



L'habitatge a Barcelona

# Lloguers amunt, salaris

**CONTRAST** Cau el poder adquisitiu dels barcelonins, mentre que els arrendaments es disparen **CLAUS** Hi ha pressió dels grans inversors i una gestió pública deficient **MATÍS** Els preus inicien un tímid estancament després de 5 anys

M. Moreno  
BARCELONA

L'accés a l'habitatge és considerat un dels drets bàsics de la ciutadania. En els últims anys, però, a Catalunya, i molt especialment a Barcelona i la seva conurbació, està esdevenint una missió gairebé impossible per la pujada del preu dels lloguers i, en paral·lel, l'estancament –si no el retrocés– dels salaris. I és que, segons dades de l'Ajuntament de Barcelona, entre el 2010 i el 2017, la capacitat adquisitiua dels treballadors de la Ciutat Comtal, descomptant-hi la inflació de l'evolució nominal dels salaris, s'ha reduït en un 4,2%. Amés, les dades municipals també indiquen que més d'un 28% dels assalariats és, "com a màxim", mileurista, una condició que encara es generalitza més, fins a superar el 56%, en el cas dels menors de 30 anys. Això, cal afegir-hi que la distribució salarial és molt asimètrica i que les estadístiques poden ser enganyoses, ja que pràcticament dos terços dels salaris se situen per sota de la mitjana.

I mentre que la capacitat adquisitiua cau, el preu del lloguer puja. El consistori admet un "procés inflacionista", que en termes nominals ha fet desaparèixer els valors en un 40% en cinc anys. No ha estat fins al primer trimestre d'enguany que els preus semblen que han iniciat un tímid estancament, que caldrà confirmar, però, en els pròxims mesos, per veure

si la realitat de la capacitat adquisitiua dels ciutadans ha funcionat com a límit natural de les tarifes. De moment, del preu mitjà de 954 euros que es pagava a finals del 2018 s'ha passat a 944 euros, amb un retrocés del preu per metre quadrat de 13,7 a 13,6 euros mensuals.

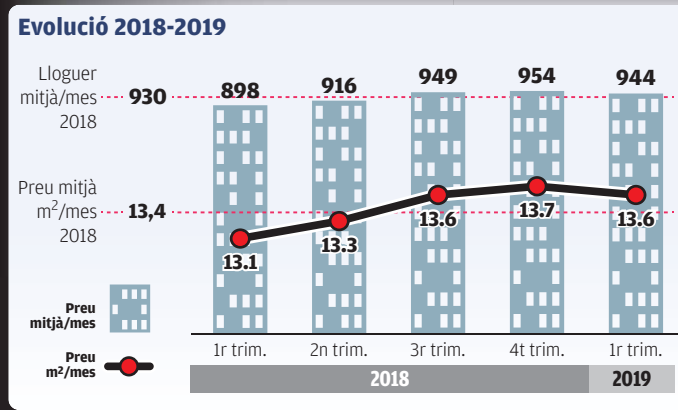
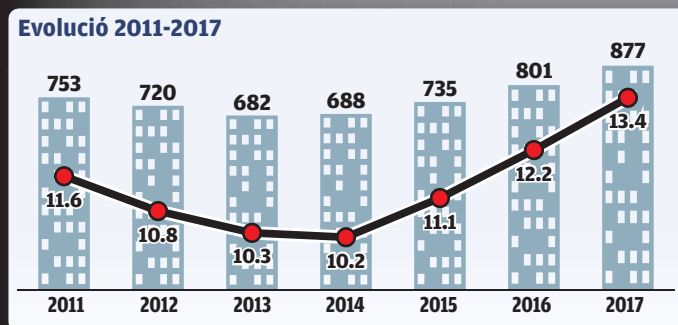
En aquest temps, la necessitat feta virtut ha desembocat en el Sindicat de Llogateres per reivindicar més protecció per al 30% dels veïns de Barcelona que viuen de lloguer (un percentatge, per cert, encara molt inferior al d'altres metròpolis europees), i per recordar que més del 80% dels desnonaments a Barcelona són per impagament del lloguer.

Al marge de la incidència que estarien tenint en la bombolla del lloguer les legislacions sobre arrendaments urbans, els observadors l'atribueixen a la cruïlla de l'oferta i la demanda. Pel Sindicat de Llogateres, però, aquesta falta d'oferta té l'origen en la unió d'habitatges buits –que xifren en uns 430.000– que hi ha a Catalunya, el gros dels quals "en mans d'una banca rescatada amb diner públic, i que es treuen del mercat per especular i fan pujar els preus artificialment". Altres veus veïnals assenyalen que l'auge del turisme i de plataformes com ara Airbnb també ha tingut alguna cosa a veure amb l'enlairament desmesurat dels preus.

Un informe recent del Banc d'Espanya sobre el mercat del lloguer a l'Es-

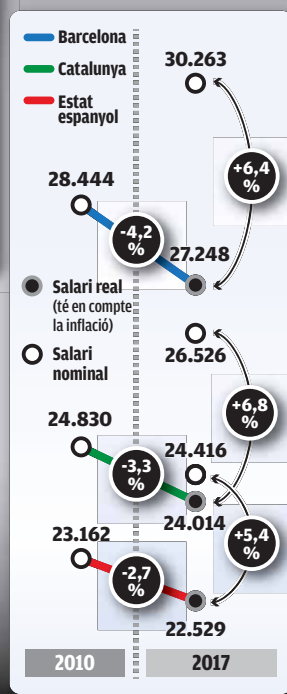
## Contrast salaris - preus del lloguer a Barcelona

### Mercat de lloguer a Barcelona (en euros)



### Evolució del salari mitjà anual

2010-2017 (en euros i %)



### Les xifres

**430.000**

pisos buits hi hauria a Catalunya, majoritàriament en mans de la banca, segons el Sindicat de Llogateres.

**56**

per cent dels menors de 30 anys que viuen a Barcelona cobren un sou considerat mileurista.

tat, que ha observat la corba de preus del 2013, assenyalava Palma i Barcelona com les ciutats més afectades per l'"estratosferització" dels preus, una evolució a l'alça que, en el cas de la capital catalana, també s'encomana a la seva àrea metropolitana. Pel

banc emissor, "l'atractiu inversor" de Barcelona seria un dels grans culpables de l'encariment, i assenyalava els avantatges fiscals que reben les grans societats a l'hora de fer aquestes inversions.

Sobre tot plegat, el catedràtic de la UPF José Gar-

cía Montalvo considera que el problema, en principi, no rau ni en l'especulació dels grans tenidors ni en l'efecte del boom dels apartaments turístics, sinó en una política errònia sostinguda en el temps que ha delmat l'oferta de pisos de lloguer.

Segons Montalvo, per exemple, "és pràcticament impossible comprovar si els apartaments turístics han tingut impacte en els preus, tot i que s'han fet molts treballs d'investigació al voltant del fenomen". Ni tan sols s'ha trobat una correlació clara, subratlla, observant els preus del lloguer dels dis-

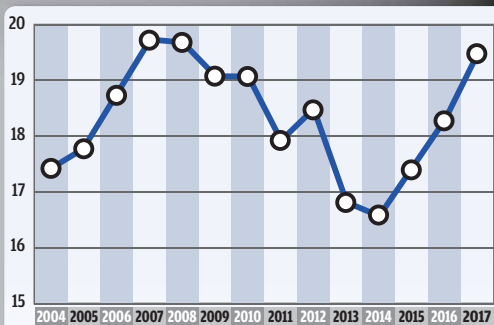
trictes amb més presència de pisos turístics. I és que, recorda Montalvo, el mercat del lloguer turístic i el de permanència regular funcionen amb vectors diferents. "Plataformes com Airbnb estan pensades per a lloguers molt temporals, de poques setmanes o mesos, i el perfil del propietari és totalment diferent", per la qual cosa és "simplista" pensar que els que lloguen un apartament a turistes el posarien al mercat regular.

L'arrel, per l'expert, són les dinàmiques generades i alimentades durant la crisi, i és que en les últimes dues dècades s'ha produït



# ris avall

**Evolució de l'esforç que fan els ciutadans per pagar el lloguer**  
En % de la renda familiar disponible (RFD)



Oriol Duran

FONTE: Ajuntament de Barcelona/GRÀFIC: EL PUNT AVUI

un canvi radical del model d'habitatge: "Cada any hi havia menys oferta de lloguer i més de propietat, amb totes les ajudes i la fiscalitat orientades a la compra d'habitatge." Això va fer que, en començar la crisi, amb les restriccions al crèdit, veiéssim com a casa nostra es disparava la demanda de lloguer, però amb molt poca oferta. Ho va confirmar el fet que els increments més forts dels preus no es van començar a notar fins al 2014.

Pel que fa a la relació amb els salaris, l'economista de la UPF també recorda que "cal comparar coses comparables", i ins-

ta a no arrencar els salaris de Catalunya o de l'Estat amb els de Barcelona, "on moltes dades macroeconòmiques despunten per sobre de la resta".

En tot cas, de solucions immediates, no n'hi ha. Montalvo insisteix que l'excés de demanda xoca amb un parc d'habitatges de lloguer exigü en oferta i, per tant, insta a "orientar tota la política a augmentar aquesta oferta". "En lloc de buscar arxienemics com ara els grans tenidors —remarca l'analista—, cal buscar fórmules per fer créixer el parc de lloguer i, així, també el de lloguer social." ■



Promoció de pisos de protecció oficial a Reus ■ ELISABETH MAGRE / ARXIU

## La construcció i la gestió de l'habitatge protegit, assignatura pendent

■ Els experts assenyalen el model basc, que no perd en cap moment el control dels pisos de protecció oficial ■ A Barcelona es donen massa casos de mal ús

**M.M.**  
BARCELONA

L'HPO o, el que és el mateix, l'habitatge de protecció oficial, potser no és la solució a tots els mals, però sí que pot ajudar a pal·liar déficits en l'accés a l'habitatge en una capital com Barcelona. De moment, hi ha una mesura, no exempta de detractors, no impulsada per l'Ajuntament encapçalat per Ada Colau que fa obligatori destinar a HPO un 30% de tota l'obra nova que es construeixi a Barcelona. Va rebre el suport de la majoria en el ple de l'Ajuntament (només hi va votar en contra el PP, i el PDeCAT i Cs es van abstenir) i, tot i tenir l'aval de la Generalitat, ha estat una de les més controvertides de la gestió municipal de l'alcaldeessa i fins i tot ha estat objecte de recursos, encara en l'aire, per part dels

### La xifra

**7.000**

habitatges de lloguer de protecció oficial hi ha a la capital catalana.

promotors.

L'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona administra avui uns 7.000 habitatges de lloguer de protecció oficial, un parc que molts consideren insuficient. Però tampoc no n'hi hauria prou tenint més HPO, sinó que és imprescindible fer-ne una gestió encertada. El catedràtic de la UPF José García Montalvo recorda que altres ciutats i territoris han fet polítiques "més intel·ligents" i que, en qualsevol cas, calen pro-

gramacions a molt llarg termini, amb accions consistents i persistents. "Viena no va resoldre el problema del seu parc de lloguer d'un any per l'altre, sinó que va trigar sis dècades."

Més a prop, l'economista assenyalava l'astúcia del model basc. "A Euskadi van decidir que tot habitatge que hagués rebut un sol euro de diner públic no sortiria mai del control de l'administració", recorda. De manera que allà aquests pisos es destinen a la gent realment necessitada, que ha de complir uns requisits que s'han d'anar verificant i que mai, en cap cas, podrà destinar l'habitatge a una inversió posterior, ja que, a més, són exclusius per a lloguer. "A Catalunya, en canvi, s'han concedit HPO de compravenda amb sortejos que han fet que molts pisos hagin anat a parar a meitat de preu a gent que

després hi ha fet negoci", lamenta Montalvo.

En aquest sentit, segons les últimes dades, l'Ajuntament de Barcelona ha detectat 358 habitatges de protecció oficial amb algun índex de mal ús. Això vol dir més d'un 13% dels més de 2.600 pisos inspeccionats fins ara.

Segons han admès els portaveus municipals, la majoria, 173, eren habitatges que s'havien llogat sense demanar autorització, mentre que 32 més estaven buits. Alguns es destinaven a negocis, despatxos o fins i tot a pisos turístics, quan, com és obvi, els HPO han de ser la residència habitual dels que n'han rebut l'adjudicació, que de cap de les maneres els poden cedir a altres persones si no reben l'autorització explícita de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC). ■