

# La febre immobiliària balear



**L'**any comença amb una nova dada estadística, que és vella per coneguda. El preu del metre quadrat a Palma, de construcció nova, continua augmentant considerablement per sobre de la mitjana. Si en el total estatal s'incrementa un 10,1%, a la capital il·lenca ho fa en un 12,5%. Gairebé una quarta part més, segons dades de la Societat de Taxació. Arriba ja als 2.127 euros. Es tracta de construcció nova i només a la capital, per tant, per tenir una panoràmica completa, caldrà esperar a veure quin comportament han tengut a tot arreu de Balears els preus de l'habitatge usat, uns immobles que en els últims anys s'han encarat encara més que no els nous. El que sí que es coneix és que tradicionalment l'increment del preu de qualsevol tipus d'habitatge és a les Illes molt superior en percentatge al de qualsevol altra comunitat autònoma: el 215% en els darrers vuit anys. Només s'hi acosta l'índex de la comunitat murciana, un 209%, mentre que la tercera, que és la madrilenya, ja queda prou endarrere, en el 167,7%.

En resum: la bogeria del mercat immobiliari continua vigent a les Illes. És cert que pareix ser menys intensa que els darrers exercicis, però es manté

## L'endeutament dels balears amb hipoteques no para, igual que la construcció, a pesar de l'increment de preus.

molt per sobre de la mitjana estatal. A més, si s'hi sumen altres indicadors, tot fa pensar que la particularitat del mercat immobiliari balear es mantindrà en els anys vinents.

**Més endeutats que mai.** A pesar de l'increment del preu de l'habitatge, nou i usat, el fet és que l'endeutament hipotecari dels balears no solament no s'atura, sinó que presenta una progressió espectacular. Fins al 1997 se solien subscriure –segons l'Institut Nacional d'Estadística (INE)– entre 9.000 i 10.000 crèdits hipotecaris. Va ser a partir d'aleshores quan la progressió començà a ser molt intensa. El 1998 superaren els 15.000; es van mantenir els tres exercicis següents, amb petites oscil·lacions, entre aquesta xifra i els

16.000. En canvi, el 2002 ja s'enlairaren a quasi 20.000, per arribar a més de 26.000 el 2003, a més de 31.000 el 2004 i els primers vuit mesos de l'any recentment finalitzat ja s'acostaven als 40.000.

En import, el volum total ha passat de 946.197 euros hipotecats el 1998 als 5.356.846 signats el 2005 (en els vuit primers mesos). El conjunt del diner hipotecat actualment és de quasi 25.000 milions d'euros. La mitjana de cada hipoteca urbana, és a dir, d'un pis, ha passat dels 48.609 euros als 133.875 actuals. Si es tracta de finques rústiques, el salt és encara molt més gran: de 61.778 a 260.426 euros.

Una altra dada significativa és que estadísticament cada balear que compra un habitatge dedica a pagar la hipoteca gairebé el 60% del sou, durant almenys vint anys. A la pràctica això significa que els compradors són famílies amb dos sous que en dediquen un completament a fer front a la despesa per tenir pis. És sobre aquesta massa de compradors que l'increment del preu del diner, elevat pel Banc Central Europeu (BCE) recentment, actuarà negativament durant l'any en curs.

Una altra notícia negativa és l'índex de referència del mercat hipotecari, l'Euribor, que també va pujant i ja s'ha situat en el 2,78%. Segons totes les previsions, el comportament a l'alça dels diners i de l'Euribor caracteritzarà el 2006. Això vol dir que els balears, alegrament endeutats en els últims anys, sobretot en els tres darrers, pagaran considerablement més per la hipoteca. El gruix dels endeutats –prop de 120.000 euros d'hipoteca, a pagar entre vint i trenta anys– hauran de desembutxacar enguany entre 20 i 30 euros més cada mes. A això encara s'ha d'afegir una altra dada no poc important. La inflació, que actua com un veritable impost ocult sobre les economies més febles, presenta un comportament perillósament a l'alça: el desembre passat va assolir el 3,8%. Per si encara no n'hi havia prou, la darrera setmana de l'any gairebé tots els analistes de mercats financers –per exem-

ple, Ahorro Corporación, la font citada per Europa Press i recollida per la premsa balear– coincidien a assenyalar que és pràcticament segur que el BCE apujarà el preu del diner durant el 2006 –un 0,25–. Almenys hi haurà un augment, però probablement n'hi haurà dos –un altre 0,25–, i l'any acabarà prop del 3%. És a dir que, entre Euribor i preu general del diner, una hipoteca signada el 2004 a poc més del 2% passarà en un any a més del 3%.

En aquest context general, la situació dels balears és peculiar. No és estrany que –novament segons dades de l'INE– siguin, de tot l'estat, els ciutadans que més es queixen de tenir algunes o moltes dificultats per “arribar a final de mes” (fins a gairebé el 70%). Tanmateix, la febril activitat de construcció i de compra-venda no sembla tenir fi. Potser ho expliquen dos fets encadenats. Un, el creixement de la població: un 25% d'increment en només quatre anys –2001-2004–. És a dir, que milers de nous balears han optat per aprofitar que els interessos encara eren baixos per comprar-se pis en lloc de llogar-ne un. I dos, també s'ha incrementat l'interès dels ciutadans de la Unió amb més poder adquisitiu per adquirir cases per passar-hi l'estiu. Obviament també cal tenir en compte l'especulació: particulars o empreses que compren cases per llogar-les –sense regulació legal– com a habitatge de vacances, un fenomen sobre el qual no hi ha dades referides a les Illes.

A tots aquests factors, encara se n'hi pot sumar un altre, especialment important a Mallorca. La política d'autopistes i carreteres que du a terme el

## Mig segle pendants de l'Euribor i els rebuts

L'any 1974, un pis a la rodalia de Barcelona costava 240.000 pessetes. Una família amb un únic sou de 19.000 pessetes podia comprar l'habitatge demanant un crèdit per l'import total a retornar en vuit anys. No els calia una hipoteca. 22 anys després, la quota mitjana de les hipoteques és de 630 euros a 35 anys, i el preu del metre quadrat se situa entre els 1.500 i els 3.700 euros que costa a Barcelona. Això vol dir que amb el crèdit que va demanar aquesta família per pagar el pis, avui no podria comprar ni un metre quadrat d'un habitatge. Aquesta és la realitat del mercat immobiliari, davant la qual les entitats financeres han d'adaptar la seva oferta hipotecària per fer-la atractiva a uns clients que cada dia veuen més llunyana la possibilitat de comprar un habitatge. I és que amb uns preus cada vegada més desorbitats, la tendència que s'imposa és allargar els anys d'amortització de les hipoteques per reduir els pagaments mensuals. De les hipoteques a vint anys es va passar ràpidament a les de trenta, i des de fa uns anys, endeutar-se durant quatre dècades ja és habitual. Ara, però, la Caixa d'Estalvis de Bilbao i Biscaia, la BBK, ha fet el salt al mig segle. Ofereix una hipoteca per a menors de 35 anys (acabaran de pagar en vida?) amb quotes mensuals més reduïdes i amb la possibilitat de finançar el cent per cent de la compra. Per a un jove que vol independitzar-se és una alternativa, sens dubte, però en un context econòmic tan volàtil com el nostre, és també un risc important. Si paguem el rebut de la hipoteca durant cinquanta anys tindrem una quota mensual més reduïda, és cert, però fins a arribar al final del trajecte hauré pagat més interessos i hauré viscut més anys pendants de les incerteses econòmiques, com els tipus d'interès i els capricis de l'Euribor, l'indicador de referència en hipoteques. De fet, els experts preveuen per al 2006 un increment de 0,9 punts per a aquest indicador, i la quota mensual de les hipoteques pujarà una mitjana del 8%. Per exemple, algú que ara pagui 630 euros el mes, a partir del mes de juny en pagarà prop de 680.

**La hipoteca, per als hereus.** Si bé una hipoteca a cinquanta anys ja és un malson accessible als joves, de moment ens queda el consol de pensar que en altres països la situació és encara més grotesca. Als Estats Units les famílies arriben a signar hipoteques a cent anys per comprar una casa unifamiliar amb jardí inclòs. I al Japó no és gens estrany un període d'amortització de la hipoteca de vuitanta anys. Però a casa nostra ja hi ha alguna entitat financera que ha demanat al Banc d'Espanya poder oferir hipoteques a vuitanta anys... L'entitat ho està estudiant, però tenint en compte que el Banc d'Espanya considera >>

## noves versions noves passions

A Sage SP posem tota la passió a la disposició dels nostres clients a través de les noves versions dels programes de gestió 2006, amb les primeres adaptacions a les normes internacionals de comptabilitat (NIC) i preparades amb solucions específiques per a totes les àrees de negoci. Una línia de productes orientats cap al compliment de les seves necessitats en la que els empresaris troben les eines més completes per a optimitzar la gestió i facturació de les seves empreses.



Passió per la pime.

Consulti al seu distribuïdor habitual, o truqui al 902 42 55 77

sage SP

www.sagesp.com



**>>>** “excessiu” allargar el termini d’una hipoteca més de trenta anys, la negativa és previsible.

Evidentment, les entitats financeres del Japó i els Estats Units ja compten que cap dels seus clients tindrà una vida centenària per tornar els diners de la hipoteca al cent per cent, però la solució és ben fàcil: de la mateixa manera que els fills hereten els béns dels pares, també hereten la seva hipoteca. Així, un home del Japó que mori als noranta anys i que hagi comprat un habitatge als trenta anys, deixa com a herència als seus fills vint anys de quotes mensuals pendents de pagament, o l’opció, si disposa del capital, de cancel·lar el deute i pagar els elevats interessos de cancel·lació. Tot plegat no deixa de tenir un punt de bogeria. De fet, en alguns països més propers, com França, es permet allargar al màxim la vida de les hipoteques incloent en les escriptures de l’habitatge una clàusula perquè el deute s’hereti de pares a fills de manera directa.

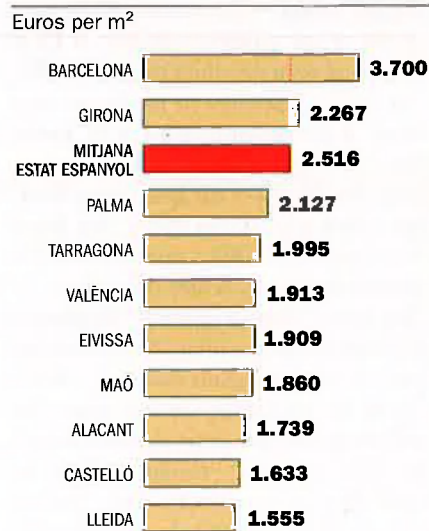
A casa nostra potser no arribaran mai les hipoteques a cent anys, però per si de cas fem l’esforç d’imaginar-nos en quina situació quedarien els nostres fills si un cop morts els seus pares, es troben amb una feina de sou discret, la hipoteca compartida amb la parella, la hipoteca dels pares...

*Gemma Aguilera*

Govern balear i el Consell mallorquí ha millorat molt el desplaçament, en rapidesa i seguretat, entre Palma i tot el litoral, així com entre aquest i l’interior de l’illa. Un dels noms principals del mercat immobiliari a les Illes, Matias Kuhn, reconeixia l’estiu passat que “gràcies” a aquesta política de millora de les vies existents i de creació de noves no era previsible que a mitjà termini el mercat patís una severa contracció de preus. En efecte, la connexió ràpida entrè Palma –aeroport– i molts indrets mallorquins, a més dels vols a baix preu que uneixen la capital balear amb ciutats d’Alemanya i Gran Bre-

tanya, afavoreix el fenomen de l’adquisició d’habitatges per a vacances –o caps de setmana– per europeus d’altres estats, sobretot alemanys i britànics. Per altra banda, i com a fenomen intern, impulsa la construcció de pisos en pobles d’interior per ser adquirits per residents a Palma o altres indrets costaners de més població –Calvià, Lluçmajor...– que busquen l’opció de viure amb més tranquil·litat. D’aquesta manera, es poden veure ja promocions immobiliàries en petits pobles, com Montuïri i Campos, on fins fa dos anys era impensable que s’hi oferissin pisos “a vint minuts de Palma”. Un fe-

## El preu de l’habitatge als Països Catalans



Font: Societat de Taxació, 2005

nomen que les veus més crítiques assenyalen com a culpable de la conversió d’aquests municipis en pobles dormitori, un destí que sembla inexorable.

En resum, la construcció i la compra-venda d’habitatges no sembla que tinguin aturador a Balears, l’endeutament hipotecari dels residents s’incrementa espectacularment i, alhora, l’augment del preu del diner i de l’Euribor projecten ombres sobre una massa de balears que s’ha endeutat alegrement durant els darrers anys. Potser massa alegrement.

*Miquel Payeras*

## Breus



gasNatural

### 6 a 3: el TDC considera que l’opa vulnera la competència

Com era previsible, la majoria política del PP al Tribunal de Defensa de la Competència ha rebutjat l’opa de Gas Natural sobre Endesa, al·legant que l’operació perjudicaria la competència en el sector energètic espanyol. El ple

del TDC és format per sis membres nomenats pel PP, dos pel PSOE i un pel Govern espanyol. Amb tot, cal tenir en compte que aquest informe és preceptiu, però no vinculant, de manera que quan el consell de ministres prengui la determinació final, que ha de ser abans d’un mes, l’haurà de justificar convenientment, segons estableix el Tribunal Suprem. La Comissió Nacional de l’Energia ja ha emès dos informes sobre l’operació, en què dona el vistiplau a la compra, tot i que estableix unes condicions per a la gasista catalana.

### Nou any, nous encariments en els serveis bàsics

El 2006 s’enceta amb un increment substancial de les tarifes dels serveis bàsics, com l’electricitat, el gas, el butà, el transport públic i, és clar, els peatges, en una mitjana del 4,5%. Per contra, la telefonia fixa, el tabac i l’alcohol de moment no apujaran preus. A l’altre costat de la balança, les pensions s’apujaran un 3,4%, que és el càlcul de la inflació espanyola. A Catalunya però, és del 4%, o sigui que els pensionistes catalans hi perdran. Un altre increment és el del salari mínim interprofessional, que se situa en 540,9 euros.