



IMMOBILIARI

El preu dels pisos cau un 7% a Barcelona en un any

Els inversors s'allunyen del mercat immobiliari atrets per la borsa, segons un estudi de la UPF

PAU RUMBO
BARCELONA

El preu del metre quadrat de l'habitatge de segona mà de Barcelona ha caigut un 7,21% durant el primer semestre d'aquest 2020 respecte al mateix període de l'any passat i s'ha situat en 2.960 euros, segons un informe de la Universitat Pompeu Fabra (UPF) i la immobiliària Tecnocasa. La davallada és superior a la de Madrid, on el preu ha baixat un 4,46%, i a la del conjunt d'Espanya, que és d'un 4,94%. L'estudi també conclou que la pandèmia de covid-19 ha afectat molt poc el mercat immobiliari: ha reduït sensiblement el nombre de compravendes i ha foragitat els inversors, però la resta de tendències, com els preus, segueixen les dinàmiques que el mercat ja mostrava els últims anys. Pel que fa al preu, a Espanya cau des del 2018.

Barcelona continua registrant els imports per metre quadrat més elevats de l'Estat, i supera Madrid en 400 euros. Al Hospitalet de Llobregat el preu durant el primer semestre del 2020 és de 2.274 euros, un 1,73% menys que en el mateix període de l'any passat.

Les compravendes sí que s'han desplomat a causa del confinament. A Barcelona se n'han fet 3.135 des del gener, un 18,6% menys que el primer semestre del 2019. El mercat espanyol, en conjunt, va frenar una mica menys, un 16,1%. La resta de valors s'han mantingut. L'import mitjà de les hipoteques continua sent de 154.000 euros, el 73% del valor de l'habitatge. I la quota mensual al gira al voltant dels 463 euros.

Els inversors compren menys

Un dels pocs aspectes en què l'informe aprecia una inflexió arran de la pandèmia és en la motivació dels compradors de pisos. Els investiga-



dors, en aquest cas, han separat les dades del primer i del segon trimestre i han conclòs que el percentatge de compradors que ho fan per invertir ha baixat del 25,7% els tres primers mesos de l'any al 18,8% el segon; una baixada del 26%. El catedràtic d'economia de la UPF i coordinador de l'estudi, José García Montalvo, ho atribueix a un canvi de prioritats dels inversors a causa de la bona resposta del mercat borsari després de la pandèmia: "Passa el temps i la incertesa es trasllada de les borses al mercat immobiliari", va dir ahir en una roda de premsa.

Una altra possible derivada del covid és que els compradors barcelonins ara demanen pisos d'un rang econòmic més limitat (la demanda que més creix és els de 150.000 a 225.000 euros). El confinament ha comportat que la demanda se centri en els pisos de més d'una habitació i amb algun tipus de sortida a l'exterior, com balcó i terrassa.

Pel que fa al mercat de lloguer de Barcelona, la franja de preus més sol·licitada és la de 600 a 800 euros; en un any ha passat de significar el 31% del total d'operacions a gairebé la meitat.

Una noia consultant anuncis de lloguer i compra en una immobiliària del Camp de l'Arpa, a Barcelona.

PERE VIRGILI

Per tot plegat, Montalvo es va voler mostrar prudent en l'anàlisi del futur. "És cert que molta gent s'ha adonat amb el confinament que vol canviar d'habitatge", va explicar el catedràtic, que va afirmar, però, que la capacitat econòmica de les famílies no és gaire sostenible a curt termini, perquè "estan estalviant com mai, i aquest estalvi afecta sobretot els béns de consum durador, com l'habitatge".

Per als catalans que van optar per la compra, hi ha una bona notícia. Segons un informe de Fotocasa i Infojobs, el 2019 va disminuir el nombre d'anys de salari brut necessaris per pagar un habitatge. L'índex conclou que el 2019 a Catalunya van fer falta 8 anys de salari, menys que els 8,6 registrats el 2018, però força més que els 6,9 necessaris el 2015.

Lliçons de l'anterior crisi

El comportament del mercat immobiliari ha canviat molt respecte a l'última crisi. En aquella ocasió els bancs en van ser en gran part els responsables, i el fet que quedessin tan malparats va afectar, per exemple, la concessió d'hipoteques. L'import mitjà va tocar fons el 2014, amb 80.900 euros. Aquell any gairebé la meitat de compradors pagaven al comptat, i els que optaven per hipoteques s'acollien gairebé tots a crèdits a tipus variable i que cobrien menys d'un 70% de l'import total. Totes aquestes tendències han canviat.

Una de les que sí que han arrelat entre els bancs, però, és el rebuig al risc: si abans de la crisi, el 2006, el 40% de les hipoteques es concedien a persones amb contractes temporals, la xifra s'ha mantingut per sota del 10% des del 2009. També s'ha consolidat una baixada de les quotes mensuals. Abans de la crisi havien arribat als 930 euros al mes.