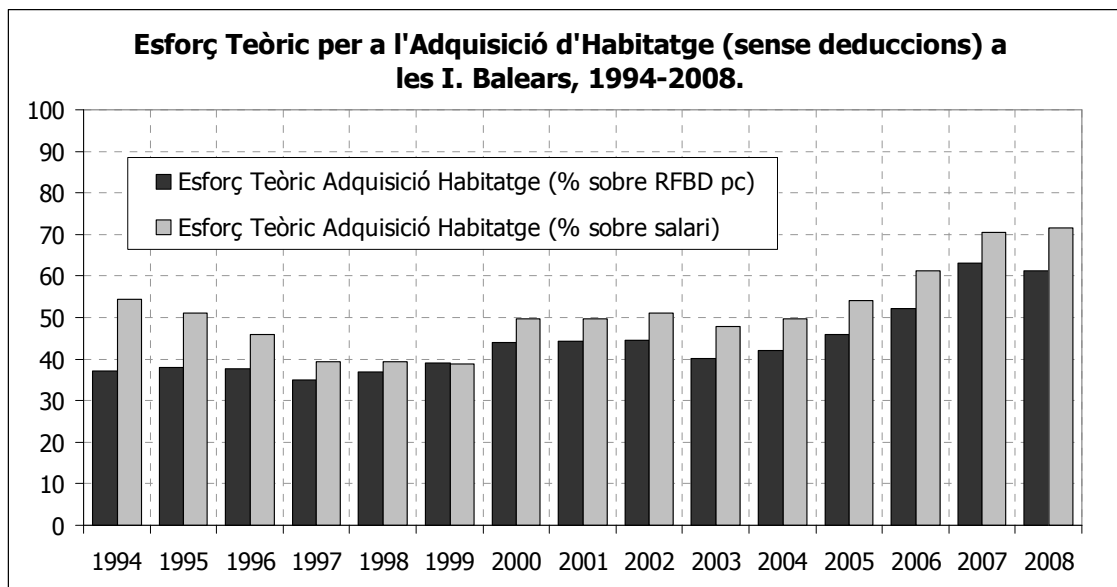
Anàlisi i resultats. Aquest indicador ha analitzat les dades del període que correspon al tercer boom immobiliari i la bombolla immobiliària a les Illes Balears (1994-2008), en que:

El **termini mitjà de contractació** de les **hipoteques** ha passat a ser de 16 anys el 1994 a 27 el 2008. El **nombre d'hipoteques** concedides el 1994 era de 12.474, xifra que s'incrementa fins a 38.093 el 2006.

El valor total de les hipoteques concedides ha passat de 474 milions d'euros el 1994, a un màxim de 6.083 milions d'euros el 2006. L'import mitjà de les hipoteques per habitatge ha passat de 38.067 euros el 1994 al màxim de 2007 que fou de 173.686 euros. Les quotes hipotecàries mensuals han passat de 408 euros el 1994 a 1.016 euros el 2008 .

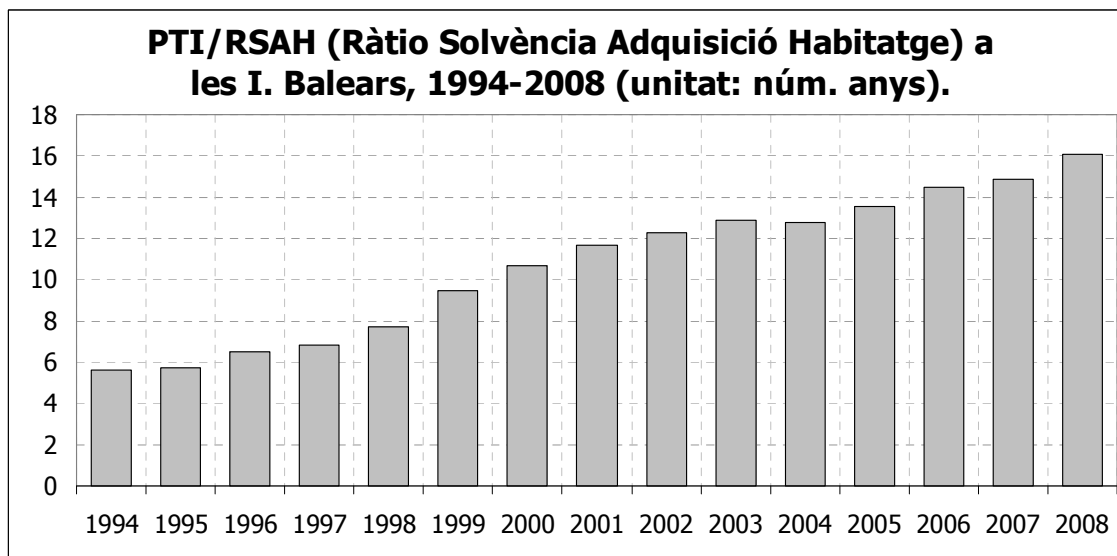
Entre el 1994 i el 2008 el preu mitjà de l'habitatge lliure ha passat de 566 €/m² a 2.409 €/m², i el preu del s'ha incrementat un 110,96%. Mentre que el preu d'un habitatge tipus s'ha incrementat en un 334,64% entre el 1994 i el 2008, el salari mitjà ho ha fet en un 51,2% en termes nominals. Entre el 1994 i el 2008, l'**Esforç Teòric per a l'Adquisició d'Habitatge** passà de representar el 54.28% al 71.7% de la RFBDpc.

Gràfic 21.



El **PTI/RSAH** (Price To Income/Ràtio de Solvència per l'Adquisició de l'habitatge) era de 5,59 anys el 1994 i s'ha incrementat fins a arribar a 16,08 anys el 2008.

Gràfic 22.



El **RPTI/RSLIH** (Rental Price To Income/Ràtio de Solvència pel Lloguer de l'Habitatge) de 2008 esdevé del 57,84% del seu salari per a satisfer el pagament del lloguer d'un habitatge tipus.

Gràfic 23.

