

La bombolla dels pisos de luxe

Els preus es disparen a l'Eixample i a la zona alta de Barcelona, el segment més car del mercat

XAVIER GRAU Barcelona ACTUALITZADA EL 24/04/2016 20:16

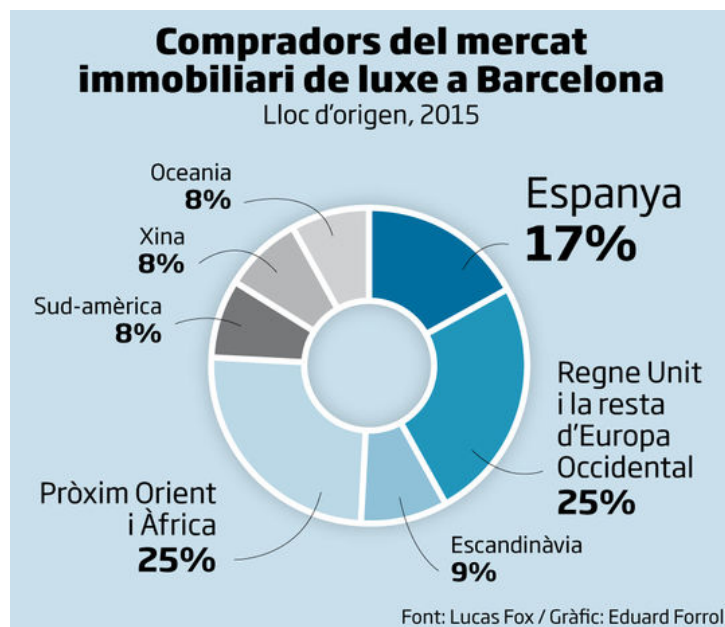
31

4



La Casa Burés, a l'Eixample, es transformarà en pisos de luxe. Molts inversors estrangers busquen aquest tipus de producte a Barcelona. / PERE TORDERA

El 2015 la inversió immobiliària va repuntar amb força a Barcelona, i va vorejar els 2.000 milions d'euros, dels quals una desena part van anar al sector residencial, és a dir, a l'habitatge, segons les dades de la consultora Aguirre Newman. El segment residencial ha despertat el desig dels inversors, sobretot en el sector del que s'anomena alt estànding, l'habitatge de luxe. Hi ha veus que apunten que en aquest sector s'està creant una nova bombolla, impulsada per la captació d'inversió estrangera, però també pel retorn dels compradors interiors, que han començat a augmentar.



La bombolla dels pisos de luxe

El cert és que les inversions en habitatge de luxe poden donar molt bones rendibilitats. Els últims informes del sector apunten a pujades d'entorn d'un 15% de preu durant l'últim any en el segment dels habitatges de més de 950.000 euros. A més, per a l'any vinent l'encariment podria fins i tot accelerar-se fins a un 20% a la zona alta de Barcelona, segons va explicar Joan-Galo Macià, director general del centre d'agents independents a Barcelona de l'agència especialitzada en aquest mercat Engel & Völkers. Un percentatge que, en la seva opinió, també es podria donar en el cas dels millors habitatges de l'Eixample. Les seves previsions quadren amb les d'Alexander Vaughan, soci fundador de l'agència Lucas Fox. Aquesta empresa assegura que entre el 2013 i el 2015 s'ha produït un augment important de preus en el sector dels habitatges de luxe a Barcelona, amb un creixement d'un 26%.

El catedràtic d'economia de la Universitat Pompeu Fabra José García Montalvo assenyala que són els compradors estrangers els que estant fent créixer el mercat i els preus. Primer perquè els preus encara són barats i, sobretot, perquè les rendibilitats són altes. Per exemple, amb els lloguers es poden obtenir guanys de fins a un 6,5%, cosa impossible d'aconseguir amb qualsevol altre actiu financer tenint en compte que els tipus d'interès de referència estan en negatiu. García Montalvo admet que els preus creixen, sobretot en l'habitatge de luxe, un sector certament privilegiat, ja que va ser un dels menys afectats per l'esclat de la bombolla del 2008.

Però en qüestió de preus García Montalvo creu que es pot entrar en una "espiral difícil d'aturar" i que el mercat ha canviat. Fa un parell d'anys, diu, el comprador podia negociar a la baixa, cosa que ara ja no pot fer, perquè la pressió compradora és prou elevada i al venedor no li cal negociar.

Montalvo insisteix a matisar els efectes que podria tenir l'esclat d'una bombolla en el mercat dels pisos de luxe, perquè a diferència de la crisi del 2008, si hi hagués una caiguda sobtada de preus no arrossegaria el sistema financer, ja que la majoria d'habitatges de luxe els compren estrangers i sense hipoteca. En canvi, el professor de la Universitat de Barcelona i director del màster d'assessoria i consultoria immobiliària, Gonzalo Bernardos, en discrepa i identifica un retorn de compradors interiors en aquest segment. Bernardos alerta d'una "microbombolla" en el mercat de l'habitatge de luxe, que podria esclatar a començaments de l'any 2018, quan comencin a pujar els tipus d'interès.

Tornen els compradors interiors

Fins ara el mercat de l'habitatge de luxe a Barcelona l'han impulsat els inversors estrangers. Segons l'agència especialitzada Lucas Fox, només un 17% dels compradors són espanyols, però fa un any eren un 11%. En l'últim any s'ha produït un augment d'un 86% de compradors de l'Estat. A més, els números de l'agència demostren el creixement global del sector. El 2015 les transaccions de Lucas Fox van augmentar un 50% i el primer trimestre d'aquest any ho han fet un 15%.

L'atractiu de l'habitatge de luxe a Barcelona es demostra també en els preus. Segons Lucas Fox, Madrid representa el 30% del mercat d'habitatge de luxe espanyol, i Barcelona el 20%. Però els preus són més alts a Barcelona, on la mitjana dels pisos de luxe se situa en més de 4.600 euros el metre quadrat; a Madrid, en canvi, al barri més car no arriba als 4.400 euros el metre quadrat.

Projectes d'inversió

Vaughan, de Lucas Fox, creu que la manera d'evitar una bombolla és que entrin al mercat projectes d'obra nova -incloent-hi les rehabilitacions integrals a l'Eixample-. Els projectes d'aquest tipus existeixen i han captat inversió estrangera, sovint amb la unió de promotors locals i fons internacionals. Els exemples són múltiples. Renta Corporación s'ha aliat amb Kennedy i Wilson Real Estate per comprar i transformar edificis. Bonavista s'ha ajuntat amb Europa Capital per rehabilitar i fer pisos de luxe a la Casa Burés, en un altre edifici del carrer Casp i també a Gavà Mar. El fons Shaftesbury va pagar 45 milions a Espais per continuar amb el projecte de fer pisos de luxe davant del Fòrum. Hispania, participada pel magnat George Soros, va comprar 213 pisos a Diagonal Mar per 63 milions d'euros. I Squirrel Capital gestiona el fons luxemburguès que reconverteix en pisos de luxe l'antic edifici Winterthur, a la plaça Francesc Macià.

Comparteix a facebook (https://www.facebook.com/sharer/sharer.php?u=http://ara.cat/_5d4bb84c?s=f)

Comparteix a twitter (http://twitter.com/share?url=http%3A%2F%2Fara.cat%2F_5d4bb84c%3Fs%3Dt&via=ARAEconomia&text=La)