

El Govern espanyol ha aprovat el Pla d'Habitatge 2005-2008, que inclou entre les noves tipologies d'habitatge de règim protegit de lloguer de pisos d'entre 30 i 45 m², destinats a joves menors de 35 anys. Tot plegat coincideix amb un informe que assegura que la bombolla immobiliària pot esclatar el 2006. Fem un repàs a la situació de l'habitatge a casa nostra.

La Gemma i l'Oriol van fer més d'un miler de sumes, restes, multiplicacions i divisions abans de decidir-se. Tenen 23 i 26 anys i, fa poc més de sis mesos, van optar per comprar-se un pis, després de viure de lloguer a l'Hospitalet de Llobregat, prop de Barcelona, els darrers dos anys. Cada mes, bona part de les seves nòmines se les enduia el lloguer d'un pis de 40 metres quadrats. Ell treballa en una empresa de serveis i cobra 1.400 euros mensuals. Ella, llicenciada universitària, compagina la feina en una companyia on acaba d'incorporar-

El periple de l'habitatge: comprar o llogar

se amb altres tasques eventuals, de manera que el seu sou oscil·la entre 800 i 1.000 euros.

Com per a la majoria de joves, el seu somni era trobar un pis al centre de la ciutat. Van renunciar-hi després de quatre visites a pisos de diferents agències immobiliàries i més de cent consultes a pàgines d'Internet. "Massa grans o molt petits; amb massa luxes o totalment per reformar... però tots amb preus que superaven les nostres expectatives", recorda la Gemma. Després de prop d'un any de recerca, el resultat és un pis de segona mà, 60 m² i 223.000 euros.

Catalunya bat rècords. Actualment, l'esforç econòmic per llogar un habitatge a Catalunya és superior al necessari per a comprar-ne un, segons un estudi elaborat per BBVA. L'entitat financera considera que aquesta és una de les principals raons de l'escàs desenvolupament de la cultura del lloguer i la creixent demanda en propietat al nostre país. I un informe de la companyia Hipotecagratis conclou que només un 25% del joves vol viure de lloguer. Els compradors entre 18 i 34 anys consideren l'opció del lloguer una forma de "llençar els diners" perquè la quantitat mensual que destinarien a aquest habitatge és la mateixa que dedicarien al pagament d'una hipoteca.

L'import del lloguer d'un habitatge a la fi del 2004 era, de mitjana, l'equivalent al 30% del ingressos bruts de



DOMENECH UMBERT

les famílies a Barcelona. Abans de l'any 2000, els lloguers dels habitatges van augmentar a un ritme inferior al dels preus de compra-venda i, tenint en compte que els ingressos familiars bruts també van créixer, aquest fet va comportar el descens del grau d'esforç per accedir a un habitatge en règim de lloguer.

L'any 2004, el lloguer mitjà d'un habitatge de 75 metres quadrats útils era de 805 euros mensuals a Barcelona —a la capital catalana és on hi ha dades més exactes respecte als preus dels lloguers—, mentre que el preu del mateix habitatge al mercat era lleugerament superior als 280.000 euros. Així, la compra d'un habitatge mitjà a Catalunya suposava, un cop descomptades les desgravacions fiscals de la compra, un 20% dels ingressos d'una família mitjana. En termes de rendiments, el mercat de lloguer a Barcelona presentava unes rendibilitats brutes a l'entorn del 3,5% en el 2004, la meitat de la que existia, segons BBVA, a començament de la dècada del noranta.

El primer trimestre de 2005, el preu dels habitatges de lloguer a la capital catalana es va incrementar un 7,52% en relació al mateix període de l'any anterior. El nombre de contractes de lloguer va arribar a 5.570 unitats —un 7% més—, mentre que va haver-hi 3.930 cancel·lacions o baixes.

Entre el gener i març d'aquest any, el lloguer mitjà es va situar en els 726,70 euros i tots els districtes de Barcelona van pujar els seus preus. Segons la Cambra de Contractistes, "la dinàmica del mercat es decanta cada cop més cap a la propietat en detriment del lloguer".

Les causes de l'increment.

Aquest fet pot estar provocat per la frenada de l'ascens dels preus de l'habitatge que algunes entitats ja pronostiquen. La societat de taxació Cohispania assegura que el preu de l'habitatge a Catalunya experimentarà creixements del 9,9% i el 7,8% el 2005 i 2006, respectivament. Si s'acomplissin aquestes previsions, el preu dels immobles engegaria una caiguda després de tres exercicis en els quals ha crescut un 15% el 2002 i un 19% i un 18% els dos darrers anys. Tot i així, Catalunya gairebé duplica l'increment

de preus de, per exemple, Astúries. Aquest creixement és especialment important a Tarragona, on, segons Cohispania, enguany es registrarà una revalorització d'un 11,8%. Girona i Tarragona són els següents territoris més inflacionistes, amb alces previstes per a 2005 d'un 11,5% i un 8,3%, respectivament. En darrer lloc, a Barcelona, on es concentra la major part del mercat, el preu dels immobles augmentarà un 9,6% aquest any.

A mesura que ens allunyem de les capitals, els preus, tot i que han enregistrat pujades els darrers anys, cauen. La Lourdes és de Santa Coloma de Gramenet i es va comprar fa poc més d'un any un pis a Sant Hilari de Sacalm (Selva) "per casualitat". Per 84.000 euros i una hipoteca a vint-i-cinc anys va aconseguir un pis nou de

El mercat del lloguer ofereix una rendibilitat bruta del 3,5% a Barcelona

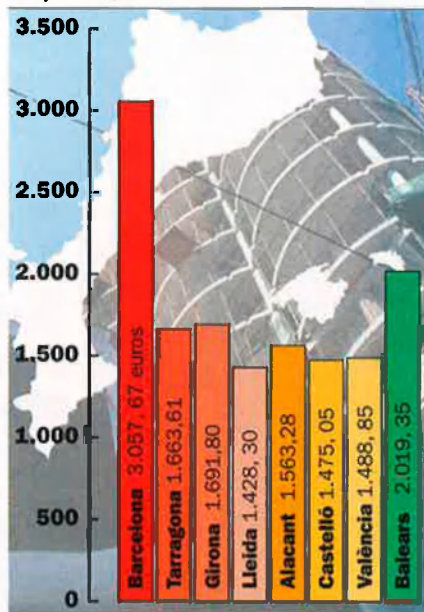
68 metres quadrats. "En només un any, el meu pis ara val més de 150.000 euros —explica—; de moment no he entrat a viure-hi i em plantejo tenir-lo com una inversió". La seva germana va fer com ella i va comprar un pis semblant per 132.500 euros. "Ara —afirma ella—, el lloger per tres-cents euros el mes, un preu habitual al poble".

Segons dades de la Conselleria de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, els municipis fora de l'àmbit metropolità de Barcelona —els més econòmics— són els que han viscut els increments de preus més accentuats, amb una variació del 13,8% que situa la seva renda mitjana en 404 euros al mes. Sant Cugat, Sitges, Gavà, Castelldefels, Esplugues de Llobregat, Vilassar de Mar i Sant Boi de Llobregat són els municipis on es localitzen els lloguers més alts.

Al País Valencià, símptomes de desacceleració. Els ciutadans del

EL PREU DE L'HABITATGE LLIURE

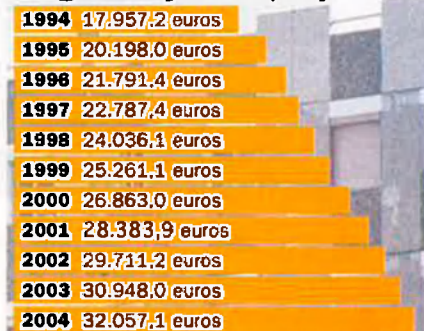
*Preu mitjà per metre quadrat (per província l'any 2005 en euros



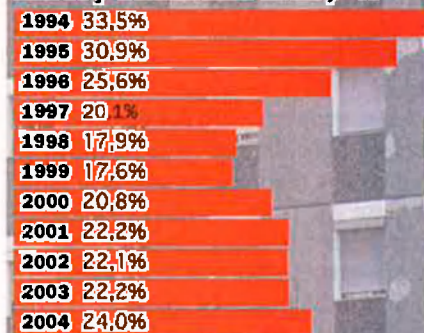
Font: TASAMADRID

ACCESSIBILITAT A L'HABITATGE A CATALUNYA

Lloguer any euros/any



Esforç econòmic brut / %



Font: Ministeri de Foment i BBVA

País Valencià destinen un 42% de la renda familiar mensual al pagament d'una hipoteca, una situació en la qual s'hi troben el 20% dels habitants. La



Al País Valencià el mercat immobiliari comença a mostrar símptomes de desacceleració en els darrers mesos.

situació del lloguer no és molt millor, perquè la quantitat mitjana que abonen cada mes les famílies són 239 euros, és a dir, més d'un 30% del sou mensual. La Maria és una de les persones que es va decidir a comprar en el moment oportú. Fa cinc anys, aquesta valenciana de 33 anys va adquirir un pis de 64 metres quadrats prop del camp de futbol de Mestalla per 84.000 euros. Va signar una hipoteca a vint-i-cinc anys. Ara tot just fa un any que es va traslladar a Barcelona a treballar i, per tal d'afrontar el pagament del seu nou lloguer i la hipoteca, ha llogat el seu pis de València. El seu inquilí li paga 450 euros mensuals. "Un preu molt normal allà -diu ella-, tenint en compte que amigues meves paguen 500 euros per pisos amb piscina". Amb el que rep del lloguer cobreix la hipoteca sencera i "encara me'n sobra una mica per

A València la gent lloga menys que a Barcelona, perquè les hipoteques ixen més a compte

pagar el lloguer de Barcelona", explica.

Tot i que la construcció és encara un dels motors de l'economia valenciana, els indicadors comencen a mostrar signes de desacceleració de la demanda. Les variables relacionades amb la producció, com el consum de ciment o la xifra d'ocupació, han frenat el creixement el darrer any. Entre gener i març de 2005, els preus del lloguers al País

Valencià es van encarrir només un 3,7% respecte el mateix període de 2004. Aquest percentatge contrasta amb la mitjana espanyola, que va créixer un 4,2%, segons l'Institut Nacional d'Estadística. En canvi, el preu mitjà del metre quadrat al País Valencià va pujar-se un 18,3% fins al març, fins 1.349,8 euros. Tot i així, els habitatges són encara més barats que a Catalunya o a les Illes Balears. Per territoris, València va registrar l'increment més gran, seguida d'Alacant i Castelló.

Al pis de la Maria ja hi han viscut dues persones en un any i no li ha costat més d'una setmana trobar-les. "A València la gent lloga molt menys que a Barcelona perquè les hipoteques ixen molt més barates i, com que hi ha menys demanda, el parc de pisos en lloguer és molt més petit", explica.

A les Illes, més fàcil emancipar-se. Un cas semblant és el que es troba a les Illes Balears. Entre 1996 i 2004, el preu de l'habitatge ha crescut més d'un 179%, per davant de Navarra (128%) i Madrid (134%), segons Caixa Catalunya. Les Illes Balears són, però, el territori amb una major proporció de joves emancipats (46,5%), tot i que el preu de l'habitatge és el quart més car de l'estat espanyol, segons es desprèn de l'informe per al tercer trimestre de 2004 elaborat per l'Observatori Jove Habitatge. L'any 2004, el preu mitjà del metre quadrat construït va ser de 1.890 euros, per darrere de Barcelona i Girona, però per davant de Tarragona, Lleida, València, Alacant i Castelló. Segons dades de l'agència de taxació Tinsa, el preu per metre quadrat d'un habitatge nou a Palma de Mallorca va arribar a 1.680 euros, un 13,9% més que l'exercici anterior. El preu dels lloguers es va encarrir un 3,5%, per sota de l'increment registrat a la mitjana de l'estat.

L'elevat preu dels pisos a l'arxipèlag suposa per a una persona jove -entre 18 i 34 anys- el 68,2% del seu sou, el major esforç després de Madrid. Per a una llar mitjana, aquesta proporció es rebaixa fins el 42,4%, després de Catalunya, Madrid i Euskadi.

Amaya Pascual