



SECTOR INMOBILIARI

FRANCESC MELCION



# El boom del lloguer

Els preus s'estan disparant i el 95% dels pisos es lloguen en menys d'un mes mentre els inversors es llancen al sector, que ofereix rendibilitats més elevades que qualsevol altre

XAVIER GRAU  
BARCELONA

Diversos factors s'han conjurat per escalfar el mercat de l'habitatge de lloguer a Barcelona. "Com més pisos tingúes, més en llogaria", afirma amb suficiència el comercial d'una agència immobiliària. La ciutat atreu nous inversors, i la millora de la demanda, juntament amb una oferta que es redueix, fa pujar els preus. Les últimes dades de la secretaria d'Habitatge ho demostren: la falta d'oferta va fer caure el nombre de contractes de lloguer el 2015. Se'n van signar 40.623 a la ciutat de Barcelona, 4.000 menys que l'any anterior. El resultat immediat va ser un augment dels preus del 7%.

L'atracció per als inversors també és ben clara. Els pisos s'han convertit, en aquest moment de tipus d'interès en mínims, en un dels actius més atractius. Els dipòsits bancaris pràcticament no donen rendibilitat, i el deute públic tampoc, mentre que la borsa provoca pèrdues als inversors, com es veu al gràfic adjunt. La solució per la qual molts aposten és una vella recepta: el totxo. Segons el Banc d'Espanya, la rendibilitat per lloguer és d'un 4,6% i, si se suma el lloguer a la revalorització que té per si sol l'immoble, el retorn frega l'11%.

Aquesta rendibilitat del sector immobiliari residencial està provocant que tant particulars com fons especialitzats i noves societats in-

versores es llancin a comprar pisos per llogar-los. "Té molta lògica, perquè és de les poques inversions rendibles", opina José García Montalvo, professor d'economia de la Universitat Pompeu Fabra.

Però el perfil de l'inversor està canviant. Primer acostumaven a ser particulars que compraven un pis o dos amb els estalvis (i en alguns casos amb una part d'endeutament) per llogar-los i treure'n un rendiment. Després van arribar els grups d'inversors familiars, inicialment locals i després internacionals. Però ara ja s'estan estructurant grans fons, en molts casos en forma de so-

cimis (societats immobiliàries amb beneficis fiscals), per fer negoci. La primera gran operació d'aquest tipus la va protagonitzar Hispania, la societat participada pel magnat George Soros, que el 2014 va comprar 213 pisos a Diagonal Mar per quasi 64 milions. Però ara hi ha a Espanya fins a cinc socimis preparant la seva sortida a borsa per dedicar-se exclusivament al negoci del lloguer, entre les quals hi ha Domo i Alquiler Seguro.

"Es millor que hi hagi grans empreses i fons amb capacitat de gestió dedicant-se a aquest negoci que no un munt de particulars, que por-

**Moda**  
Cinc empreses  
dedicades  
únicament  
al lloguer  
preparen el  
debut a borsa

ten a un mercat de lloguer fraccionat, ineficax i amb escassa oferta", defensa García Montalvo.

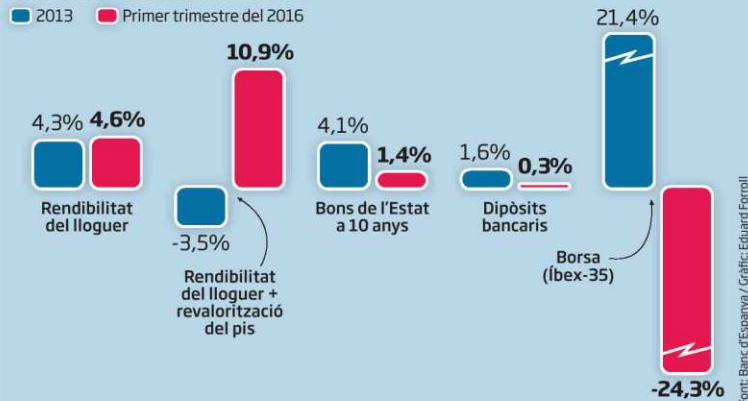
A més, aquest expert opina que l'entrada d'inversors institucionals farà augmentar l'oferta de pisos, cosa que "a la llarga hauria de frenar l'escalada dels preus de lloguer". A més, s'aniria cap a la situació d'altres capitals europees, en les quals la proporció de famílies que viuen de lloguer és molt més alta que a Barcelona, on encara persisteix el costum de tenir l'habitatge en propietat.

La irrupció d'inversors institucionals potser frena la pujada de preus a llarg termini, però a curt termini no està sent així. La immobiliària Forcadell explica que la disponibilitat d'habitatge de lloguer torna a estar als nivells del 2007 "amb una oferta més aviat reduïda en proporció a la demanda, que està creixent". A més, els llogaters es queden més temps al pis davant la dificultat de trobar nous habitatges a un preu adequat a les seves expectatives, la qual cosa encara redueix més l'oferta de pisos que surten al mercat. Per això els preus pugen.

Segons Idealista, al juny es pagava per metre quadrat de lloguer a Barcelona 11,8 euros, un 21% més que un any enrere. Per la seva banda, Pisos.com indica que els lloguers han pujat un 4,27% al conjunt de Catalunya i un 9,7% a la província de Barcelona. Segons aquest portal, Barcelona és la segona capital espanyola amb el preu mitjà de lloguer

## On es guanyen més diners?

Evolució de la rendibilitat de les inversions  
■ 2013 ■ Primer trimestre del 2016



Font: Banc d'Espanya / Gràfic: Eduard Forrell



més car, de 1.265 euros al mes. Hi ha qui espera a curt termini pujades més importants.

El professor d'economia de la Universitat de Barcelona Gonzalo Bernardos creu que el 2016 a Barcelona serà un any rècord i els preus de lloguer s'enfilaran un 15%. "L'increment de la demanda i la reducció de l'oferta faran que la sensació d'escassetat sigui més aguda", diu. Segons la immobiliària Forcadell, el 30% dels pisos es lloguen en una setmana i el 95% en menys d'un mes.

#### Per què creix la demanda?

Si els nous inversors, a mitjà termini, poden augmentar l'oferta, la demanda continuarà creixent. Forcadell assenyala com a principals demandants de pisos de lloguer els joves, estrangers i estudiants. L'Ajuntament, en un informe recent, apuntava a causes econòmiques, bàsicament perquè el lloguer és l'única alternativa viable per accedir a l'habitatge per a moltes famílies, i a causes demogràfiques, amb una tendència cap a unitats de convivència diverses sense vocació de permanència, com la població flotant per motius d'estudis o professionals, o sense cap vincle més que compartir despeses. García Montalvo assegura que aquesta tendència anirà a més, perquè l'augment de l'ocupació temporal i la devaluació dels salaris dificulten a moltes persones adquirir un habitatge i han d'anar de lloguer.

La creixent aflluència d'estudiants també es tradueix en els preus. Segons el portal Idealista, les habitacions de lloguer per a estudiants tenen un preu mitjà de 368 euros a Barcelona, quasi un 7% més que fa un any, i és el més elevat de totes les capitals espanyoles. Fotocasa situa el preu en 371 euros, també el més alt d'Espanya i un 38% per sobre de la mitjana.

#### Pressió turística

Un element que també afecta l'oferta és la dedicació de pisos –o habitacions– a finalitats turístiques. Aquest estiu, segons Apartur, la patronal d'apartaments turístics, l'ocupació a Barcelona ha arribat al 85%. Però, a més, s'ha de tenir en compte l'impacte dels pisos que s'ofereixen en plataformes tecnològiques. Segons un estudi de la consultora EY, amb dades del 2015, si el preu mitjà de lloguer a Barcelona era de 750 euros, els ingressos que es podien obtenir pel mateix pis dedicant-lo a usos turístics pujaven a 1.670 euros, un 123% més.

Segons aquest estudi, això fa que a Barcelona l'oferta d'allotjament turístic a través de plataformes com Airbnb ja superi l'oferta reglada de places turístiques (hotels, apartaments, hostals i pensions). Airbnb nega que el seu negoci faci elevar el preu del lloguer i afirma que el preu mitjà del lloguer a Barcelona és de 755 euros, un 9% per sota del màxim de 833 euros que en el pic del 2008, quan la plataforma no existia. ■