

Parcel·les d'or

Un milió de pessetes el metre quadrat és una bona raó per a invertir al sector immobiliari. La falta de sòl, a Barcelona, i el desplaçament del centre, a València, han marcat la puja dels preus.

Albert Vicent

La inversió immobiliària ha estat la gran temptació especulativa dels darrers anys. Gran quantitat d'imposicions que abans tenien per objecte el mercat de valors han quedat ara desviades al sector immobiliari, on els beneficis són més immediats i quantiosos. No en va, l'espectacular increment del preu del sòl urbà desencadenat en els dos darrers anys, especialment a Barcelona i València, ha comportat la duplicació del preu de les vivendes com a norma generalitzada.

Les causes d'aquest fenomen especulatiu hem de situar-les en els actuals plans d'ordenació urbana, l'arribada de societats constructores de capital estranger i, sobretot, en la manca de sòl urbà. La concentració dels negocis immobiliaris en comptades però fortes empreses i l'expansió de les operacions especulatives han acabat de complicar el panorama al consumidor, que s'ha trobat un mercat amb els preus dels núvols on escassegen les vivendes per a la classe mitjana, se'n construeixen poques de promoció pública i les cases de protecció oficial, en lloc de dedicar-se a vivendes permanents, han esdevingut segones residències.

Així les coses, els assessors immobiliaris aconsellen als seus clients que invertisquen en oficines per lloguer, on la rendibilitat és segura

i s'acosta al 9%, i després en locals comercials i vivendes.

Barcelona, més (cara) que mai

A Barcelona el *triangle d'or* que queda emmarcat per la plaça de Catalunya i els carrers de Pelayo i Vergara s'ha convertit en la joia de la ciutat. Un milió de pessetes al mes és el mòdic lloguer que es pot pagar per 100 metres quadrats de sòl comercial. En habitatges, el preu de compra s'ha disparat fins les 188.000 pessetes/metre quadrat en vivendes de mitjà-alt estànding i, a la Vila Olímpica, els promotors han co-



Invertir en la construcció de vivendes té una rendibilitat segura.

mençat a fer el seu particular conte de la lletera fixant els pisos de 100 metres quadrats a més de 18 milions de pessetes.

La causa és la mateixa: la falta de sòl ha disparat els preus en una alça constant que la patronal catalana de constructors preveu que es mantindrà fins al 2000 amb un increment anual del 10%. Les veus d'alarma no s'han fet esperar i Joaquim Molins, conseller de Política Territorial i Obres Públiques, ha advertit de la necessitat urgent de regular el sector immobiliari per evitar-ne l'estrangulament.

I és que la demanda és de vora 45.000 habitatges anuals i els solars al centre urbà són comptats. La construcció de nous edificis a Barcelona està paralitzada i tan sols es treballa en la rehabilitació d'edificis i l'enderrocament d'una minoria, destinats prioritàriament a oficines, hotels i renovació de serveis.

València, un centre descentrat

L'entrada en funcionament del *metro* a València ha desplaçat el centre comercial cap a altres zones com ara Nuevo Centro i la rodalia de plaça d'Espanya, que vénen a sumar-se a l'eix que vertebrava el carrer de Colom. Contràriament, el centre històric de València, el Barri del Carme, està cada vegada més lluny de ser l'epicentre de les inversions immobiliàries, ja que qualsevol operació comporta esperar que els guanys es materialitzen a llarg termini perquè es tracta de rehabilitació de vivendes i construcció de nous habitatges sobre enderrocaments d'antics.

En els dos últims anys el mercat immobiliari ha arribat, a València, a preus inimaginables per al sector. Un milió de pessetes el metre quadrat de local comercial al carrer Colom és una bona mostra. En altres casos el preu del solar ha arribat a triplicar-se a conseqüència del continu canvi de propietari. Segons un estudi realitzat per l'Escola d'Arquitectura de València, el sòl ha incrementat el seu valor en un 80% a l'avinguda del Port i en un 50% a l'avinguda de Blasco Ibáñez.

Aquest creixement, però, sembla haver entrat en un període d'estancament. En opinió de Manuel Pérez Montiel, catedràtic d'economia i urbanització, «durant els pròxims tres anys s'estabilitzaran els preus, ja que el sector tendeix a reajustar-se cíclicament. L'excessiva oferta dels darrers anys ha saturat el mercat i ara es preveu un període de normalitat». □