



EL MERCADO INMOBILIARIO SE DISPARA EN BARCELONA

Los pisos en venta por menos de 200.000 € se extinguieren

Solo el 20% está por debajo del precio, la mayoría en Nou Barris y Sant Andreu || Escarmentados por los altos alquileres e inversores, principales compradores

PATRICIA CASTÁN
BARCELONA

La mayoría de los catalanes apenas enfilan todavía la salida de lo peor de la crisis, pero en lo que parece un mundo paralelo e irreal los precios de la vivienda galopan directos a los tiempos de la burbuja en Barcelona. Un fenómeno especialmente visible en las últimas semanas en el ámbito de las viviendas más asequibles. Apenas uno cada cinco pisos en venta en Barcelona está anunciado ya por debajo de los 200.000 euros. Pero lo que es más significativo es que esta franja de precios es prácticamente inexistente en tres distritos, mínima en otros cuatro, y solo cuenta con una amplia cartera en Nou Barris, seguido de lejos por Sant Andreu y Horta-Guinardó.

El último informe mensual del portal inmobiliario con más oferta, Idealista.com, da cuenta de que el escarparate de ventas de la capital catalana solo está el 13,5% por debajo de su máximo histórico del primer trimestre del 2007 (4.732 euros el metro cuadrado). Sea cual sea el precio final de escrituración -cada vez con menos regateo-, lo que se compara son los anuncios *on line* de la última década y la gráfica va de nuevo directa hacia arriba sin titubear. Una

situación que Barcelona vive en solitario. Le sigue Madrid, pero 28 puntos por debajo de su máximo.

En la metrópolis catalana, a la supuesta recuperación económica se suman alquileres por las nubes que han llevado a muchos compradores debutantes a hipotecarse, aprovechando que las condiciones financieras son ventajosas. Ante la imposibilidad de encontrar apenas pisos por menos de 800 euros mensuales, muchos arrendatarios rechazan tirar mil euros mensuales en un alquiler. Una filosofía que da marcha atrás a la evolución de los últimos años hacia la opción del alquiler.

La pretensión de comprar en el Eixample, Les Corts o Sarrià-Sant Gervasi por menos de 200.000 ha pasado de ser factible hace poco más de un año a ser una quimera. Apenas supone el 2% de la oferta (suelen ser bajos o estudios sin cédula), según datos tabulados por Idealista para este diario sobre la oferta anunciada todo el mes de febrero. En Gràcia solo representa una de cada siete viviendas. En Ciutat Vella hay un 18,5% de la bolsa, pero con la particularidad de que muchos son *quarts de casa* de 30 metros cuadrados a 170.000 euros o más en la Barceloneta, o en fincas sin ascensor y en mal estado del Raval. En el caso de Sants son el 28%, pero prácticamente limitadas a la Zona Franca y a los pisos más pequeños del Poble Sec.

PERFIL COMPRADOR // Por contra, las opciones económicas son casi la mitad de la oferta de Sant Andreu, el 42,7% de la de Horta-Guinardó (en los barrios más periféricos) y copan el 81,1% de los de Nou Barris, donde abundan incluso los pisos de menos de 100.000 euros sin que parezcan desatar interés entre primeros compradores o inversores.

En esta espiral, expertos consultados en diferentes inmobiliarias ponen sobre la mesa a un perfil comprador cada vez más presente y que quiere sobre todo inversiones moderadas, de rentabilidad de entre el 4% y 5% al ponerlas en alquiler. Esa avalancha de buscadores de pisos por debajo de los 200.000-220.000 euros ha hecho que la oferta de Barcelona al respecto se quede rápidamente corta. Un ejemplo en una zona media: en Sants, más de cien anuncios de pisos por debajo de los 200.000 euros han volado en cuestión de días durante el último mes.

Solo en Nou Barris abunda la oferta de incluso **100.000 euros, pero no atrae a primeros compradores ni a inversores**

En Les Corts, Sarrià-Sant Gervasi y el Eixample, **la franja barata ronda el 2% y suele tratarse de bajos sin cédula**

Según un recuento mensual de Idealista de los meses de febrero de los últimos años (para evitar distorsiones de una fecha fija, donde los anuncios más económicos desaparecen más rápido), en el 2014 una tercera parte de los anuncios de pisos de Barcelona estaban por debajo de 200.000 euros, mientras que hace un año ya habían pasado a ser el 27,6% y este último febrero habían caído al 20%. En una búsqueda rápida (pero puntual) de la oferta en otras grandes plataformas digitales, como Habitaclia y Fotocasa, la media en esa franja de precios es similar.

RENTABILIDAD ESTABLE // La mayor alegría en las compraventas es constatada por todos los operadores y certificada por la apertura de más de mil oficinas inmobiliarias en Barcelona en el último año, según informó EL PERIÓDICO el mes pasado. Pero la franja de menos precio es la que concita una cacería que parecía imposible de repetirse, con reservas rápidas en las primeras visitas. Así, en Habitaclia destacan que el mayor porcentaje de búsquedas en su portal (17,5%) se produjo en el tramo de precios de 150.001 a 200.000 euros, llegando al 35,4% si se contabilizan los pisos más baratos también.

Si durante la burbuja se impuso la compra rápida para reformar y revender, ahora lo que se busca es la rentabilidad estable. Solo que en una ciudad como Barcelona, con solo el 30% de parque de alquiler y con poca posibilidad de ganar obra nueva ni de crecer, la confluencia de factores deriva en un acelerón de precios de venta y alquiler y una situación peligrosa para una ciudad de moda, donde muchos vecinos pueden verse desplazados al área metropolitana. Especialmente revelador es el reciente informe de Tecnocasa sobre el último semestre del 2016, donde los inversores ya realizan el 39% de las compras, especialmente en el caso de Ciutat Vella. El perfil de ese comprador es sobre todo el de un hombre (67,8%), de entre 25 y 44 años, español (60%) y que en el 82,1% de los casos paga al contado. Un retrato que refleja que hay un creciente número de inversores extranjeros que quieren tener propiedades en Barcelona, pero que también demuestra cómo cualquier barcelonés juega a ser inversor con un único propósito: alquilar al mayor precio posible. ■

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN BARCELONA



REPARTO POR DISTRITOS EN FEBRERO DEL 2017

EN % RESPECTO DE LA OFERTA DEL DISTRITO

- HASTA 200.000 €
- 200.001 €- 350.000 €
- MÁS DE 350.000 €



Sants Montjuïc



DISTRITOS CON MÁS OFERTAS SEGÚN LA FRANJA DE PRECIO

% RESPECTO DE LA OFERTA DEL DISTRITO



Fuente: Idealista.com

Hipotecas más baratas que el alquiler si hay ahorros previos

► La única lección aprendida tras el pinchazo de la burbuja no parece afectar a la escalada de precios, sino a la forma de conceder las hipotecas, que antes se daban al 110% para incluir gastos y ahora suelen exigir que el comprador aporte al menos el 20% del valor, más los gastos. Para un piso de 200.000 euros, el comprador debería aportar unos 60.000. Le quedaría una cuota de 546 euros en 30 años, un gasto mensual por el que es casi imposible encontrar alquileres en Barcelona. El drama es no tener ese ahorro previo, ni tener capacidad de asumir alquileres disparados. Por contra, en las franjas de precios más altos, la cuota de hipoteca y de alquiler equivalente andan más a la par.



¿DERECHO O TODO UN LUJO?

1 Los precios del alquiler en Barcelona son los más altos de todas las ciudades españolas

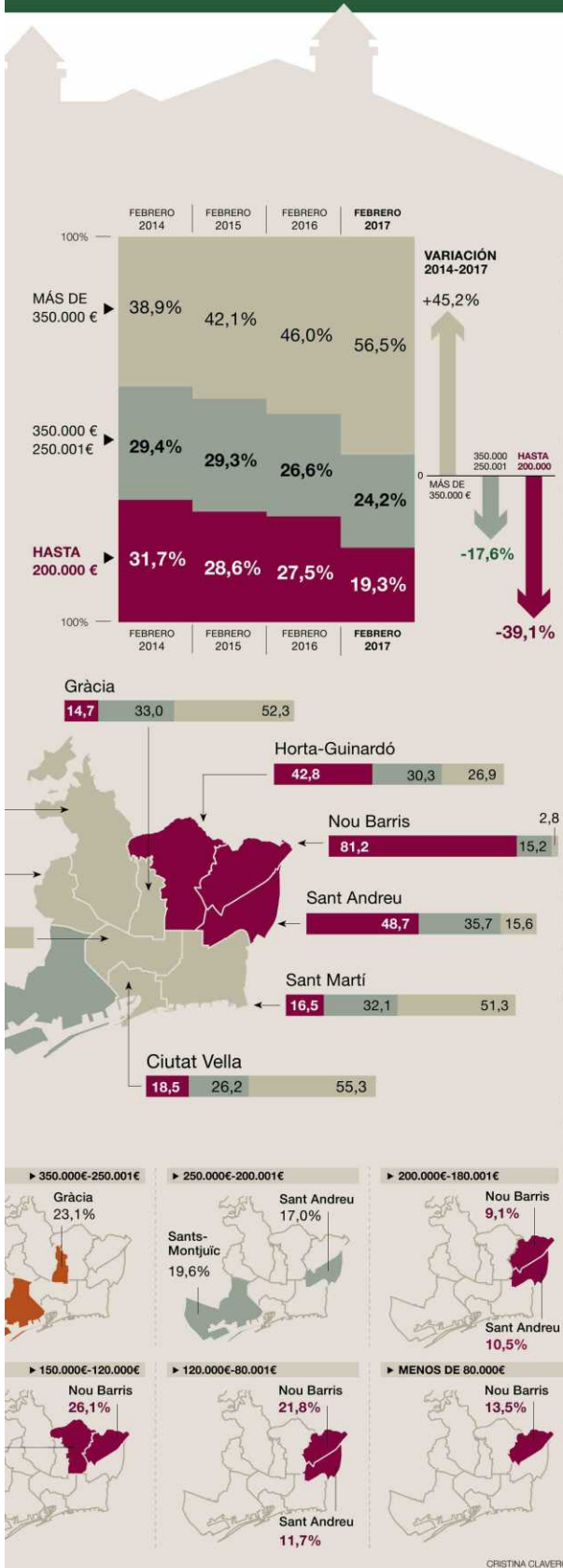
2 Los pisos de las zonas altas de BCN tienen ya precios casi idénticos a los previos a la crisis

3 El barrio de Sant Antoni es un símbolo de la expulsión de vecinos por los precios de la vivienda

EL SECTOR DEL LUJO

El club del millón

Entre el 9% y el 15% de los inmuebles anunciados están a precios millonarios, sobre todo en el Born y la zona alta



P.C. BARCELONA

Vivir en un barrio céntrico de Barcelona ya no es una suerte. Es un lujo. Como si se tratara de una frontera invisible, apenas tres o cuatro paradas de metro pueden marcar una diferencia abismal de precios. Pero de lo que no hay duda es de que la tradicional zona alta (Sarrià-Sant Gervasi y parte de Les Corts), buena parte de Ciutat Vella, Gràcia y el Eixample están por las nubes. Basta con rastrear la oferta de los principales portales para constatar que entre el 9% y el 15% de los anuncios están por encima del millón de euros.

Una cifra millonaria pero que esconde un crisol cada vez mayor de compradores. Por ese precio se puede optar a 150 o 200 metros cuadrados en Pedralbes, pero por la misma suma se encuentran fincas modernistas del centro del Eixample -muchas veces por reformar íntegramente-, áticos de más de 100 metros con gran terraza céntricos y cada vez más piezas singulares en Ciutat Vella.

Su destinatario es igualmente dispar. El barcelonés adinerado suele tener apego a la zona alta y su estatus, o la parte más noble del Eixample, mientras que los inversores foráneos de altos vuelos se pirran por echar el ancla en pisazos del Front Marítim o pequeñas joyas del Gòtic, por ejemplo, explican en diversas inmobiliarias.

Movimiento lento

Es una franja de precios que se mueve a mucha menor velocidad que la de los precios bajos. Cuando es para invertir, suele ser para propio disfrute o para alquiler temporal de lujo. Sobre el total de pisos millonarios anunciados en Idealista (14,5% de su oferta), el 6,5% se encuentran en Ciutat Vella (de menor tamaño pero con el metro cuadrado más caro), el 5% en Gràcia, el 17,2% en el Eixample, el 16,3% en Les Corts, el 45,9% en Sarrià-Sant Gervasi, el 7,5% en la franja marítima de Sant Martí... y se puede decir que no existen en el resto de la metrópolis.

Uno de los especialistas en el segmento, Engel & Völkers, anuncia un sinfín de propuestas en pleno Eixample, empezando por una rehabilitación junto al paseo de Gràcia que ha dado paso a pisos de unos 200 metros cuadrados a 4,4 millones. En Ciutat Vella, su escaparate comercial incluye desde un



► Un inmueble en venta en la avenida del Tibidabo.

taller artístico con 10 habitaciones en el Raval por 3,5 millones hasta un ático de ensueño en la plaza de Catalunya o varios superpisos en el Born por hasta 2,5. En la zona alta, las opciones llegan a los 8,5 millones.

Otra inmobiliaria, en este caso centrada en este segmento, Barnes, comercializa desde hace poco inmuebles millonarios en Barcelona, donde creen que el mercado de lujo tiene «mucho recorrido», tanto para

conllevar un aumento moderado en la demanda de inmuebles que pasan de los 700.000 euros, pues el comprador local dispone de un presupuesto más amplio para comprar». Pero advierte que el parque de «las promociones de obra nueva de viviendas de más valor se concentran en zonas periféricas como Diagonal Mar o en municipios de la primera y segunda corona metropolitana».

En la mitad de los distritos, la mayor parte de los pisos se ponen en venta a más de 350.000 €

Pero sin llegar a esos extremos (con una notable oferta de viviendas de unos tres millones de euros), sorprende también la evolución de los pisos de la franja intermedia alta. Según la radiografía de Idealista, si en febrero del 2014 la oferta de más de 350.000 euros era el 38,9% de su total de anuncios contabilizados en un mes, el pasado febrero esta franja ya representaba al 56,5% de las viviendas. De hecho, en Sarrià-Sant Gervasi el 93% de reclamos están por encima de ese montante, en Les Corts el 84,4% y en el Eixample el 55,3%.

buscadores de hogar como inversores. En este ámbito, mantienen que franceses, británicos, alemanes, italianos y belgas son los principales compradores, convencidos de que la capital catalana «reúne características de precio, calidad de vida y prestigio internacional que la convierten en muy atractiva para el cliente de vivienda de lujo».

Pero hasta en Ciutat Vella, con sus barrios deprimidos y su gran parque de vivienda sin rehabilitar, el 55,3% de los anuncios están por encima de los 350.000 euros, muy por encima de las rentas de gran parte de su población. =