



IMMOBILIARI

El nombre de lloguers de pisos, al nivell més baix des del 2007

L'alça dels preus de venda i la incertesa sobre la regulació del mercat aturen els nous contractes

ALBERT MARTÍN
BARCELONA

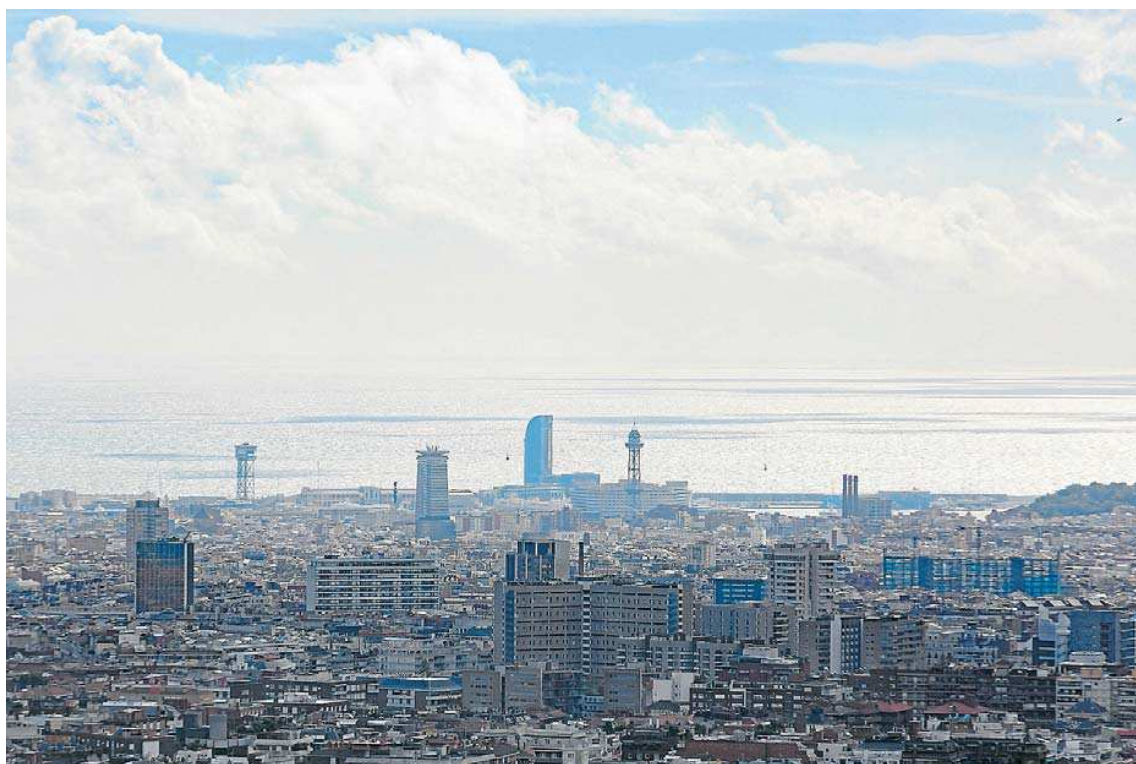
A Barcelona mai s'havien signat tan pocs nous contractes de lloguer des que es recopilen aquests registres. Així ho indiquen les dades de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, que publica aquesta informació des del 2007. Des d'aleshores, en els tres primers trimestres de l'any la diferència entre els contractes signats i els cancel·lats no havia sigut mai tan baixa.

En efecte, des de principis d'any només s'han incorporat a Barcelona 2.068 nous habitatges llogats. L'any amb menys nous lloguers en els tres primers trimestres era fins ara el 2012 (2.607), seguit del 2013 (2.979). I mirant només trimestres sols, els 525 d'entre juny i setembre d'aquest any són el mínim històric amb una sola excepció: el segon trimestre del 2014, quan es van cancel·lar 18 lloguers més dels que es van signar.

Segons la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, aquestes dades s'expliquen "per l'increment del preu de compravenda dels habitatges a la ciutat, cosa que fa més atractiu per al propietari vendre un pis que posar-lo en lloguer". Aquesta entitat també apunta que l'estabilització dels preus de lloguer i les expectatives de control i regulació del mercat per part de les administracions expliquen aquesta falta de nous habitatges al parc de lloguer.

Inseguretat en els propietaris

"Si generes inseguretat en els propietaris, que han tingut rendibilitats raonables, d'entre el 5% i el 6%, es dona aquest fenomen", explica José García Montalvo, professor d'economia de la UPF.



Imatge aèria de la capital catalana, on el preu del lloguer està estabilitzat. MARC ROVIRA

Aquest expert veu una relació evident entre l'estabilització del mercat de lloguer i el que passa amb els preus de venda i d'arrendament. Mentre que a la capital catalana els preus per metre quadrat estan congelats, els de les transaccions continuen creixent a un ritme pròxim al 10%, segons les últimes dades fetes públiques.

La inseguretat a què es refereix l'estudi té a veure amb l'intent que

les administracions controlin els preus de lloguer per evitar el fenomen de l'expulsió de veïns en benefici de turistes, la fórmula més rendible. La Generalitat va anunciar el 2017 la creació d'un índex de preus de referència per a l'Àrea Metropolitana de Barcelona, tot i que no hi va incloure mesures efectives. L'Ajuntament de Barcelona, al seu torn, podrà declarar zones urbanes de mercat tensio-

Desigualtat
El preu del lloguer no es mou, mentre que el de venda creix quasi un 10%

nat, i en el seu dia va plantejar la possibilitat de fixar preus màxims i oferir beneficis fiscals als propietaris que mantinguin el lloguer als preus recomanats.

De fet, tot i que la Cambra de la Propietat explica que hi ha un augment del 5% interanual en el preu del lloguer, la xifra té trampa: el preu per metre quadrat continua estancat i el que ha canviat i ha fet possible aquesta alça en termes absoluts és que s'estan llogant pisos més grans que ara fa un any.

Preus estables

Les dades, així, indiquen que durant el tercer trimestre el preu mitjà del lloguer va ser de 948 euros, amb el preu per metre quadrat estabilitzat en 13,6 euros. Per districtes, els lloguers mitjans més alts són a Sarrià-Sant Gervasi (1.319 euros) i les Corts (1.142 euros), i els més barats a Nou Barris (680 euros) i Horta-Guinardó (762 euros). Els increments més forts, amb tot, són a Ciutat Vella (pugen un 8,5%, fins a 920 euros) i a Nou Barris, amb un augment del 7,9%. —

LES CLAUS

Per A.M.

1. ¿S'ha aturat el lloguer a la capital catalana?

No: encara es fan més contractes dels que es cancel·len. En els nou primers mesos de l'any la diferència arriba als 2.068 lloguers. Però aquesta xifra és la més baixa des que hi ha dades (any 2007). I el tercer trimestre del 2018 ha sigut el segon amb menys contractes de tota la sèrie històrica.

2. Què explica aquesta aturada?

Hi ha dos factors: el primer, els anuncis d'una possible regulació de les administracions sobre el preu del lloguer a Barcelona. El segon, que el preu del lloguer ja no creix, mentre que el de la compravenda segueix disparat. Així, els propietaris prefereixen vendre a llogar.

3. ¿Hi ha risc que això provoqui una bombolla?

No. El lloguer ja té els preus estabilitzats, mentre que en la venda l'aparició de més pisos hauria de contenir l'alça actual.

4. ¿Hi juga algun paper, Airbnb, en aquest fenomen?

Aparentment, no. Encara que un propietari preferís

optar pel lloguer a Airbnb per la seva rendibilitat davant del lloguer residencial, el cert és que la regulació, a les àrees més buscades de Barcelona, li impedeix fer aquest pas. A més, els estudis encara no han aconseguit vincular la presència de molts pisos de la plataforma tecnològica en un districte amb un augment dels preus del lloguer.