



Tribuna

José García Montalvo

# Els lloguers encara cauran, però menys

**“El més lògic és esperar que els preus dels lloguers es continuïn ajustant, encara que segurament no al ritme dels últims anys, en què hem vist caigudes anuals de més del 10%”**

**Q**uan tocarà fons el sector immobiliari? I quan acabarà la caiguda de preus? Aquestes són les dues preguntes que els mitjans de comunicació m'han fet amb més freqüència d'ençà que va començar la crisi immobiliària. La resposta ha estat sempre la mateixa: no ho sé ni crec que ningú ho sàpiga.

En el tema del sector immobiliari només tenia dues certeses. La primera era que els preus s'ajustarien entorn del 50% dels seus nivells màxims, i es tornaria a una ràtio més raonable entre preu de l'habitatge i renda familiar. La segona era que en pocs anys la proporció d'habitatges de lloguer es multiplicaria. Vaig insistir en aquesta visió fa gairebé dos anys en aquestes mateixes pàgines en un article que es titulava *El lloguer és la solució*.

La primera predicció ja està a punt de complir-se. La segona, sobre l'augment significatiu de la proporció d'habitatge de lloguer, va també pel bon camí. En qualsevol cas no feia falta un model econòmic gaire complex per adonar-se que l'opció del lloguer augmentaria amb força.

## Rendibilitat a dues bandes

Respecte a l'oferta d'habitatge de lloguer, els que compren un habitatge com a inversió veuen que, durant molts anys, no serà fàcil obtenir un guany de capital venent-lo, i això fa que molts decideixin posar els habitatges al mercat de lloguer. A més, petits inversors i grans fons internacionals veuen un negoci clar: comprar habitatges barats i posar-los en lloguer. Aquesta opció, donada la gran caiguda de preus, torna a proporcionar unes rendibilitats molt atractives que superen amb claredat el que un petit inversor podria aconseguir amb dipòsits i molts actius financers.

Respecte a la demanda, el retorn de la banca a una gestió del risc prudent redueix la disponibilitat de crèdit hipotecari i dificulta la compra d'habitatge. A més, la

caiguda de la renda per càpita, l'augment de l'atur, el risc de desocupació futura, la possibilitat que els preus continuïn caient durant algun temps i la constatació que molts propietaris tenen hipoteques superiors al valor de la seva vivenda redueixen significativament la demanda d'habitatge.

## Estímul des de dalt

Per si això no fos prou, els poders públics per fi s'han adonat de la importància de promoure el mercat de lloguer. Durant els anys de la bombolla vaig repetir fins a l'extenuació que era necessari eliminar la deducció fiscal a l'habitatge, reformar la llei d'arrendaments per flexibilitzar-la i no construir ni un habitatge protegit per vendre.

Després de molts anys, les tres propostes ja són una realitat. El gener del 2013, i després que es recuperés breument durant un any, la deducció fiscal a l'habitatge ha passat a millor vida i esperem que aquesta vegada sigui per sempre. A més, s'ha modificat la llei d'arrendaments (LAU) per dotar de més flexibilitat el mercat de lloguer. Arrendadors i arrendataris tenen ara molta més llibertat per fixar les condicions dels contractes. Finalment el nou pla d'habitatge ha posat fi a la construcció d'habitatge protegit per vendre, i només destina finançament a l'habitatge social de lloguer. Per si això no fos prou, molt recentment el govern central ha aprovat ajudes al lloguer. Les condicions de l'oferta, la demanda i les noves polítiques públiques faran que el lloguer creixi fins al 25% i el 30% de quota de mercat a finals d'aquesta dècada, de manera que se situarà en nivells raonables al nostre grau de desenvolupament.

Els avantatges d'augmentar la proporció d'habitatge de lloguer van més enllà de la millora en l'accessibilitat. Treballs acadèmics recents mostren com una proporció raonable d'habitatges de lloguer augmenta la mobilitat laboral i redueix la desocupació. A més, en reduir la pressió so-

bre la compra també baixa la probabilitat de patir bombolles, almenys de la grandària de la que hem patit.

Un aspecte molt més complex és l'avaluació de què passarà amb el preu del lloguer. Tant l'oferta com la demanda d'habitatge de lloguer està augmentant molt significativament. Això implica que l'efecte sobre el preu és indeterminat: dependrà de si puja més l'oferta –en aquest cas els lloguers baixaran– o puja més la demanda –en aquest cas passarà el contrari–. Fins ara s'ha observat una significativa caiguda dels lloguers. Per exemple, a Barcelona el portal Idealista estima que el preu del lloguer ha caigut un 24% des del 2008, mentre que a Madrid aquesta caiguda és del 19%. En els municipis del voltant de Barcelona el lloguer hauria caigut entre un 15% i un 31%.

Els lloguers continuen caient amb força en l'actualitat. Segons les estadístiques de l'Ajuntament de Barcelona, el preu del lloguer estava caient un 6,3% en el primer trimestre del 2013. Fotocasa, amb informació més actualitzada, assenyalava en el seu informe d'agost que el preu del lloguer baixava a Barcelona un 8,9% mentre que a Madrid queia un 6,9%. Què passarà en el futur amb el preu del lloguer? El més lògic és esperar que, almenys durant un temps, els lloguers es continuïn ajustant, encara que segurament no al ritme que hem vist en els últims anys, en què caigudes anuals superiors al 10% han estat freqüents. Sens dubte, la posada en lloguer de part de l'enorme parc d'habitatges nous no venuts i habitatges usats comprats per motius especulatius durant la bombolla ha estat més forta que la demanda. Aquestes forces aniran equilibrant-se a poc a poc. Ara bé, si em pregunten quan acabaran de caure els lloguers, la resposta serà la de sempre: no ho sé ni crec que ningú ho sàpiga.

José García Montalvo és catedràtic d'economia de la Universitat Pompeu Fabra