

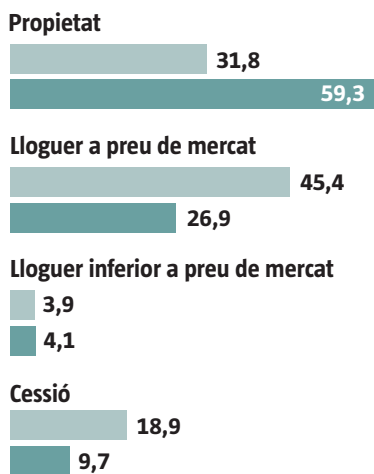
# Economia

## Noves tendències al mercat immobiliari

### Els habitatges de les llars dels joves

Dades any 2020, en percentatge de llars

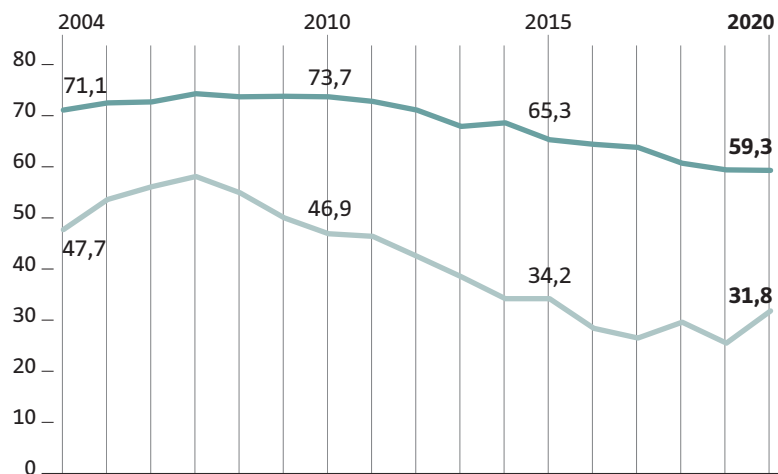
● De 16 a 29 anys ● De 30 a 44 anys



### Cada vegada menys propietaris joves

Percentatge d'habitatges de propietat sobre el total de llars

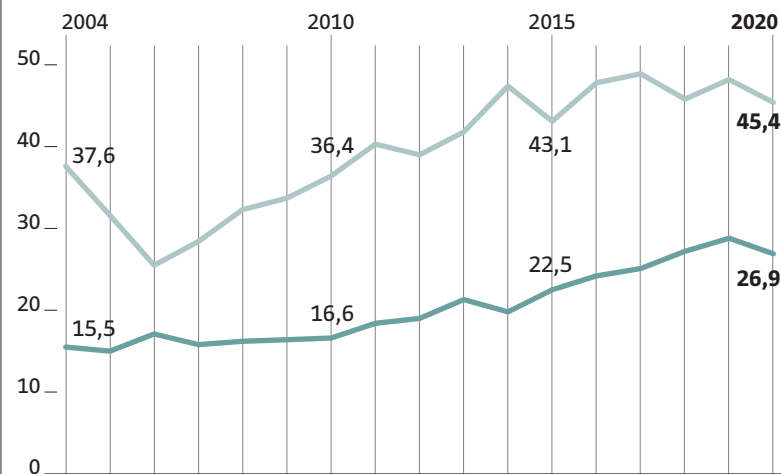
— De 16 a 29 anys — De 30 a 44 anys



### Amb la pandèmia, menys joves viuen en habitatges de lloguer

Percentatge d'habitatges de lloguer a preu de mercat sobre el total de llars

— De 16 a 29 anys — De 30 a 44 anys



FONT: INE

LA VANGUARDIA

# La pandèmia augmenta la compra d'habitatge entre els joves

*L'estalvi forçat, seu i de les seves famílies, ajuda a salvar la barrera de l'entrada*

**ROSA SALVADOR**  
Barcelona

La pandèmia de la covid ha tingut un impacte inesperat al sector immobiliari: ha augmentat la compra d'habitatges per part dels joves amb més estabilitat laboral, alhora que ha reduït el lloguer perquè els que estaven en situació laboral més precària han optat per compartir pis o tornar a viure amb els pares.

Tecnocasa, un grup amb més de 720 oficines en franquícia present a 27 províncies, assenyala que les seves dades del primer semestre mostren que un 60,6% dels compradors dels seus habitatges tenen menys de 44 anys, el percentatge més alt des del 2016, mentre que a Barcelona el seu pes és encara més important, d'un 64,4%, amb un salt de sis punts respecte a l'any anterior.

Grocasa, per la seva part, una immobiliària especialment implantada en l'àrea de Barcelona, constata també que els compradors per sota d'aquesta edat, que accedeixen per primera vegada a la propietat, són ara un 61%, quan l'any passat eren un 35%, i el salt més gran s'ha fet entre els menors de 34 anys, que han comprat un 25% dels habitatges que ha venut la seva xarxa de franquícies aquest any.

Lázaro Cubero, director d'estudis de Tecnocasa, assenyala que la pandèmia, i especialment el teletreball, ha canviat les necessitats immobiliàries dels més joves. "Són els que tenen més possibilitats de teletreballar, i sovint, com que tenen fills petits,

els que han notat més la necessitat de tenir més espai".

"Amb la pandèmia els joves han estat dels col·lectius més afectats per l'augment de l'atur, per la precarietat laboral més gran", assenyala Albert Egea, director d'oficines de Grocasa. "Però els que ja estaven treba-

llant i han evitat els ERTOs tenen més capacitat de compra que el 2019".

La pandèmia, efectivament, ha tingut un impacte positiu en una part d'aquest col·lectiu: l'estalvi forçat dels joves (i de les seves famílies) ha donat l'oportunitat als qui tenien una feina es-

table de tenir prou fons per pagar l'entrada. Segons l'informe Situació Espanya elaborat per BBVA Research, les famílies espanyoles han estalviat des de l'inici de la pandèmia 144.000 milions d'euros per les activitats, principalment de lleure, que no han pogut fer per les res-

triccions, a més d'uns altres 23.000 milions addicionals com a precaució davant la incertesa, que ara que s'apunta la tornada a la normalitat poden utilitzar. "Una part de l'estalvi acumulat ja s'ha començat a utilitzar", va assenyalar el responsable d'Anàlisi Econòmica, Rafael Domé-



Un dels pisos de lloguer per a joves que va promoure l'Ajuntament de Barcelona el 2004

ANA JIMÉNEZ



nech, en la presentació de l'estudi, i els seus efectes "també s'observen en la compra d'habitatge".

L'entrada ha estat en els últims anys el gran fre a la compra de l'habitatge dels joves: ha augmentat per l'encariment dels preus dels pisos mentre la pujada dels lloguers deixa els joves gairebé sense capacitat d'estalvi. Així, l'UCI (Unió de Crèdits Immobiliaris) estima que els joves d'entre 25 i 34 anys, han d'haver estalviat almenys la meitat del seu sou durant cinc anys per afrontar l'entrada (normalment d'un 20%) i les despeses (que superen un 10%). Amb un salari mitjà de 19.563 euros anuals, i malgrat que normalment compren habitatge en parella, no és fàcil acumular aquestes quantitats.

Els qui ho aconsegueixen

## El 2007 un 58% dels joves emancipats de menys de 29 anys eren propietaris, avui només ho són un 32%

acostumen a tenir ajuda de les famílies: segons Fotocasa, amb dades del 2018, més d'un terç dels joves que van aconseguir comprar habitatge a Espanya aquell any ho van fer amb el suport financer dels seus familiars.

Malgrat això, el percentatge de joves que són propietaris de l'habitatge en què viuen s'ha esfondrat. El 2007, un 58,1% dels joves emancipats menors de 29 anys eren propietaris del seu habitatge, i un 74,3% dels qui tenien entre 30 i 44 anys. El 2020, segons l'Enquesta de Llars de l'INE, en són un 31,8% i un 59,3%, respectivament.

El gran canvi ha estat propiciat sobretot per l'enduriment de les condicions de finançament que han imposat les entitats financeres: rarament financen per sobre d'un 80% del valor de taxació (la taxa mitjana en els últims semestres ronda un 70%

segons les dades de Tecnocasa) i exigeixen de manera aclaparadora un contracte de feina indefinit (un 84% de les hipoteques concedides el tenien) i que la quota mensual no arribi a un terç dels ingressos familiars.

Egea destaca que, a més de l'ajuda dels pares, els joves poden comprar per la facilitat més gran de la banca per concedir préstecs personals per cobrir l'entrada a compradors amb un bon perfil de risc. A parer seu, "tot i que globalment han concedit menys hipoteques per la pandèmia, les condicions de finançament continuen sent bones".

La covid ha augmentat la compra d'habitatge entre els qui tenen estudis universitaris (un 40,3% dels compradors, davant un 38% del 2020, segons les dades de Tecnocasa). Fonts immobiliàries van explicar que hi ha contribuït l'augment de les compres entre personal sanitari: la falta de professionals ha obligat centres públics i privats a reduir la temporalitat de les plantilles, i han obert l'accés d'aquests joves a una hipoteca.

Cubero destaca també que amb la pandèmia, el confinament i el teletreball ha augmentat la dimensió que donem als habitatges en les nostres vides, de manera que "el valorem per sobre d'altres béns i estem disposats a destinar-hi més recursos, perquè hi passem més temps". En els joves això porta que el lloguer sigui vist com una opció pitjor, perquè els habitatges acostumen a ser de menys qualitat i és antieconòmic invertir-hi per reformar-les, un factor que contrapesa els avantatges de flexibilitat que ofereix i el fet que hagin baixat les rendes.

La tendència dels joves actualment és preferentment la propietat davant el lloguer, almenys com a opció ideal, no és nova, i ja el 2018, segons les dades de Fotocasa, un 36% dels joves de menys de 35 anys que buscaven habitatge, de compra o lloguer, reconeixien que "llogar és una manera de llençar els diners", una opinió que ara sostenen més d'un 60%.●

## "Back to normal"

■ Després del final del confinament, les preferències dels compradors d'habitatge s'han normalitzat, assenyala Marta Vilena, directora de l'àrea residencial de la immobiliària Forcadell. "Al principi va augmentar molt la demanda de pisos amb balcons o terrasses, equipaments comunitaris i fora de Barcelona. Però ara la demanda d'habitatge cèntric creix amb força", a parer seu perquè ja s'ha reduït el teletreball. La normalitat ha portat una alça de les operacions, de manera, assegura, que "ja ens estem acostant

als nivells d'activitat del 2019, que va ser un any bo". I a una recuperació dels preus que "ens ha sorprès a tots -reconeix Vilena-. Al centre urbà no han baixat, i creiem que aviat veurem petites pujades". Amb tot, la terrassa ara dona més valor a un immoble. Lázaro Cubero, director d'estudis de Tecnocasa, explica que a Barcelona, on amb prou feines un 20% dels immobles en tenen, els preus mitjans han pujat un 9,4%, davant el descens de l'1,3% dels habitatges sense terrassa.

# Els ajuts públics per pagar l'entrada, a debat

Múrcia ha estat pionera a implantar avals per a joves



EMILIA GUTIÉRREZ / ARXIU

Dues joves prenent el sol al balcó els mesos del confinament

R. SALVADOR Barcelona

Les administracions públiques busquen fórmules que facilitin als joves pagar l'entrada que cal per comprar un pis: un 20% del valor de compra que no cobreix la hipoteca i un 13% addicional que suposen els impostos i despeses registrals associades a la compra.

Javier Martín, director general d'Habitatge i Sòl del Ministeri de Transport, Mobilitat i Agenda Urbana, va reconèixer en unes jornades al Saló Immobiliari de Madrid que el seu departament i el d'Economia estudien fórmules per ajudar a pagar l'entrada, tot i que serien conjunturals i dirigides a un segment molt concret de joves amb capacitat de pagament.

Hi ha autonomies que també han avançat que estudien fórmules semblants. A Múrcia, la més activa, el seu conseller de Foment, José Ramón Díez de Revenga, va anunciar que la comunitat facilitarà avals per un 20% de l'import de la compra d'un habitatge que no cobreix la hipoteca, i al cap de pocs dies tenia més de 3.000 sol·licituds. Finalment la comunitat ha obert una línia d'avals del seu Institut de Crèdit i Finances (Icref) per cobrir 300 operacions, ampliables fins a 600, per a habitatges de menys de 175.000 euros.

A la Comunitat de Madrid la presidenta Isabel Díaz Ayuso

va anunciar fa un any un pla per avalar com a mínim 5.000 hipoteques de més petits de 35 anys, que encara no s'ha posat en marxa. Ara la comunitat explora una via mixta: que l'aval, fins a un 95% del valor de l'habitatge, el facilitin companyies asseguradores, i que sigui l'administració pública la que pagui la prima. Segons José

**L'APCE creu que els ajuts permetrien a l'Estat recaptar 16.000 milions d'euros més cada any**

**El pla britànic Help to Buy permet finançar un 95% de l'habitatge i ajudarà 300.000 joves**

María García Gómez, director general d'Habitatge i Rehabilitació d'aquesta comunitat, és complicat que els avals només els doni suport l'administració, a través de l'ICO o dels instituts de crèdit autonòmics, com es proposava al principi, ja que comptabilitzaria com a deute públic, i els bancs tampoc no poden assumir l'augment del risc per evitar

tenir problemes de solvència.

La intervenció de l'administració per avalar l'entrada és una de les principals demandes de les patronals de promotors i de la construcció, que defensen que seria rendible per a l'Estat per l'augment d'impostos que obtindria de les noves vendes. Segons Juan Antonio Gómez Pintado, president de l'Associació de Promotors, APCE, "si Espanya adopta una mesura com la del Regne Unit, l'Estat recaptaria 16.000 milions d'euros a l'any".

Els promotors miren sobretot l'experiència britànica, on el 2013 es va posar en marxa el programa Help to Buy, que permet comprar un habitatge amb una entrada d'un 5% i una hipoteca d'un 75%, mentre que un 20% el deixa l'entitat financera amb la garantia de l'Estat. El programa, vigent fins al 2023, preveu finançar la compra de primer habitatge per a uns 300.000 joves.

L'experiència del Help to Buy britànic, però, ha tingut crítiques. Els ajuts, assenyalen els detractors, han anat a parar a un segment amb alt poder adquisitiu -que en molts casos haurien comprat igualment sense aquesta ajuda- i no als col·lectius més desfavorits, que amb prou feines poden assumir el lloguer. Igualment, aquests ajuts es consideren un dels factors que ha permès apujar els preus.●