



MERCAT IMMOBILIARI

Expulsats del mercat de l'habitatge

Els autònoms i els treballadors temporals ho tenen molt difícil per aconseguir una hipoteca

XAVIER GRAU
BARCELONA

El mercat de l'habitatge s'està recuperant. Totes les estadístiques indiquen que augmenta el nombre de pisos venuts mes rere mes, i que el mercat hipotecari s'està revifant. Però la recuperació no és igual per a tothom. Dos col·lectius tenen tant o més difícil accedir ara a un habitatge de propietat com en el pitjor moment de la crisi: els autònoms i els que tenen un contracte temporal.

Això, a més, té una segona derivada sobre el mercat immobiliari. Com que es redueix el nombre de famílies que poden comprar un habitatge, són més les que volen anar a viure de lloguer. I aquest és un factor, entre molts altres, que està incidint en la demanda de pisos de lloguer i està fent pujar els preus de les rendes a llocs on hi ha poca oferta, com Barcelona.

Que el nombre de possibles compradors de pisos s'està reduint per culpa del mercat laboral ja ho expliquen els promotors. Els pocs que han començat a fer habitatge de nova construcció a Barcelona, com ara Corp o Via Célere, ho han explicat diverses vegades. En la majoria de pisos que venen, els compradors són famílies que ja tenen un pis de propietat, i el que volen és millorar. Fins i tot molts d'ells ja podien haver canviat de pis abans, però van posposar la decisió per la crisi, malgrat que no els afectés directament.

Contracte indefinit i 2.000 euros

El catedràtic d'economia de la Universitat Pompeu Fabra José García Montalvo destaca que, si bé ha començat a créixer el nombre d'hipoteques que donen els bancs, "les condicions no s'han relaxat". És a dir, a diferència d'abans de l'esclat de la bombolla immobiliària, ara les entitats intenten assegurar-se de la solvència de la persona que demana el préstec. "Si tens un sou de més de 2.000 euros i un contracte indefinit, les portes del banc estan obertes", diu aquest expert. Si no és el cas, no.

Així, l'aixeta del crèdit hipotecari s'ha obert, però només per a alguns. Ho corroboren les dades de l'últim informe del mercat de l'habitatge que elaboren conjuntament l'empresa Tecnocasa i la UPF. El nombre d'hipoteques que les entitats concedeixen a persones que tenen un contracte laboral temporal va caure en picat just al començament de la crisi. Aquest tipus d'empleats contractaven al voltant del 40% dels crèdits hipotecaris, però el primer trimestre del 2007 el percentatge va començar a caure dràs-



El mercat hipotecari s'està revifant, però no per a tothom. FRANCESC MELCION

ticament fins a només el 8,3% el segon semestre del 2009. Des d'aquell moment la proporció s'ha mantingut pràcticament estable, fins i tot amb un petit descens, perquè el primer semestre d'aquest any només eren el 7,5%.

I tot i que el nombre total d'hipoteques concedides va començar a caure durant la crisi, la proporció dels empleats amb un contracte indefinit que en van aconseguir una es va disparar. Abans de l'esclat de la bombolla es movien al voltant del 51%, però entre el 2008 i el 2009 el percentatge va arribar a màxims del 82% el 2015. El primer semestre

Percentatge Només un 8% d'hipoteques són per als que tenen un contracte temporal

d'aquest any 2016 era el 77%, un percentatge que es manté estable els tres últims trimestres.

L'altre col·lectiu amb dificultats per accedir a una hipoteca és el dels autònoms. No tenir un sou fix i segur mai ha estat ben vist pels bancs a l'hora de concedir crèdits. Al inici de la crisi els autònoms que accedien a una hipoteca eren aproximadament el 10% dels hipotecats. Ara el percentatge és més o menys similar, però durant la part més dura de la crisi, l'any 2012, aquest percentatge va vorejar el 0%.

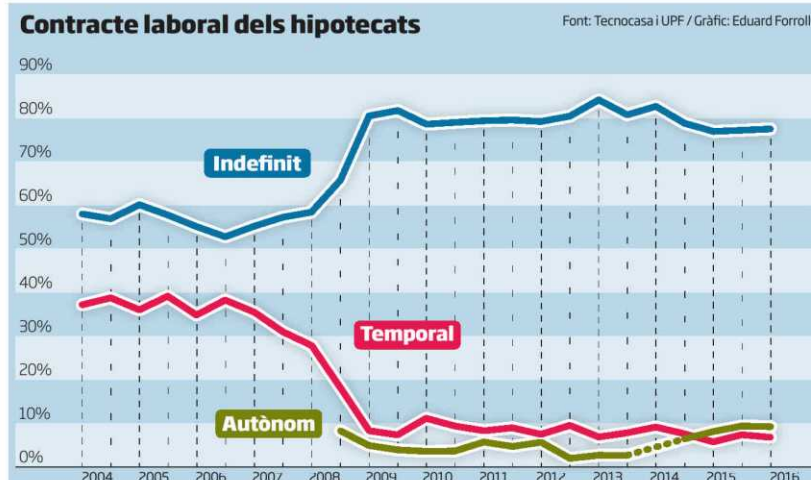
Un altre patró que demostra la precaució dels bancs a l'hora de con-

cedir hipoteques és el percentatge del préstec sobre el valor total de l'habitatge. La prudència s'imposa. Abans de la crisi els bancs deixaven de mitjana més del 85% del valor de l'habitatge. La proporció va baixar fins al 66% l'any 2012 i ara, malgrat la pujada del 2014 i el 2015, s'ha instal·lat al voltant del 73%.

El pes dels ingressos

Els bancs descarten -almenys així ho demostren les xifres- les hipoteques per a autònoms i per als que tenen feines precàries. Però a més, també tenen molt més en compte que abans quina part dels ingressos mensuals de les famílies es destina a la compra de l'habitatge. Les normes clàssiques recomanen que, per evitar el risc de morositat, una persona no hauria de destinar a pagar la hipoteca més d'un terç dels seus ingressos mensuals.

L'any 2007, de mitjana, s'arribava a superar el 60% dels ingressos per pagar la hipoteca. Una proporció que va caure radicalment, sobretot a partir del 2009, i que ara s'ha quedat al voltant del 25%, cosa que els experts qualifiquen com a propi d'un mercat hipotecari conservador. A més, per evitar els riscos, els bancs també estan reduint els terminis de les hipoteques. Des del 2009 han caigut dràsticament les hipoteques a 35 i 40 anys, que en alguns moments havien suposat més de dos terços del total, i ara no arriben ni al 10% de tots els préstecs concedits.





LES CLAUS

Per X.G.



1. ¿Els bancs han obert l'aixeta del crèdit per als particulars?

Sí, però selectivament. De fet, encara es continua amb el desendeutament. El nombre de noves hipoteques comença a créixer, però encara no supera les antigues que s'amortitzen. Segons les dades del Banc d'Espanya, l'estoc total de crèdit hipotecari continua disminuint. Abans de la crisi va arribar a superar el bilió d'euros. Des d'aleshores no ha deixat de baixar. El 2015 era de 560.000 milions i al tancament del primer semestre del 2016 no arribava als 552.000 milions.

2. Per què els bancs són reticents a concedir préstecs a qui no té ingressos segurs?

L'esclat de la bombolla immobiliària va dur a molts impagaments d'hipoteques (tot i que més per part dels promotors i constructors que de les famílies) i els bancs s'han hagut d'adjudicar molts pisos que, a més de ser uns actius no productius, els obliguen a fer provisions molt altes. Per això no volen més totxo en els seus balanços i són més restrictius en les condicions que exigeixen. Quan el client és solvent, pot accedir al crèdit sense problemes.

3. Quin efecte té aquesta restricció sobre el mercat immobiliari?

D'una banda, es restringeix l'univers de compradors i, com que els dipòsits, els bons i la borsa tenen rendibilitats zero o fins i tot negatives, molts inversors es llancen a comprar habitatges, però amb una gran part de fons propis o capital i sense haver de recórrer a una hipoteca. D'altra banda, com que els que no poden accedir a una hipoteca igualment necessiten un habitatge, decideixen viure de lloguer, cosa que ha fet augmentar la demanda. A Espanya el nombre de pisos de lloguer ha sigut sempre petit, i la nova demanda ha fet que pugin els preus.