



Tribuna

# Javier G. Montalvo



## El lloguer és la solució al cercle viciós de l'habitatge

**L**es notícies que ens segueixen arribant des del sector immobiliari són desanimadores. El 2011 les vendes van caure un 30% i els preus van baixar un 14,3% a Catalunya i un 11,2% a l'Estat, segons ha publicat l'INE aquesta setmana. A més, els primers mesos de l'any segueixen mostrant caigudes de vendes i una acceleració de l'ajustament dels preus. No s'espera que la situació millori a curt termini, ja que, actualment, tots els factors perjudiquen la compravenda d'habitatges. La majoria dels potencials compradors pensen que els preus de l'habitatge seguiran baixant i, per tant, segueixen esperant. En canvi, els compradors que voldrien adquirir un habitatge en l'actualitat tenen moltes dificultats per obtenir un crèdit i, si l'obtenen, han de pagar uns interessos molt superiors als que hi havia fa només sis mesos. La prolongació de la crisi no canviarà aquestes tendències a curt o a mitjà termini.

Un altre element destacat és l'acumulació d'habitatges en els balanços de les entitats financeres, que, segons algunes estimacions, podria arribar al 25% de l'estoc d'habitatges nous a la venda. Aquesta circumstància afecta la capacitat del sector financer per concedir crèdits i, per tant, limita la capacitat de l'economia per sortir de la crisi.



### Com trencar la inèrcia

¿Hi ha alguna manera de trencar aquest cercle viciós? La resposta és la potenciació del lloguer. Els factors que perjudiquen la compra d'un habitatge beneficien en canvi l'opció del lloguer. Llogar permet seguir esperant que els preus de l'habitatge acabin d'ajustar-se i suposa una solució menys costosa en cas que es produeixi una pèrdua significativa de renda. A més, el lloguer evita haver de sol·licitar crèdits.

Per als bancs, llogar els seus immobles també és una opció desitjable. En l'actualitat un parc d'immobles llogats és molt més atractiu per a potencials inversors que un paquet d'habitatges a la venda. La proximitat geogràfica dels immobles que provenen de dacions de promotors a la banca permet aconseguir economies d'escala de la gestió del lloguer. Finalment, des d'un punt de vista social, augmentar la proporció del lloguer afavoreix la mobilitat laboral i ens acosta als estàndards dels països del nostre entorn. El lloguer és la solució. Com més aviat se n'adonin els poders públics més de pressa es podrà sortir del cercle viciós immobiliari.

Javier García Montalvo és catedràtic d'economia a la UPF