



LOS INVERSORES SE INDEPENDIZAN DE CATALUÑA

El 'procés' ha generado miedo e incertidumbre entre muchos de los extranjeros que ponen su dinero en el negocio inmobiliario catalán y cuya confianza tardará meses en recuperarse

R. G. LÓPEZ / D. SOMOLINOS MADRID

Los principales actores del negocio inmobiliario coinciden en que aún es pronto para valorar el impacto real que ha tenido en el mercado el período de inestabilidad política que se abrió en Cataluña el 1 de octubre -cuando se celebró el referéndum ilegalizado por el Tribunal Constitucional-. En todo caso, ya hay indicadores que permiten hacerse una idea de algunos de los daños colaterales que ha causado el procés en el mercado de la vivienda catalán.

Por ejemplo, ha frenado la escalada que venían registrando los precios a lo largo de todo el año. Según los datos de Fotocasa, los pisos se vendieron en Cataluña un 6,1% más caros en octubre, mientras que en los meses anteriores se habían registrado incrementos por encima de los dos dígitos (del 10,6% en septiembre, del 11,6% en agosto y del 12% en julio). Según la responsable de Estudios de Fotocasa, Beatriz Toribio, «no se puede hablar de paralización, pero sí de ralentización».

Este frenazo no ha afectado del mismo modo a todas las capitales catalanas. Por ejemplo, los precios en Lérida, Gerona y Tarragona venían creciendo durante todo el año entre un 5% y un 6% -en línea con el conjunto de España-, para caer ahora hasta el 1%. Frente a ellas, Barcelona ha pasado de encarecerse un 19% en septiembre a menos del 15% en octubre. «En esta ciudad, la inestabilidad política ha podido venir hasta bien para que se suavicen los precios», opina Toribio.

Algo similar ha sucedido en el segmento del alquiler, donde los precios en Cataluña habían llegado a incrementarse hasta un 18% algunos meses -ahora suben en torno al 14%- y hasta un 20% en Barcelona, donde en octubre sólo han aumentado un 3%. «Ya se estaba empezando a ver un reajuste en el mercado, porque los precios ya no podían ir a más, pero esa tendencia se ha precipitado como consecuencia de la tensión política», sostiene Toribio.

El mercado del alquiler es, también, al que más afectará la no elección de Barcelona como nueva sede de la Agencia Europea del Medicamento (EMA, por sus siglas en inglés), en sustitución de Londres. La Ciudad Condal partía como favorita para albergar este organismo, que cuenta con un presupuesto anual de 400 millones de euros, emplea a 900 personas, recibe la visita de 40.000 personas al año y alimenta a un ecosistema formado por 1.600 empresas y unos 5.000 profesionales de la industria farmacéutica.

La posibilidad de que una Cataluña independiente abandonase la Unión Europea ha podido ser uno de los factores más determinantes para que las autoridades europeas hayan terminado por descartar la candidatura catalana. Y eso, a su vez, «ha evitado el aumento que previsiblemente se hubiera producido en la demanda de viviendas de alquiler en Barcelona, lo que hubiera elevado aún más los precios», opina Lázaro Cubero, responsable del Departamento de Análisis e Informes del Grupo Tecnocasa.

Más difícil es evaluar el impacto que ha tenido esta última fase del proceso independentista en términos de compraventa de inmuebles. Fundamentalmente, porque los datos más recientes publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE) corresponden al mes de septiembre, cuando la amenaza de una futura república de Cataluña parecía aún muy lejana. En todo caso, las operaciones registradas en la región ya venían ralentizándose en los meses anteriores -pasaron de crecer un 30% en mayo a un 2,1% en septiembre-, por lo que es de suponer que las cifras de octubre serán aún peores.

De hecho, Cubero confirma que «la inestabilidad política ha provocado que la actividad de las inmobiliarias que trabajan a pie de calle se haya visto resentida» y cuantifica ese impacto, en el caso concreto de Tecnocasa, en «una bajada aproximada del 25% en el número de operaciones de compraventa registradas». Este dato coincide con el expresado recientemente por uno de los escasos representantes del negocio promotor que se han mojado a la hora de valorar el tema catalán. Ha sido Juan Velayos, consejero delegado de Neinor Homes, quien ha



hablado de una caída de las operaciones de entre un 15% y un 25% por la reducción de la demanda.

En la actualidad, Neinor Homes promueve en Cataluña 1.900 viviendas -que suponen el 16% de todas las que tiene en España y el 22% en términos de valor-, de las que 1.500 se encuentran en fase de producción y 1.200 ya se han prevenido. Tal como explican desde la compañía, ninguna de estas operaciones ha peligrado como consecuencia de la situación política catalana, que consideran ahora «mucho más estable que hace un mes», aunque esperan «que regrese el seny para que pronto se recupere la normalidad».

LAS PROMOCIONES NO PARAN

Esta percepción es compartida por la promotora Aedas Homes, para la que Cataluña supone aproximadamente el 16% de su banco de suelo a nivel nacional. Tal como explica su consejero delegado, David Martínez, «desde el 1 de octubre hemos advertido que la decisión de compra, una vez realizada la visita comercial a nuestras promociones, se está demorando más que antes».

LA OPERACIÓN QUE PUDO SER Y NO FUE

Barcelona aspiraba a que la Torre Agbar (en la parte derecha de la imagen) fuese la nueva sede de la Agencia Europea del Medicamento (EMA), hoy en Londres. La opción, ya descartada, hubiera supuesto la llegada permanente de los 900 empleados del ente y temporal de las 40.000 personas que lo visitan cada año. EM

Eso no ha hecho que la compañía se plantee una ralentización en el inicio de sus proyectos en Cataluña «y menos aún paralizar alguno de ellos», afirma Martínez, quien espera que «tras las elecciones del 21 de diciembre la gente retome el proceso de compra con total normalidad, una vez superado, además, el paréntesis de las fiestas de Navidad».

Neinor Homes y Aedas Homes son dos de las principales promotoras españolas con más presencia en Cataluña, donde también operan importantes firmas de ámbito regional. Una de ellas es Corp, con más de 550.000 metros cuadrados en cartera. Según señala su director de Relaciones Institucionales, Joan Carles Sánchez, «no hemos notado que se esté aplazando la decisión de comprar vivienda, no se han producido cancelaciones fuera de lo normal para nuestras reservas y, en todo caso, consideramos que no ha pasado el tiempo suficiente como para evaluar el impacto real de la situación política en nuestro negocio».

Otra destacada promotora catalana es La Llave de Oro, cuyo director general, Germán Flores, considera



que «el comportamiento de los compradores particulares no ha cambiado». No opina lo mismo, sin embargo, «en el caso de aquellos inversores que quieren hacerse con bloques o edificios de oficinas, y que ahora se lo piensan dos veces».

El mejor ejemplo de ello se produjo a comienzos de noviembre, cuando Hispania suspendió la venta de

24 edificios de oficinas (cinco de ellos situados en Barcelona) a la aseguradora Swiss Life. La operación, valorada en unos 585 millones de euros, ya estaba prácticamente cerrada, pero la Socimi gestionada por el Grupo Azora decidió retrasarla hasta el primer trimestre de 2018, lo que se vinculó a la incertidumbre existente en Cataluña.

Decisiones de este tipo también se han producido en el segmento residencial, porque el *procés* no habrá servido para que Cataluña se independice de España, pero sí para que el dinero de muchos inversores internacionales haya acabado en otras localizaciones. «Hasta la fecha, las únicas prórrogas que se han producido, así como alguna cancelación, han estado relacionadas con la compra de edificios, un ámbito dominado por los inversores foráneos», explica Damián Hecht, responsable de la inmobiliaria Walter Haus.

Al fin y al cabo, la crisis catalana no se ha percibido del mismo modo dentro y fuera de España, como opina el propio Hecht: «Es como si usted quiere comprar un piso o un edificio en San Petersburgo, pero se enterara de que esa ciudad se quiere independizar de Rusia; no le llegará toda la información necesaria para tomar una decisión de millones de euros». De hecho, Walter Haus ha registrado un caso concreto, de «un comprador israelí que nos envió un correo electrónico diciendo que optaban por no llevar a cabo la compra de un edificio», reconoce Hecht.

Según los expertos, esta distorsionada percepción de lo que ha sucedido en España, unida al hecho de que el dinero es temeroso por naturaleza, será el mayor daño que la inestabilidad política le haya hecho al negocio inmobiliario catalán en el corto y medio plazo. «La confianza del comprador internacional tardará en recuperarse, por lo menos, medio año», opina Elena Crespo, socia del despacho Bressers Law, acostumbrado a intervenir en operaciones inmobiliarias protagonizadas por inversores de otros países.

Durante el último mes, esta firma se ha encontrado con numerosos clientes que dudaban a la hora de invertir en el mercado de la vivienda en Cataluña. «Entre los que al final decidieron comprar y los que no, la proporción sería de un 50%», indica Crespo. La cifra es similar a la registrada por Tecnocasa, como destaca Cubero: «El número de inversores que compran para después alquilar ha bajado en nuestro caso un 40%».

IMPACTO EN LA VIVIENDA DE LUJO
 Posiblemente, el segmento al que más afecta (y más rápido) esta huida del dinero internacional es el del lujo. De hecho, la inmobiliaria Barnes ha estimado que los precios cayeron un 20% en este tipo de inmuebles entre el 1 de

LA MARCHA DE VARIOS ICONOS

Entre las cerca de 2.800 compañías que durante el último mes y medio han trasladado su sede social de Cataluña a otras regiones españolas –y las alrededor de 1.000 que han hecho lo propio con su domicilio fiscal– aparecen algunos nombres muy destacados del negocio inmobiliario. Quizá el más importante de todos sea el de Colonial –empresa cotizada que este año ha sustituido a Banco Popular en el Ibex 35–, que no ha dudado en llevarse su sede social de Barcelona a Madrid. Colonial está especializada en el segmento de oficinas, pero también hay representantes del ámbito residencial entre las empresas ‘fugadas’. En este sentido, si CaixaBank ha optado por Valencia para establecer el nuevo domicilio social de su negocio bancario, la opción escogida para el resto de sus marcas ha sido Madrid. Allí han desembarcado en las últimas semanas tanto su filial inmobiliaria, Building Center, como Servihabitat, la firma que participa en un 49% –siendo el 51% restante propiedad del fondo de inversión estadounidense TPG–.

octubre y el 15 de noviembre, mientras que la demanda se habría reducido un 50%. La gran beneficiada de esta situación sería la ciudad de Madrid, donde tienen lugar, según Barnes, el 57% de las operaciones de casas de lujo que se registran en toda España.

Stijn Teeuwen, cofundador de la firma Lucas Fox –especializada también en la venta de viviendas de alta gama–, considera que el impacto del *procés* «ha sido corto, pero ha servido para cambiar un ritmo que era muy bueno hasta finales de septiembre». En concreto, su compañía vio cómo las ventas cayeron entre un 20% y un 25% en octubre respecto a ese mes, «aunque en noviembre hemos notado una recuperación importante, con un número de operaciones aún más bajo que antes de esta crisis, pero sólo entre un 5% y un 10% menor».

Lucas Fox ha aprovechado este *impasse* en Cataluña para destinar parte de su equipo «a extender la firma, vía franquicias, por otras zonas de España, como Madrid y la Comunidad Valenciana», explica Teeuwen. En todo caso, espera que los inversores extranjeros retomen sus compras en Cataluña tras el 21 de diciembre y achaca el miedo actual que sienten muchos a que «la prensa internacional haya publicado noticias sensacionalistas y siempre negativas».

A LA ESPERA DEL 21-D

La mayoría de los actores que participan en el mercado inmobiliario catalán también están convencidos de que lo ocurrido el último mes y medio solo será un paréntesis que tendrá su punto y final en enero o febrero, siempre y cuando el 21-D derive en un Gobierno autonómico catalán que, al menos, respete la legalidad. «Si los políticos cortan pronto la sangría, el mercado se reactivará», prevé Hecht.

Al fin y al cabo, Cataluña es la segunda región española que más operaciones de compraventa registró durante el tercer trimestre del año –sólo superada por Andalucía– y la inversión extranjera protagonizó un 12,3% de esas operaciones, según los datos del Colegio de Registradores. «Ojalá esto sólo haya sido un bache como el año que España estuvo sin Gobierno», añade Toribio, «porque está demostrado que si el mercado inmobiliario va bien la economía funciona y Cataluña es tan importante que lo que sucede allí tiene un impacto en el negocio de todo el país».