



IMMOBILIARI

# Espanya, al nivell dels estats excomunistes en propietat de pisos

Vuit de cada deu habitatges són de compra, gairebé el doble que a Alemanya

Vuit de cada deu habitatges a Espanya són de propietat, gairebé el doble que a Alemanya. L'Estat és el setè país de la UE amb més pisos de compra i menys de lloguer, només superat pels excomunistes.

DANI SÁNCHEZ UGART

**BARCELONA.** Espanya ocupa el setè lloc de la llista de països de la Unió Europea (UE) amb un percentatge d'habitatges en propietat més alt o, cosa que és el mateix, amb un índex de penetració del lloguer més baix. En concret, el 82,7% de les famílies espanyoles viuen en una casa de propietat. Per davant d'Espanya, a Europa, només hi ha països excomunistes, tots de recent incorporació a la Unió. Són Romania, Lituània, Croàcia, Eslovàquia, Bulgària i Estònia, segons un estudi de l'Institut de Estudios Econòmics (el *think tank* de la patronal CEOE) publicat ahir.

Aquests països tenen una penetració de la propietat més gran per motius històrics: als règims comunistes, les cases on vivia la població eren de titularitat estatal. Arran del desmantellament de les estructures comunistes que hi va haver en aquests països en els anys posteriors a la caiguda del Mur de Berlín del 1989, els habitatges van passar a ser propietat de les famílies que els ocupaven. Per aquest motiu, el mercat de lloguer és molt jove en comparació amb els països capitalistes. Tot i així, alguns d'aquests estats, com Letònia o Polònia, en poc més de 20 anys ja han superat Espanya en penetració del lloguer.

"En els últims 50 anys hi ha hagut incentius constants a la compra de l'habitatge a Espanya", explica José García Montalvo, professor d'economia de la Universitat Pompeu Fabra. Als anys 60, les ajudes es van destinar a la construcció d'habitatges i, a partir dels 70, es van inclou-

re desgravacions a la renda per la compra de l'habitatge, que no es van eliminar fins a l'any passat. Montalvo rebutja la consideració que es fa habitualment que diu que a Espanya hi ha més "cultura de la propietat", perquè considera que aquesta cultura no és natural, sinó que s'ha creat a través "d'incentius econòmics" de l'Estat.

Després dels excomunistes, i al marge d'Espanya, els països on més pes té la propietat dels habitatges són Grècia i Portugal, tots dos per sobre del 75% -i tots dos rescatats per la UE-. A continuació hi ha Finlàndia, Xipre, Itàlia i Bèlgica, on més de 7 de cada 10 ciutadans són propietaris de la casa on viuen.

Amb algunes excepcions -com Espanya-, i a grans trets, com menys penetració de la propietat del pis, més renda per càpita. El país on menys gent té la casa comprada és Alemanya, amb un 45,8%. A continuació se situa Àustria, amb un 57,5%, seguida de França, Dinamarca, els Països Baixos, el Regne Unit, Luxemburg i Suècia -tots per sota del 70% de penetració de la propietat.

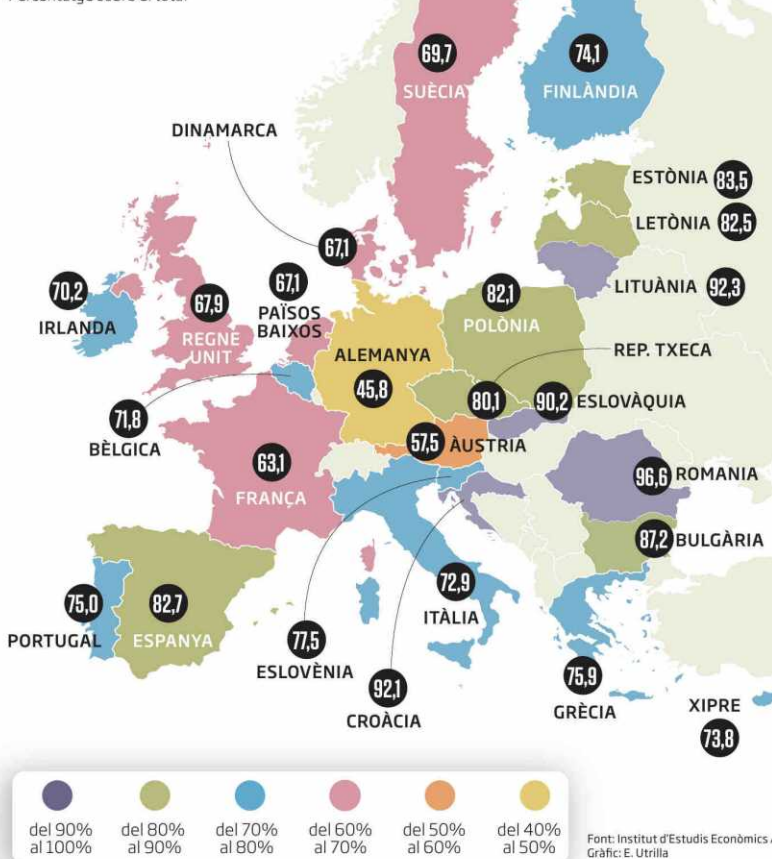
### Mobilitat laboral

"Els propietaris d'habitatges acostumen a tenir una mobilitat laboral més reduïda, motiu pel qual un mercat de lloguer que funcioni bé pot contribuir a reduir les reticències a acceptar un lloc de treball fora del lloc habitual de residència", recorda l'Institut de Estudios Econòmics en un comunicat. Montalvo coincideix amb el diagnòstic i afegeix, que, a més d'una millora del mercat laboral, un creixement del lloguer comportaria altres beneficis econòmics: "Redueix la possibilitat de patir una bombolla immobiliària i afavoreix que les famílies diversifiquin les seves inversions".

En efecte, països com Alemanya, amb una gran penetració del lloguer, han gaudit en els últims

## Habitatges en propietat a Europa

Percentatge sobre el total



### Futur L'esclat de la bombolla immobiliària està animant el lloguer

anys d'una gran estabilitat en el preu dels habitatges, a diferència del que va passar a Espanya fins al 2007. És a dir, en certa manera, la preferència per la propietat de l'habitatge de les famílies espanyoles va incidir en la creació de la bombolla immobiliària que ha desencadenat la crisi financera.

### Increment futur del lloguer

Montalvo explica, però, que la reticència a acceptar una feina lluny de casa a Espanya no és culpa només de la gran proporció de gent que té una hipoteca. Segons ell, també hi influeix la tendència a buscar casa a prop de la dels pares, tant perquè ajudin a l'hora de cuidar els fills com per tenir-ne cura quan siguin dependents, perquè no hi ha prou recursos per pagar cuidadors profes-

sionals. Això, al seu torn, ha pogut incentivar en part el fet que hi hagi més penetració de la propietat. "Però un 82% no és comprensible", alerta Montalvo, que insisteix a culpar de la xifra els incentius estatals a la compra.

L'expert pronostica, però, que, "afortunadament", hi haurà un increment del lloguer en els pròxims anys. Segons les seves prediccions, en tres o quatre anys el lloguer haurà guanyat terreny fins al 25%, i Espanya es col·locarà al nivell de Grècia o Portugal. De fet, aquesta modalitat d'accés a l'habitatge ja està guanyant terreny en els últims anys, per la desconfiança en el mercat immobiliari i, sobretot, perquè els bancs han tancat l'aixeta del crèdit i concedeixen molt pocs hipoteques.