

## El lloguer a Barcelona caurà fins a un 20% i el de compra, fins a un 14%

*Un informe sobre les perspectives del sector immobiliari en els pròxims mesos preveu una davallada de preus, i també el tancament d'un terç dels establiments comercials*



Pisos de lloguer a Sarrià | Adrià Costa

El preu del lloguer a Barcelona caurà fins a un 20% entre 2020 i 2021, segons l'informe *Actualitat i perspectives del sector immobiliari 2020* elaborat per l'empresa immobiliària Forcadell i la Universitat de Barcelona (UB). El descens més pronunciat es preveu en districtes com Ciutat Vella -vora un 20%- l'Eixample, amb una caiguda prevista de fins al 15%-, i Sarrià-Sant Gervasi o les Corts, que podrien registrar descensos propers al 10%. Per altra banda, el preu de l'habitatge en venda caurà fins a un 14% entre aquest any i el que ve. En aquest cas, el descens serà menor en districtes com Sarrià-Sant Gervasi o l'Eixample, mentre que serà més fort a Nou Barris o Sant Andreu, on els habitatges seran més difícils de vendre.

Pel que fa al mercat terciari, els locals comercials patiran una "devastació", amb el tancament d'un terç dels establiments a la capital catalana per l'impacte de la restricció de la mobilitat i l'auge del comerç electrònic. La implementació del teletreball afectarà el mercat de les oficines, cada vegada amb major tendència cap als *coworking*.

### Baixada més atenuada el 2021

Entre gener de 2020 i desembre de 2021, el preu de l'habitatge a tot l'Estat caurà un 16%. Aquest any es produirà la baixada principal, amb una correcció al voltant del 10%, mentre que l'any que ve s'espera un descens menor. Aquesta xifra s'explica per la reducció de la demanda, que coincideix amb un augment "important" de l'oferta per la necessitat de liquiditat de propietaris i els canvis d'habitatges.

"Hi ha hagut un canvi d'escenari i hem passat d'un mercat de venedors a un mercat de compradors. Abans de la pandèmia, els propietaris tenien més poder de negociació, mentre que ara el poder recau sobre els compradors", ha assegurat la directora de l'Àrea Residencial de Forcadell, Mara Vilana.

Les ciutats més afectades per les baixades de preus seran les que més depenguin del turisme, la restauració i el comerç, situades principalment a les illes i a l'arc mediterrani. Barcelona i Madrid, en canvi, se situaran lleugerament per sobre de la mitjana estatal a causa d'una demanda d'inversió "recurrent" a les millors zones de les ciutats.

## **Forta caiguda de les transaccions el 2020**

Per aquest any es preveu una caiguda de les transaccions immobiliàries del 27% i una recuperació del nombre d'operacions el 2021, amb un augment del 15%. Tot i això, la recuperació dels preus no es preveu fins al 2022, a excepció d'alguna petita ciutat que podria registrar increments l'any que ve. "Les caigudes del preu de l'habitatge se subscriuen a 2020 i 2021. Tanmateix, són caigudes importantíssimes", ha assegurat el professor d'Economia i director de l'informe desenvolupat per Forcadell i la UB, Gonzalo Bernardos.

En el mercat de lloguer, l'informe preveu una caiguda de les rendes del 18% a escala estatal entre 2020 i 2021, amb incerteses sobre una possible recuperació el 2022. A Barcelona i Madrid, els preus del lloguer tindran descensos per sobre de la mitjana estatal per la conversió d'habitatges turístics i d'arrendament de temporada al lloguer convencional i la cerca per part dels llogaters de pisos més barats a causa de la disminució dels ingressos. En el cas de Ciutat Vella, l'informe preveu una caiguda de les rendes de fins al 20%, per l'augment de l'oferta provocat pel traspàs dels pisos turístics al mercat tradicional i la disminució de la demanda, generalment estrangera.

Pel que fa al comerç i el sector terciari, Bernardos ha assegurat que el mercat dels locals comercials està "destrossat". "Hi havia dubtes sobre la viabilitat de moltes empreses després del primer confinament, però la desaparició del turisme i aquesta restricció de la mobilitat i obertura d'establiments han estat la gota que fa vessar el got", ha afirmat.

## **Rebaixa de rendes als locals**

Les grans empreses continuaran en ubicacions com Passeig de Gràcia, Rambla Catalunya o Portal de l'Àngel, probablement amb un acord d'una "substancial" rebaixa en les rendes. En les zones adjacents, en canvi, Bernardos assegura que serà una "devastació" i preveu la pèrdua d'un terç dels comerços, restaurants i establiments d'oci.

En el cas dels centres comercials, l'informe preveu el tancament de prop d'un 10% de l'oferta a tot l'Estat, especialment d'establiments ubicats a la perifèria. Quant al mercat hotelier, el director editorial de l'informe estima un augment de les compravendes per la necessitat de liquiditat dels propietaris. L'informe íntegre pot consultar-se aquí: Informe Forcadell-UB sobre les previsions al sector immobiliari

([http://dades.grupnaciodigital.com/redaccio/arxius/documents/1602776114Informe\\_FORCADELL\\_UB\\_2020\\_15.10.2020.pdf](http://dades.grupnaciodigital.com/redaccio/arxius/documents/1602776114Informe_FORCADELL_UB_2020_15.10.2020.pdf))