



IMMOBILIARI

La retirada dels inversors frena el preu dels pisos a Barcelona

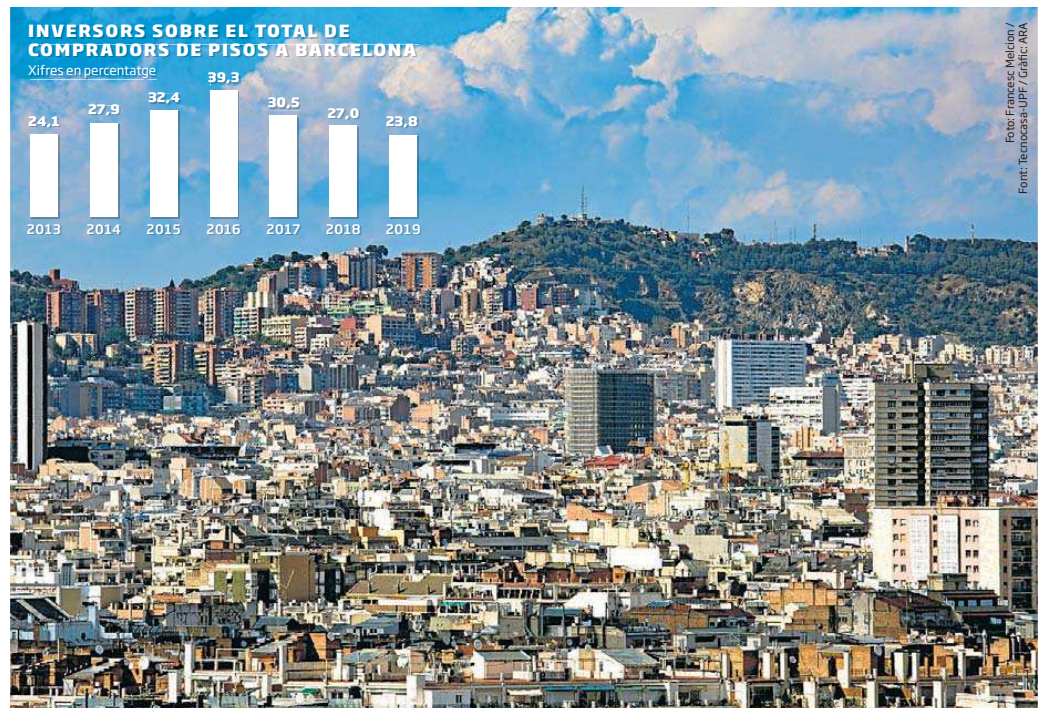
Tant els de lloguer com els de compra toquen sostre i tendeixen a estabilitzar-se i fins i tot a baixar

XAVIER GRAU
BARCELONA

L'any 2015 el sector immobiliari de Barcelona es va convertir en l'objectiu dels inversors, molts dels quals estrangers, i es van disparar els preus dels pisos. Ara, quatre anys després, passa exactament el contrari, i aquesta retirada dels inversors està frenant la pujada dels preus dels habitatges, que tendeixen a estabilitzar-se i, fins i tot, a baixar. Segons l'estudi que semestralment fa Tecnocasa amb la Universitat Pompeu Fabra (UPF), l'any 2016 gairebé el 40% dels compradors d'habitatges a Barcelona eren inversors. El primer semestre d'aquest any el percentatge ha baixat al 23,8% i és el nivell més baix des del 2013, quan es van començar a recollir aquestes dades.

"Els cicles continuen existint", explica el catedràtic de la UPF José García Montalvo, expert en el sector i coordinador de l'estudi. Montalvo creu que la situació del mercat immobiliari de Barcelona anticipa un canvi de tendència a tot Espanya. Un punt d'inflexió marcat per la frenada de l'escalada de preus, tant de compra com de lloguer. "El cicle arriba al límit", explica aquest catedràtic, que a més indica que la inestabilitat en l'economia mundial pot portar fins i tot a perdre el suport dels preus actuals i anar cap a un descens.

Per a García Montalvo, el que ha passat a Barcelona és que els inversors han "estat temptejant" els preus màxims dels lloguers, però ja s'ha arribat al màxim del que pot pagar una família. Per tant, el mercat de Barcelona ja no ofereix una rendibilitat atractiva per als inversors, perquè tant el preu de venda



com el de lloguer s'ha estabilitzat, i han canviat l'objectiu cap a altres ciutats com l'Hospitalet de Llobregat (amb un 36,8% d'inversors entre els compradors), on encara poden comprar a preus barats i els lloguers continuen pujant, o llocs com Móstoles i Alcalá de Henares, a la rodalia de Madrid.

"Hi ha molta liquiditat al mercat i això fa que els inversors que busquen rendibilitat redirigeixin la de-

Topall
El lloguer ja no puja perquè les famílies no poden pagar més

manda", apunta García Montalvo. "A Barcelona el nombre d'inversors ha caigut un 15% en quatre anys", indica Lázaro Cubero, cap d'estudis i anàlisi de Tecnocasa.

Menys estrangers

La retirada dels inversors també es tradueix en un augment del pes dels compradors espanyols, perquè entre els inversors hi havia una part important que eren d'altres nacio-

nalitats. Així com al 2013 gairebé un 30% dels compradors a Barcelona eren estrangers, ara només representen poc més del 24% del total.

Els preus de compra d'habitatges a Barcelona se situen ara com al 2009, segons l'estudi, i tot i que han pujat molt des dels mínims del 2013 (quan es pagaven 1.920 euros per metre quadrat de mitjana), en els dos últims anys pràcticament ja no s'han mogut (3.147 euros el metre

LES CLAUS

1. Per què es retiren els inversors?

El preu dels habitatges a la ciutat de Barcelona ha pujat molt els últims anys. Per tant, poden trobar oportunitats de compra a preus més moderats en altres municipis, com per exemple València o Màlaga a l'Estat, però fins i tot al voltant de Barcelona, com per exemple a l'Hospitalet de Llobregat.

2. Com ha evolucionat el paper dels inversors?

Durant la sortida de la crisi, els inversors van impulsar la recuperació del mercat immobiliari. Amb l'aixeta del crèdit tancada, fons d'inversió i particulars amb molts diners van començar a comprar habitatges a Barcelona a preus barats per llogar-los. Això va fer pujar el preu tant de compra com de lloguer.

3. Què passa amb el lloguer?

Els preus de lloguer també s'han encarat molt durant la sortida de la crisi, però han arribat al màxim, bàsicament perquè com que els sous no pugen o han pujat poc, les famílies ja no poden pagar més. Fa quatre o cinc anys els inversors compraven un pis a preu barat i el llogaven. Com que els lloguers pujaven, cada

vegada hi guanyaven més. Però comprar ara, a preus molt més alts, i amb uns lloguers que ja no poden pujar més perquè la gent no els pot pagar, fa que ja no sigui tan atractiu i rendible per als inversors.

4. Per què a Barcelona els preus s'han frenat i a Espanya no?

El mercat immobiliari a Espanya és dual. Barcelona va

al davant. És on primer es van disparar els preus, amb creixements de dos dígits, mentre a la resta de l'Estat encara baixaven o pujaven molt poc. Després de Barcelona, on es van disparar més va ser a Madrid. Ara que a Barcelona es frenen, els grans creixements es produeixen en altres ciutats. I a Madrid, malgrat que els preus en comparació amb l'any passat



quadrat el 2018 i 3.190 euros el metre quadrat el 2019).

Amb els preus del lloguer passa una cosa semblant. El primer trimestre del 2018 el preu de lloguer de mitjana era de 14,9 euros el metre quadrat al mes, i el segon trimestre d'aquest any el lloguer se situa en 15,1 euros mensuals el metre quadrat.

Els autors de l'estudi mantenen que Barcelona anticipa el que passarà al mercat espanyol: és el primer lloc de l'Estat on van començar a pujar els preus després de la crisi, i ara és el primer lloc on frenen. Segons l'informe, el preu de l'habitatge usat al conjunt d'Espanya va augmentar un 7,05% el primer semestre del 2019 en taxa interanual, amb un preu mitjà de 2.363 euros el metre quadrat, encara que a Barcelona la pujada va ser només de l'1,37% (3.190 euros per metre quadrat), i la de Madrid es va situar en el 8,5% (2.720 euros per metre quadrat).

No obstant això, segons Lázaro Cubero el cas de Madrid enganya, perquè és la comparació interanual. Si s'agafa l'any natural, però, des del començament del 2019 fins ara, els preus també tendeixen a estabilitzar-se.

Mercat a dues velocitats

Segons Cubero, Barcelona i Madrid són "mostres" del que després passa en altres indrets, encara que de moment el sector immobiliari espanyol viu a dues velocitats, "amb poblacions que encara estan recuperant el preu perdut durant la crisi i d'altres que ja presenten símptomes d'esgotament", com Barcelona i Madrid.

Sobre l'impacte de l'1-O i el Procés en el mercat immobiliari de Barcelona i si han pogut influir en la retirada dels inversors, el professor García Montalvo es mostra convençut que hi han afectat d'alguna manera, encara que assegura que és "molt difícil" quantificar-ho perquè també hi ha el factor del canvi de cicle econòmic.

"L'inversor fa temps que es va retirant de Barcelona", diu, i afegeix que "és difícil separar l'impacte de la crisi política i el de la situació general". "Barcelona va ser la primera [ciutat] que va pujar al carro de la sortida de la crisi i sempre tendeix a marcar el camí", conclou el catedràtic de la UPF. —

Per X.G.

encara creixen força, ja s'han començat a refredar durant l'any 2019.

5. Quina és la previsió per als pròxims mesos?

Els experts de Tecnocasa i la UPF creuen que a Barcelona el preu de compra s'ha estabilitzat i fins i tot, depenent del que faci el conjunt de l'economia, podria començar a baixar.