



SECTOR INMOBILIARI

El lloguer ha vingut per quedar-se

Els experts creuen que guanyarà quota malgrat l'augment sostingut dels preus

XAVIER GRAU
BARCELONA

Viure de lloguer no és una moda, sinó que sembla que és una tendència que s'imposarà al mercat residencial. Així ho afirmen els experts en el mercat immobiliari. "El lloguer ha vingut per quedar-se", deia aquesta setmana a Barcelona el conseller delegat d'Anticipa Real Estate, Eduard Mendiluce. El sistema ja està guanyant terreny a l'habitatge de propietat, malgrat que encara està lluny dels nivells dels països del centre d'Europa.

A més, el fet que hi hagi més gent disposada a anar de lloguer incrementa la demanda, mentre que l'oferta en llocs com Barcelona pràcticament no creix i, per tant, els preus pugen. De fet, els 764 euros que es pagaven de mitjana de renda mensual a la capital al tancament del primer semestre d'aquest any ja s'aproximen als 813 euros del màxim històric del 2008. Diverses veus autoritzades, com el president de la Cambra de la Propietat Urbana, Joan Ràfols, asseguren que l'any que ve els preus superaran els nivells precisi. El professor de la Universitat Autònoma Josep Oliver assegura que l'augment dels preus de lloguer és "un procés natural" perquè primer pugen els preus de venda i després l'augment es trasllada al lloguer. A més, creu que aquesta pujada s'anirà estenent a la perifèria de les principals ciutats.

El professor de la Pompeu Fabra José García Montalvo considera que és bo que la quantitat de gent que viu de lloguer augmenti i qualifica d'anormalitat el que passava abans, quan gairebé 9 de cada

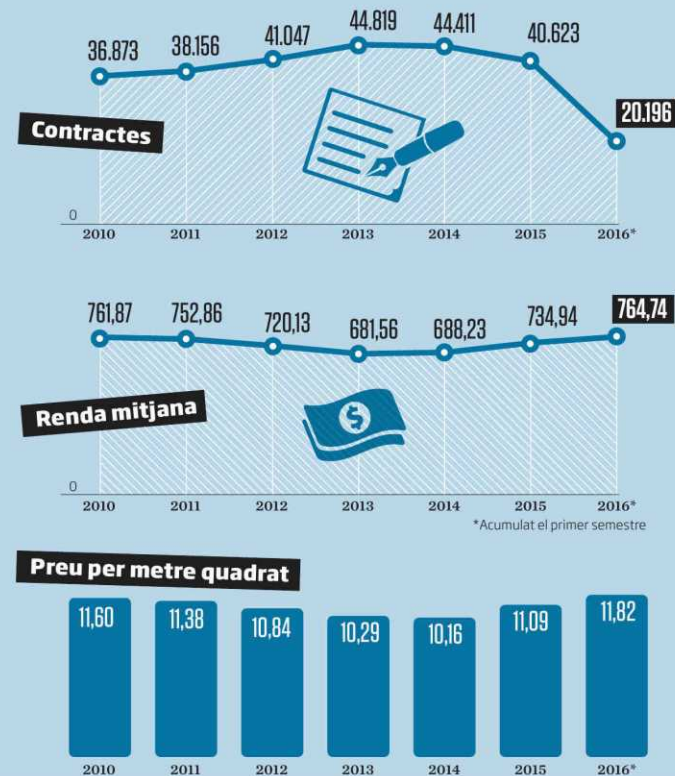
10 famílies vivien en pisos de propietat. La lògica, diu, seria arribar al voltant del 30% d'habitatges de lloguer. Un estudi de Fotocasa apunta que el lloguer a Espanya ha passat de representar el 15% del mercat residencial el 2011 al 23,5% el 2015. Les autoritats també aposten pel lloguer. La gerent del Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona, Àngels Mira, explicava divendres que abans de l'esclat de la bombolla les administracions se centaven a facilitar l'accés a l'habitatge de protecció oficial de compra, mentre que ara dediquen els recursos a ajudar les persones amb dificultats per pagar el lloguer. El sistema permet accedir a l'habitatge sense que comporti danys als propietaris, que poden llogar a un preu adequat mantenint una certa rendibilitat. Aquest punt de vista és compartit per la Generalitat. El subdirector general de Coordinació i Seguiment dels Programes d'Habitatge, Jaume Cleries, afirma que "l'aposta de la Generalitat és el lloguer; promoure habitatge de propietat queda al marge per molt de temps".

L'Ajuntament de Barcelona, en el seu pla d'accés a l'habitatge 2016-2025, augmentarà un 77% els recursos, fins als 1.666 milions, i tindrà entre els seus objectius promoure la rehabilitació, augmentar el parc públic d'habitatge i incrementar les ajudes al lloguer.

Canvi sociolaboral

Per la part de la demanda, l'augment de l'opció del lloguer obeeix a diversos factors. D'una banda, la situació d'inseguretat laboral de moltes persones fa que no s'atreveixin a comprar un habitatge –o no obtenguin finançament bancari per fer-

Mercat de lloguer a la ciutat de Barcelona



Font: Cambra de la Propietat Urbana i Secretaria de l'Habitatge de la Generalitat / Gràfic: E. Utrilla



El lloguer ha passat de representar el 15% del total del mercat residencial l'any 2011 al 23,5% el 2015, segons un estudi de Fotocasa. FRANCESC MELCION

LES CLAUS

Per X.G.

1. Per què hi ha més famílies que opten per viure de lloguer?

Malgrat que els bancs han obert l'aixeta del crèdit, les condicions per accedir a una hipoteca encara són dures. El gran problema és la precarietat del mercat laboral. Sense seguretat a la feina, els bancs no s'arrisquen a deixar diners i molts possibles compradors tampoc s'atreveixen a comprar.

2. Com influeix el canvi generacional i el nou model econòmic?

Per a les noves generacions ja no és tan important tenir un pis en propietat i no estan tan arrelades a la ciutat. A més, la mobilitat laboral entre els més joves va a l'alça. A més, el talent estranger que atreu Barcelona sovint ve a treballar a les empreses tecnològiques i també són

treballadors que acostumen a triar el lloguer.

3. Quins canvis s'han produït en les polítiques públiques?

Fins abans de l'esclat de la bombolla immobiliària es potenciava la compra d'habitatge de protecció. Però ara es considera millor tenir parcs públics i privats d'habitatge de lloguer, i donar

ajudes directament als llogaters que per les seves condicions no poden fer front a la renda. Així, el propietari, ja sigui públic o privat, s'assegura que continuarà mantenint els ingressos i les ajudes. Com que són individuals, són més equitatives que quan es donaven per a la compra d'habitatge protegit. En aquest sentit, el Govern vol

una llei pròpia de lloguers urbans perquè considera que la llei espanyola defensa més les entitats financeres que les persones.

4. Per què els inversors compren pisos per llogar?

La rendibilitat d'actius com les accions de borsa o el deute públic és mínima i és més rendible invertir en actius menys volàtils, com els pisos.



ho-. També hi ha un factor social. Segons explicava el director del gabinet d'estudis de Pisos.com, Manuel Gandarias, hi ha "un canvi en la cultura d'aferrar-se a la propietat" perquè les noves generacions són més propenses a la mobilitat laboral. Gandarias destaca, a més, que a diferència de Madrid, Barcelona atrau més directius europeus lligats a *start-ups*, que no compren habitatge, sinó que viuen de lloguer.

Francesc Sutrias, director general de Patrimoni de la Generalitat, creu que si es modernitza el mercat laboral hi haurà més mobilitat, cosa que acabarà impulsant el lloguer. I a més, considera que és millor destinar els recursos familiars a activitats més productives, com podria ser pagar un màster a un fill, en comptes d'immobilitzar-los per deixar-li un pis en herència.

Des del punt de vista econòmic, els inversors, tant de grans fons com de particulars, veuen com una oportunitat comprar immobles per llogar, ja que poden assegurar-se una rendibilitat d'entre el 4% i el 5%, que actualment no dona cap altre actiu, ni tan sols el deute públic, segons el professor de la Universitat de Barcelona Gonzalo Bernardos.

Canvi legal

L'aposta del Govern pel lloguer la va deixar clara divendres la consellera de Governació i Habitatge, Meritxell Borràs, en un acte del Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida. Borràs va destacar mesures com l'impost als pisos buits o els acords amb els bancs i amb la Sareb (el *banc dolent*) per treure pisos de lloguer a llarg termini al mercat. Una política que es complementa des del departament d'Economia, posant a disposició de l'Agència Catalana de l'Habitatge els pisos procedents d'herències intestades. Aquests pisos passen a formar part del patrimoni de la Generalitat. De moment ja s'han posat a disposició de l'agència 32 immobles.

Per potenciar el lloguer, Borràs vol una llei catalana d'arrendaments urbans, perquè, segons la seva opinió, "la llei estatal no és prou justa i equitativa amb els dos grans actors", llogaters i propietaris. La consellera admet que això pot ser difícil perquè hi ha competències que són estatals, però considera que tenir una regulació pròpia en aquest camp "és un tema de país". ■