



Barcelona lidera l'alça dels preus dels pisos amb un 12,73%

■ És on més creixen el primer semestre, molt per sobre del 8,24% de mitjana estatal, segons Tecnocasa ■ El 31% del total de les compres es fan com a inversió

Berta Roig
BARCELONA

Barcelona és amb diferència la ciutat on els preus dels pisos usats han crescut més en el primer semestre segons un informe de Tecnocasa elaborat a partir dels preus finals de venda de les operacions que ha mediat. L'augment del 12,73% de la capital catalana contrasta amb el 8,24% de mitjana estatal o el 7,36% de Madrid. Segons les dades de la immobiliària la pressió alcista a Barcelona es percep també en el fet que són els pisos més cars els que guanyen pes en el conjunt de les compravendes. Així els que superen els 300.000 euros ja són l'11,5% de les operacions que ha mediat Tecnocasa, contra l'1,2% del 2013. Tanmateix, els immobles de menys de 100.000 euros són cada vegada menys, i ja suposen només el 10,2% del total.

Segons Tecnocasa les compravendes de pisos han caigut a Barcelona un

La frase

“Cal posar en context el paper dels grans inversors al sector per no generar més alarma”

José García Montalvo
CATEDRÀTIC D'ECONOMIA DE LA UPF
I RESPONSABLE DE L'INFORME

19,7% des del 2005, un percentatge molt més baix que el 48,6% que s'ha deixat el mercat estatal en l'última dècada. A aquesta menor caiguda s'afegeix el major dinamisme, expliquen des de Tecnocasa en la recuperació de l'activitat a la ciutat. Barcelona té un component més elevat de compra inversora (31% contra el 28% al conjunt de l'Estat) però els responsables de l'estudi deslliguen aquest factor de l'alça de preus: “Els inversors amb qui treballem són sobretot locals i petits, que opten per comprar perquè el lloguer els aporta més rendibilitat que els dipòsits bancaris, i desapareixeran en el moment en

què els preus pugin molt”, explica el director del departament d'anàlisi del grup, Lázaro Cubero. Aquestes rendibilitats voregen el 10%.

El catedràtic d'economia de la UPF i responsable de l'informe, José García Montalvo, hi afegeix que el pes dels grans inversors a Barcelona es manté estable en els últims anys entorn el 20%, “i per això cal posar aquest factor en context perquè si no generem alarma”. García Montalvo també explica que a pesar del fort increment dels preus d'habitatge usat a la ciutat el preu de l'obra nova està baixant al voltant de l'1%, “perquè el promotor vol vendre i sap que no pot posar preus alts”. En tot cas el pes de les compravendes d'obra nova és ara molt petit.

Els responsables de l'estudi indiquen la tornada de població que havia marxat de la ciutat i la seva capacitat d'atracció de talent estranger com a elements que estan tensionant els preus a l'alça. ■

Els preus dels habitatges es disparen a Barcelona

• Preu per m²

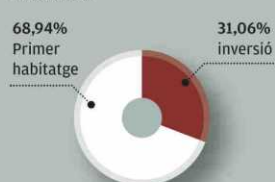
	Primer semestre		
	2105	2016	% variació
Barcelona	2.443	2.754	12,73
Total	1.673	1.811	8,24

• Perfil de l'inversor

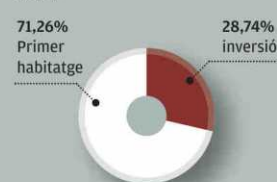


• Motivació de compra a Barcelona i al conjunt de l'Estat

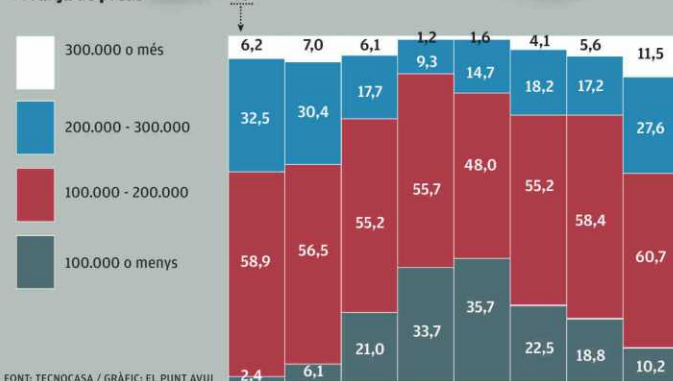
BARCELONA



ESTAT



• Franja de preus



FONT: TECNOCASA / GRÀFIC: EL PUNT AVUI

Lluny dels factors que van inflar la bombolla

A pesar dels increments de preus registrats els responsables de Tecnocasa eviten parlar d'un retorn a la situació prèvia a la crisi de bombolla immobiliària. Un dels factors que evita aquest discurs, expliquen, és el comportament dels bancs respecte de la concessió d'hipoteques. Així per exemple l'estudi mostra que el rati del valor del pis que es finança amb una hipoteca ha passat del

86% del 2006 al 72%, i que el 74% dels hipotecats té un contracte laboral indefinit, mentre que els treballadors temporals i els autònoms representen un pes molt petit. També ha disminuït amb força el percentatge dels ingressos que es destinen a la compra d'un pis, ara és del 25,5%, tot i que havia arribat a superar el 65% en l'època del boom. Com destaca el conseller delegat de Tecno-

casa, Paolo Boarini, “els bancs estan força lluny de la situació que va provocar la bombolla”. Amb tot l'import mitjà de la hipoteca ha crescut un 5,7% a l'Estat (un 11,3% a Barcelona). L'informe també destaca que la hipoteca mitjana no arriba als 100.000 euros (un 54% per sota del 2006), i que les de tipus fix ja són el 35%. El 33,2% de les operacions es van pagar al comptat.