



Con contrato fijo y al contado

Los compradores de pisos en Barcelona son personas jóvenes o de mediana edad con empleo indefinido y que no precisan hipoteca ● El 32% son inversores

LLUÍS PELLICER
Barcelona

Persona joven o de mediana edad, de nacionalidad española, con un contrato indefinido y que paga al contado. Ese es el retrato robot del comprador de vivienda en la ciudad de Barcelona, según un estudio elaborado por la Universidad Pompeu Fabra. Después de que los precios de la vivienda de segunda mano se hayan desplomado un 50,8% en la capital catalana, el informe señala una moderación en la bajada de precios. En el tercer trimestre del año, por ejemplo, la caída fue del 2,04%. Aun así, los responsables del estudio aseguran que eso no significa que pronto se vaya a hablar de descensos, sino tal vez de haber tocado fondo.

El desplome de precios que indica el estudio, que para el conjunto de España es del 53%, es de los mayores registrados en cualquier informe. Ello se debe en parte a la tipología de pisos examinados, de la cartera de Tecnocasa, que tiene una cuota del 10% en el mercado de segunda mano. Pero el catedrático de la Universidad Pompeu Fabra José García Montalvo asegura que "cada vez hay más coincidencia entre los precios" de todas las estadísticas oficiales, lo cual al comienzo de la crisis no ocurría. "Lo importante es que el mercado deje de mandar señales difusas, eso disgusta al inversor", explica.

La vivienda que más despa-

chan las agencias inmobiliarias de la capital catalana cuesta menos de 150.000 euros. De hecho, siete de cada 10 pisos que se venden están por debajo de ese valor. En el pico del *boom*, en el primer semestre de 2007, las ventas de pisos con un valor inferior a 150.000 euros representaban solo el 2,67% del total. Las transacciones, aun así, siguen teniendo importes más elevados que en otras ciudades. En Valencia, por ejemplo, el 96,8% de las compraventas correspondieron a casas de menos de 100.000 euros. Esa cantidad también fue mayoritaria en Madrid, Málaga, Sevilla o Zaragoza.

El perfil mayoritario de quien adquiere una vivienda corres-

La mayoría de las ventas son pisos que valen menos de 150.000 euros

ponde al trabajador fijo —solo el 7% de los compradores son temporales— y paga al contado. Ello se debe, según explicaron en la presentación del estudio, a que los bancos son mucho más estrictos con la financiación o bien recurren a ahorros o a la ayuda de la familia.

Sin embargo, ese no es el único perfil de comprador. En un mercado donde todo —o casi todo— está en el escaparate con el



Vivienda en venta.

cartel de *se vende*, el inversor ha vuelto. "Se trata de compradores que no buscan una revalorización a corto plazo de la propiedad, porque esta no parece que vaya a producirse, sino más bien una rentabilidad de entre el 5% y el 8% a través de los alquileres", explicó el director del Departamento de Análisis e Informes del grupo Tecnocasa, Lázaro Cubero.

En Barcelona, los comprado-

res que quieren invertir en un piso suponen ya el 32,04% del total, por encima de la media española, del 24,16%. En la capital catalana los extranjeros que se hacen con una vivienda también son más: el 29,13%, frente al 17,42% del conjunto de España. "Este proceso ya se vio en Estados Unidos hace un año y medio. Los inversores pequeños entraban en el mercado y lo hacían comprando un tercio más barato para poner las casas en el mercado de alquiler", agregó García Montalvo.

Otro fenómeno que se observa en la estadística es que a partir de los 45 años la mayoría de los adquirientes se hacen con el activo por motivos de inversión. De hecho, el 18,18% de quienes adquieren con una finalidad de sacar un rendimiento son pensionistas. "Llega gente que ha hablado con amigos y que conoce la experiencia de otros ahorradores que decidieron meter su dinero en preferentes. Así que optan por comprar un piso de entre 80.000 y 90.000 euros cerca de su casa, que alquilan y que ya tienen por si un día lo necesitan ellos o un familiar", explica Cubero.

El estudio también muestra el encarecimiento de las hipotecas, que han pasado de un tipo medio del 2,86% en 2010 a un 3,86% este año. Ese incremento se debe a una subida del diferencial que aplican las entidades bancarias, que compensa con creces la bajada del euríbor.