



La violencia hipoteca el ladrillo catalán

El sector inmobiliario resiste tras los disturbios callejeros pero no es inmune. Madrid gana puntos como destino de referencia para inversores



Cargas policiales tras la manifestación en Via Laietana el pasado 18 de octubre. OSCAR CORRAL

POR SANDRA LÓPEZ LETÓN

La inestabilidad política y los disturbios violentos no son los mejores compañeros de viaje para los negocios. Los ocurridos en las calles de Barcelona por parte de grupos independentistas violentos tras hacerse pública la sentencia del *procés* el pasado 14 de octubre han dejado un ruego de costes económicos en comercios, hoteles, transporte y restauración.

También han azuzado el mercado de la vivienda. "Las imágenes de revueltas de los últimos días y el intento de toma del aeropuerto tendrán un impacto sustancial. Afectará tanto al inversor internacional como al pequeño inversor local", opina José García Montalvo, profesor de Economía de la Universitat Pompeu Fabra (UPF). Su impacto real se conocerá en unos meses. Ya ocurrió en octubre de 2017 con la celebración del referéndum ilegal. Según el Ministerio de Fomento, en el primer trimestre de 2018, inmediatamente después, se cerraron 2.837 transacciones por parte de extranjeros (residentes y no residentes), es decir, cayeron

un 11% respecto al trimestre anterior (3.199 compraventas).

El profesor augura "debilidad de precios en el futuro". "La caída de ventas en Ciutat Vella o Eixample, pulmones inmobiliarios de la ciudad, es muy significativa", añade. Y eso puede paralizar muchas decisiones de compra. El efecto, cree, podría ser mucho mayor que el del referéndum no pactado del 1 de octubre de 2017. Porque los incendios, barricadas y altercados recientes se producen "en un ambiente de expectativas macroeconómicas y sectoriales negativas y en mitad de un cambio de ciclo, por lo que la sensación de riesgo se puede amplificar". Además, considera que, aunque los disturbios de los CDR se desinflen, el daño ya está hecho: "Esta vez sí tendrán un efecto más permanente".

Grandes fondos

En cambio, los grandes inversores internacionales, esos que compran y alquilan oficinas, hoteles o naves logísticas, están prestando poca atención a la nueva crisis catalana. De momento, no han dado la espalda a Barcelona. "Escenarios más desfavorables dependerían de un empeoramiento del

contexto sociopolítico, afectando de modo especial a la inversión externa", matiza Rafael Gil, director del Servicio de Estudios de Tinsa.

"Pese a la inestabilidad política, el mercado inmobiliario nunca ha vivido un momento tan dulce. Nunca hubo tanto dinero. Los fondos tienen los bolsillos llenos", dice Enrique Losantos, consejero delegado de JLL España. "Barcelona es una de las ciudades más atractivas para invertir y vivir del mundo, por lo que no es previsible que caiga la inversión", añade.

A ojos de los fondos internacionales los disturbios son algo ya habitual. Están acostumbrados al caos. "Lo ven cuando se celebra una cumbre climática o con los *chalecos amarillos* en París, en Hong Kong o en el Reino Unido con el Brexit", dice Anna Gener, presidenta y consejera delegada de Savills Aguirre Newman en Barcelona. Gener asegura que sus clientes no han llamado ni una sola vez para preguntar por las imágenes de los disturbios que han recorrido el mundo. Porque, al final, "el mercado catalanés es lo suficientemente sólido y atractivo para seguir despertando apetito inversor en el medio y largo plazo", opina Stijn Teeuwen, so-

Las rentas en oficinas siguen siendo más baratas que las de Londres o París

Los fondos se están acostumbrando al caos de muchas capitales del mundo

En el primer trimestre de 2018 las compraventas de casas cayeron un 11%

cio director de la inmobiliaria Lucas Fox.

Lo mismo cuentan desde la consultora CBRE: "No hay un inversor que tenga una oportunidad entre manos que esté valorando marcharse. Barcelona va como un tiro", dice Mikel Marco-Gardoqui, consejero director de CBRE España. Y pone como ejemplo una operación reciente: Blackstone pagó en julio 210 millones de euros a la familia Lara

por la sede de Planeta, en la avenida Diagonal de Barcelona. Y lo mismo en el caso de Amazon, que ha vendido su centro logístico de El Prat a un fondo coreano. Ambos seguirán como inquilinos con contratos por más de 10 años. Según esta consultora, el volumen de inversión inmobiliaria en Cataluña ha sido de 2.048 millones de euros hasta septiembre. Habrá que ver si, al cierre del año y con las protestas violentas como telón de fondo, se logran alcanzar los 2.300 millones de 2018.

Otro argumento a favor de la calma son los precios de algunos activos, más bajos que en París o Londres. "En la zona más cara de Barcelona las rentas de oficinas están en torno a 30 euros por metro cuadrado y mes, frente a los 45 euros de París o Londres", dice Toni López, socio de Forcadell y director del Área de Inmobiliaria de Empresa. López habla de tranquilidad, aunque reconoce que desde que comenzó el *procés* ha habido tres inversores (dos americanos y un alemán) que han exigido la nulidad de los contratos en caso de que se proclame la independencia.

Esto demuestra cierta inquietud. Barcelona resiste contra todo pronóstico, sí. Pero no es inmune. Ya lo advertía Pere Viñolas, consejero delegado de la sociimi Colonial hace unos días en la feria Barcelona Meeting Point: "El inversor tiene aversión al riesgo y no nos ayuda nada que su percepción suba en Cataluña". Ni esta sociimi, ni Merlin ni la patronal de promotores han querido participar en este reportaje.

Y es que si se rasca un poco más, se transparenta cierta inquietud. Algunos fondos "no están dispuestos a invertir en Barcelona y sí en Madrid, sobre todo en edificios de pisos en alquiler, por la beligerancia del independentismo contra promotores y fondos", esgrime Mikel Echevarren, consejero delegado de Colliers. Y admite que hay algunos *family office* catalanes que están trasladando sus inversiones inmobiliarias a Valencia y Madrid.

Este podría ser el golpe de gracia para la ciudad y convertir a Madrid en destino de referencia para los grandes inversores del sector inmobiliario que huyen de la inestabilidad política. "Madrid le va ganando la carrera inmobiliaria a Barcelona, pues mantiene una inercia superior y sin los problemas institucionales y de orden público", dice García Montalvo. También gana como foco de atracción del talento internacional. "Hace una década los gestores de fondos de inversión querían ir a vivir a Barcelona; hoy, no", cuenta Echevarren.