



Els inversors forans empenyen a l'alça l'habitatge a Barcelona

La compra com a inversió assoleix fins al 40% de les operacions

PIERGIORGIO M. SANDRI
 Barcelona

En un entorn de tipus d'interès molt baixos, en el qual algunes entitats es plantegen cobrar per dipositar els diners i amb la borsa molt volàtil, on fins i tot els fons monetaris ofereixen rendiments negatius, l'habitatge torna -una vegada més- a representar una bona sortida per a l'inversor.

És el que es desprèn del XIII informe sobre el mercat de l'habitatge elaborat per Tecnocasa i coordinat pel catedràtic de la Universitat Pompeu Fabra José García Montalvo. Després de l'esclat de la bombolla, els preus han emprès un cicle alcista "considerable", que a Espanya assoleix un 8% (les dades es refereixen al primer semestre de l'any). Aquest increment es produeix en gran part gràcies a la revalorització de l'habitatge (utilitzat) a les grans ciutats. Tant Barcelona com Madrid experimenten alces superiors al 9%.

Una de les explicacions darrere de l'atractiu d'aquestes dues urbs és la gana inversora. A Madrid, el 25% de les operacions de compravenda tenen aquesta finalitat. Però a Barcelona aquest percentatge es gairebé el doble. "Un cas excepcional", en paraules del director del departament d'anàlisi del Grup Tecnocasa, Lázaro Cubero. Per què?

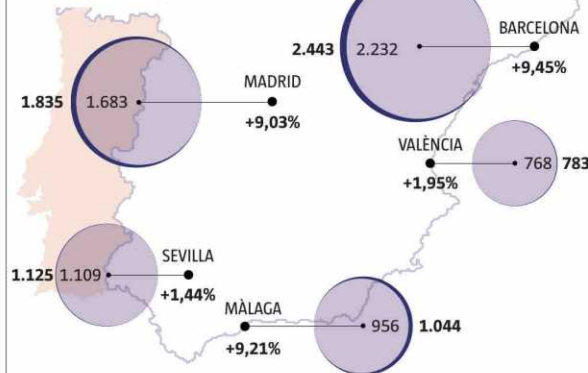
No és un misteri que la capital catalana, gràcies a l'èxit turístic registrat en els últims anys ha adquirit molt atractiu fora de les fronteres. I això es reflecteix en una altra dada vistosa: el 42% de les transaccions per a la inversió les duen a terme estrangers. Els barris més cotitzats, segons l'estudi de Tecnocasa, són el centre

El metre quadrat de Barcelona puja gairebé un 10% en un any

Preu del metre quadrat, en euros

Primer semestre

2016 2015 CIUTAT % de variació



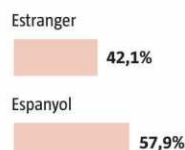
FONT: Tecnocasa

EL PERFIL DE L'INVERSOR

FORMA DE PAGAMENT



NACIONALITAT



LA VANGUARDIA

Les execucions hipotecàries baixen un 26% fins al juny

■ Les execucions hipotecàries sobre habitatge habitual, un pas administratiu previ al desnonament, van baixar un 26,2% entre els mesos d'abril i juny respecte al mateix trimestre de l'any anterior, segons va indicar ahir l'Institut Nacional d'Estadística (INE).

La dada mostra la gradual recuperació del mercat immobiliari espanyol en un dels seus vessants més difícils mentre emergeix d'una llarga crisi que va començar amb l'esclat de la bombolla de preus el 2008 i va ser especialment dura fins a l'any 2013.

La majoria de les hipoteques sobre habitatge sobre les

quals se sol·licita execució, el 20%, es concentren en aquelles transaccions firmades el 2007, l'any previ a l'inici de la crisi immobiliària i financera, amb un nombre descendent des d'aleshores, va mostrar l'INE. Les execucions iniciades sobre habitatge habitual suposen encara un 30,6 per cent del total a Espanya, davant un altre tipus d'actius com a segons habitatges, solars o finques rústiques. El nombre de processos d'execució iniciat en el segon trimestre de l'any sobre habitatge habitual va augmentar un 4,6 per cent respecte al primer trimestre de l'any, va dir l'INE. / Reuters

(en particular la Barceloneta) i el Poble Sec.

Montalvo assenjala que comprar un pis per al lloguer en aquests moments pot proporcionar rendibilitats d'entre el 5 i el 6%. L'elevada demanda a Barcelona, alimentada pels que ara vo-

Els preus de segona mà a la capital catalana creixen un 9,45%, segons l'estudi Tecnocasa

len tornar a la ciutat des de la perifèria i la constant arribada d'estudiants, xoca amb una oferta escassa. Això fa que els lloguers creixin a un ritme proper al 10%.

Segons les dades amb què treballa Tecnocasa, l'inversor immobiliari de Barcelona és, majoritàriament, un treballador autònom (per exemple, un empre-

sari) i amb recursos econòmics immediats: vuit de cada deu operacions es realitzen amb pagaments al comptat.

El catedràtic de la UPF reconeix que gràcies a aquesta empenya molta gent comença a tenir expectatives que potser algun dia recuperarà part dels diners que va desemborsar fa una dècada, però ara adverteix que aquesta conjuntura és perillosa, perquè aquesta pujada de preus pot animar les persones grans a invertir els seus estalvis en habitatge, quan és un actiu poc líquid i, com s'ha demostrat en els últims anys, no exempt de riscos. De fet, com assenyalava Lázaro Cubero, "si

LA DADA

Possible efecte 'Brexit'

■ Si es mesuren les xifres a tot Espanya, la compra d'habitatge realitzat per estrangers representa el 17,2% del total. Els ciutadans del Regne Unit són responsables d'un 20% d'aquestes compres. L'informe de Tecnocasa alerta que "el Brexit pot tenir cert efecte negatiu en la transacció d'habitatges".

els preus continuen pujant pot ser que els inversors deixin de considerar l'habitatge com una opció atractiva", la qual cosa podria produir, en última instància, una nova frenada. Així, el quadre que emergeix és que l'actual revalorització manté una certa fragilitat.

Abans de celebrar el renaiement d'un nou cicle alcista no s'hauria d'oblidar que, pel que fa al conjunt d'Espanya, els preus nominals se situen encara molt per sota del que van arribar a assolir en el seu moment més àlgid, a finals del 2006: les cases de segona mà valen un 52,2% menys que llavors.

Però, malgrat això, encara és necessari aplicar descomptes sobre el preu inicial per aconseguir vendre. En el cas de Barcelona, el descompte mitjà és del 8,3%, molt per sobre del 5% d'entre 2004 i 2006. Això significa que, encara que les coses hagin millorat, tampoc no és que els pisos es venguin sols. ●