



Inversors i estrangers impulsen el preu de l'habitatge a Barcelona

Els pisos pugen un 8% a la capital catalana, més del doble del que augmenten de mitjana a tot Espanya

XAVIER GRAU
BARCELONA

Els preus dels pisos estan creixent a la ciutat de Barcelona molt més del que ho fan a la resta de l'Estat. Una pujada que s'atribueix de manera decisiva al fet que entre els compradors hi ha "més inversors i més estrangers", segons José García Montalvo, catedràtic d'economia de la UPF i expert en el sector. Aquest acadèmic ha dirigit el recent *Informe del mercat de l'habitatge* que elabora la UPF en col·laboració amb el grup Tecnocasa. Segons l'estudi, els preus dels habitatges van pujar de mitjana un 3,7% a Espanya, en passar de 1.449 euros el metre quadrat el primer semestre del 2014 a 1.503 euros en el primer semestre d'enguany.

Però en el cas de Barcelona, aquest encariment se situa molt més sobre, ja que els preus han pujat un 8,3% i el preu per metre quadrat s'ha elevat fins als 2.157 euros en el primer semestre d'aquest any. De fet, Barcelona lidera l'increment de les principals ciutats de l'Estat. Per exemple, a Madrid els preus s'han encarat un 2,7% l'últim any, i el metre quadrat se situa molt per sota de Barcelona, en 1.646 euros.

La capital de Catalunya no només lidera la variació a l'alça dels

preus, sinó que també és la ciutat que presenta un preu per metre quadrat més car entre les analitzades a l'informe. València, en canvi, té l'habitatge més barat, amb 718 euros per metre quadrat. Per sobre se situa Màlaga, amb 953 euros, Saragossa, amb 1.022 euros, o fins i tot l'Hospitalet de Llobregat, amb 1.280 euros. Les ciutats més cares són Barcelona i Madrid.

Perfils

Segons García Montalvo, els preus pugen més a Barcelona que a l'Estat perquè a Barcelona hi ha més escassetat d'habitatge, no hi ha sol per construir, i perquè el perfil del comprador és diferent. Això ho defensa també Lázaro Cubero, director del departament d'anàlisi de Tecnocasa. Mentre que a l'Estat el 27% dels compradors d'habitatges són inversors, en el cas de la ciutat de Barcelona ho són el 33%, un de cada tres. A més, els compradors estrangers en el conjunt de l'Estat no arriben al 17%, mentre que a la ciutat de Barcelona superen el 21%. I aquests dos factors fan que a Barcelona hi hagi més operacions de compravenda en efectiu –sense hipoteca– que en el conjunt de l'Estat, cosa que també estira els preus a l'alça.

El catedràtic indica que, en general, el que està passant és una esta-

33%

Els inversors compren un terç dels pisos i a la resta d'Espanya són el 27%

bilització amb tendència a l'alça dels preus, però descarta un encariment fora mida com el que es va produir abans de la crisi. I això ho diu per diversos motius.

D'una banda, l'estoc de pisos nous que estan per vendre és encara molt elevat, d'uns 540.000 immobles a l'Estat, tot i que reconeix que gairebé un terç d'aquests habitatges difícilment es podran vendre durant la pròxima dècada. D'altra banda, tot i que el crèdit hipotecari creix molt (22% segons les últimes dades), les condicions que posen els bancs continuen sent molt dures. "Les condicions no s'han relaxat", assegura, i posa com a exemple que la majoria de préstecs que es donen són a persones amb contracte indefinit, o també que el valor que cobreixen les hipoteques se situa, de mitjana, en el 72% del valor de l'immoble. Abans de la crisi s'arribava al 100% en moltes ocasions.

A més, diu García Montalvo, l'obra nova que surt a la venda són promocions que es fan sobre solars adjudicats pels bancs i que estan molt aprovisionats, per sobre del 80%. Això fa que la repercussió del sol sobre el preu final de l'habitatge sigui molt baixa i frena l'encariment. Tot i això, el catedràtic indica que, encara que els preus es mantenen estabilitzats, apareixen tensi-

ons en alguns llocs, com per exemple Barcelona.

Els perills del sector

Per a Paolo Boarini, conseller delegat de Tecnocasa, els baixos tipus d'interès (l'interès real se situa tot just per sobre el 2% en les hipoteques) i els preus barats de l'habitatge fan pensar que podria haver-hi un augment d'operacions i de preus. Tot i que García Montalvo matisa que el risc d'una nova bombolla és mínim, sí que veu alguns perills que poden afectar el mercat.

D'una banda, diu, els pisos són l'únic actiu amb rendibilitats positives en aquest moment. La renda fixa, les accions i molts fons estan en rendibilitats negatives, cosa que fa que molts inversors derivin els seus estalvis cap al totxo. Això, segons el catedràtic de la UPF, s'agreuja pels impactes del mitjans de comunicació, que titulen reiteradament amb increments del preu de l'habitatge.

D'altra banda, García Montalvo veu una "certa sensació d'intranquil·litat" derivada de la situació política, però no per les eleccions catalanes, sinó per les generals. Això es veu, segons indica, en l'última recomanació del Bank of America, que suggeriria als seus inversors rebaixar en cinc punts l'exposició a l'economia espanyola.