



BUSCO PIS

La poca oferta de lloguer, un problema sense solució?



Un parc que no creix, una demanda en augment, el turisme i la millora de l'economia comporten l'encariment del lloguer a Barcelona i el seu entorn

JOSÉ GARCÍA MONTALVO
Economista de la UPF

“Molts pisos a Barcelona podrien estar llogats”

Per a l'investigador i professor d'economia de la Universitat Pompeu Fabra (UPF) José García Montalvo, l'augment dels preus del lloguer a la ciutat de Barcelona és un factor més del cycle econòmic: “El cycle va fer baixar els preus i ara els està empenyent a l'alça, entre un 8% i un 10%”.

Però, a diferència de l'anterior moment expansiu, ara els ciutadans no opten per la compra, sinó pel lloguer. “Els bancs són molt més exigents que abans a l'hora de concedir hipoteques, la taxa de desocupació segueix sent elevada i els salaris es recuperen amb molta lentitud. Tots aquests factors fan que la gent demani molt més lloguer que compra”, assegura Montalvo, que afegeix: “Si a això hi sumem que una part petita de l'oferta pot estar reconduïda al lloguer turístic davant del residencial, ja és tot a la coctelera, tot i que els altres factors són més estructurals que el lloguer turístic”.

Per a l'expert, el problema és el desajustament entre l'oferta reduïda i la demanda elevada, per això, la solució passa per “posar totes les mesures per fer créixer l'oferta de lloguer i, per tant, no generar incerteses en el mercat i no limitar preus”. En aquest sentit García Montalvo considera que la proposta de l'administració d'instaurar un índex de referència de preus del lloguer pot donar transparència al mercat, però no pot anar acompanyat d'inestabilitat legislativa ni impositiva que faci que l'oferta es contragui.

“A la ciutat hi ha molts pisos que podrien estar llogats”, diu Montalvo, que troba a faltar incentius i manca de professionalització en un sector en què un 70% són petits propietaris. —



MANOLO GARCÍA

XAVIER GRAU / GEORGINA FERRI
BARCELONA

Llogar un pis a Barcelona costa de mitjana 801 euros al mes, una xifra ja molt pròxima als 813 euros que costava l'any 2008, el punt més àlgid abans de la davallada de preus que va provocar la crisi. I tot i que el preu preocupa a moltes famílies que han vist castigat el seu poder adquisitiu per la crisi, encara preocupa més el ritme de l'augment dels preus des dels 629 euros de mitjana en què se situava la renda mensual el 2013. L'any passat, segons les dades oficials de l'Agència de l'Habitatge, els lloguers a Barcelona van augmentar un 9%.

Tots els especialistes coincideixen que el mercat del lloguer a Espanya va a dos ritmes diferents. D'una banda, es disparen els preus sobretot a Barcelona i Madrid, mentre que en altres llocs encara estan baixant. Una dualitat que també es produeix a Catalunya. Mentre que a Barcelona els preus el 2016 es van disparar, en el conjunt de Catalunya l'augment mitjà va ser tres punts inferior, i si es compta Catalunya sense Barcelona, l'increment va ser més de cinc punts inferior.

Les tensions pel fort augment del preu dels lloguers, amb problemes econòmics i socials afegits, com la gentrificació i la impossibilitat de complir el dret constitucional a l'habitatge, se centren sobretot a la ciutat de Barcelona, malgrat que ja s'estan estenent a la primera corona metropolitana. El problema preocupa a les administracions i especialistes, que intenten fer-ne una diagnosi per trobar-hi solucions.

Falta d'oferta

Hi ha menys pisos de lloguer ara que el 1960

Un diagnòstic de consens és que darrere de la forta pujada dels preus dels lloguers hi ha un problema d'oferta que no pot cobrir la demanda. Les famílies que volen llogar van en augment per diversos factors, el més important, que l'accés a l'habitatge en propietat cada cop és més difícil perquè la crisi ha rebaixat el poder adquisitiu de les famílies i l'accés al finançament s'ha complicat. Ja no hi ha préstecs per al 100% de l'habitatge i els bancs demanen més garanties a l'hora de concedir una hipoteca.

Al factor econòmic se n'hi suma un altre de social. Malgrat que la

Dèficit

Hi ha quasi 100.000 pisos menys de lloguer ara que l'any 1960

població no creix, sí que ho fa el nombre de llars, amb nous models de família. I els *millennials* tenen menys tendència a la propietat que les generacions anteriors perquè estan més subjectes a la mobilitat laboral i geogràfica. El 1960 a la ciutat de Barcelona hi havia més de 300.000 pisos en lloguer, aproximadament el 60% del parc d'habitatges. El 2011, quan es va fer l'últim cens, només hi havia 206.000 pisos de lloguer, un 30% del total, segons el president de la Cambra de la Propietat Urbana, Joan Rafols.

El marc legal

La llei espanyola ha promocionat la propietat per sobre del lloguer. La llei d'arrendaments urbans

IRENE ESCORIHUELA, directora de l'Observatori DESC

“Cal una regulació i limitar el lucre dels propietaris perquè és un dret bàsic”

Des de l'Observatori DESC, una plataforma ciutadana que vetlla pels drets econòmics i socials, defensen una regulació pública del mercat de lloguer perquè l'habitatge és un dret fonamental. “Si deixem l'habitatge en mans del mercat, no funciona, i en el cas del lloguer, les reformes encaminades a abaixar els preus s'han demostrat ineficients”, diu Irene Escorihuela, directora de l'Observatori, que també afegeix que “no es tracta de provocar que els propietaris tinguin pèrdues, només de limitar-los el lucre”.

Per a Escorihuela hi ha una relació clara entre l'increment del turisme a Barcelona i l'augment dels lloguers: “A Ciutat Vella s'es-

tan veient desnonaments silenciosos, s'acaba el contracte i no te'l renoven. Prefereixen posar-lo a Airbnb o canviar l'ús de l'habitatge, perquè llogar-lo per dies o setmanes és molt més rendible que fer-ho a llarg termini. Per això, en la mesura que hi ha habitatge turístic, no hi ha habitatge residencial”.

Escorihuela considera “perniciós” l'argument dels propietaris “que creuen que el problema és la falta d'habitatge social” i explica que “hi ha un desajust important entre la gent de classe mitjana que vol accedir a un pis de lloguer i els preus que els demanen tot i que no viuen en una situació de vulnerabilitat”. —



IRENE



XAVIER BERTRAL

(LAU) del 1994 es va centrar a promocionar l'accés a l'habitatge en propietat i no en lloguer. Fins i tot, la majoria d'habitatge social era de compra i no de lloguer. La reforma de la LAU que va fer el govern Rajoy el 2013 rebaixant a tres anys la durada mínima dels contractes –per afavorir els bancs que havien de pair el totxo– ha introduït volatilitat al mercat. Ara aquests contractes estan arribant a termini i els propietaris apugen els preus seguint la tendència del mercat.

Catalunya està preparant la seva pròpia LAU. En l'elaboració del projecte hi han participat diversos col·lectius en un grup de treball. La llei vol impulsar el lloguer social, recollir noves realitats com el lloguer d'habitacions i promocionar els lloguers de llarga durada per donar estabilitat. La consellera de Governació, Administracions Públiques i Habitatge, Meritxell Borràs, destac

Preus
L'índex de la Generalitat vol ser una eina però la clau la tindran els municipis

Pressió
El lloguer turístic és quatre cops més rendible que el residencial

ca: "Com a país, hem de ser capaços d'actuar d'una manera clara per donar respostes a la ciutadania en matèria d'habitatge", però recorda que dels sis textos legals impulsats a Catalunya en matèria d'habitatge, el govern espanyol n'ha recorregut quatre al Tribunal Constitucional.

Regular els preus
El Govern opta per un índex de referència

Malgrat les pressions de grups polítics i socials, el Govern considera que no pot intervenir sobre els preus dels lloguers. Però ha decidit crear un índex –havia de començar a l'abril però encara no s'ha posat en marxa– per establir barri per barri i municipi per municipi els preus de referència. Les eines per incidir en el mercat queden en mans dels ajuntaments, per exemple amb incentius fiscals per als propietaris que lloguin per sota d'aquest preu.

El lloguer turístic
És més rendible llogar per a períodes curts de temps

L'èxit turístic de Barcelona ha tingut impacte en el mercat del lloguer, sobretot de la mà de noves aplicacions i plataformes, com Airbnb. Els propietaris han descobert que és molt més rendible el lloguer per períodes curts. "El problema és que hi ha dos monocultius. N'hi va haver un d'habitatges en propietat, i ara en tenim un altre, que és d'habitatge de lloguer a curt termini i intentant obtenir el benefici més alt possible", diu Javier Burón, gerent d'Habitatge de Barcelona.

El problema s'agreuja perquè al lloguer turístic s'hi suma també el lloguer a estudiants, joves acabats de llicenciar i emprenedors que venen a Barcelona també per a terminis curts de temps. "La renda obtinguda amb el lloguer vacacional és entre 2,35 i 4,07 vegades superior a l'obtinguda amb el model tradicional i la rendibilitat mitjana oscil·la entre un 7,68% i un 13,40%, molt superior a l'obtinguda amb el lloguer tradicional (3-4%)", diu un informe municipal.

Poc lloguer social
A Barcelona fan falta uns 100.000 pisos de lloguer social

Segons Burón, a Barcelona hi ha uns 280.000 habitatges de lloguer permanent, però el parc de lloguer públic, o privat i sense ànim de lucre, és d'unes 11.000 unitats. Això és un factor diferencial respecte a la Unió Europea. Segons el gerent d'Habitatge, caldrien uns 100.000 habitatges d'aquest tipus. El problema és la falta de sòl per fer-los. A Barcelona hi ha algunes superfícies a Can Batlló, la Marina del Prat Vermell i la Sagrera. Ara bé, no se sap si aquest sòl es destinarà a lloguer social o si, com anys enrere, s'optarà per les promocions de venda.

CARME TRILLA, presidenta d'Habitat3 "No hi ha prou habitatge social i sense alternativa no es podrà controlar el mercat"

Habitat3 és la gestora d'habitatge social vinculada a la Taula del Tercer Sector i Carme Trilla n'és la presidenta. Per a Trilla, que va ser secretària d'Habitatge de la Generalitat, "el mal ja està fet" i considera que el problema "és que ens hem situat en un nivell molt alt de preus de lloguer respecte als nostres salaris".

Trilla és de l'opinió que no hi ha fórmules màgiques, i assegura que el punt "més delicat" és la regulació de preus, que ha estat vint anys amb les rendes antigues, perquè "el que té d'avantatge, ho té de desavantatge, ja que desestimula l'oferta; si un no pot treure'n la rendibilitat que

creu que podria obtenir, no arrendarà el pis". Afegeix que en el mercat del lloguer "les possibles solucions sempre van a favor de l'un o de l'altre, o del propietari o del llogater, és molt difícil trobar fórmules que beneficiïn a tothom".

Per a Trilla, el problema és que no hi ha prou lloguer públic o social, és a dir, assequible i controlat: "Mentre no tinguem una oferta alternativa que no sigui de mercat, serà molt difícil de controlar el problema". L'economista considera que cal fer més habitatge públic des dels ajuntaments o amb promotors privats, que rebin ajuts públics a canvi de preus assequibles.



F. MELCÓN



PERE TORDERA

JOAN RÀFOLS
President de la Cambra de la Propietat Urbana

"Paguem les conseqüències d'un control dels preus"

"Si hi ha una oferta rígida i una demanda creixent, s'ajusta per la via dels preus, ho diuen tots els manuals d'economia", assegura Joan Ràfols, president de la Cambra de la Propietat Urbana, que també opina que una política de control dels preus no és la solució: "No hi ha hagut prou oferta de lloguer, perquè Espanya va tenir una política de control dels preus del lloguer des dels anys 20 fins al 1994, que va suposar una absoluta congelació de rendes en molts casos i va provocar que la inversió privada no es dediqués a construir edificis per destinar-los al lloguer".

Com a conseqüència d'aquesta política de control de preus, Ràfols també afirma que a Barcelona l'habitatge de lloguer "és vell, perquè es concentra a la part antiga de la ciutat, és de superfície més reduïda que la mitjana del parc d'habitatge i, a més, està en mal estat, perquè, si no se'n treia prou rendit, no es feien obres de millora".

Un altre factor determinant és el fet que ha canviat l'estructura de la propietat del parc d'habitatge. "Mentre que, als anys 60, el 80% dels habitatges de lloguer tenien una propietat vertical –blocs sencers en mans d'un sol tinentor–, ara la propietat vertical no arriba al 30% i això fa que la gestió i l'activitat del lloguer siguin poc professionals, és a dir, no és una explotació econòmica, sinó que és un complement de renda per a moltes famílies", explica.

Ràfols assegura que ara "estem pagant la inactivitat" que hi ha hagut en els últims anys en política d'habitatge, i afegeix que "no tenia cap sentit que als 90 l'habitatge protegit que es construïa fos de compra".