

LA GESTIÓ DE L'ÈXIT

HABITATGES DE LLOGUER	HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC		PERCENTATGE DE PISOS DE LLOGUER D'ÚS TURÍSTIC
8.496	2.294	Dreta de l'Eixample	27%
812	210	La Vila Olímpica del Poblenou	25,8%
7.274	1.160	Sagrada Família	15,9%
6.189	942	El Poble-sec	15,2%
1.519	228	Diagonal Mar i Front Marítim del Poblenou	15,0%
7.611	1.123	L'Antiga Esquerra de l'Eixample	14,8%
4.135	595	El Poblenou	14,4%
1.446	203	El Parc i la Llacuna del Poblenou	14,0%
6.410	876	Sant Antoni	13,7%
10.853	1.292	Vila de Gràcia	11,9%
5.874	692	Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera	11,8%
4.644	539	Fort Pienc	11,6%
2.214	246	Hostafrancs	11,1%
5.697	559	Barri Gòtic	9,8%
220	21	Vallvidrera, Tibidabo i les Planes	9,8%
4.485	362	Camp d'en Grassot i Gràcia Nova	8,1%
9.915	727	El Raval	7,3%
1.233	89	La Font de la Guatlla	7,3%
9.234	662	La Nova Esquerra de l'Eixample	7,2%
5.052	339	El Camp de l'Arpa i el Clot	6,7%
6.760	393	Sant Gervasi-Galvany	5,8%
3.719	212	La Barceloneta	5,7%
4.696	255	El Putget i el Farró	5,4%
1.176	62	El Besòs i el Maresme	5,2%

Font: Ajuntament de Barcelona / Gràfic: E. Utrilla

Menys del 0,3% del total d'habitatges disponibles a Barcelona van ingressar a través d'Airbnb més diners dels que haurien obtingut amb el lloguer tradicional, segons la plataforma

Lloguer turístic per barris

Habitatges d'ús turístic respecte al total de pisos de lloguer

rent". Hi coincideix Carme Trilla, la presidenta d'Hàbitat3, una entitat de la Taula del Tercer Sector que gestiona habitatge social. Per a Trilla, la gent ha vist les conseqüències de no pagar les hipoteques i això, sumat al fet que els bancs han endurit l'accés al crèdit, ha estimulat el lloguer. "Ens resulta molt fàcil dir que la culpa és del turisme; ara bé, la temptació de no llogar de forma convencional és molt alta", afegeix Trilla.

En aquest mateix sentit s'expressa el professor de la UOC Xavier Anzano, que assegura que "l'extensió del fenomen Airbnb pot fer que alguns arrendadors tinguin com a referent la rendibilitat dels HUT i això arrossegui una part del mercat".

Per a Escorihuela, "s'ha atacat molt Airbnb i no és el centre del problema, sinó que ho és el mal ús de la plataforma amb els pisos turístics il·legals que no tenen llicència".

Un portaveu d'Airbnb assegura que no es té en compte que un 68% dels usuaris posen a la plataforma la seva primera residència i, per tant, "no s'elimina habitatge disponible del mercat de lloguer".

Barcelona destina el 30% del parc total d'habitatge al lloguer, un dels percentatges més elevats d'Espanya, però no és suficient per atendre la demanda creixent. "Una oferta rígida i una demanda en augment s'ajusten per la via dels preus, diuen els manuals d'economia", afirma Joan Ràfols, president de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona.

La solució és regular?

La Generalitat va presentar a principis de gener un índex de referència dels preus del lloguer per ajudar a moderar l'alça dels preus. Des de l'observatori DESC asseguren que "s'ha de limitar el lucre dels propietaris, perquè l'habitatge és un dret i ja hi ha bona part de les classes mitjanes que no poden accedir al lloguer a Barcelona".

Per a Montalvo, en canvi, l'índex dona transparència al mercat, però la solució passa per incentivar que es posin a lloguer els habitatges buits en propietat. Ràfols tampoc és partidari de regular el mercat del lloguer des de l'administració. Assegura que molts dels pisos de lloguer són "vells, petits i en mal estat", com a conseqüència de no haver tingut una regulació fins al 1994.

El lloguer turístic és quatre cops més rendible que el convencional

L'augment dels arrendaments s'atribueix a un canvi d'hàbits més que al turisme

GEORGINA FERRI
BARCELONA

Barcelona s'ha consolidat com a destí turístic i no deixarà de ser-ho. El bon clima, l'arquitectura, i l'oferta gastronòmica, esportiva i cultural, entre altres factors, fan de la ciutat una destinació atractiva no només per a milions de viatgers, sinó també per a estudiants Erasmus, joves talents de *start-ups* o investigadors de centres de recerca. El 2015 Barcelona va registrar 17,7 milions de pernoctacions de turistes, amb un increment del 3,3% respecte al 2014. I durant els primers mesos del 2016, la tendència es va mantenir.

El creixement del turisme i els canvis d'hàbits en els viatgers han fet sorgir noves formes d'allotjament: els habitatges d'ús turístic (HUT). Una tipologia més pròpia de les destinacions de sol i platja, que ara s'ha estès a les àrees urbanes. Segons dades de l'Ajuntament de Barcelona, a la ciutat hi ha un total de 811.106 pisos, dels quals 15.881 són per a ús turístic, és a dir, un 1,95% del total.

Un informe del consistori barceloní atribueix l'auge d'aquest tipus d'allotjaments al fet que són més rendibles que els lloguers residencials. "La renda obtinguda amb el

lloguer vacacional és entre 2,35 i 4,07 vegades superior a l'obtinguda amb el model tradicional i la rendibilitat mitjana oscil·la entre un 7,68% i un 13,40%, molt superior a l'obtinguda amb el lloguer tradicional (3-4%)", diu l'informe.

La davallada del preu del lloguer residencial a partir de l'any 2008, amb la crisi, i el fet que amb els HUT la morositat és molt baixa i poc freqüent, va suposar que aquest tipus d'allotjaments fossin una alternativa de negoci per als professionals i un refugi per a molts particulars.

Paral·lelament, el preu del lloguer tradicional a la ciutat ha tornat a augmentar. Segons dades de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, el preu del lloguer d'habitatge ha pujat un 8% en el primer semestre del 2016, fins a situar-se ens els 767 euros al mes, lluny dels màxims de l'any 2008, quan va assolir els 813 euros mensuals. Quina relació hi ha entre l'augment del preu del lloguer i l'auge dels pisos turístics?

Negoci
Els habitatges turístics van ser un refugi durant la crisi, quan queien els lloguers

PREU DEL LLOGUER PER DISTRICTES

€ al mes 1r semestre 2016

Sarrià-Sant Gervasi	1.113
Les Corts	949
L'Eixample	883
Mitjana ciutat	767
Gràcia	759
Sant Martí	739
Ciutat Vella	710
Sants-Montjuïc	643
Sant Andreu	620
Horta-Guinardó	612
Nou Barris	540

Per a la directora de l'Observatori DESC, Irene Escorihuela, la relació és molt clara: "És un joc de suma zero, on hi ha HUT no hi ha habitatge residencial".

En discrepa el professor de la UPF José García Montalvo, que considera que els pisos turístics no són el factor determinant de l'augment dels preus del lloguer. "Els preus van caure un 20% entre el 2008 i el 2013. Per tant, que ara augmentin és recuperar el que s'havia perdut. Hi ha un factor de cicle econòmic, el cicle els va fer baixar i ara els empeny cap amunt", diu Montalvo, que afegeix que "hi ha hagut un canvi social que ha fet que el lloguer es vegi d'una manera dife-

Cost del lloguer a Barcelona

Preu mitjà en euros al mes



Font: Cambra de la propietat urbana de Barcelona / Gràfic: E. Utrilla