



IMMOBILIARI

L'accés a l'habitatge empitjora tot i la recuperació de l'economia

La precarietat i els sous baixos obliguen les famílies a incrementar els esforços per comprar un pis

XAVIER GRAU
BARCELONA

El mercat de l'habitatge es recupera, però és lluny de la situació d'abans de l'esclat de la bombolla. Tot i que s'estan recuperant els preus, de mitjana a Espanya són un 48% més baixos que en el moment més alt, a finals del 2006, segons l'últim informe de Tecnocasa i la Universitat Pompeu Fabra. Però tot i aquesta caiguda de preus i l'abaratiment de les hipoteques pels baixos tipus d'interès (l'euríbor està en el -0,156%) la realitat és que les famílies espanyoles cada cop han de fer més esforços per comprar un pis.

Això passa en un entorn de recuperació econòmica, amb Espanya liderant la creació d'ocupació a la Unió Europea -malgrat que és el segon estat amb la taxa d'atur més alta- i amb el producte interior brut creixent a un ritme superior al 3%.

A Espanya calen gairebé 7 anys de renda familiar disponible per comprar un habitatge, una tendència que ha anat creixent progressivament des del 2013, segons va explicar ahir José García Montalvo, catedràtic d'economia de la UPF. Això significa que la situació ha empitjorat respecte als anys anteriors i, a més, García Montalvo va alertar que "la tensió del mercat fa pensar que aquest esforç continuarà pujant". Segons va dir aquest expert, el temps de 6,9 anys de renda disponible necessària a Espanya per accedir a un habitatge és molt superior al d'altres països, com els Estats Units (3,6 anys) o el Regne Unit (5,3) i supera també els quatre anys que els experts del sector consideren com a esforç acceptable.

Segons el Banc d'Espanya, la situació a l'Estat va ser molt pitjor just abans de l'esclat de la bombolla, quan els preus es van disparar tant que l'esforç per comprar un pis es va enfilars als 9 anys de renda familiar. Però un cop iniciada la crisi, es va tornar a nivells més ajustats. Ara bé, des del 2013 l'indicador no ha deixat de pujar trimestre rere trimestre. Per a García Montalvo, els nivells previs a la crisi no es poden tenir en compte perquè no era una situació normal, sinó que "les coses estaven embogides".

"L'habitatge no és excessivament accessible tot i la baixada de preus", va indicar García Montalvo, que va destacar com els elements que dificulten l'accés a l'habitatge els sous



baixos i la temporalitat dels contractes de treball. Dos indicadors de l'estudi de Tecnocasa ho avalen. D'una banda, el 80,3% de les noves hipoteques es donen a compradors espanyols amb un contracte laboral indefinit, i només el 3,5% a treballadors amb contracte temporal. La resta són autònoms i pensionistes. A més, segons el conseller delegat de Tecnocasa, Paolo Boarini, "un banc difícilment dona una hipoteca si la quota supera el 30% dels ingressos del comprador", i això dificulta l'accés al crèdit amb els actuals salaris, que no estan creixent.

Obstacle
"L'habitatge no és gaire accessible tot i la baixada de preus", diu Montalvo

La hipoteca mitjana s'ha situat en el primer semestre del 2017 en 97.840 euros, un 5,7% més que en el mateix període de fa un any, però un 54% menys que els màxims del 2007. No obstant, el mercat hipotecari, segons les dades de Tecnocasa, presenta diferències importants en funció dels mercats. Així, la hipoteca mitjana a Barcelona era de 128.498 euros en el primer trimestre d'enguany, un 11,3% més respecte a un any enrere, un increment només igualat per Madrid, malgrat que a la capital de l'Estat la hipoteca mitjana és inferior, de 106.208 eu-

ros. L'augment de la hipoteca mitjana va lligada a l'evolució del mercat immobiliari, que García Montalvo qualifica de polaritzat, ja que es nota una important recuperació a Barcelona, l'Hospitalet i Madrid entre les ciutats que han analitzat, mentre que en la resta de l'Estat la millora del mercat és molt moderada.

Evolució dels preus

Això es reflecteix en l'evolució dels preus. A Espanya el preu de compra de l'habitatge se situa en 1.811 euros el metre quadrat, amb un augment del 8,24% de mitjana. Però a Barcelona (la ciutat més cara) el preu és de 2.754 euros el metre quadrat de mitjana, un 12,7% més. A Madrid, segona ciutat més cara, el metre quadrat val 1.970 euros, un 7,4% més. I a l'Hospitalet de Llobregat, tercera ciutat més cara amb 1.543 euros el metre quadrat, l'increment és del 7,75%, fins i tot superior al de Madrid.

Però en la resta de ciutats analitzades l'augment de preus és molt més moderat i, menys València, que s'aproxima al 6%, la resta se situen totes per sota del 5%. La polarització del mercat també es veu en una altra dada. Abans de la crisi Madrid i Barcelona sumaven el 16% de tot el mercat de l'habitatge d'Espanya, ara acaparen el 26%.

Foment diu que apujar sous seria contraproduent

La patronal Foment del Treball va demanar ahir prioritzar la creació d'ocupació per davant d'incrementos salarials per continuar amb "bones previsions de creixement" de l'economia, segons va dir el director d'economia de la patronal, Salvador Guillermo (a la foto). El dirigent va insistir que no són necessàries les clàusules de garantia salarial, "ja que fins i tot podrien ser contraproduents i alimentar una espiral de costos-preus", i va reclamar una oferta salarial que sigui com la inflació prevista. "Els beneficis salarials han d'anar acompanyats d'una millora de la productivitat", va sentenciar.





LES CLAUS

Per X.G.

1. Com es mesura la dificultat d'accés a l'habitatge?

Un dels sistemes que utilitzen molts països, i que a l'Estat utilitza el Banc d'Espanya, és calcular els anys de renda disponible que una família sencera ha de destinar a la compra d'un habitatge. Els experts consideren que aquest esforç ha de situar-se al voltant de quatre anys.

2. Per què empitjora aquest indicador a Espanya malgrat la recuperació?

Els preus de l'habitatge són encara un 48% de mitjana més barats que el 2007 i l'Euribor està en mínims, però hi ha dos factors que fan difícil l'accés a l'habitatge. Sobretot la caiguda de sous dels últims anys. Com que la renda familiar disponible és menor, calen més anys per comprar un pis. A més de la caiguda de salaris, s'ha de tenir en compte l'augment de l'atur, que també fa caure la renda familiar en moltes llars amb membres sense feina.

3. Com afecta la temporalitat dels contractes de treball?

En aquest cas no afecta la renda familiar, sinó l'accés a les hipoteques. Els bancs han obert l'aixeta del crèdit (les hipoteques creixen a un ritme del 25%), però no per a tothom. Mentre que els treballadors que tenen un contracte indefinit no tenen gaires problemes per accedir a un d'aquests crèdits, els que tenen un contracte temporal ho tenen molt difícil, perquè els bancs són ara més exigents a l'hora d'assegurar-se el retorn de la hipoteca i difícilment presten diners a algú amb un contracte temporal.

4. Com ha canviat el finançament de la compra d'habitatge?

Abans de l'esclat de la bombolla immobiliària de mitjana es finançava amb la hipoteca el 86% del valor de l'immoble, mentre que ara la mitjana és el 72%, segons l'informe de Tecnocasa. A més, en el moment de màxims, l'any 2007, la quota hipotecària de mitjana suposava un 65% dels ingressos de l'hipotecat, una ràtio que ha caigut en picat fins a situar-se actualment en el 25,5%.