



El 40% de les compres de pisos a Barcelona es fan per invertir

BARRIS El Gòtic, la Barceloneta, l'Eixample i Gràcia són les zones que més atreuen aquests compradors, que destinen els habitatges al lloguer **ESTRANGERS** El 42% d'aquestes transaccions les protagonitza la demanda estrangera

Berta Roig
BARCELONA

Barcelona lidera la recuperació del mercat immobiliari i ho fa impulsada per la compra d'habitatges per part d'inversors. Segons les dades de la firma immobiliària Tecnocasa, durant el primer semestre el 40% de les transaccions que va tancar a la capital catalana van tenir una motivació de compra per a inversió i no per a ús, molt per sobre del 26,5% de mitjana de l'Estat.

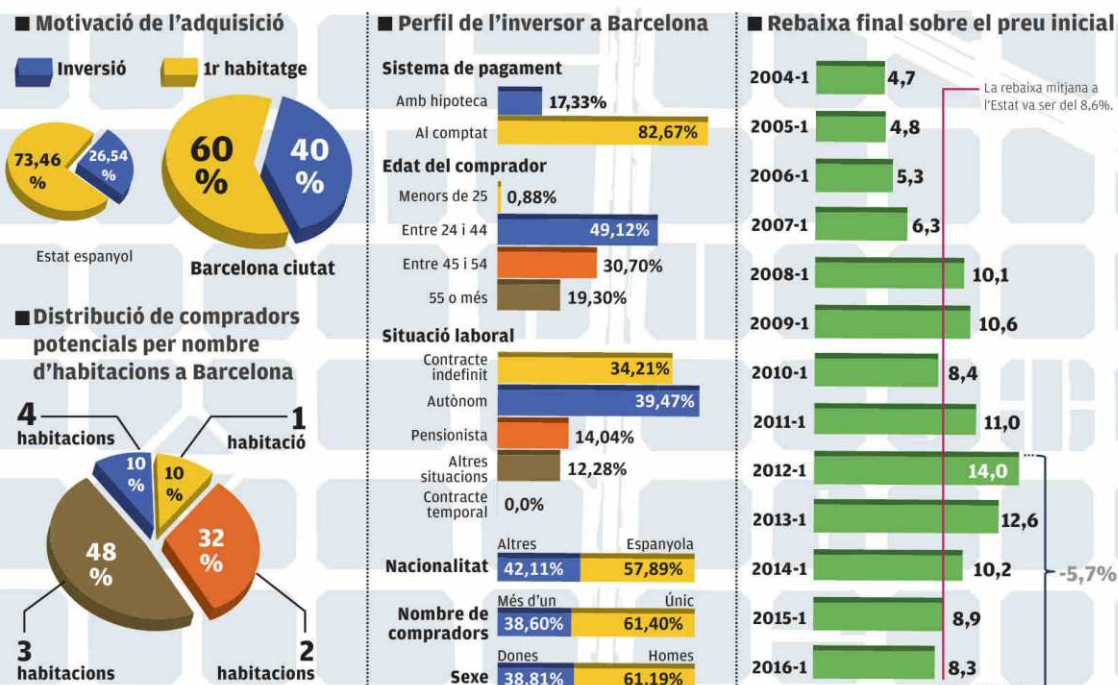
Aquesta diferència s'explica sobretot per l'augment "espectacular", en paraules del director del departament d'anàlisi del grup Tecnocasa, Lázaro Cubero, de l'interès de l'inversor estranger per Barcelona. El 42% del total de transaccions per motius d'inversió van anar a càrrec de forans.

Tant aquests compradors com els locals busquen les atractives rendibilitats —entre un 5% i un 6%— que poden aconseguir destinant aquests habitatges al mercat de lloguer. Això és així, expliquen des de Tecnocasa, perquè Barcelona disposa encara d'una oferta de lloguer escassa per satisfer la demanda. I aquesta demanda no para de créixer, primer perquè una part important de la població ha quedat expulsada del mercat hipotecari, però també perquè la capital catalana és un focus d'atracció de turisme i estudiants universitaris que busquen pis per a les seves estades.

Pressió als preus

Tota aquesta pressió fa que els preus de venda a la ciutat hagin estat els que més han crescut en la primera meitat de l'any i en

L'inversor pressiona el mercat residencial de Barcelona



Les frases

“En el cas de Barcelona s'ha produït un augment espectacular de l'interès estranger”

Lázaro Cubero
DEPARTAMENT D'ANÀLISI TECNOCASA

“Aquest interès inversor es pot mantenir si la política del BCE de tipus baixos es manté”

José García Montalvo
CATEDRÀTIC D'ECONOMIA DE LA UPF

relació amb el 2015 al conjunt de l'Estat: un 9,45%, contra un augment mitjà del 7,99%. Aquesta pressió, però, va per barris. Segons Tecnocasa, els inversors concentren les seves compres a la zona del Gòtic i la Barceloneta, l'Eixample i Gràcia.

Així, per exemple, men-

tre que a Sants la compra per a inversió es limita al 17%, a la Barceloneta aquest pes puja fins al 84%. Els inversors busquen zones amb alta demanda de pisos turístics i tenir llicència per a aquests és un factor que eleva el preu dels pisos.

Pel catedràtic d'econo-

mia de la UPF i responsable de l'informe de Tecnocasa, José García Montalvo, aquesta pressió inversora pot allargar-se si la política del BCE de mantenir tipus baixos continua, “perquè l'alternativa dels estalviadors són dipòsits al 0,2%”. I és que entre els inversors locals predominen autònoms i petits empresaris que volen donar rendibilitat als seus diners.

La pressió inversora continuarà mentre els preus i les rendibilitats siguin atractius. “Si els preus segueixen creixent a aquest ritme potser d'aquí a dos anys l'inversor desapareixerà”, diu Lázaro. ■

En contra de regular el lloguer

De la mateixa manera que Barcelona lidera tots els rànquings d'increment de preus de venda en el mercat immobiliari, també és la ciutat on més s'incrementen els preus del lloguer. Els experts de Tecnocasa esperen que aquest increment se situï prop del 10% aquest any, però altres estudis han avançat augment de fins al 15% en les rendes de lloguer per l'augment de la demanda —pressionada amb força a la ciutat pels pisos turístics— i una oferta encara escassa. Tot i això, pel catedràtic de la UPF José García Montalvo la

iniciativa del govern d'Ada Colau per limitar el preu del lloguer seria contraproduent: “El que necessita la ciutat és augmentar el seu parc d'habitatges de lloguer i posant-hi restriccions no s'aconseguirà”. En aquest sentit, García Montalvo recorda que quan es parla del referent de Berlín “s'oblida que allà el parc d'habitatges de lloguer és molt més alt”, i alerta dels perills de generar un “mercat negre” paral·lel per esquivar la limitació de preus. “Si propietari i llogater es posen d'acord ja buscaran la manera de fer-ho”, assenyala.