



# Los inversores foráneos empujan al alza la vivienda en Barcelona

## La compra como inversión alcanza hasta el 40% de las operaciones

**PIERGIORGIO M. SANDRI**  
 Barcelona

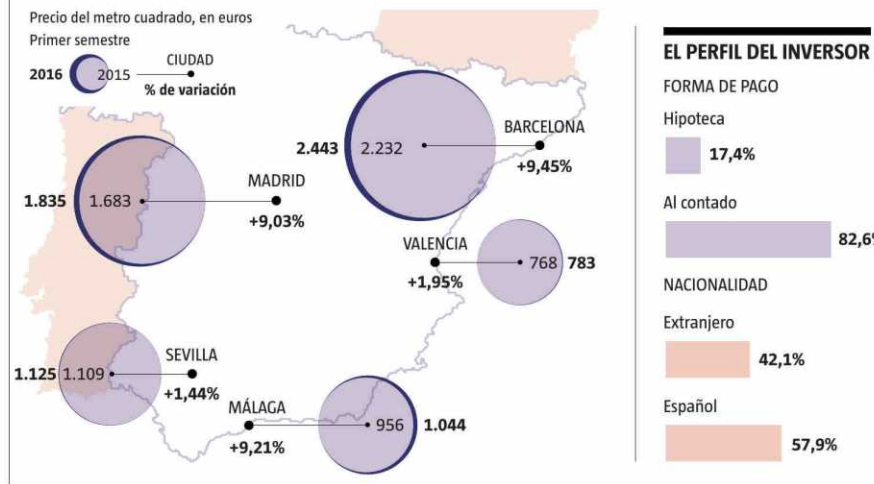
En un entorno de tipos de interés muy bajos, en el que algunas entidades se plantean cobrar por depositar el dinero y con la bolsa muy volátil, donde incluso los fondos monetarios ofrecen rendimientos negativos, la vivienda vuelve -de nuevo- a representar una buena salida para el inversor.

Es lo que se desprende del XIII informe sobre el mercado de la vivienda elaborado por Tecnocasa y coordinado por el catedrático de la UPF José García Montalvo. Después del estallido de la burbuja, los precios han emprendido un ciclo alcista "considerable", con un crecimiento del 8% (en el primer semestre del año). Este incremento se produce en gran parte gracias a la revalorización de la vivienda (usada) en las grandes ciudades. Tanto Barcelona como Madrid experimentan alzas superiores al 9%.

Una de las explicaciones detrás del tirón de estas dos urbes es el apetito inversor. En Madrid, el 25% de las operaciones de compraventas tienen esta finalidad. Pero en Barcelona este porcentaje es casi el doble. "Un caso excepcional", en palabras del director del departamento de análisis del Grupo Tecnocasa, Lázaro Cubero ¿Por qué?

No es un misterio que la capital catalana, gracias al éxito turístico registrado en los últimos años ha adquirido mucho atractivo fuera de las fronteras. Y esto se refleja en otro dato llamativo: el 42% de las transacciones para la inversión las llevan a cabo extranjeros. Los barrios más cotizados, según el estudio de Tecnocasa, son el centro (en particular la

### El metro cuadrado de Barcelona sube casi un 10% en un año



FUENTE: Tecnocasa

LA VANGUARDIA

#### EL PERFIL DEL INVERSOR

##### FORMA DE PAGO



##### NACIONALIDAD



cursos económicos inmediatos: ocho de cada diez compraventas se realizan con pagos al contado.

El catedrático de la UPF reconoce que gracias a este empuje mucha gente empieza a tener expectativas de que tal vez algún día recuperará parte del dinero que desembolsó hace una década, pero al mismo tiempo advierte que esta coyuntura es peligrosa, porque esta subida de precios puede animar a las personas mayores a invertir sus ahorros en vivienda, cuando es un activo poco líquido y, como se ha demostrado en los últimos años, no exento de riesgos. De hecho, como señalaba Lázaro Cubero, "si los precios si-

#### EL DATO

### Posible efecto 'Brexit'

Si se miden las cifras en toda España, la compra de vivienda realizada por extranjeros representa el 17,2% del total. Los ciudadanos del Reino Unido son responsables de un 20% de estas compras. El informe de Tecnocasa alerta de que "el Brexit puede tener cierto efecto negativo en la transacción de viviendas".

## Las ejecuciones hipotecarias bajan un 26% hasta junio

Las ejecuciones hipotecarias sobre vivienda habitual, un paso administrativo previo al desahucio, bajaron un 26,2% entre los meses de abril y junio respecto al mismo trimestre del año anterior, según indicó ayer el Instituto Nacional de Estadística (INE). El dato muestra la paulatina recuperación del mercado inmobiliario español en una de sus vertientes más espinosas mientras emerge de una larga crisis que comenzó con el estallido de la burbuja de precios en el 2008 y fue especialmente dura hasta el 2013. La mayoría de las hipotecas sobre vivienda sobre las que

se solicita ejecución, el 20%, se concentran en aquellas transacciones firmadas en el 2007, el año previo al inicio de la crisis inmobiliaria y financiera, con un número descendente desde entonces, mostró el INE. Las ejecuciones iniciadas sobre vivienda habitual suponen todavía un 30,6 por ciento del total en España, frente a otro tipo de activos como segundas viviendas, solares o fincas rústicas. El número de procesos de ejecución iniciado en el segundo trimestre del año sobre vivienda habitual aumentó un 4,6 por ciento respecto al primer trimestre del año, dijo el INE. / Reuters

Barcelona) y el Poble Sec. Montalvo señala que comprar un piso para su alquiler en estos momentos puede proporcionar rentabilidades de entre el 5% y el 6%. La elevada demanda de alquileres en Barcelona, alimentada por los que ahora quieren vol-

## Los precios en la capital catalana crecen un 9,45%, según el estudio Tecnocasa

ver a la ciudad de la periferia y la constante llegada de estudiantes, choca con una oferta escasa. Esto hace que los alquileres crezcan a un ritmo cercano al 10%.

Según los datos que maneja Tecnocasa, el inversor inmobiliario de Barcelona es, en mayoría, un trabajador autónomo (por ejemplo, un empresario) y con re-

guen subiendo, puede que los inversores dejen de considerar la vivienda como una opción atractiva", lo que podría producir, en última instancia, una nueva frenada. Así, el cuadro que emerge es que la actual revalorización mantiene una cierta fragilidad.

Antes de celebrar el renacimiento de un nuevo ciclo alcista no habría que olvidar que, en lo que se refiere al conjunto de España, los precios nominales se sitúan todavía muy por debajo de lo que llegaron a alcanzar en su momento más álgido, a finales de 2006: las casas de segunda mano valen un 52,2% menos que entonces.

Pero, pese a ello, todavía es necesario aplicar descuentos sobre el precio inicial para conseguir vender. En el caso de Barcelona, el descuento medio es del 8,3%, muy por encima del 5% de entre 2004 y 2006. Esto significa que, aunque las cosas hayan mejorado, tampoco es que los pisos se vendan solos.●