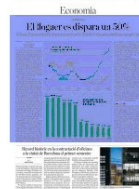




P 14-15

El preu del lloguer puja un 50% en sis anys

La caiguda de
l'habitatge social
agreuja la situació



IMMOBILIARI

El lloguer es dispara un 50%

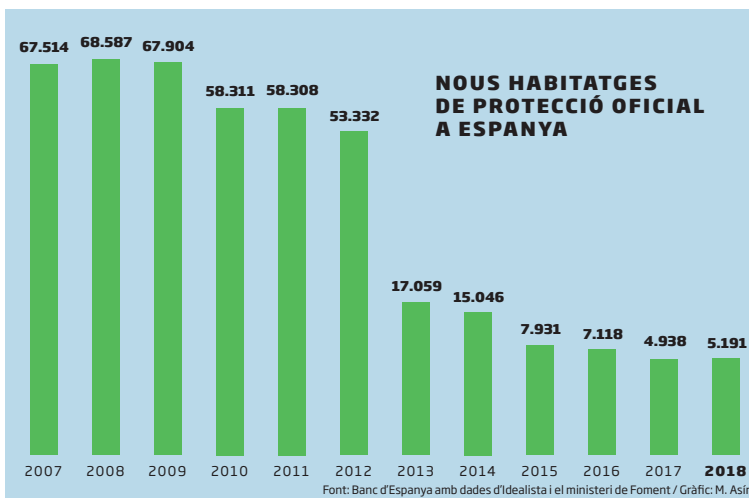
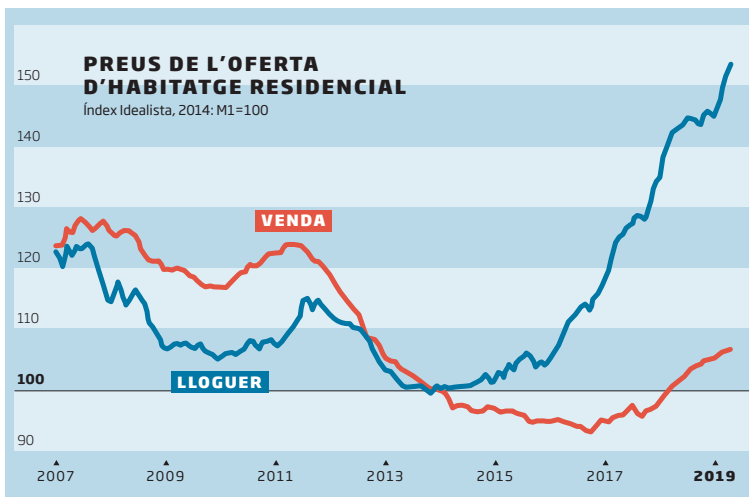
El Banc d'Espanya alerta del fort encariment des del 2013 i de l'esforç de les famílies per pagar el pis

XAVIER GRAU
 BARCELONA

El preu dels pisos de lloguer a Espanya s'ha disparat un 50% de mitjana des dels mínims de la crisi, l'any 2013, fins al maig del 2019. Ho recull un informe elaborat pel Banc d'Espanya, que destaca que Palma i Barcelona lideren l'augment. A més, la falta de nou habitatge protegit i la precarietat laboral, especialment entre els més joves, ha portat Espanya a situar-se en els primers llocs dels estats membres de l'OCDE en què les famílies han de fer un esforç més gran per pagar el pis.

Els autors de l'estudi, els economistes David López-Rodríguez i María de los Llanos Matea, reconeixen, tanmateix, la dificultat d'establir el preu del lloguer, i basen part de l'estudi en els preus de l'oferta d'habitatge de lloguer. Basant-se en aquests preus d'oferta, el document constata que, establint l'índex 100 a l'inici del 2014, el preu del lloguer actual se situa per sobre de 150, quan abans de la crisi se situava entre 120 i 130. Per tant, els lloguers són més cars ara que abans de l'esclat de la bombolla immobiliària. No obstant això, hi ha grans diferències: les pujades més fortes s'han produït a les grans capitals, amb Barcelona al capdavant, seguida de Madrid i València, i en ciutats turístiques.

Respecte a Barcelona, el Banc d'Espanya constata que el fort augment de preus va començar abans que a Madrid i que, a més, s'ha encomanat a municipis de l'àrea metropolitana com ara l'Hospitalet, Sant Cugat, Gavà, Cerdanyola o Santa Coloma de Gramenet. A més, els preus van pujar de manera més forta al centre i a l'Eixample, i ho van fer menys als districtes amb rendes



més elevades, com ara Sarrià-Sant Gervasi o les Corts. També es constata que, mentre que a Madrid –amb preus inferiors encara als de Barcelona– el lloguer continua pujant amb força, a Barcelona, on l'augment va començar abans, ara s'hi detecta un alentiment.

L'informe indica que el fort augment dels preus va coincidir amb un creixement important de la rendibilitat. "L'increment de la rendibilitat del lloguer i, per tant, del seu atractiu d'inversió, coincideix amb l'entrada de nous operadors", indiquen els autors, en una clara referència a l'aparició de socimis. "Tot i que a Espanya les societats dedicades al lloguer representaven aproximadament un 10% dels habitatges de lloguer el 2018, enfront de la majoria, que són de particulars, la seva presència a les grans ciutats és rellevant i mostra un pes creixent en la nova oferta de lloguer", diu el Banc d'Espanya. I indica, per exemple, que a Barcelona el 25% del mercat de lloguer residencial està en mans de persones jurídiques.

Lloguer turístic

El Banc d'Espanya repassa les diferents causes de l'augment dels preus del lloguer. A l'increment de la rendibilitat per als propietaris s'hi afegeix un factor amb més pes en algunes ciutats, com Barcelona, que és el lloguer turístic. Un altre dels factors que han fet augmentar els preus és l'increment de la demanda. Amb la crisi, més famílies han anat a viure de lloguer, malgrat que Espanya se situa a la cua dels països d'Europa en aquest aspecte. Mentre que a Alemanya gairebé el 49% de l'habitatge és de lloguer, a Espanya ho és només el 24%. Però abans de la crisi ho era poc més del 19%. S'ha passat de 2,4 milions de



famílies que vivien de lloguer el 2008 a més de tres milions deu anys després, un increment impulsat pels joves. Entre les famílies de persones de 30 a 44 anys, les que vivien de lloguer el 2018 eren un 29,9%, quan el 2010 només eren el 19,1%.

El Banc d'Espanya també destaca que des de l'any 2013 hi ha hagut "una caiguda significativa" de nous habitatges de protecció oficial. Entre el 1995 i el 2012 la mitjana de nous habitatges protegits se situava en uns 60.000 l'any, però ara són menys de 10.000 l'any. A més, només un 20% d'aquests són per llogar. "El pes reduït del lloguer en els habitatges de protecció oficial i la tendència a la seva reducció en termes quantitius en els últims anys

Mancança

La producció de nou habitatge protegit cau a mínims mentre que la demanda puja

són compatibles amb la disminució del pes del lloguer social a Espanya en relació amb el que té en altres economies de la Unió Europea", diu el Banc d'Espanya.

L'augment de preus i la caiguda de l'habitatge protegit té una conseqüència. Espanya se situa entre els estats de la Unió Europea que exigeixen més esforç a les famílies per pagar el lloguer. A Espanya una de cada quatre famílies destinava més del 40% dels ingressos a pagar el lloguer, quan la mitjana a l'OCDE és molt inferior, del 13,1%.

L'esforç és més elevat entre les famílies desfavorides. En el primer quintil de famílies amb menys ingressos, dues de cada tres destinen més del 40% dels seus ingressos al lloguer, el segon lloc entre els països de l'OCDE, per darrere de Grècia. L'informe conclou que hi ha hagut un augment de la demanda de pisos de lloguer, mentre que l'oferta s'ha mantingut molt rígida tot i l'entrada de les socimis. Si a això hi sumem les mancances de l'oferta pública, tot plegat ha implicat un augment de preus. ■