

Transversal José García Montalvo

Catedràtic d'Economia
(UPF)

Llogar a Barcelona



En temes molt mediàtics i discutits com els relacionats amb el mercat immobiliari, la ideolo-

gia i les preconcepcions són moneda habitual. Recordo haver estat parlant amb un "activista" en una reunió d'UN-Habitat sobre els habitatges buits a la ciutat de Barcelona. Insistia que eren 88.000, un 11% del total. Quan li argumentaves que un cens no és una manera adequada de mesurar els habitatges buits i que al País Basc, que tenen una operació estadística específica des del 1999 per mesurar habitatges buits correctament (consums, per exemple), els resultats eren bastant més petits que el cens, li entrava per una orella i li sortia per l'altra. Els resultats preliminars de l'estudi d'habitatges buits de Barcelona indiquen que es tracta d'un escassíssim 1,52%, en què els habitatges dels bancs són una proporció ínfima. També durant molt de temps ha estat impossible que els "activistes" canviessin el seu discurs i acceptessin que la gran majoria dels desnonaments eren de lloguers de particulars i no execucions d'hipoteques.

Hí ha més elements, però. Les dades oficials, utilitzant els contractes en l'Incasol, indiquen que el lloguer va pujar a Barcelona un 4,4% el 2017. Com pot ser? I el 18% que hem vist a la premsa? I el 50% mínim que pujaven en la renovació de contractes? Doncs això: casos singulars elevats a categoria. És possible que hi hagi hagut pujades d'un 20% en renovacions? No es pot descartar després de tres anys de pujades del lloguer. Per donar-se aquesta situació, però, el contracte hauria d'haver començat en un any de lloguers en caiguda lliure. Això vol dir que en l'anterior renovació es va poder aconseguir una reducció del lloguer d'un 20%. Els que van tenir renovacions els anys

2012 i 2013 ho saben perfectament. Tot i això, és cert que els preus de lloguer van superar els nivells precisi a Barcelona durant el primer trimestre del 2017, si bé després han crescut poc i entre el tercer i quart trimestre del 2017 van caure tant en total com en preu per metre quadrat.

Què justifica aquesta recuperació? El primer que es pensa és la demografia. La població de Barcelona, però, s'ha mantingut constant durant els últims sis anys amb un volum mitjà familiar que ha augmentat una mica, cosa que significa menys llars. A més, el grup de joves en edat d'emancipar-se, els que suposen més demanda potencial d'habitatge, s'ha reduït per la caiguda del volum d'aquestes cohorts. És cert que els estrangers de països amb un alt poder adquisitiu han augmentat des del 2014 i la comunitat llatinoamericana s'ha reduït, però l'efecte generat per aquest diferencial de renda per càpita és una gota d'aigua al mar del mercat de lloguer de Barcelona (suposant que lloguin i no comprin).

El segon presumpte culpable és l'apartament turístic. En principi, és teòricament possible perquè la seva transformació reduiria l'oferta de lloguer convencional. No s'observa, però, una correlació entre els preus del lloguer i el nombre d'apartaments turístics. Això no és un evidència definitiva, però sens dubte no dona suport a la hipòtesi. A més, no és evident que tots els apartaments turístics siguin substitutius dels lloguers convencionals perquè molts realment són immobles que poden utilitzar-se en curts períodes de temps (estius, ponts llargs, etc.). Finalment, si el fenomen de l'apartament turístic fos tan substitutiu del convencional, hauriem de veure que l'oferta d'habitatge de lloguer disminueix. Tot i això, el nombre de contractes de lloguer de la ciutat inscrits a l'Incasol ha augmentat un 23% entre el 2015 i el 2017. Si comptem

des del començament de la crisi, el nombre de contractes s'ha duplicat.

I els anomenats *fons voltors*? Doncs han d'acomodar el preu a l'oferta i la demanda. La compravenda per persona jurídica ha augmentat uns tres punts percentuals des del pitjor moment de la crisi, i això també es reflecteix en la disponibilitat més gran d'habitatges de lloguer. Algú s'imagina, però, que si un fons voltor vol llogar un habitatge de

50 m² a Poble Sec per 10.000 euros al mes trobarà un inquilí? De fet, és paradoxal que s'atribueixi als fons molts dels mals del sector immobiliari quan aquests fons estan obsessionats per saber si la renda familiar ja no està al límit del que es pot pagar per un lloguer, tot i que òbviament no per motius relacionats amb l'altruisme. Una altra de les seves obsessions és l'efecte depressiu sobre preus i lloguers de la sortida al mercat dels immobles en els més de 50.000 milions d'actius problemàtics que van comprar a finals de l'any passat.

I el creixement econòmic? La ciutat ha sentit de manera decisiva la recuperació econòmica. La base imposable general dels barcelonins ja estava el 2015 al nivell del 2008 i el març del 2018 ja hi havia menys aturats inscrits a Barcelona que el 2008. Des que va començar la recuperació el 2015, el PIB de la ciutat ha pujat un 7%. Què ha passat, però, amb la distribució de la renda? Doncs que si el 2008 els sous i salaris més la seguretat social representaven un 75% del total, el 2014 (últim any disponible) representen un 81% per la caiguda del pes dels beneficis. Aquesta millora econòmica proporciona una explicació parcial de la recuperació del mercat.

El motiu últim del que estem veient és la dinàmica d'un mercat que s'està ajustant a una proporció de lloguer molt superior a la que hi havia abans de la crisi. En el procés hi pot haver moviments de preus per divergències entre les expectatives de demandants i oferents, que necessàriament s'ajustaran. A diferència del preu de l'habitatge, que pot créixer sense límit sempre que hi hagi crèdit disponible, el preu dels lloguers té com a límit una proporció de la renda de les famílies. Aquest ajust seria molt més suau si el sector públic comptés amb un parc d'habitatges socials suficient per reaccionar davant els desajustos temporals al mercat d'arrendaments d'habitatge. De tot això, però, us en parlaré a la pròxima columna. |



Ajustos
L'augment del preu dels lloguers podria ser més suau si el sector públic disposés d'un parc d'habitatges socials més gran

INPUT
L'OPINIÓ

Transversal
José García Montalvo

Col·laborador d'*l'Esportista*
(2011)

Llogar a Barcelona (i II)



A l'últim article vaig argumentar que la millora en la renda i la reducció de l'atur han tingut un paper rellevant, malgrat que sigui parcialment, en l'augment del preu del lloguer a Barcelona, que, en termes reals, es manté per sota del màxim del 2008. Aquesta última any heu observat un ajunt cap a una nova situació: que la proporció d'habitatge de lloguer serà clarament superior al període precís. La demanda de lloguer ha crescut substancialment per l'augment dels requisits per obtenir una hipoteca, la desaparició de les desgravacions fiscals en la compra i un cert canvi social que deixa de veure la propietat com l'única solució socialment acceptable. L'oferta també ha augmentat, malgrat que a un ritme més baix, per les compres de petits inversors, en vista de l'evident ressuscitament de l'habitatge de lloguer respecte de les alternatives d'inversió.

Tot i així, oferents i demandants encara estan en un procés amb un gran desajust entre les seves expectatives. Malgrat que es parli molt de bombolla del lloguer, el preu dels arrendaments és diferent del preu de l'habitatge. Si hi ha prou crèdit per alimentar una bombolla, els preus de l'habitatge poden pujar sense límit. No passa el mateix amb els lloguers, que estan limitats a una proporció de la renda familiar mitjana. Obviament, si hi hagués una demanda molt gran d'estrangers que tinguessin un nivell de renda molt superior, atès que la proporció de renda podria ser insostenible per la població local. No sembla que aquest sigui, ara per ara, el cas de Barcelona.

La divergència entre les expectatives dels arrendadors i els potencials lloguers emergeix en la diferència entre el lloguer que se sol licitar i el lloguer que es paga. Les estadístiques dels portals d'internet

no són fiables perquè es basen en el lloguer que l'arrendador licita, no pas en el lloguer que es paga. Això genera una multitud de biaïsos. Prenem un exemple: suposem que un portal anuncia un pis de 5.000 euros al mes i dotat de 900. El preu mitjà serà de 846 euros, com el de Barcelona a finals del 2017. Com que el lloguer de 5.000 euros està fora de mercat, en llogaran els habitatges de 500-600. Què ha passat amb el lloguer mitjà? Segons el portal, haurà pujat un 35%. Què hauria passat si s'haguessin llogat els sis habitatges però, a més a més, el propietari que veu llogar per 5.000 € hi hagués repenat i l'hagués abaratit el preu fins als 2.500 euros? Segons el portal, el lloguer hauria pujat un 7%. Que en lloguin rapid els habitatges buats i troguin a llogar-se els més cars crea un biaïso que fa difícil interpretar aquestes dades.

Però la combinació de la informació dels portals i de mercat pot ser útil. Normalment quan el mercat es refrena els lloguers dels portals s'acosten al del mercat. Quan hi ha molta pressió, els portals donen lloguers molt més alta que els de mercat. Per exemple, entre el tercer trimestre del 2015 i el 2016, segons el portal de referència, el lloguer mitjà sol licitar va créixer un 18,5%. Tot i així, el preu dels contractes firmats entre aquells dos moments va pujar un 8%. La bona notícia és que la situació ha canviat dràsticament a partir del tercer trimestre del 2017. No només els lloguers estan estancats, segons les últimes dades disponibles, sinó que, segons els portals, els lloguers sol licitar s'aproximen als de mercat. Per exemple, durant el 2017 el portal de referència dona una caiguda del lloguer d'un 2,4% (el 2018 continua amb la mateixa caiguda), mentre que el preu en els lloguers contractats va pujar un 6,8%. Sembla que els propietaris agosten les seves expectatives a la baixa i els demandants

estan més a prop del límit de la seva capacitat de pagament. El lloguer no hauria de superar una tercera part de la renda familiar, però la por que d'altres licitar més i les notícies, moltes vegades exagerades, sobre l'augment del preu del lloguer i el poc temps que triga un habitatge a llogar-se empentaven molts lloguers a superar aquests nivells. I es crea una espiral que s'autorealitza. Durant la bombolla, moviments com V de Vivienda van animar, sense èxit, a no comprar habitatges però abans preus assolits. Aquest tipus de coordinació, molt complexa, hauria estat necessària per evitar l'espiral recessivamentada del creixement dels lloguers.

L'únic parc d'habitatge social de lloguer de Barcelona no ha pogut evitar l'impacte. I per això van començar les primeres i les solucions miligraus. Cal fer el que fan d'altres (Berlín, París...), sense tenir en compte si aquestes mesures han funcionat ni les enormes diferències d'aquest mercat respecte de Barcelona.

Durant molt de temps s'ha preferit la venda d'habitatges amb ajuts públics al lloguer social, ja que tenia més rèdit electoral. Si això s'hagués evitat, ara hi hauria un parc substancial d'habitatge social de lloguer. La crisi va oferir una oportunitat perquè un ajuntament sense problemes financers hagués augmentat el parc públic de lloguer d'una manera ràpida i barata. Els preus de demolició dels habitatges dels bancs, provinents majoritàriament de construccions i, per tant, en bloc, alavora la gestió de lloguer social. En lloc d'aprofitar l'ocasió, o fer-ho d'una manera tímida, beneficiant-se, a més a més, del preu subsidiat a partir de les injeccions de capital públic, la idea va ser tornar a construir habitatges públics. I, quan el ritme no és el que s'espera, aleshores apareix el famós 30%. I, important en admetre que aquest problema no té solucions miligraus. Dono tres principis bàsics i una voluntat clara i compartida ajudarien a evitar aquests problemes en el futur. No cal anar a Berlín. N'hi ha prou de mirar el País Baix. La qualificació pública d'un habitatge construït amb una subvenció pública ha de ser indefinida i les seves han de ser totes per a lloguer social. Les llistes de demandants d'habitatge públic han de ser reals i no d'"aparcats". Ombien-hi és que han rebutjat habitatges en el passat i, fins i tot, oblidats. Al final, ningú no es beneficia de no mantenir unes llistes creïbles i fiables. I, el més important: quan hi ha un problema d'oferta d'habitatge les mesures han d'incentivar l'oferta i no descoratjar-la. |



Prioritat
Es va preferir
la venda
d'habitatges
amb ajuts
públics en lloc
del lloguer
social perquè
tenia més rèdit
social