



EL DESAFÍO SECESIONISTA

El precio de la vivienda de lujo cae hasta un 20% en Cataluña

INCERTIDUMBRE/ El mercado inmobiliario 'premium' está siendo penalizado por la tensión secesionista en Cataluña. Mientras los precios se disparan un 15% en Madrid, y la demanda un 45%, en Barcelona caen un 20% y un 50%, respectivamente.

Inma Benedito, Madrid

Parálisis en el mercado inmobiliario de Cataluña, uno de los sectores más castigados por el impacto del conflicto soberanista. En las últimas semanas los inversores extranjeros han frenado la compra de pisos de lujo en Barcelona. Las notarías y registros están certificando sensibles caídas en la compraventa de viviendas, sobre todo las de *alto standing*, por la incertidumbre política, hasta tal punto que la inhibición de la demanda se está traduciendo en caídas de precios en un mercado que acumulaba en los últimos una apreciable trayectoria alcista al socaire de la recuperación económica en toda España, y en particular en Cataluña. El descenso de los precios empieza a ser tan acusado que son ya muchos los potenciales compradores que prefieren perder la señal aportada en el contrato de arras antes que continuar con la compra (ver información adjunta).

La inmobiliaria *premium* Barnes International Realty está percibiendo una caída del 20% en los precios de la vivienda de lujo en Cataluña. "La caída ya ha empezado, lo estamos notando en gente que hace ofertas porque no puede esperar a que la situación se calme en seis meses", explica Emmanuel Virgoulay, socio fundador de Barnes, en declaraciones a EXPANSIÓN. "Estamos al principio, podría ser peor", añade. El descenso contrasta con la tendencia al alza en grandes capitales como Madrid, Baleares o la Costa del Sol, donde los precios crecen actualmente a un ritmo superior al 10%.

Desde Lucas Fox, una de las inmobiliarias con mayor presencia en el sector *prime* catalán, observan una bajada de la demanda "del 20% en Barcelona en octubre", afirma Stijn Teeuwen, socio fundador de Lucas Fox. En paralelo, subraya, "estamos creciendo un 38% en el resto de España". Un incremento liderado por el mercado de Madrid (se dispara un 45%) y Valencia, que crece un 42%. Por el lado de



Edificio de apartamentos de lujo en el paseo de Gracia 16, en Barcelona.

Notaríos y registradores constatan la pérdida de contratos de arras en ventas fallidas

M.Serraller, Madrid

Notaríos y registradores están observando un importante parón de la actividad económica en Cataluña. Desde que se recrudeció el desafío soberanista en septiembre, se ha producido un parón en la firma de escrituras de compraventas de viviendas y de hipotecas que Luis Suárez, decano de los Registradores de Cataluña, ha cuantificado en más de un 50%. Pero es que el "miedo" y la "preocupación" que detectan entre los operadores económicos está ocasionando la "pérdida de contratos de arras", un fenómeno "excepcional".

precios, observa con carácter general un descenso en los precios de venta en Cataluña, entre el 3% y el 5%.

Precisamente 2017 apuntaba a ser el año de la consolidación del rebrote de la vivienda en España. Después de años de ajuste de precios desde el estallido de la burbuja, el mercado inmobiliario comenzaba

ando la "pérdida de contratos de arras", un fenómeno "excepcional".

Suárez constata que en operaciones de inmuebles de precio alto los compradores se están echando atrás y perdiendo la señal, que supone entre el 5% y el 10% del precio total del inmueble. Ante la posibilidad de que los precios de la vivienda de lujo en Cataluña caigan hasta el 20% en los próximos meses, según Barnes Spain, ya hay compradores que prefieren perder ahora un 5% que un 20%, explica.

a vivir un momento dulce, con segmentos, como la vivienda usada, que ya recuperaban los niveles de actividad antes de la crisis. "Si el sector inmobiliario de lujo catalán vivía su mejor momento desde la crisis económica, desde hace un mes los precios tienen una fuerte tendencia a la baja", apunta Virgoulay. Cataluña ha

Notaríos y registradores son los encargados también de tramitar los cambios de sede social de empresas de Cataluña a otras partes de España. Este fenómeno, que ha alcanzado cotas elevadas en las últimas semanas, parece que ha empezado a suavizarse estos días, tras la aplicación del artículo 155 por parte del Gobierno. Pues bien, Suárez no cree que este descenso se traslade por ahora al parón de la actividad: "Se mantiene el parón en la actividad económica, la paralización de escrituras de

liderado, junto a Madrid y los epicentros turísticos de la costa, los aumentos de precios hasta ahora. En el caso de vivienda *premium*, la subida oscilaba entre el 10% y el 15% en julio y agosto. En Barcelona, el precio estaba sobrevalorado, rondando los 14.000 euros por metro cuadrado en Paseo de Gracia. "Ahora no se ven-

compraventas y la pérdida de contratos de arras", que prevé que tarde mucho más en revertirse: "Lleva tiempo cambiar decisiones sobre inversiones a largo plazo", apunta. Fuentes notariales lo refrendan: "Los agentes de la propiedad inmobiliaria siguen alertando del parón. Nos llega el resultado de las decisiones de los últimos meses, con lo que la caída sólo se revertiría en un par de meses, pasadas las elecciones del 21 de diciembre, y no sabemos qué efecto tendrán las elecciones", advierten.

den pisos", explica Virgoulay. "Cualquier periodo de incertidumbre política afecta a la inversión. En este caso, sí no se encuentra una solución en los próximos seis meses o en un año, no hay duda de que pasará factura a la compra de viviendas en Cataluña", explica Juan Velayos, CEO de Neimor Homes, a este diario. De he-

cho, según la asesora legal CMS, las inversiones inmobiliarias en Cataluña se están ralentizando desde octubre debido al "criterio de riesgo". Mientras que el flujo de inversión en oficinas se traslada a Madrid, el de hoteles lo hace a la zona de la Costa del Sol.

"Yo creo que seguirán bajando los precios al menos hasta el 21 de diciembre", señala Virgoulay. El problema es que, como está ocurriendo con la inversión, hay un freno en la demanda. "La demanda que viene de fuera está en caída libre. No hay seguridad política ni financiera", lamenta Virgoulay, que apunta a una caída del 50% en la demanda. "Las grandes Socimis llevan tiempo sin invertir en Cataluña", señala. La última ha sido Hispania, que pospone la venta de su cartera de oficinas, valorada en unos 500 millones, por la crisis, tal y como adelantó EXPANSIÓN el martes.

La clave está en la financiación bancaria. "Si los bancos no prestan, es mala señal", considera Virgoulay. Fuentes de Idealista explican a este diario que sería previsible un endurecimiento de las condiciones de acceso a la financiación. "Las entidades financieras se están planteando no financiar más del 70% del precio de tasación, frente al 90% actual", explican fuentes de la tasadora Tinsa, que a su vez observan un freno de las tasaciones hipotecarias en Cataluña en octubre, en torno al 10%, mientras que en el resto de España crecen.

José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra y autor del informe inmobiliario de Tecnocasa, explica que el mercado de lujo "es el primero que sufrirá el impacto, pero no el único". García Montalvo observa que el impacto será grave en los impuestos autonómicos. "Estos impuestos, eran los que más recaudación estaban generando, en torno al 10% de los ingresos de la comunidad".