



Economia. El preu de l'habitatge

El lloguer toca sostre

VIRATGE • Després de pujades de dos dígit, les dades mostren un fre i fins i tot caigudes de preus a Barcelona el 2017**CONTEXT** • La pressió ha baixat perquè la demanda local ja no pot pagar i es desplaça a altres ciutats, i la internacional es frena per la inestabilitat política **PREVISIÓ** • Els experts auguren un 2018 amb preus estabilitzats i l'adeu definitiu a la gran escaladaBerta Roig
BARCELONA

Tothom que visqui de lloguer a la ciutat de Barcelona sap perfectament que en els darrers temps les rendes s'han disparat fins a preus a vegades obscens, amb la sensació que superada i esclatada la bombolla en el mercat de venda aquesta s'havia instal·lat sense problema en el de lloguer. Això, però, podria estar canviant. Segons el cap d'estudis d'Idealista, Fernando Encinar, "ja fa mesos que es va començar a notar un esgotament del mercat a la ciutat". Segons aquest portal immobiliari, de fet els preus del lloguer a Barcelona han tancat amb un lleuger descens del 2,4% el 2017. Les rendes a la capital catalana, explica, ja no troben marge per seguir l'escalada de preus i busquen una "normalització" després d'haver estat el lloc on primer es va iniciar la recuperació del sector i on més pressió ha exercit la demanda.

Una part d'aquesta pressió i de l'explicació del perquè les rendes es van disparar a Barcelona en els darrers anys és la demanda estrangera. Executius de multinacionals, treballadors de *start-ups*, recercedors, estudiants... Tots volien tenir l'experiència de gaudir de la ciutat de moda i, amb un poder adquisitiu molt superior al de la demanda local, havien fet disparar els preus de l'oferta. La inestabilitat política, però, hauria fet frenar aquest tipus de llogater i per això, segons Idealista, les rendes van baixar per sobre del 4% els darrers mesos de l'any. Per al professor d'economia de la UPF José García Montalvo, aquest factor és essencial per entendre l'estancament de preus: "S'han disparat bàsicament per aquesta demanda internacional, i si aquesta cau, aleshores la demanda local no pot suportar el mateix ritme."

García Montalvo també adverteix que en l'elaboració de les estadístiques d'Idealista es tenen en compte els preus que demana el propietari i no els preus que finalment es paguen: "Sembla normal que aquest propietari, si bé fa un any es mostrava optimista respecte del que en podria treure, ara miri d'ajustar més el que demana a la realitat del mercat." Un mercat que a banda de conviure en els darrers temps amb un context d'inestabilitat política, fa mesos que també evidencia una enorme bretxa entre el preu que imposa el mercat i la capa-



Els experts preveuen una estabilització i una normalització de les rendes també per a aquest 2018 ■ JOSEP LOSADA / ARXIU

citat que té el logater per assumir-lo. Per això, per a Encinar, més enllà d'aquest efecte de la política, el que es veu a Barcelona "és que s'ha tocat una mica sostre, perquè arriba un moment que la gent no pot assumir aquests preus i perquè a la demanda que disposa d'estalvis ja li surt molt més a compte comprar".

La forta pujada del 2016 va portar al límit la capacitat de la demanda per seguir el ritme de preus

Una part de la demanda s'ha desplaçat a la compra però també s'ha desplaçat geogràficament. Com explica el gerent de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, Òscar Gorgues, la pressió que fins ara es concentrava a la Ciutat Comtal "se n'està anant cap a altres ciutats de l'àrea metropolitana, a la recerca de preus més assequibles".

Aquesta expulsió no és nova, i es va accelerar sobretot a partir del 2016. Aquell va ser l'any de majors pujades, quan segons les dades de l'Incasòl el preu mitjà va passar dels

734,94 euros al mes de tancament del 2015 als 801,28 euros de tancament del 2016. Una de les causes d'això va ser que el 2016 finalitzaven molts contractes de lloguer signats el 2013 ja amb la reforma legal introduïda pel Partit Popular que rebaixava la durada dels contractes a 3 anys, i amb els preus de lloguer a mínims (681,5 euros). Aquella coincidència entre la renovació de contractes i una demanda a l'alça va provocar una mena de tempesta perfecta que va acostar de nou el fantasma de la bombolla al sector immobiliari.

El 2017 va tancar, segons dades de la Cambra de la Propietat Urbana (que basa la seva estadística en prop de 2.500 contractes a la ciutat), amb uns 850 euros al mes de mitjana. És una xifra molt similar a la que hi havia a l'inici de l'any i això, per a Gorgues, significa que "ja durant tot l'any hem tendit a estabilitzar-nos". En aquest sentit, per al gerent de la Cambra posar l'accent en l'efecte de la inestabilitat política arran de l'1-O és un error: "Nosaltres ja vam avisar en els primers trimestres de l'any que anàvem cap a aquí perquè això és el que ens mos-

I l'oferta?

El problema endèmic de Barcelona és que hi ha massa demanda per a molt poca oferta de lloguer. Això és així en bona part perquè durant els anys de bonança les administracions no es van preocupar gaire de fer un parc d'habitatge públic de lloguer i un cop arribada la crisi ja no hi havia diners per fer-ho. El fre d'ara en els preus ve perquè la pressió de la demanda baixa, però si no es genera oferta nova, quan torni a pujar la demanda es tornaran a disparar els preus.

traven les dades respecte del final del 2016: que els preus s'anaven estancant", insisteix.

A partir d'aquí, de cara al 2018 hi ha més d'una hipòtesi sobre el que pot passar. Per al portal Idealista, el més previsible és que els preus del lloguer a Barcelona tendeixin a consolidar la normalització "després de mostrar un punt d'esgotament". Per al gerent de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, enguany serà l'any en què s'observarà més clarament el trasllat d'aquesta pressió de la demanda cap a altres ciutats de l'àrea metropolitana i, per tant, quan s'observarà que els increments de rendes més forts van cap a aquesta corona.

En tot cas, Gorgues no creu que això es tradueixi encara en una davallada dels preus a la capital catalana, "sinó més aviat en aquesta estabilització i en tot cas amb alguna lleugera pujada". Per al professor García Montalvo, l'evolució dependrà de la força del context polític i de com es vagi desenvolupant: "Si la demanda internacional no es recupera, els preus poden anar cap avall perquè la demanda local no pot pagar més." ■