



El mercat de lloguer s'escapa de la crisi immobiliària

ALÇA El nombre de contractes creix a Catalunya un 14% el primer semestre **CANVI** El daltabaix del totxo ha fet caure el valor dels pisos i els propietaris decideixen arrendar-los en comptes de posar-los a la venda

Laia Bruguera
BARCELONA

De sempre, el problema del mercat de lloguer de pisos ha estat la manca d'oferta. Els propietaris es queixen que hi ha molta inseguretat jurídica i, als preus a què es cotitzava el totxo, fins i tot els ha compensat tenir els pisos buits i vendre'ls quan s'ha trobat algú disposat a pagar el que en demanaven. Tot això ha canviat en poc temps i des de llavors el gran beneficiat ha estat el mercat del lloguer. El primer semestre, el nombre de contractes d'arrendament ha pujat un 14% a Catalunya, segons dades de la secretaria d'Habitatge. Aquest increment se suma al 27% registrat en el mateix període de fa un any.

Com explica Jaime Sabal, professor de finances i responsable de la càtedra immobiliària d'Esade, la fi de la bombolla ha fet que els pisos perdessin valor i "la gent es resisteix a vendre per menys del que tenien pensat, així que els propietaris prefereixen llogar-los". En alguns casos, no es tracta d'una opció, sinó d'una necessitat. "Hi ha gent que tenia habitatges tancats, volia especular, i ara que el negoci ha sortit malament, han d'arrendar", afegeix.

Per José García Montalvo, catedràtic de la UPF i autor del llibre *De la primera immobiliària al colapso financiero*, el canvi de tendència també s'explica per la dificultat d'accedir al crèdit. "Ara és més difícil comprar perquè les condicions per contractar

una hipoteca s'han endurit". En alguns casos, és un tema pràctic: "Pensen que els preus de compra encara poden baixar, així que decideixen llogar durant un temps i comprar quan els preus estiguin a baix de tot".

Tot i que la tònica és positiva a tot arreu, la reactivació del mercat de lloguer és més o menys intensa depenent de la zona. Així, a Tarragona l'augment del nombre de contractes arriba al

100 per cent. "El 85% de l'oferta de lloguer es concentra a Barcelona i l'àrea metropolitana -recorda Montalvo-, així que en zones on hi ha poca oferta com Tarragona qualsevol augment és molt visible".

Precisament,

aquest professor de la Pompeu Fabra acaba de presentar a Madrid -juntament amb companys de Harvard i la Universitat de Columbia- un manifest que recorda que la taxa de lloguer és a Espanya de només el 13%, molt lluny de països com Alemanya o França, on de cada cent vivendes de primera residència, qua-

ranta estan arrendades. El grup d'experts ho atribueix a "un inadequat marc regulador que ha generat importants distorsions".

Mesures d'impuls

Entre altres canvis, demanen que s'augmenti la seguretat jurídica dels propietaris. També exigeixen que se suprimeixin els in-

centius fiscals a la compra (el govern central s'ho planteja de cara al 2011) i que es reorienti l'habitatge de protecció oficial cap al mercat de lloguer. Indiquen que actualment només suposa a Espanya entre l'1% i el 2% del pare de vivendes (a França és del 15 per cent).

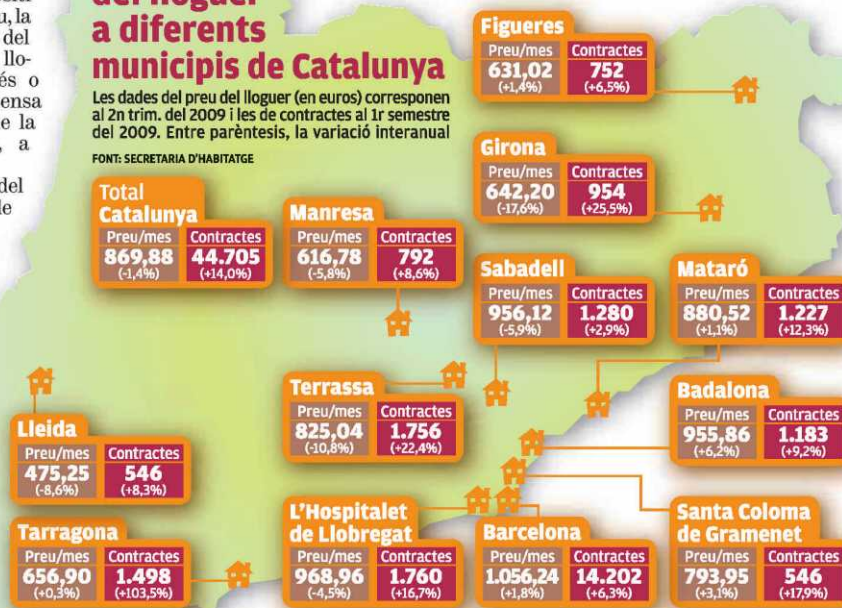
Els experts reclamen més HPO destinat a l'arrendament

Joan Ollé, president del Col·legi d'API de Barcelona, certifica que en els últims temps ha crescut la demanda d'habitatges de lloguer, tot i que assegura que aquesta "sempre ha estat molt consistent". No és de la mateixa opinió Gonzalo Bernardos, professor del departament de teoria econòmica de la Universitat de Barcelona. Aquest expert en el mercat immobiliari assegura que les dades oficials són poc realistes, ja que han caigut totes les fonts de demanda: immigrants, joves que s'independitzen i executius desplaçats. "El mercat de lloguer s'ha estancat", assegura. ■

Evolució del lloguer a diferents municipis de Catalunya

Les dades del preu del lloguer (en euros) corresponen al 2n trim. del 2009 i les de contractes al 1r semestre del 2009. Entre parèntesis, la variació interanual

FONT: SECRETARIA D'HABITATGE



ALBERT G.F.

Més oferta, preus a la baixa

Les estadístiques sempre són traïdores, però almenys ens permeten veure les tendències. El preu dels pisos continua baixant, tant de lloguer com de compra. Segons les dades de la secretaria

d'Habitatge, els inquilins paguen 869 euros al mes, un 1,4% menys que fa un any. De tota manera, la factura s'anota alces de fins al 6% en localitats com Badalona, on l'oferta ha crescut menys.

Pel que fa als preus de compra, i segons les informacions del ministeri, aquests van caure al tercer trimestre a Catalunya un 8% de mitjana. Un percentatge similar es va registrar al conjunt de l'Estat.