

EL LLOGUER VOL DEIXAR DE SER RESIDUAL

CONVERGÈNCIA. Els experts preveuen que el pes del lloguer s'acosti al 30% en els pròxims anys, en sintonia amb la mitjana europea. **NOU MARC.** Les restriccions al crèdit, la caiguda de renda, el mercat laboral o la supressió dels incentius a la compra, entre els factors clau

BERTA ROIG
BARCELONA

Fa pocs anys, en ple boom econòmic i immobiliari, qui optava per llogar l'habitatge era considerat poc més que ximple. O com a mínim aquesta era la sensació majoritària. Llogar era tirar els diners perquè les rendes en un segment amb molt poca oferta eren elevades i fins i tot podien ser més altes que la quota hipotecària que ens oferia l'entitat financera de torn. A més, els preus dels pisos pujaven any rere any, així que comprar era la millor inversió del món, la més segura i, per descomptat, la més rendible.

Avui les coses han canviat. L'Estat espanyol parteix d'un percentatge de lloguer molt residual respecte del global del mercat immobiliari (17%), lluny en cara del 30% de mitjana de la UE, segons dades d'Eurostat. Però la crisi ha obert una porta cap al canvi, que farà, segons apunten els experts, que el mercat de lloguer se situï en els pròxims anys en nivells europeus. "Abans només el 15% de les operacions en què mitjançàvem eren de lloguer, mentre que ara aquest percentatge ha pujat al 35%", destaca el responsable del departament d'estudis de Pisos.com, Manuel Gandarias. Les fortes restriccions en l'accés al crèdit, la falta d'una seguretat laboral i la caiguda de la capacitat de renda de les famílies han fet que una part de la demanda que abans hauria acudit al mercat de compra es reorienti avui cap al lloguer.

Preveient aquest escenari, el 2008 la franquícia italiana Solo Afitti (només lloguers) va optar per fer el salt cap a l'Estat espanyol, on avui té 41 franquícies, a

“

Les ajudes han d'anar focalitzades al llogater i no tant al propietari

GONZALO BERNARDOS
PROFESSOR DE LA UB

Primer van ser els expulsats del mercat de compra i ara joves que ho trien

SIRO CHAPARRO
SOLO ALQUILERES

Abans només el 15% de les operacions eren de lloguer, mentre que ara han pujat al 35%

MANUEL GANDARIAS
DEPARTAMENT ESTUDIS PISOS.COM

La crisi ha posat en evidència que el totxo no sempre és una bona inversió

JOSÉ GARCÍA MONTALVO
PROFESSOR DE LA UPF

Catalunya localitzades a Reus, Terrassa i Barcelona. "Al principi els clients que teníem eren sobretot gent que havia quedat expulsada del mercat de compra, però ara estem veient una nova generació més jove que té el lloguer com a primera opció", explica Si-ro Chaparro, responsable de seu de Solo Alquileres. A Itàlia el lloguer representa el 28% del total del mercat, i Chaparro creu que aquí la xifra també s'acostarà al 30% en cinc anys. "Hem començat més tard, i per això necessitem encara uns anys", afirma. També a l'associació de promotors, l'APCE, admeten que les pautes estan canviant i que l'auge del lloguer serà progressiu. "Hem d'anar convergint amb la mitjana europea però no podem oblidar el pes d'una mentalitat enfocada a la compra, i per això difícilment superarem aquest 30%", diuen fonts de l'organització.

Que els espanyols són majoritàriament compradors és un argument molt repetit, però fins a quin punt és cert? Si es miren les estadístiques històriques, als setanta el percentatge de gent que vivia de lloguer vorejava el 30%, un pes que s'incrementava considerablement a les àrees urbanes. De fet als anys cinquanta aquest pes dins les ciutats podia arribar fins al 80%. Pel cap de vendes i màrqueting d'Habitacila, Javier Llanas, aquesta situació "responia més a una incapacitat per comprar que a una preferència natural com passava en altres països europeus", però hi ha altres factors que van separar clarament l'Estat espanyol d'altres veïns europeus. Les polítiques d'incentius. El professor d'economia de la UPF José García Montalvo destaca: "La cultura no es forma del no-res; a Espanya hem tingut durant dècades incentius a

LES XIFRES

17%

Pes de l'arrendament
Percentatge encara molt per sota de la mitjana UE del 30%.

81.586

Estoc de pisos a Catalunya
Els experts apunten que la sortida és el lloguer.

la compra amb desgravacions fiscals no només sobre els interessos com tenien altres països com ara els EUA i Alemanya, sinó també sobre el capital." Per García Montalvo, no es pot menysprear el pes que això ha tingut en la formació d'aquesta mentalitat comprador ni sobre l'evolució del mercat immobiliari. "Aquí es va optar per aquests incentius tan grans perquè en el fons el que volien els governs era incentivar i ajudar a la construcció, i això de retruc va provocar un augment dels preus", afegeix.

L'auge de l'opció de compra també es va veure clarament beneficiada durant els anys del boom per la política de baixos tipus d'interès. Aquest serà un factor clau a l'hora de predir com es comportarà el mercat de lloguer un cop superada la crisi, tal com indica el professor d'economia de la Universitat de Barcelona Gonzalo Bernardos: "Si els tipus es mantenen baixos, aquest auge del lloguer desapareixerà perquè els tipus baixos sempre beneficien la compra."

Des de l'APCE s'apunta que el límit del pes que pot arribar a tenir el lloguer també ve molt determinat per les pautes d'estalvi de les famílies. "A pesar de les cai-

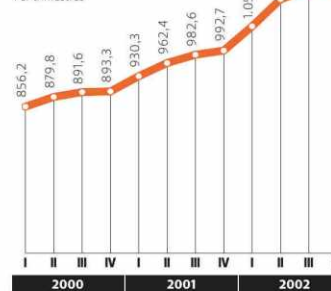
El lloguer en el mercat in

COMPARACIÓ DELS PAÏSOS EUROPEUS QUAN AL NOMBRE DE GENT QUE VIU DE LLOGUER I

	COMPRA	LLOGUER		COMPRA
Romania	97,5	2,5	Portugal	74,9
Lituània	93,1	6,9	Xipre	74,7
Croàcia	90,1	9,9	Finlàndia	74,3
Eslovàquia	90,0	10,0	Irlanda	73,4
Hongria	89,7	10,3	Itàlia	71,9
Bulgària	86,9	13,1	Bèlgica	71,6
Estònia	85,5	14,5	Suecia	70,8
Letònia	84,1	15,9	Regne Unit	70,0
Estat espanyol	83,0	17,0	Luxemburg	68,1
Noruega	82,9	17,1	Països Baixos	67,2
Polònia	81,3	18,7	Dinamarca	66,6
Islàndia	81,3	18,7	França	62,0
Malta	80,1	19,9	Austria	57,4
Rep. Txeca	78,7	21,3	Alemanya	53,2
Eslovènia	78,1	21,9	Suïssa	44,3
Grècia	77,2	22,8	TOTAL	70,7

EVOLUCIÓ DEL PREU DE L'HABITATGE LLIUER

En trimestres



FONT: EUROSTAT, MINISTERI DE FOMENT, SOLO ALQUILERES

gudes de preus, la gent segueix materialitzant l'estalvi a través de l'habitatge", destaquen fonts de la patronal. En aquest mateix sentit, el president de l'APEI (Associació Professional d'Experts Immobiliaris), Óscar Martínez, considera que a pesar de l'esclat de la bombolla immobiliària, "a llarg termini la inversió en el totxo sempre és una bona inversió".

Fa dècades el 30% de la gent vivia de lloguer i a les ciutats podia arribar al 80%

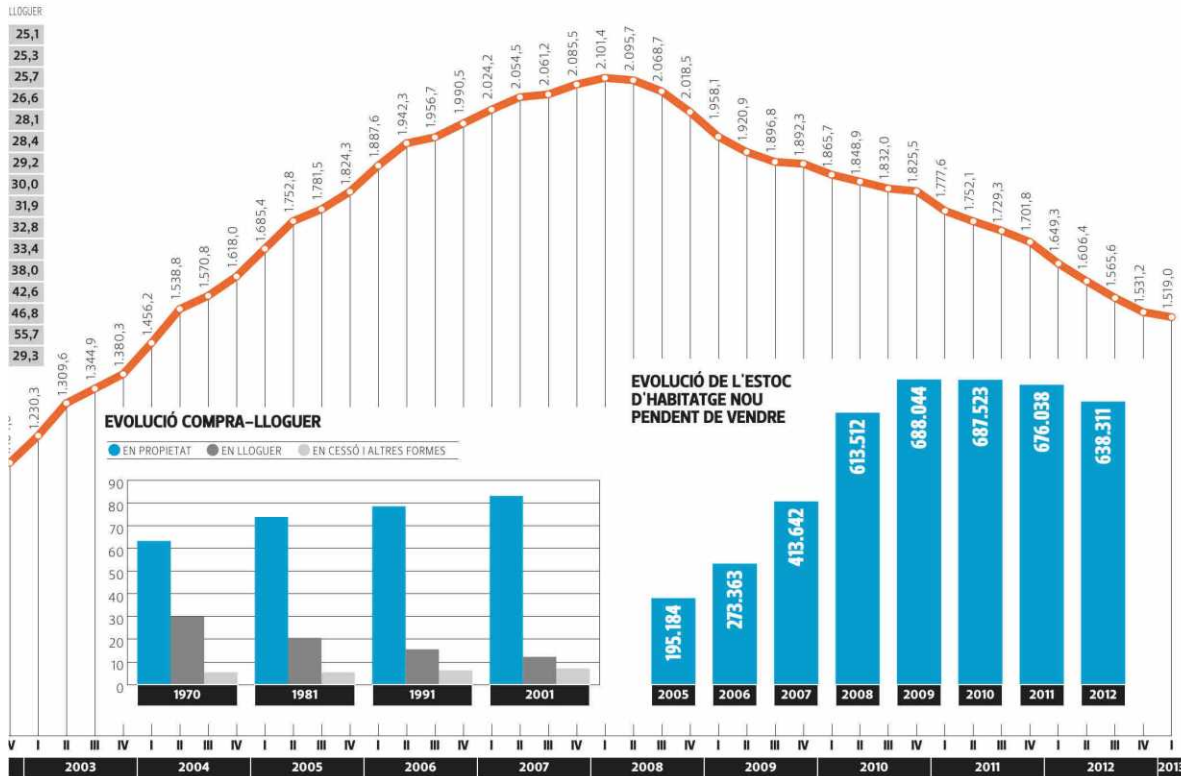
No opina el mateix, però, el professor de la UPF García Montalvo: "Hi ha dues coses que ha canviat aquesta crisi: les polítiques d'incentius a la compra, que no tornaran, i l'acceptació que els actius immobiliaris puguen i baixen de preu i que per tant no sempre són una bona inversió; això quedarà en la memòria col·lectiva molt de temps."

I a més, hi ha la incidència del mercat laboral. La crisi no només ha generat majors inseguretats i per tant menor solvència per assumir una hipoteca a llarg termi-



inmobiliari espanyol

T
DE COMPRA



ni, sinó que a més ha evidenciat que no sempre serà fàcil trobar feina a cinc minuts de casa. Tot just aquests dies hem conegut els resultats d'un estudi elaborat per Infojobs i Esade en què es posa de manifest que el 65% dels joves espanyols menors de 30 anys ja busquen feina a Europa. "Aquests joves no tenen el mateix sentit d'arrelament que els seus pares, i per tant serà més fàcil que optin pel lloguer com a primera opció", explica Siro Chaparro.

En tot cas, tots els experts coincideixen que el model que ha imperat durant dècades a l'Estat espanyol, on tothom havia de passar per la compra, s'ha esgotat amb la crisi, i que això és bo. En el fons, explica el responsable d'Habitacía, té sentit anar cap a un sistema més flexible que permeti canviar d'habitatge en funció de les necessitats vitals de cada moment. "L'europeu en general té molt clar que les seves necessitats respecte de l'habitatge aniran canviant al llarg de la seva vida, però aquí sembla que de moment només ho hem tingut clar a l'hora de comprar el cotxe", destaca. És el que als EUA es coneix com *climbing the ladder* (pujar en l'escala), els joves entren en el mercat immobiliari

amb el lloguer perquè encara no tenen prou estabilitat laboral i estan subjectes a una major mobilitat; en acostar-se als quaranta, amb una vida més estable i la família formada, la demanda es trasllada al mercat de compra, "i finalment en arribar a la jubilació es passa a una hipoteca inversa i es torna a viure de lloguer en un habitatge més adaptat a les noves necessitats vitals", explica García

Sortida per als pisos buits

Segons els càlculs del Ministeri de Foment, al conjunt de l'Estat espanyol hi havia 638.311 habitatges nous sense vendre el 2012. La xifra s'ha estabilitzat i fins i tot ha baixat una mica respecte d'anys anteriors perquè cada any es construeix menys, però tot i així les xifres són esfereïdores, i més encara si es té en compte que encara s'hi han de sumar els habitatges buits usats. A Catalunya, i segons les dades de l'APCE, el juliol del 2012 hi havia 81.586 habitatges nous i usats pendents de vendre. "L'única manera de treure al

Montalvo.

Precisament, per Gonzalo Bernandos, el futur del mercat del lloguer vindrà marcat sobretot pel paper que jugarà el col·lectiu de jubilats, i no tant dels joves. "Els pot resultar molt interessant buscar un lloguer assequible i alhora llogar la casa que ja tenen pagada com una manera de complementar unes pensions que aniran a la baixa."

mercant aquest estoc és per la via del lloguer", assegura José García Montalvo. És clar que l'administració també ha vist les orelles al llop, i per això com qui diu en quatre dies ha optat per deixar enrere dècades d'estímul a la compra.

Pel professor de la UPF, no té sentit que la Sareb o banc dolent no estigui també treballant amb aquesta estratègia. "Hauria de constituir un vehicle per llogar els actius; aquesta és l'única opció que té per reduir l'estoc", destaca.

A immobiliàries com ara Habitacía ja han observat moviments similars entre el col·lectiu de gent gran. "És un perfil de client que està guanyant terreny, el de jubilats que destinen els estalvis a comprar un pis al barri que coneixen i destinar-lo al lloguer", explica Javier Llanas. Les rendibilitats properes al 6% que ofereix el mercat de lloguer resulten sense dubte infinitament més atractives que els interessos de l'1,5% que estan donant els dipòsits bancaris. I aquí sense dubte ha ajudat també la important baixada de preus al mercat immobiliari. "Ara pots comprar un pis per 70.000 o 90.000 euros, amb el que aquests jubilats poden tancar l'operació sense necessitat d'hipoteques, només amb els estalvis", indica el responsable d'Habitacía.

Els experts coincideixen a destacar que el paper de l'administració serà també molt important en el desenvolupament futur del mercat de lloguer. De moment el govern de l'Estat ja ha optat per suprimir els incentius fiscals a la compra i el Pla Estatal d'Habitatge 2013-2016, que tot just s'acaba de presentar, posa l'accent precisament en el foment del lloguer, tant a través d'ajudes al llogater

LES CLAUS

Tots els camins porten al mercat de l'arrendament

1 ACCÉS AL CRÈDIT. El tancament de l'aixeta del crèdit i la reducció en la concessió d'hipoteques han fet fora molta gent del mercat de compra. La situació dels bancs no fa pensar que això canviï a curt termini.

2 ATUR. Els elevats índexs d'atur minven la capacitat de les famílies per assumir deutes i generen inseguretats respecte de les possibilitats futures a aquells que conserven la feina.

3 INVERSIÓ. La caiguda pronunciada i sostinguda dels preus dels pisos ha posat en dubte que el totxo sigui sempre una bona inversió.

4 INCENTIVUS. La desaparició dels incentius fiscals a la compra i la certesa que trigarà molts anys a tornar (si és que tornen) se suma a l'aprovació de mesures per fomentar el lloguer des de les administracions.

5 MOBILITAT LABORAL. La crisi ha obligat molta gent a buscar feina més enllà de la ciutat on viu. Aquesta mobilitat laboral incentiva el mercat de lloguer per sobre del de compra, ja que aporta més flexibilitat.

com impulsant el parc públic d'habitatges en aquest règim. Per alguns experts, el pas més clar passarà per una reforma de la llei d'arrendaments que aporti més seguretat al propietari i, per tant, que incentivi la posada al mercat de més pisos de lloguer. En aquest sentit, els anuncis de l'executiu d'introduir elements com ara un registre de morosos es veuen amb bons ulls per part dels experts. En canvi, la reducció de cinc a tres anys dels contractes de lloguer -que l'executiu va aprovar per donar més seguretat al propietari- no agraden a tots. "Els que poden impulsar el lloguer és la gent gran, i aquests busquen estabilitat, no aniran a viure de lloguer si pensen que al cap de tres anys els paren fora", indica Bernandos. Pel professor de la UB, ara el mercat no necessita més oferta sinó més demanda, "i per tant les ajudes han d'anar focalitzades al llogater i no tant al propietari".

On hi ha coincidència és a apuntar que les administracions en general estan actuant sobre la marxa, improvisant en funció dels girs del mercat. "No es veu un plantejament de fons en les mesures que es van anunciant", destaca Siro Chaparro.