



HABITATGE

Barcelona perd atractiu per als inversors, que ara busquen ciutats que donin més rendibilitat. FRANCESC MELCION



La venda de pisos perd pistonada

Inversors i estrangers ja no compren tant mentre els experts avisen d'un possible alentiment del sector

XAVIER GRAU
BARCELONA

Els inversors -institucionals i individuals- i els compradors estrangers han estat un factor clau en la recuperació del mercat immobiliari residencial a la ciutat de Barcelona, sobretot a partir de l'any 2016, però ara s'estan començant a retirar. Aquesta és una de les principals conclusions de l'*Informe sobre el mercat de l'habitatge*, referit al primer semestre del 2018 i elaborat per la Universitat Pompeu Fabra i la companyia immobiliària Tecnocasa.

La retirada dels inversors del mercat de Barcelona és clara. El 2013, en plena recessió, els que compraven un pis per invertir suposaven el 26,7% del total de compradors. Els preus baixos i la falta de rendibilitat d'altres actius -com el deute públic o la borsa- van derivar molts inversors al mercat de l'habitatge fins al punt que el 2016 pràcticament el 40% dels compradors de Barcelona ho feien per invertir.

Però durant els últims dos anys s'ha girat la truita i s'ha tornat als nivells del 2013. Segons l'estudi de Tecnocasa, els que compren un pis per invertir a Barcelona ara són gairebé un 28%. A més, el 2013 els primers inversors pagaven en una gran majoria (92%) al comptat, sense endeutar-se. Però ara ja hi ha inversors que, en major o menor mesura, necessiten un crèdit bancari per comprar, ja que només un 70% de les seves compres són al comptat.

Una part dels inversors són estrangers, però la proporció va en descens. Segons l'estudi, l'any 2015 el 45,5% dels compradors eren de fora. Però la proporció ha baixat els últims anys i el primer semestre del 2018 no arribava al 25% (24,8%).

Segons Lázaro Cubero, director d'estudis i anàlisi de Tecnocasa, els barris preferits per a inversors i estrangers són el Poble-sec, el Raval i l'Esquerra de l'Eixample. Cubero atribueix aquesta retirada dels inversors al fet que "ja no veuen tan atractiu comprar a Barcelona, ni tan sols per la rendibilitat del lloguer".

Lázaro desvincula la caiguda d'inversors i estrangers de la situ-

Preus
Barcelona és la ciutat on els pisos són més cars, però ja no lidera l'encariment

acció política catalana. L'atribueix al mateix mercat immobiliari i destaca que s'està produint un efecte d'expansió en forma de taca d'oli. Com que Barcelona, per la pujada dels preus dels pisos, ja no resulta tan rendible, els inversors busquen altres llocs per fer més negoci, com la ciutat de València. Fins i tot ciutats properes a Barcelona, com l'Hospitalet, han entrat en el radar d'aquests inversors. Segons les dades de l'informe, el 2013 només un 10% dels pisos es venien com a inversió en aquesta ciutat de l'àrea metropolitana de Barcelona, mentre que el primer semestre del 2018 eren el 31%.

"Hi ha signes que les coses estan canviant", assegura el director de l'estudi, el catedràtic d'economia de la UPF José García Montalvo. Aquest expert indica que l'economia està frenant, amb baixades en el turisme i l'augment de la desocupació, factors que "tindran un impacte en el mercat immobiliari".

Signes d'esgotament

Alguns senyals d'aquest canvi són, com demostra l'estudi, que augmenta el temps que es necessita per vendre un pis, hi ha menys compradors estrangers, l'augment del nombre de transaccions és més lent i les ciutats que van liderar la recuperació i la pujada de preus, Barcelona -tot i ser la més cara- i Madrid, ja no són on més creixen.

"Barcelona i Madrid marquen l'inici de la recuperació, però també marquen el pas d'un entorn de creixement a un entorn recessiu", assegura García Montalvo. Altres factors que anticipen aquest canvi en el mercat, diu, són els descomptes més grans de les transaccions reals sobre el preu a què s'ofereix un pis quan surt al mercat, o la frenada que es comença a detectar en l'augment del preu del lloguer.

L'estudi indica que el primer semestre la mitjana a Espanya dels preus dels pisos ha crescut un 12,46% respecte al mateix període de l'any passat, però cap de les dues grans capitals lidera les pujades. Mòstoles, amb un increment del 15,42%, i València, amb un 13,74%, lideren l'augment de preus, al davant de Madrid (13,35%) i Barcelona (12,86%).

TIPOLOGIA DEL COMPRADOR D'HABITATGES A BARCELONA

En percentatge sobre els compradors totals a Barcelona ■ Inversors ■ Estrangers

