



# La compra por inversión en Barcelona cae a mínimos con la ley de Vivienda

Las operaciones realizadas por pequeños compradores retroceden seis puntos en un año

**FERNANDO H. VALLS  
MAITE GUTIÉRREZ**  
Madrid / Barcelona

Las inversiones en vivienda de particulares han caído en Barcelona en el último año, momento en que entró en vigor la ley de Vivienda y el control de precios a los alquileres en las zonas tensionadas. A cierre del 2024, los pequeños compradores de inmuebles destinados a la inversión estuvieron detrás del 23,9% de las operaciones, cuando un año antes habían alcanzado el 30%, según datos ofrecidos ayer por la cátedra Tecnocasa-UPF en la que participa el catedrático José García Montalvo. Se trata del dato “más bajo de compras por inversión” de la serie histórica, excluyendo el parón que se produjo por la covid.

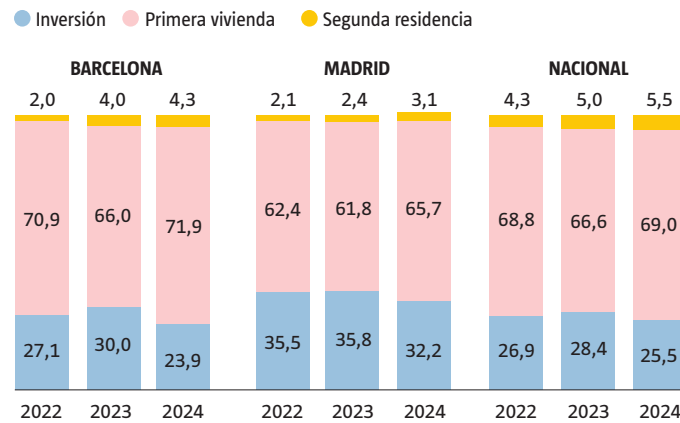
Barcelona había sido, durante los años de la recuperación tras la burbuja, un destino de las inversiones inmobiliarias, tanto de pequeños ahorradores como de algunos fondos de inversión. En el 2016, estos compradores representaron, por ejemplo, el 36,8% del mercado, superando la media nacional y Madrid, el otro destino inversor nacional más destacado. Sin embargo, la tendencia en este momento es la contraria.

De hecho, grandes inversores como Blackstone, a través de su socimi residencial Albirana, decidieron ya hace años desinvertir en el mercado del alquiler para vender sus activos. No han ido renovando los contratos que van finalizando. Esta socimi llegó a disponer de unas 8.000 viviendas y, ahora, apenas le quedan 1.000.

En la capital, una de cada tres ventas que se hicieron en el 2024, según las conclusiones de la citada cátedra, tuvieron destino en la inversión. A nivel nacional, una de cada cuatro fueron a esa misión.

## Perfil del comprador de vivienda y destino de la inversión

Porcentaje de compradores por tipo de inversión



FUENTE: Cátedra Tecnocasa-Universitat Pompeu Fabra

LA VANGUARDIA



ALEX GARCIA

### Promoción de pisos

La compra de vivienda para invertir es la principal vía para alimentar el mercado de alquiler, dada la escasa oferta pública. En Catalunya, por ejemplo, el alquiler social apenas supone el 1,5% total del parque de viviendas de primera residencia.

Pero la legislación introducida los últimos años, primero la ley Antidesahucios catalana –enmendada en parte por el Tribunal Constitucional– y, luego, la ley de Vivienda, que trata de proteger a los inquilinos de potenciales abusos y del gran encarecimiento de los pisos, ha desincentivado a parte de los propietarios, aseguran tanto desde la Associació de Pro-

### El avance del PIB empeora el acceso a un piso para las familias modestas, apuntan la UPF y Tecnocasa

pietaris de Catalunya como desde la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona. “Toda esta legislación ha hecho que la seguridad de cobrar el alquiler se reduzca”, señala Sergi Llagostera, presidente de la Associació de Propietaris de Catalunya, entidad que agrupa

unos 300 pequeños y medianos propietarios (no representan a fondos, ni a socimis, ni a grandes tenedores).

Por ello, continúa, la inversión en vivienda ha ido perdiendo fuerza. “Parte de los propietarios de pisos –señala– han desinvertido, es decir, han puesto a la venta el inmueble”, restando así activos al mercado del alquiler. Desde las inmobiliarias, apuntan, asimismo, que la oferta de segunda mano está aumentando porque se nutre parcialmente de un traspaso de vivienda en alquiler al mercado de compraventa.

Llagostera apunta, además, a que ciertos propietarios están reorientando sus activos al “alquiler temporal legal”, ya que lo consideran más rentable y seguro. “Se está criminalizando al colectivo y creando una corriente de opinión en contra del propietario, que, en algunos casos, roza la coacción”, afirma.

Según los últimos datos del Incasòl referentes al tercer trimestre del 2024 –primer periodo entero del tope al alquiler–, la ciudad de Barcelona tuvo por primera vez en la serie histórica más bajas de contratos de alquiler que altas, lo que indicaría que el mercado se está ralentizando.

García Montalvo definió ayer la situación del mercado inmobiliario como una “caldera” con una “enorme presión” provocada porque “la demanda es mucho más fuerte que la oferta”. Tecnocasa explicó que la demanda creció un 39% en el 2024, motivada por un acceso al crédito más asequible, los flujos migratorios y la mejora en el empleo. La oferta, sin embargo, cayó un 9,3%. La conclusión del profesor de la UPF es que la buena situación macroeconómica de España está agravando el problema de acceso a la vivienda para las familias más modestas.●