



La inversión extranjera en pisos de Barcelona cae el 10% y lastra al sector del lujo

JOSEP CATÀ, Barcelona

El comprador extranjero vio una gran oportunidad en el mercado inmobiliario de la ciudad de Barcelona después de la crisis. En 2015, el 45,5% de los inversores eran foráneos. Pero el panorama ha

cambiado. En el primer trimestre de este año, el porcentaje se sitúa en el 24,8%, diez puntos menos que el año anterior. Como consecuencia de la des-gana inversora, el sector del lujo también se ha resentido, admiten las inmobiliarias.

Los precios bajos, combinados con el atractivo de una ciudad como Barcelona, animaron la inversión internacional en los años posteriores a la crisis. Ahora, aunque el sector inmobiliario experimenta un sólido crecimiento, el inversor extranjero busca mercados con mayor estabilidad política y más margen en los precios. El sector no prevé bajar precios por ahora. Pero admite que algunos pisos están más tiempo en el mercado a la espera de un comprador, ya que los inversores locales no llegan a compensar la caída de los extranjeros.

El ladrillo está creciendo y saca músculo después de haber sufrido durante años las consecuencias de la crisis económica. El salón profesional del sector inmobiliario, el Barcelona Meeting Point, termina hoy y ha deja-

do la sensación de que el sector es optimista en general: suben los precios —en junio, el incremento en España del precio de la vivienda usada fue de un 12,4% interanual— y los promotores de obra nueva presumen de iniciar cada vez más construcciones y poder entregar las viviendas. Según la asociación de promotores APCE, este año se iniciarán 15.000 viviendas en Cataluña, un 32% más que el año anterior.

Sin embargo, el mayor crecimiento del sector se da en las poblaciones metropolitanas, mientras que en una gran ciudad como Barcelona, la subida de precios, especialmente del alquiler, está llegando, según los expertos al límite. “Muchos inversores, en los últimos, años buscan rentabilizar la compra a través del alquiler”, explica José

García-Montalvo, profesor en la Universidad Pompeu Fabra y coordinador del estudio *Informe sobre el Mercado de la Vivienda* que elabora la universidad con Tecnocasa.

García-Montalvo argumenta que la caída del comprador extranjero se debe a que otros mercados, como el de Madrid, tienen todavía margen en los precios del alquiler. La presencia de inversores internacionales se ha trasladado a esta ciudad o a Valencia, así como a las poblaciones del área metropolitana de Barcelona, donde la rentabilidad de los inmuebles tiene mejor perspectiva.

El profesor también destaca que la inestabilidad política por la declaración de independencia, hace un año, en Cataluña, todavía tiene efectos en la inversión internacional. “El compra-

dor de viviendas de alto *standing* cayó en octubre del año pasado, y la caída se mantiene”, argumenta.

Más tiempo en el mercado

Esta circunstancia la confirman algunas inmobiliarias en el salón Barcelona Meeting Point. Guifré Omedes, director general de Amat Inmobiliaris, por ejemplo, destaca que ahora algunos pisos del sector lujo tienen que aguantarse más en el mercado a la espera de un comprador internacional que no llega. “Hasta 2016, la actividad internacional era muy grande, la mitad de lo que vendíamos era para extranjeros, atraídos por la Golden Visa, que les daba permiso de residencia. Ahora cuesta más de vender, este año lo que vendemos a internacionales ha bajado hasta el 30%”, explica.

Omedes descarta una bajada general de precios, aunque admite que tener pisos en el mercado durante más tiempo obligará a negociar. Según el director general de Amat, es un error destinar toda la oferta al comprador internacional, “porque este va y viene, es algo imprevisible”. Considera que, más allá del lujo, las inmobiliarias y promotoras también sufren los problemas de acceso a la vivienda que hay en Barcelona, tanto en el mercado del alquiler como en el de compra. “No hay oferta de alquiler, por lo que los precios suben. Los sueldos no mejoran y la gente no puede financiar una compra”.