



La carestía de la vivienda ► La opinión

Páginas 2 a 6 <<<

Análisis

Josep Maria Raya

PROFESOR DE TÉCNICAS DE PREVISIÓN EN ESCI-UPF Y ANALISTA DE AGENDA PÚBLICA



El piso que no pudo ser para Raquel

«**H**oy era el día clave. No ha podido ser. Lo sé. No sería para mí», dice el wasap de Raquel. No ha conseguido un piso en su basta por una entidad bancaria por el que había pujado. El piso, de 55 metros cuadrados y situado en Sant Andreu, tenía un precio inicial de 80.000 euros, y los que ofertaron no sabían la oferta de los otros participantes. Su puja fue de 160.000 euros; la ganadora, de 216.000. El comprador ha pagado a prácticamente 4.000 euros el metro cuadrado, lo que parece muy alejado del precio medio del distrito (en torno a los 2.300).

Con estos datos, uno podría pensar que o bien el piso es extraordinario en relación a los estándares de la zona o bien el comprador ha pagado muy por encima del precio de mercado. Pero 216.000 euros no es un precio cualquiera. Es el valor que uno obtiene por ese piso si lo alquila mensualmente a 900 euros durante 20

años. Recuperar la inversión en 20 años es un umbral común en las decisiones de inversión, pues supone obtener una rentabilidad anual del 5%. Es decir, parece que quien compró el piso fue un inversor. Y dada la escasez de pisos en el mercado de alquiler en Barcelona, su cálculo no es malo.

En manos de inversores

En los últimos meses son comunes las imágenes de colas de jóvenes esperando para visitar un piso que se ofrece en alquiler. Los datos de Tecnocasa nos indican que la rebaja que pueden conseguir esos jóvenes sobre el alquiler de oferta no llega al 3% y que el piso se alquila en menos de siete visitas. Es decir, los pisos se alquilan rápido y al precio que el arrendador desea. De hecho, el índice de precios de alquiler en el 2016 muestra una tasa de crecimiento del 16,1%. Barcelona lleva desde el 2013 ofre-



ALBERT BERTRAN

ciendo rentabilidades anuales del alquiler superiores al 6%. Y eso considerando que el propietario no acuda a la llamada de los alquileres turísticos, donde las rentabilidades se sitúan por encima del 10%.

Esta demanda de pisos por inversión es la que está generando esa sensación de nuevo boom en los precios de la vivienda de Barcelona. Barcelona fue la primera ciudad de España cuyos precios de la vivienda comenzaron a crecer, y durante los últimos dos años los precios suben por encima del 7%. Todavía estamos lejos del boom de la pasada década, pues entonces los precios crecían a tasas del 15% anual y el número de compraventas era casi un 40% mayor.

Son las reglas del nuevo boom. No está sustentado en una demanda interna solvente. Los nuevos hogares catalanes continúan teniendo que pagar unos precios de la vivienda excesivos de acuerdo con su renta disponible, y aunque su situación económica mejora no es estable ni boyante. Por eso una gran mayoría se decanta por el alquiler. Es el inversor extranjero y el pequeño inversor nacional el que, observando el boom de la ciudad y teniendo pocas alternativas de inversión rentables dada la coyuntura de tipos de interés bajos y una bolsa inestable, ve en el mercado de la vivienda una buena rentabilidad para sus ahorros. La consecuencia es que los jóvenes como Raquel se ven desplazados a un mercado del alquiler escaso y caro. ■

► Entrega de un piso de una promoción inmobiliaria.