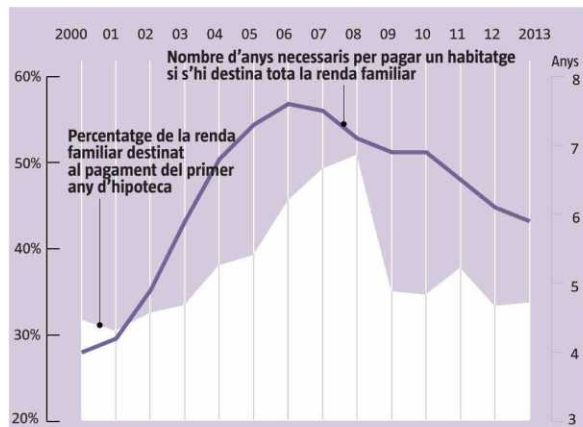


Els canvis al sector immobiliari

L'esforç familiar per comprar habitatge cau un 25% en sis anys

El fort descens dels preus i la baixada dels tipus d'interès han tingut més incidència que la retallada dels salaris

EVOLUCIÓ DEL COST



FONT: Banc d'Espanya

LA VANGUARDIA

ÓSCAR MUÑOZ
Barcelona

Als espanyols els costa, de mitjana, força menys esforç comprar un habitatge ara que abans de la crisi. Aquest esforç s'ha reduït en una quarta part, segons es desprèn de les estadístiques que relacionen els preus amb els ingressos de les famílies. Esclar, l'afirmació és certa globalment, però no per als centenars de milers de persones que en tot aquest temps han perdut la feina o han patit dràstiques baixades de salaris. I tampoc no serveix per als qui van comprar fa anys a preus d'or i continuen pagant la hipoteca, encara que els tipus d'interès hagin baixat.

Amb la bombolla immobiliària encara inflada, el 2007 i el 2008, pagar una casa requeria, de mitjana, de la renda familiar completa de gairebé vuit anys. Avui n'hi ha prou amb una mica menys de sis. I si s'incorporen els costos de finançament –les hipoteques–, s'ha passat de dedicar més de la meitat dels ingressos anuals al pagament de l'habitatge a pràcticament un terç.

Aquesta millora, en la qual coincideixen, encara que amb xifres no sempre semblants, la majoria d'informes –del Banc d'Espanya, dels registradors, dels bancs, de les consultores...– dona

compte de l'efecte que ha tingut en l'accessibilitat la caiguda dels preus des del 2008, que, de mitjana, supera el 40%. A més, els costos financers s'han reduït gràcies a la baixada dels tipus d'interès. L'Euribor, referència de les hipoteques, ha descendit a mínims històrics. Tot i que les entitats financeres s'han curat en salut i han anat pujant els diferencials. En qualsevol cas, aquests dos factors han pesat més en l'equació final que la retallada mitjana salarial dels últims anys, que tam-

EL DESCENS

En plena bombolla calien uns vuit anys de renda per comprar una casa; avui, menys de sis

bé s'ha produït. Només així les taxes d'esforç han pogut baixar.

El Banc d'Espanya publica estadístiques sobre aquest esforç des del 1995. La que se centra en els anys de renda que calen per pagar l'habitatge (es tenen en compte els ingressos familiars bruts mitjans i el preu d'un immoble, també mitjà, sense finançament) passa dels 7,6 anys que hi havia de desembre del 2006 a setembre del 2007 –el període més alt de la sèrie històrica– a 5,9 el març passat, que és l'última dada



AGUSTI ENSESA / ARXIU

Anuncis en una immobiliària

disponible. Per tant, hi ha hagut una reducció de gairebé dos anys, un 22,4%.

El descens és més gran si es comparen els percentatges d'aquesta renda que es destinen al pagament de la casa (la part que es dedica al primer any d'hipoteca amb unes condicions estàndard sense incloure les deduccions fiscals que hi va haver fins al 2012). Encara sota els efectes de la febre del totxo –el setembre del 2008 – es va assolir el màxim (51,9%). El març passat, aquest valor estava en el 33,8%. Són 18,1 punts menys, l'equivalent a una retallada del 34,9%.

La majoria d'experts prefereix el primer càlcul, el dels anys, que no té en compte els costos de finançament, en comptes del percentatge sobre ingressos, que sí que els inclou. Per a ells, seria òptim no superar els quatre anys, de manera que encara hauria de baixar. "Les hipoteques són productes a molt llarg termini, a 20, 25 anys o més, i no té sentit fixar-nos en la part de la renda que s'hauria de dedicar, al tipus d'interès d'avui, perquè pot variar molt en el futur", argumenta José García-Montalvo, catedràtic d'Economia de la Universitat Pompeu Fabra. A més, precisa, perquè aquesta manera de mesurar l'esforç tingui sentit, "tot-hom hauria de tenir accés a la

PROVÍNCIA A PROVÍNCIA

Província	Percentatge de la renda familiar destinat al pagament del primer any d'hipoteca Any 2013
Gipuzkoa	63%
Barcelona	49,5%
Cadís	46,6%
Bizkaia	45,3%
Còrdova	42,1%
Sevilla	38,5%
Màlaga	36,9%
Girona	36,9%
Jaén	35,8%
Granada	35,8%
Salamanca	35,8%
Huelva	35,3%
Madrid	35,3%
Ourense	35,1%
Almeria	34,6%
Àlaba	34,5%
Zamora	34,5%
Lleó	34,0%
Alacant	33,2%
Mitjana 50 províncies	33,1%
València	32,0%
Balears	31,8%
Saragossa	31,7%
Albacete	31,6%
Navarra	31,5%
Osca	31,3%
Cantàbria	31,3%
Palència	31,1%
Badajoz	31,0%
Àvila	30,8%
Segòvia	30,7%
Conca	30,6%
Astúries	30,2%
Burgos	30,0%
Càceres	29,8%
Tarragona	29,7%
Terol	29,3%
Las Palmas	29,2%
Castelló	29,1%
Ciudad Real	29,0%
Toledo	29,0%
A Coruña	28,3%
Valladolid	28,2%
Lugo	28,1%
Sòria	28,0%
S. C. de Tenerife	26,6%
La Rioja	25,9%
Guadalajara	25,3%
Lleida	24,7%
Pontevedra	24,5%
Múrcia	22,4%

FONT: Deloitte

LA VANGUARDIA

hipoteca, una cosa que no passa". Segons el seu parer, "el millor és veure quant temps necessitaríem per pagar aquest habitatge i llavors afegir un cost financer a un interès del 3%, del 4% o el que es consideri". En tot cas, els experts diuen que no s'ha de superar el 30% de la renda familiar. Així, aquest indicador també té marge de millora a Espanya.

Més enllà del model que es faci servir per calcular-ho, el cert és que aquest esforç s'està reduint a un ritme constant. "És cert, però encara estem per sobre del que és aconsellable –conclou García-Montalvo–; seria ideal que es produís ja no tant per la caiguda dels preus, sinó per la pujada dels salaris, una cosa que no tinc massa confiança que passi".

L'últim informe de Deloitte sobre l'habitatge, que fa els càlculs de manera diferent al Banc d'Espanya –per la qual cosa les xifres no coincideixen–, també destaca aquesta tendència a la baixa. "Estem davant un procés de sanejament, la bombolla s'està desin-

MÉS ACCESSIBILITAT

Tot i que milloren, els indicadors encara són per sobre del que és recomanable

ELS DESEQUILIBRIS

Adquirir una casa a Barcelona requereix més del doble d'esforç que a Múrcia

flant per arribar a un punt en què hi hagi preus raonables per a compradors, venedors i promotors", valora el director de l'àrea immobiliària d'aquesta consultora, Javier García-Mateo.

Aquest estudi detalla l'esforç en percentatge de renda per llar destinada al pagament del primer any d'hipoteca per províncies. Criden l'atenció els forts desequilibris. A Gipuzkoa s'hi ha de destinar el 63% i a Barcelona el 49,5%, mentre que la mitjana espanyola està en el 33,1%. Les de menys esforç són Múrcia (22,4%), Pontevedra (24,5%) i Lleida (24,7%). Aquesta disparitat, en part, es dona perquè s'ajunten dades de municipis amb preus molt alts i altres que són molt més baixos. Però el que és clar és que hi ha províncies on l'habitatge continua sent un bé, en general, poc accessible.

Aquest informe també calcula els anys necessaris per pagar l'habitatge i compara el resultat amb altres països. A Espanya calen 4,4 anys, per sota dels 6,1 de mitjana de la UE i lluny dels 8,5 del Regne Unit, dels 7,9 de França o els 7,1 d'Itàlia. Encara que per sobre dels 2,1 anys dels danesos, els 3 dels alemanys o els 3,8 dels holandesos.●