

SECTOR INMOBILIARI

# El preu de l'habitatge usat baixa per primer cop en cinc anys a Espanya

Barcelona continua sent la ciutat més cara però amb un descens del 3,26%

XAVIER GRAU  
BARCELONA

El preu de l'habitatge usat a Espanya va baixar un 2,1% durant el segon semestre del 2019 en relació al mateix semestre de l'any anterior, fet que suposa el primer descens després de cinc anys de pujades continuades i un canvi de cicle, segons l'últim informe de Tecnocasa i la Universitat Pompeu Fabra (UPF), dirigit pel catedràtic d'economia de la UPF José García Montalvo. El preu de mitjana a Espanya se situa en el nivell del 2011, en els 2.297 euros per metre quadrat.

Els descensos més pronunciats els últims sis mesos del 2019 es van registrar a les ciutats de Madrid (-3,85%) i Barcelona (-3,26%), mentre que Sevilla (+5,73%), l'Hospitalet de Llobregat (+5,51%), Màlaga (+2,96%), València (+2,88%) i Saragossa (+1,39%), entre altres ciutats, continuen mostrant taxes de creixement positives. Els experts, però, preveuen que durant el 2020 aquestes ciutats acabaran arribant a màxims i entraran en el punt d'inflexió, tal com ha passat primer en els dos grans mercats: Madrid i Barcelona.

Tot i el descens, Barcelona continua sent la ciutat amb el preu més elevat. El metre quadrat a la capital catalana, segons l'informe, se situa en 3.143 euros. A Madrid el preu és de 2.594 euros. La tercera ciutat espanyola més cara i on encara puja el preu és l'Hospitalet de Llobregat, amb 2.377 euros el metre quadrat.

La caiguda de preus a les dues principals ciutats de l'Estat coincideix amb el debilitament de la demanda que ja van reflectir les dades de compravenda del 2019 publicades per l'Institut Nacional d'Estadística la setmana passada. El 30è informe sobre el Mercat de l'Habitatge confirma, doncs, la tendència a la baixa en la compravenda de pisos, cosa que posa fi al cicle expansiu de creixement que va començar el 2013 i situa el mercat en un camí de "normalització".

Una altra dada que avala el refredament del sector és la reducció de les compres per inversió, que se situen en un 26,5%, davant del 30% del 2017. L'estudi també recull que l'import mitjà de les hipoteques ha baixat un 7% després de cinc anys de creixement i que el mercat hipotecari està actuant amb prudència. El 2019 la part de les operacions finançades amb hipoteques va representar el 78%, davant del 22% de les que es van fer al comptat, i la ràtio que van cobrir les hipoteques va baixar del 86% al 72% respecte a l'època de la bombolla immobiliària.

### Moderació del lloguer

A més, si durant la crisi més del 30% dels préstecs hipotecaris es feien a clients amb contracte temporal, en l'actualitat aquests només representen un 7,5%, davant el 78% que té contracte indefinit. La majoria de les hipoteques ronda el 80% de finançament del total del preu i la mensualitat mitjana és d'una mica



Una dona passant per davant d'un aparador amb ofertes de pisos i habitatges en venda a la ciutat de Barcelona. CÈLIA USTET

**Canvi**  
Les compres de pisos per inversió baixen del 30% al 26,5%

més de 900 euros, amb un 2,2% d'interès mitjà el 2019.

Pel que fa als preus del lloguer, el mercat també comença a mostrar els primers signes de moderació, amb un increment a nivell espanyol del 4,6% el 2019, tot i que Madrid (+3,79%) i Barcelona (+2,13%) ja tenen uns creixements més baixos, camí de l'estabilització. Malgrat la frenada en l'escalada del preu de lloguer, Barcelona també continua sent la ciutat més cara, amb 15,32 euros el metre quadrat al mes, seguida de Madrid, amb 14,79 euros.

Però la moderació del preu del lloguer es nota sobretot en el seu creixement. L'any 2016 a Barcelona l'augment va ser de quasi el 12% i el 2017 va fregar el 20%, mentre que el 2018 –quan a Madrid i al conjunt d'Espanya l'augment encara era de dos dígits– a Barcelona ja va baixar a un creixement del 4,02%, per tancar el 2019 amb un increment de només el 2,13%.

### LES XIFRES DEL SECTOR

**-3,26%**

És la caiguda del preu del metre quadrat de compra a Barcelona, que se situa en 3.143 euros al tancament del 2019.

**2,3%**

És l'augment del preu del lloguer a Barcelona l'últim semestre, molt lluny dels creixements de dos dígits del 2016 i el 2017.