



Reportatge Radiografia de les tendències en l'habitatge

Un amor pel pis en propietat a prova de crisis

✎ Daniel G. Sastre

Ni l'esclat de la bombolla immobiliària del 2008 ni la recessió posterior han alterat la preferència ciutadana per la compra davant el lloguer

Les estadístiques apunten que, davant l'escàs mercat de renda pública, la majoria de joves no adquireixen un pis per la seva situació econòmica



Construcció de pisos de protecció oficial de l'Ajuntament de Barcelona a la plaça de les Glòries. / FERRAN NADEU

Pocs axiomes estaven més assentats a Espanya que el de «llogar és llençar els diners». Almenys fins a la crisi del 2008, que va demostrar a les males que els pisos també poden baixar de preu -i de quina manera ho van fer-, dècades de creixement gairebé ininterromput del valor de la vivenda havien imprès el culte a la propietat en el més profund de les conviccions de la majoria de les famílies.

Ha canviat aquesta manera de pensar amb l'esclat de la bombolla immobiliària de fa 15 anys, els efectes econòmics de la qual es van deixar notar durant gairebé una dècada? No hi ha una resposta fàcil, però, si calgués

donar-ne una, es podria dir que sí però no. Sí que hi ha més gent que viu ara de lloguer que abans de la crisi, però n'hi ha prou amb fer un cop d'ull a les estadístiques per concloure que la majoria continua volent comprar-se un pis, tot i que ara no pugui.

Economistes i sociòlegs es posen d'acord a donar una data aproximada en la qual la preferència per l'habitatge en propietat va començar a instal·lar-se a l'ADN dels espanyols: la dècada que va començar el 1950, i que va acabar amb les famoses declaracions del ministre d'habitatge de l'època, el falangista José Luis Arrese: «No volem una Espanya de proletaris, sinó de propietaris». La

proclama és brillant, perquè resumeix en una frase tota una ideologia. En paraules de José Candela, expert en política d'habitatge franquista i autor del llibre *Del pisito a la burbuja immobiliària* (Universitat de València), «la ideologia de Falange, que és en tots els seus textos, sobretot a Arrese, però també en la seva filmografia», és una de les principals responsables de l'actual mentalitat espanyola.

En pel·lícules com *El inquilino*, protagonitzada per Fernando Fernán Gómez, o també *Surcos*, totes dues dirigides als 50 del segle passat pel falangista José Antonio Nieves Conde, s'alerta contra la inestabilitat de

la vida de lloguer a la gran ciutat. «Les estadístiques de la República no donen aquesta importància a la propietat», recorda Candela, tot i que afegeix que en aquella etapa anterior a la Guerra Civil «la classe mitjana acomodada de les grans ciutats sí que comprava pis, perquè ja es considerava una assegurança per a la vellesa».

És de la mateixa opinió Juan Antonio Módenes, professor i investigador del Centre d'Estudis Demogràfics de la UAB, que també veu, «motius ideològics» rere l'estímul franquista a la vivenda en propietat. «Consideraven que si feien als obrers propietaris els feien conservadors, els treien les



ganes de fer la revolució», afirma. Però també, com altres experts, remarca les causes econòmiques d'aquesta aposta: «A finals dels anys 50, el règim comença una modernització i una integració a les xarxes capitalistes internacionals i s'abandonen les polítiques autàrquiques. Una de les maneres de fer-ho era mitjançant la construcció».

Al principi del règim, després de la guerra, el franquisme havia mantingut les polítiques de control del lloguer (el que es va dir la «renda limitada») que, segons Módenes, «van fer que a poc a poc aquesta activitat deixés de tenir interès econòmic». El mateix Arrese, el dia que va pronunciar la seva famosa frase dels proletaris i els propietaris estava rebent el 1959 un premi del gremi d'agents de la propietat immobiliària, que òbviament li devien molt - també va dir: «Aspirem que la vivenda sigui del que la viu, i que de la renda limitada passem a l'ideal de la venda limitada».

«Abans d'aquella etapa, quan l'habitatge públic era de lloguer, molts inquilins no pagaven, i tampoc es preocupaven pel manteniment d'aquests pisos», afirma Gonzalo Bernardos, professor d'Economia a la UB i director del Màster en Assessoria, Gestió i Promoció Immobiliària de la mateixa universitat. Va ser llavors quan el règim va donar impuls a la fórmula que, a l'empara de l'Obra Sindical de la Llar, va construir desenes de milers de vivendes barates, que els seus habitants pagaven durant un llarg període - amb contractes de 20 a 50 anys -, i al final del qual es convertien en els seus amos. Avui continuen drets, per citar dos exemples, al barri de Sant Roc (Badalona), o a Dos Hermanas (Màlaga).

Els moviments migratoris del camp a la ciutat també van contribuir a assentar la preferència de l'habitatge en propietat en els espanyols. «A la ciutat molts aconseguien ser propietaris i se sentien satisfets amb l'experiència», afirma Bernardos. «Moltes persones, veient com de productiu que havia sigut el pas del lloguer a la compra, invertien més diners en propietats. Per exemple en segones residències. Molts autònoms cotitzaven el mínim a la seguretat social per poder comprar-les, i així tenir dues pensions: la normal i el lloguer», afegeix.

Però tot això explica el passat, i no el present. És evident que la societat espanyola ha canviat molt respecte a la de fa gairebé un segle; per començar, ara viu en un règim democràtic que no circumscriu la composició de les llars a la família tradicional. Però també s'ha enriquit, i ha passat per diverses crisis. L'última va tenir com a protagonista principal precisament a l'habitatge: l'esclat de la bombolla immobiliària del 2008 va atrapar molts ciutadans en pisos que mai han recuperat el seu valor, i en va arruïnar d'altres, convençuts que, com que era impossible que l'habitatge baixés de preu, podien endeutar-se amb alegria perquè, en cas de dificultat, sempre podien vendre i recuperar la inversió.

A més, segons les estadístiques del Banc d'Espanya, i malgrat que la crisi i la posterior caiguda de preus va reduir una mica l'esforç econòmic necessari per comprar un pis, mai s'ha tornat a arribar a escenaris tan favorables a l'adquisició d'habitatge com als

anys 80. L'any 1987 va ser l'últim en què per comprar un pis es necessitaven menys de tres salaris anuals d'una llar mitjana. En el pitjor de la bombolla, el tercer trimestre del 2007, feien falta nou anys i mig del sou de tots els integrants d'una llar per a aquesta adquisició; aquesta estadística està ara, segons les últimes dades disponibles, en 7,3 anys.

Per tant, no seria forassenyat pensar que la mentalitat de l'espanyol mitjà ha hagut de canviar, almenys la dels joves. Però, per a molts d'ells, llogar continua sent un mal menor. Això es desprèn de l'estudi en profunditat que va fer el CIS el 2019 sobre la vivenda. El 74,4% dels joves d'entre 18 i 24 anys i el 78,9% dels que tenien entre 25 i 34

anys que van respondre a aquesta enquesta van dir que preferirien comprar pis que llogar. Si no ho han fet no és perquè no ho hagin volgut, sinó perquè no han pogut.

Sense solucions per als joves

«Amb la crisi es trenca el cicle, perquè es frustra el somni promès d'accedir a la propietat, a la seguretat de l'habitatge, i és veritat que hi ha un punt d'inflexió. Ara bé: el que estem veient actualment és que l'accés al lloguer tampoc és una solució. Com que tota la provisió d'habitatge procedeix del mercat, hi estem exposats en qualsevol cas», afirma Almudena Martínez del Olmo, professora de Sociologia i experta en urba-

ber que la seva vida no serà estable de cap manera, i lligar-se a un pis en propietat és molt complicat, a més de ser molt car».

«Per arribar al 9% de mitjana de la UE [d'habitatge social] caldria construir moltíssim, i això no s'aconsegueix d'un dia per l'altre», afegeix la professora Martínez del Olmo. «I el problema que tenim és que la vivenda a Espanya és una qüestió molt ideològica, que requereix que s'instal·li el consens general que l'habitatge és una necessitat, i no tant un actiu». És a dir, que una part important de la preferència espanyola per la compra ve que una casa es consideri tant un domicili com un negoci.

Als Països Baixos o Àustria, per exemple, l'alt percentatge de vivenda pública de lloguer proporciona una sensació d'estabilitat als seus habitants sense necessitat de recórrer a la propietat que no es dona a gaires altres països. Però cadascun té la seva casuística: si a Espanya el fet decisiu en la política actual d'habitatge és el franquisme, en d'altres ho és la reconstrucció després de la Segona Guerra Mundial, i en d'altres el règim comunista de la Guerra Freda. L'any 2022, a Espanya el 76% dels habitants vivien en una casa de la seva propietat, davant el 24% que estava llogat. Hi ha hagut un canvi respecte al 2010, en plena crisi de la bombolla, quan un 80% tenia pis propi, però no és d'una magnitud enorme. Quant a la resta d'Europa, els països de l'Est són els que tenen percentatges més elevats de propietat (Romania, Eslovàquia i Hongria estan per sobre del 90%), i també són molt majoritaris en altres països del sud com Portugal, Itàlia i Grècia. En canvi, a Alemanya és majoritari (tot i que pels pèls) el lloguer, que també arriba a xifres importants a Àustria, Dinamarca, França i Suècia.

Continuen pensant llavors els espanyols en la seva gran majoria que llogar és llençar els diners? Módenes creu que la situació és poc sostenible: «L'accés a la propietat ara és moltíssim més complicat que fa uns anys, per les dificultats econòmiques dels joves i per la duresa del mercat hipotecari. Fa 30 o 40 anys, amb un nivell de preus amb relació als sous més favorable, de vegades era suficient amb l'estalvi personal i l'ajuda familiar per comprar. Això ja ha canviat, però l'opció més clara és el lloguer. No sé si algú li diu al seu fill: compra't un pis de 400.000 euros, que, si no, lences els diners».

Bernardos afirma que depèn. «Llogar de vegades és llençar els diners i d'altres no. Surt a compte llogar quan el que pagues de lloguer és inferior al que pagues d'interessos de la quota hipotecària. Què passa ara? Que a tot Espanya convé comprar, perquè el lloguer està molt més elevat de l'habitual. Passa que determinada gent diu 'mira, hem de ser com Europa', però si ho fa malament no l'hem de copiar. Quan el Banc Central Europeu mantenia els tipus d'interès molt baixos, com es pot dir a la gent que el millor és llogar? Em poso les mans al cap, aquesta tonteria es va dir entre 2008 i 2013».

També passa que, en aquells anys, per a molta gent que va perdre el treball per culpa de la crisi generada per la bombolla, allò de menys era si creia o no en l'axioma, perquè el que no tenia eren diners per elegir com l'utilitzava.



José Luis Arrese, ministre franquista d'Habitatge a finals dels anys 50.

Els experts creuen que, sense un parc públic de lloguer potent, no hi haurà canvi de xip

nisme i habitatge de la Universitat Rei Joan Carles.

Tots els experts consultats coincideixen a dir que una raó fonamental que es mantingui la preferència per la compra és que el parc públic de vivenda de lloguer és escassíssim a Espanya, i així és difícil no quedar a mercè de les pujades que marqui el mercat privat, com es veu en els últims anys en molts punts del país. Si s'apostés pel lloguer públic, aquesta podria ser una via alternativa a la propietat, opina Candela, perquè «tot i que els fills veuen que als seus pares els ha donat molta seguretat tenir una casa pròpia, ara tenen més formació, que els permet sa-