

GRAN BARCELONA

Ciutat Vella

Des de començament d'any, el districte ha inspeccionat 37 comerços d'alimentació, dels quals 11 s'enfronten ara a una ordre de tancament.



BALANÇ DEL COL·LEGI D'AGENTS DE LA PROPIETAT INMOBILIÀRIA

La venda de pisos usats puja el 47% en un any a tot Barcelona

El volum d'operacions és un terç de les fetes el 2007, però representa un auge respecte al 2009

En l'últim trimestre cinc districtes van mantenir els preus i Ciutat Vella i Horta-Guinardó van pujar

PATRICIA CASTÁN
BARCELONA

Els preus dels pisos usats a Barcelona s'han estabilitzats després d'una caiguda real del 26% des de mitjans de juliol. I l'efecte no s'ha fet esperar: el gener d'aquest any les operacions de compra a la província de Barcelona (sobretot, a la capital catalana) han crescut un 47% respecte al mateix mes del 2009. Encara estan molt lluny de les alegries del 2007, quan es venien el triple de pisos, però el punt d'inflexió confirma les previsions del Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària, després de diversos mesos en què alguns districtes han mantingut inamovibles els seus preus o fins i tot els han augmentat.

Els balanços aportats ahir pel col·lectiu, que a la província aglutina 950 professionals, són interpretats com un canvi de rumb per Joan Ollé, president del col·legi. És més, el professional va insistir que al març i l'abril les transaccions encara creixeran més i «el pròxim trimestre ja hi haurà un lleuger augment del preu mitjà de la vivenda a tot Barcelona».

En el primer trimestre de l'any, el cost mitjà del metre quadrat se situa a 4.139 euros, pràcticament igual al del desembre passat. Tres districtes han baixat lleugerament (Eixample, un 1%; Sant Martí, un 2%, i Nou Barris, un 3%), mentre que a Ciutat Vella hi ha hagut increments del 3%, i a Horta-Guinardó, de l'1%. A nivell interanual, els preus acumulen una baixada del 3% respecte a fa un any, encara que des del tercer trimestre de l'any passat es mantenen estabilitzats, de mitjana, a la capital catalana. Gràcia és el districte que representa millor els preus mitjans de la ciutat.

Ollé va admetre l'efecte de la imminent finalització (el 2011) de les deduccions fiscals per compra de vivenda habitual, però va assegurar que el repunt de les vendes es devia, sobretot, al final de la baixada en picat dels preus. «Els compradors veuen que s'ha tocat fons i que ara es pot comprar amb tranquil·litat», apunta.

I molts ho estan fent, si es jutja per les gairebé 2.000 vendes registrades al gener, davant les 1.356 de fa un any. Les entitats bancàries no ho estan posant fàcil, van reiterar els agents de la propietat ahir, però malgrat l'auge dels impagaments, el col·lectiu va assegurar que encara hi ha molts «bons clients» que sí que aconsegueixen crèdits i que busquen el millor moment per comprar.

VENDA RÀPIDA // Ollé va afirmar que en l'actualitat, si un agent assessor «bé» el client respecte al preu, un pis a Barcelona es pot vendre en tres o quatre mesos, la meitat de temps que fa un any. «Això significa vendre barat? L'expert sosté que «cada pis és únic i fins i tot en una mateixa zona té valoracions diferents». Però assegura que quan el preu està ben afinat (fins i tot cap amunt o cap avall, segons el cas), la venda ha de ser àgil. I en el cas dels que tenen pressa i estan disposats a rebaixar, la transacció pot ser meteòrica.

El president de l'assemblea local Comprarcasa (xarxa immobiliària), Juan José Aguilera, va argumentar que la segona mà «no pateix la pressió de preus de l'obra nova». Precisament, l'allau de pisos nous a Sant Martí, molts sense vendre, és una de les raons per les quals aquest districte és el segon que més ha baixat en un any (8%), on els preus estaven més «inflats».

La principal baixada acumulada en un any, a Nou Barris (9%), ha situat aquesta zona a només 3.035 euros el metre quadrat (la meitat que Sarrià-Sant Gervasi, preu que l'ha convertit en un territori cobejat per a molts compradors a la recerca de vivenda assequible. I els inversors apunten a Ciutat Vella. ≡

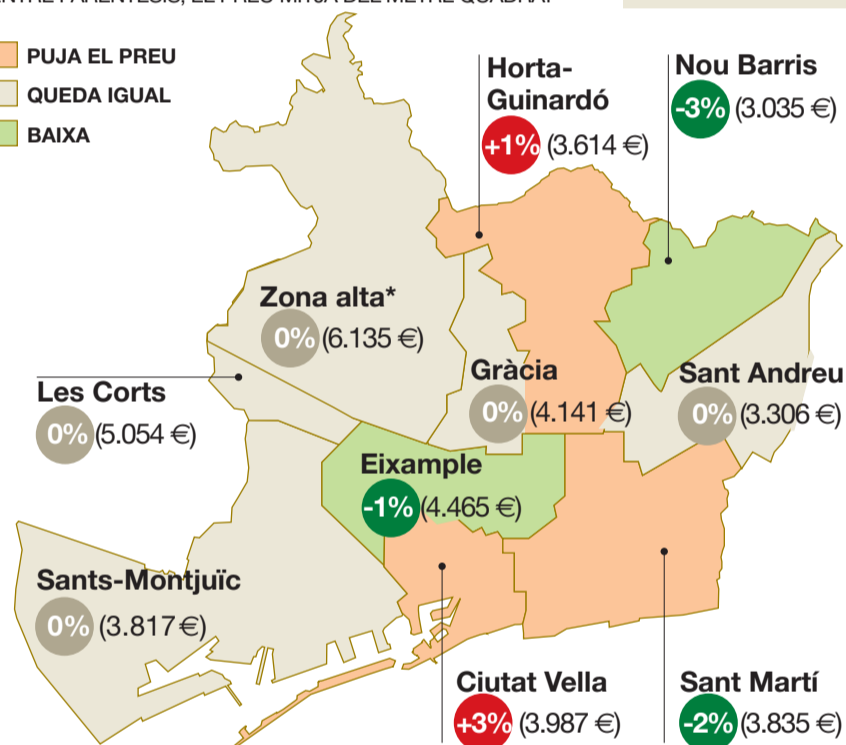
VIVENDES DE SEGONA MÀ VENUES A BARCELONA

Variació del preu l'últim trimestre

RESPECTE DEL QUART TRIMESTRE DEL 2009.
ENTRE PARENTESIS, EL PREU MITJÀ DEL METRE QUADRAT

MITJANA BCN
-0% (4.139€)

PUJA EL PREU
QUEDA IGUAL
BAIXA



Font: Col·legi d'API

* Sarrià-Sant Gervasi més la zona alta de les Corts

EL PERIÓDICO

Variació del preu en un any

Eixample	0%
Ciutat Vella	+3%
Sant Martí	-8%
Sants-Montjuïc	-4%
Nou Barris	-9%
Sant Andreu	-7%
Zona Alta*	0%
Horta-Guinardó	-6%
Gràcia	-5%
Les Corts	+3%

Preu del m² en altres poblacions

Badalona	2.910 €/m²
Granollers	2.798 €/m²
Igualada	1.925 €/m²
L'Hospitalet	2.790 €/m²
Mataró	2.750 €/m²
Sabadell	2.834 €/m²
Terrassa	2.385 €/m²
Vic	2.223 €/m²

l'exemple dels preus xollo

PIS EN VENDA A L'EIXAMPLE ▶ 65 METRES | 159.000 €

La necessitat dispara les rebaixes

¿És fàcil comprar un pis per sota del preu mitjà de mercat i amb garanties? El Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària de Barcelona insisteix que sí i ho il·lustra amb exemples.

Mostra a aquest diari un pis a l'Eixample dret, a la confluència d'Indústria-Castillejos, que suposadament va ser comprat fa tres anys per 215.000 euros, al qual se li van haver d'afegir 30.000 euros en obres de reforma. El preu al qual s'ha posat en venda ara, al marge del que teòricament s'hi ha invertit, el converteix en un xollo: 159.000 euros per 65 metres quadrats.

L'agent que s'encarrega de la venda, Oriol Clarós, indica que les presses dels seus propietaris per vendre són l'única raó que estigui per sota de mercat. I és que va ser adquirit per un grup inversor de-



▶▶ Menjador del pis del carrer d'Indústria rebaijat per les presses.

dicat a comprar i després llogar o revendre en el moment adequat, però que ara necessita liquiditat i ven amb rebaixa.

L'immoble en qüestió (vegeu-lo a www.shbarcelona.es) té dos dormitoris, un pati interior de 15 metres quadrats, cuina equipada, bany al

dia, però a més inclou tot el mobiliari i armari a mida. I amb ascensor i boca de metro al costat de la porta.

Els API col·legiats afirmen que com aquest hi ha molts casos, i que ara, com a mínim, els preus s'han ajustat. Quan estan inflats resulten invendibles, diuen.

L'Hospitalet se situa a 2.790 € el metre quadrat, i Badalona, a 2.910

▶▶ Per primera vegada, els estudis dels agents de la propietat immobiliària han inclòs el detall d'altres poblacions de la comarca. En el cas de l'àrea metropolitana, una de les que despunten és Sant Feliu, a 3.280 euros per metre quadrat, i Badalona, a 2.910. L'Hospitalet està a 2.790 euros, i Santa Coloma, a 2.732.

▶▶ Els API van destacar que la nova normativa que regula els requisits per ser agent immobiliari «dignificarà la professió» i afavorirà la transparència.