

La dificultad de los jóvenes para acceder a un piso agudiza la crisis inmobiliaria

Un barcelonés de 35 años debe destinar el 88% de su sueldo a la hipoteca

LLUÍS PELLICER
Barcelona

La crisis inmobiliaria se agudiza en Cataluña. Las compraventas de viviendas se desplomaron el 45,3% en el primer semestre; mucho más que en el resto de comunidades y que en el conjunto de España, donde hasta junio las transacciones de pisos cayeron el 27,5%. Es un dato que preocupa al sector, que no contaba con que un mercado tan maduro como el catalán pudiera sufrir un revés de tal magnitud. Explican la caída la existencia de un potente mercado de segunda residencia, el vertiginoso crecimiento de los precios en los últimos años y el alto coste para acceder a una vivienda, sobre todo para los jóvenes. Un barcelonés tiene que destinar el 88,3% de su sueldo a la hipoteca.

Cataluña no es Castilla-La Mancha. En el sur de la meseta hay más de 85.000 pisos sin vender, el 65% de lo que se construyó entre 2005 y 2007. A Cataluña apenas le quedan 29.000, el 12,6% de lo que se ha levantado. Pero la demanda se ha frenado en seco. "La principal causa es que la vivienda es más cara y ha subido de forma más rápida, sobre todo en el área metropolitana de Barcelona", afirma el director del Master en Asesoría y Consultoría Inmobiliaria de la Universidad de Barcelona, Gonzalo Bernardos. En los dos últimos años, por ejemplo, el precio

La vivienda en Cataluña es más cara y ha subido de forma más rápida

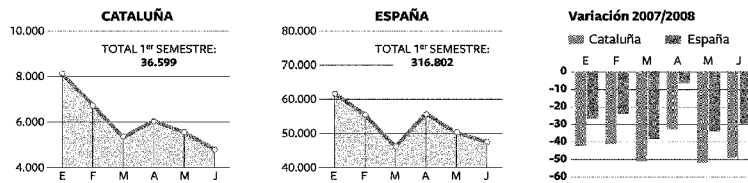
medio de los pisos subió alrededor del 10%, mientras que en Cataluña lo hizo el 27%, según el Ministerio de Vivienda. Junto con San Sebastián, Barcelona es la ciudad más cara de España.

"Los precios son demasiado elevados, y hay un alto stock de pisos sin vender fuera de la ciudad, lo que explica que los precios estén bajando en el área metropolitana", asegura el director de Investigación de Aguirre Newman, Javier García-Mateo. La gente, añade, quiere comprar en Barcelona. Y si no puede, espera y se "refugia" en el mercado de alquiler.

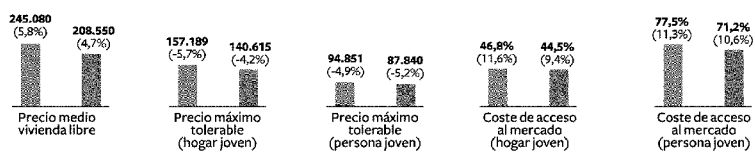
El Gobierno catalán estima que cada año se crean 45.000 hogares. El resto de las ventas son pisos de reposición o segundas residencias. Pero de los nuevos hogares, más de la mitad necesita ayuda pública para sufragar la vivienda. En época de restricciones de crédito, eso explica que muchos no puedan pagar un piso del mercado libre. "Los

El desplome del mercado inmobiliario

■ VENTAS EN CATALUÑA Y ESPAÑA (2008). En unidades



■ ACCESO A LA VIVIENDA DE LA POBLACIÓN JOVEN (2007). En euros



Fuente: INE, Consejo de la Juventud de España y Ministerio de Vivienda.

EL PAÍS



Edificios en construcción en plaza Europa de L'Hospitalet. / J. SÁNCHEZ

bancos prefieren dar tres préstamos de 100.000 euros a uno de 300.000", asegura Bernardos.

El acceso a la vivienda para un joven es cada vez más costoso. Un catalán de entre 18 y 35 años que quiera comprar una casa debería destinar el 77,5% de su sueldo a la hipoteca, frente al 71,2% que dedican los jóvenes en el conjunto de España. Si lo hacen dos personas, la proporción baja al 46,8%, aunque sigue siendo alta, puesto que se considera que una persona o familia debe destinar como máximo el 35%

de su renta a la vivienda para no poner en riesgo su situación financiera. En España, la media es del 44,5%. La proporción es más elevada en el caso de la provincia de Barcelona, donde un joven se ve forzado a apartar para la hipoteca el 88,3% de su sueldo si quiere vivir solo, y el 53,3% si está en pareja.

En su último informe, el Consejo de la Juventud advierte de que Cataluña es "una de las comunidades autónomas en la que la expulsión de los jóvenes de los circuitos del mercado resi-

Las mujeres, más perjudicadas

La diferencia entre lo que debe destinar un joven catalán de 21 años y otro de 35 para pagarse una vivienda es abismal. Para alguien de entre 18 y 24 años es prácticamente imposible comprar un piso. Debería destinar, según el Consejo de la Juventud, el 101,8% de su renta. Es decir, no tendría bastante con todo lo que gana. Lo tendría algo más fácil si tuviera pareja (se dejaría el 58% del sueldo de los dos), pero, igualmente, estaría muy lejos de lo que exigen los bancos: que el precio no supere el 30% de los ingresos. Alguien de entre 30 y 34 años tampoco lo tendría fácil para vivir solo, puesto que de media dedicaría el 66% de su salario al piso.

Por sexos, las mujeres lo tienen peor que los hombres, dada la diferencia salarial que todavía existe entre ambos géneros. El esfuerzo medio de una mujer sola es del 87,9%, frente al 71% de un hombre. Las previsiones pasan por que estos datos empeoren dada la crisis económica, que supone un aumento del paro.

dencial es más extrema", y agrega: "últimamente se ha agravado de un modo significativo".

El catedrático de Economía Aplicada de la Universidad Pompeu Fabra, José García Montalvo, asegura que los precios todavía deben bajar más en Cataluña para que las ventas se reactiven. Pero, además, recuerda que en la costa abunda la segunda residencia, donde suelen acudir los inversores, que de acuerdo con Aguirre Newman suponían el 40% de la demanda. Este cliente ya se ha retirado del mercado.