



IMMOBILIARI



Imatge de la Barceloneta, una de les zones amb més pressió a l'alça dels preus.
XAVIER BERTRAL

L'habitatge torna a ser un problema

El preu dels pisos creix un 9% mentre cada cop costa més esforç comprar-ne o llogar-ne un

XAVIER GRAU
BARCELONA

Accedir a un habitatge, sigui de compra o de lloguer, cada cop és més difícil, almenys en zones metropolitanes de gran demanda com Barcelona o Madrid. Els preus no paren de pujar, però els sous s'han estancat i la renda familiar disponible no s'accelera al mateix ritme que els preus immobiliaris i que l'economia en general.

Ahir l'Institut Nacional d'Estadística va publicar l'índex dels

preus de l'habitatge del segon trimestre d'aquest any, que es fa basant-se en les transaccions davant de notari. Catalunya ja encadena tretze trimestres d'increment d'aquest indicador, i és la segona comunitat on més creixen els preus respecte a fa un any.

En el primer trimestre, l'índex dels preus de l'habitatge a Catalunya va créixer un 8,8% respecte al primer trimestre de l'any anterior, mentre que en el segon trimestre l'increment va ser del 9,3%, segons l'INE. En el conjunt de l'Estat, els preus han augmentat un 5,6%. Per

Encariment
El preu de compra puja més que els salaris, i el lloguer supera el nivell precrisi

comunitats, Madrid és on creixen més, gairebé un 11%. L'augment dels preus afecta tant els pisos nous com els de segona mà. En el cas de Catalunya, l'augment dels nous va fregar el 8%, mentre que en els usats pugen al 9,5%. En el conjunt de l'Estat, l'habitatge nou puja un 4,4%, i el de segona mà, un 5,8%.

L'alternativa a la compra és el lloguer, però les coses tampoc són senzilles en aquest àmbit. L'Agència de l'Habitatge encara no ha publicat les dades del segon trimestre, però el 2016 els preus van augmentar un 6,8% a Catalunya i un 9% a

Barcelona, una tònica que va continuar durant el primer trimestre d'aquest any, amb un augment del 10% a Catalunya i gairebé un 5,5% a Barcelona. Els principals portals immobiliaris situen l'augment del preu del lloguer a Barcelona entre un 10% i un 11%.

Segons les fiances dipositades a l'Institut Català del Sòl, en el cas de Barcelona els preus del lloguer ja són com abans de la crisi. En el cas dels pisos de compra, però, són molt per sota dels màxims, un 48% segons l'últim estudi de Tecnocasa. Ara bé, el mateix estudi revela que

L'ACCÉS A L'HABITATGE EN XIFRES

9,3%

És l'augment de l'índex del preu de l'habitatge de l'INE a Catalunya en el segon trimestre d'aquest any. El ritme de creixement s'accelera, ja que el primer trimestre era d'un 8,8%.

2.851 €

És el preu del metre quadrat a Barcelona. Supera Madrid, on val 2.652 euros. És a dir, comprar un pis a Barcelona requereix més esforç que a Madrid. Abans de la crisi era al revés: el preu a Barcelona el 2007 era de 3.539 euros, i a Madrid, 3.889.

6,9 anys

Les famílies espanyoles han de dedicar 6,92 anys de renda disponible a accedir a l'habitatge, segons el Banc d'Espanya. Aquest indicador no deixa de créixer. El 2013 calien 6,36 anys per comprar-se un pis.

845 €

És el preu del lloguer mensual de mitjana a la ciutat de Barcelona el primer trimestre. En el mateix trimestre del 2007, és a dir abans de la crisi, el preu era inferior, de 766 euros.



cada any l'esforç que han de fer les famílies per comprar un habitatge és més gran, ja que els salaris estan pujant menys del que ho fan els preus dels habitatges, tal com ha explicat l'ARA aquesta setmana.

En concret, els sous han caigut un 0,2% l'últim any, segons un informe d'Adecco basat en dades de l'INE, i la renda de les llars és un 3,75% inferior a la del 2008, quan els salaris encara no havien patit el sotrac de la crisi. De fet, de mitjana una família ha de dedicar gairebé 7 anys de la seva renda a comprar un pis, segons el Banc d'Espanya.

Tant la compra com el lloguer pugen a un ritme de prop d'un 10%. Segons José García Montalvo, catedràtic de la UPF, això fa que la compra sigui atractiva per als inversors, que continuen adquirint pisos a Barcelona, perquè l'augment del lloguer al mateix ritme fa que es mantingui la rendibilitat. Segons l'estudi de Tecnocasa, un 28% dels compradors de pisos a Barcelona són inversors, una xifra rècord.

A això s'hi suma la dificultat per accedir al crèdit hipotecari. Fins al 2007 un 40% dels crèdits hipotecaris es concedien a persones que tenien un contracte laboral temporal. Ara no arriben a un 8% els treballadors amb contracte temporal que accedeixen a una hipoteca.

Un mercat dual

Les estadístiques de l'INE indiquen que els preus segueixen "la tendència alcista", malgrat que són lluny dels màxims del 2007, segons Oscar Gorgues, gerent de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, que sobretot destaca el comportament dual del mercat.

Així, segons aquest expert, a Espanya la tendència alcista es concentra en pocs mercats, com Catalunya, Madrid i les Balears. Segons Gorgues, la dualitat també es produeix a Catalunya, ja que el comportament de la ciutat de Barcelona no és comparable amb els municipis de l'interior de Lleida. "En aquest moment el mercat és selectiu", indica. Respecte a l'acceleració dels preus dels pisos nous, Gorgues ho atribueix sobretot al fet que només es fa obra nova on hi ha demanda, com la ciutat de Barcelona, però se'n fa molt poca i, per tant, els preus pugen més. ■

-0,2%

És la baixada dels sous dels catalans l'últim any. Salaris més baixos i hipoteques difícils d'obtenir per a qui no tingui feina fixa, sumat a la pujada de preus, fan més difícil comprar un pis.