



MERCAT IMMOBILIARI

Els inversors ja compren quatre de cada deu pisos a Barcelona

El 78% de les persones que compren un pis al Barri Gòtic són estrangers

PAULA SOLANAS
 BARCELONA

Els inversors guanyen terreny en la compravenda d'habitatge de segona mà a Barcelona. L'atractiva rendibilitat dels immobles, a diferència d'altres productes d'inversió, està disparant l'interès dels compradors professionals. Segons l'*Informe sobre el mercat de l'habitatge*, que elaboren Tecnocasa i la Universitat Pompeu Fabra, quatre de cada deu pisos que es van comprar a Barcelona el primer semestre del 2016 van anar a parar a mans d'inversors. Aquesta dada se situa molt per sobre del 25% de la mitjana espanyola. La tendència es manté a l'alça des que l'informe la va detectar el 2013. De fet, segons el director del departament d'anàlisis i informes del grup, Lázaro Cubero, Barcelona és "una excepció" en el conjunt del mercat immobiliari espanyol.

El nucli turístic i els barris del centre de la capital catalana són els més atractius per als inversors. A la zona del Barri Gòtic, per exemple, fins a un 86% dels habitatges els van comprar inversors, mentre que aquesta proporció va ser del 84% a la Barceloneta. El podi el completen el Raval, amb un 63%, i el Poble-sec, on els inversors van acumular un 58% del total d'immobles venuts.

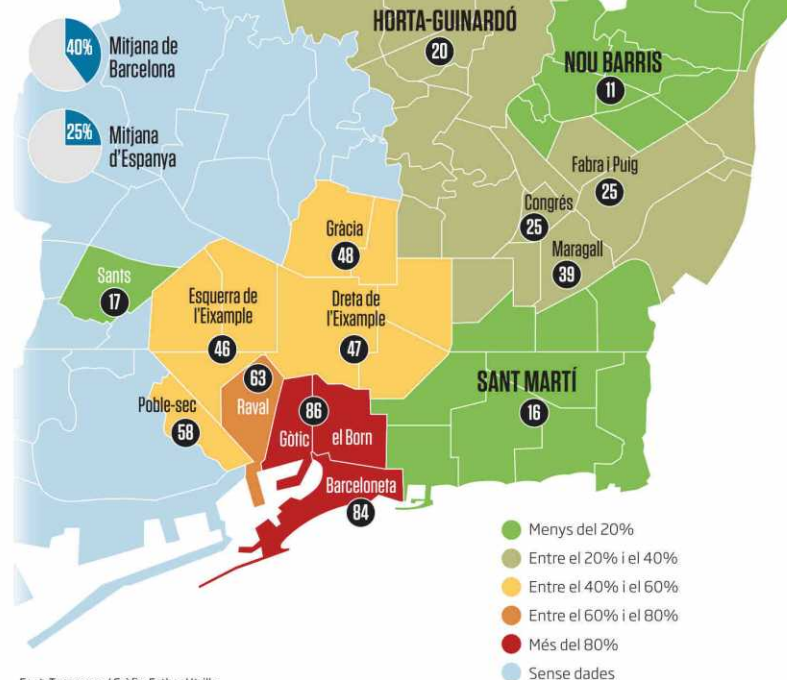
Tot i això, l'interès d'aquests compradors s'adorm a mesura que els habitatges s'allunyen de les zones més centrals. A la perifèria, aquesta proporció es reverteix totalment, com en el cas del districte de Nou Barris, on un 89% de les operacions les van fer compradors que buscaven el seu propi habitatge i només l'11% restant els inversors. El mateix passa al barri de Sants, on només el 17% de la compravenda de pisos es va concentrar en els inversors.

L'onada de compradors professionals coincideix amb l'arribada de diners estrangers. Les zones on hi ha més inversors són les mateixes on es concentra més proporció de compradors de fora. Aquest efecte és especialment visible al Barri Gòtic, on un 78% dels habitatges els van comprar ciutadans no espanyols, i la Barceloneta, amb un 48% d'estrangers. Per contra, a Sants les transaccions es van centrar íntegrament en compradors locals.

Un dels responsables de l'informe, el catedràtic José García Montalvo creu que la baixada dels tipus d'interès del Banc Central Europeu ha despertat l'interès dels inversors, que prefereixen l'habitatge a actius menys atractius, com els dipòsits bancaris o el deute sobirà. L'acadèmic alerta que aquesta política està pressionant el mercat immobiliari, que és més rendible, i po-

Inversió immobiliària

Pisos comprats per inversors el primer semestre del 2016, en percentage



Font: Tecnocasa / Gràfic: Esther Utrilla

Advertiment
 Els tipus baixos poden tenir "greus efectes" per als petits inversors

Mercat
 L'informe nega que s'estigui repetint la situació de la bombolla

dria tenir "conseqüències greus per als petits inversors". Segons l'estudi, aquestes operacions es fan amb l'expectativa de llogar els immobles i de treure'n rendibilitat a través de la seva revalorització a mitjà i llarg termini.

García Montalvo creu que aquest escenari no farà repetir "el miratge" dels anys previs a l'esclat de la crisi, però recorda que els tipus d'interès molt baixos podrien tenir efectes negatius a mitjà termini, ja que convertirien l'habitatge en un "actiu refugi", amb el risc afegit d'una nova bombolla de preus.

Lider en la pujada de preus

L'informe, que s'elabora amb les dades de les operacions intermediades per Tecnocasa, també reitera el lideratge de Barcelona en l'augment del preu per metre quadrat de l'habitatge de segona mà. Concretament, el preu va créixer un 9,5% el primer semestre a la capital catalana, fins als 2.445 euros, per sobre de la mitjana del conjunt espanyol, amb un augment del 7,9%, fins als 1.666 euros. Tot i que l'estudi no en recull les dades, Cubero apunta que el preu dels lloguers està evolucionant en la mateixa proporció. Aquest nou repunt acumula quatre

semestres consecutius a l'alça, tot i que els preus a Espanya encara són un 52,2% més baixos que el moment àlgid de la bombolla immobiliària, quan a principis del 2007 el preu per metre quadrat va arribar a superar els 3.500 euros.

Pel que fa a les hipoteques, l'informe de Tecnocasa i la UPF revela que l'import mitjà a Espanya va créixer un 9,8%, amb una quantitat mitjana de 91.808 euros, mentre que a Barcelona l'augment va ser del 10,4% els primers sis mesos de l'any. A més, destaca que el comportament conservador dels bancs ha deixat fora del mercat hipotecari les persones amb contracte temporal i que l'accés a la hipoteca també comença a "ser difícil" per als autònoms.

L'evolució de les hipoteques a tipus fix és una de les claus que reforça l'informe, ja que suposen un 25% del total de préstecs concedits, enfront del 56% del tipus variable (havien arribat a fregar el 95%). García Montalvo considera que aquestes dades mostren "un canvi en la bona direcció", ja que el tipus fix allibera els compradors de l'alta volatilitat que pateixen els mercats. ■