



Barcelona és on els pisos s'encareixen més

La pressió dels inversors eixampla la diferència amb Madrid del preu per metre quadrat

XAVIER GRAU
 BARCELONA

El preu de l'habitatge a Barcelona és el més car de les grans ciutats espanyoles, almenys en euros per metre quadrat. I no només això, sinó que a la capital catalana és on els preus han pujat més. Així ho conclou l'informe elaborat per Tecnocasa i la Universitat Pompeu Fabra que dirigeix el professor d'Economia José García Montalvo. Aquest informe indica que a Barcelona el preu mitjà es va situar al tancament del segon semestre del 2015 en 2.217 euros el metre quadrat, amb una pujada del 8,2% respecte d'un any abans. Més de 6.000 euros per sobre de la mitjana de l'Estat, que va ser de 1.560 euros el metre quadrat. En el conjunt de l'Estat la pujada va ser del 5,7%.

De fet, el preu a Barcelona és també bastant superior al de Madrid, que es va situar en 1.697 euros el metre quadrat, i on l'augment va ser del 6,3%. La diferència de preus entre Barcelona i Madrid, a més, es va eixamplant. Al tancament del 2014 la diferència entre les dues ciutats era de 450 euros per metre quadrat (1.599 euros a Madrid i 2.049 euros a Barcelona), però aquesta esletxa es va eixamplar fins als 520 euros al tancament del 2015.

Més inversors

El professor García Montalvo té una explicació per a aquest fenomen. Barcelona sempre ha sigut més cara que Madrid perquè el municipi és més petit. A Madrid hi ha zones de creixement perifèriques que encara són dins dels límits municipals i fan baixar la mitjana dels preus. Però, a més, la capital catalana rep més interès dels inversors que Madrid, explica aquest expert, fet que crea tensions a l'alça dels preus. De mitjana, a Espanya una quarta part dels pisos els compren inversors, i tres quartes parts, famílies per viure-hi. Però en el cas de Barcelona s'ha arribat durant l'any passat a moments en què els inversors eren un terç dels compradors, va assegurar el director de l'informe.



El 2014 la diferència de preu entre el metre quadrat d'un pis de Barcelona i un de Madrid era de 450 euros, però l'any passat aquesta esletxa es va eixamplar fins als 520 euros. FRANCESC MELCION

A més, José García Montalvo veu lògic que els inversors vulguin comprar habitatges en aquest moment, perquè poden obtenir rendibilitats de prop del 6%, que no es poden aconseguir amb cap altre actiu com serien accions en borsa o bons de deute públic o privat. Per això, creu que les famílies, que l'any passat es van animar a comprar pisos per la millora econòmica i l'obertura de l'aixeta del crèdit dels bancs, aquest any es podrien retreure per la incertesa que plana sobre els mercats. En el cas dels inversors, va dir García Montalvo, el que els pot fer tirar enrere no és tant la incertesa econòmica, sinó la política, sobretot pels canvis que poden afectar la regulació del mercat de l'habitatge, per exemple amb sancions per tenir pisos buits o la dificultat per desnonar en casos d'impagament.

Motius
 Els inversors busquen en els pisos la rendibilitat que no troben en altres actius

L'estudi analitza els preus a les principals ciutats espanyoles, i on l'habitatge és més car després de Barcelona i Madrid és al Hospitalet de Llobregat, on el metre quadrat es paga a 1.385 euros i on l'any passat els preus van pujar un 4,06%.

L'anàlisi de les dades a escala estatal indica que el preu de l'habitatge ha pujat un 5,76% de mitjana, percentatge que suposa l'augment més gran des de l'any 2006. Malgrat aquest augment, la caiguda acumulada des dels preus màxims observats al tancament del 2006 ha sigut del 55,29%.

L'estudi de Tecnocasa i la UPF també indica un increment rellevant del preu de lloguer, que en el cas de Barcelona s'ha enfilat el 2015 en un 6,19% en relació amb el 2014. En el cas de Madrid, l'increment del lloguer ha sigut del 4,67%.

L'EURÍBOR S'ACOSTA ALS TIPUS NEGATIUS

José García Montalvo
 CATEDRÀTIC D'ECONOMIA

"Si l'Euríbor se situa en valors negatius, que li falta poc, hi haurà un problema jurídic important"

"Amb tipus hipotecaris negatius és difícil saber que passarà. Una possibilitat seria reduir el capital pendent de pagar"