

## LA ECONOMÍA Y LAS EMPRESAS CATALANAS BAJO LA AMENAZA SECESIONISTA

# Los inversores inmobiliarios desoyen el desafío y pujan por Barcelona

**AUMENTA LA PRESIÓN COMPRADORA/** Los planes soberanistas han puesto en alerta a los compradores, pero no han impedido que las adquisiciones hayan acelerado en los últimos cinco años.

Marisa Anglés. Barcelona

No se tiene constancia de ningún inversor inmobiliario que haya revocado sus planes de comprar en Cataluña por culpa del proceso soberanista. En paralelo a la amenaza secesionista, iniciada hace cinco años, el volumen de inversión ha pasado de 450 millones de euros (en 2012) a 1.900 millones (en 2016). Al principio, los fondos mostraron su preocupación y alertaron de que sus estatutos prohibían invertir fuera de la zona euro, por lo que si Cataluña se independizaba se verían obligados a retirarse. Pero su temor ante una posible secesión se ha ido disipando y los consultores inmobiliarios que les asesoran en la búsqueda de activos en Cataluña aseguran que hace meses que no preguntan por el tema. “Lo ven como algo imposible y han dejado de verlo como una amenaza real”, indica el presidente de Newland, Fernando Conde, que añade: “han visto que esto no va a ningún lado y la realidad es que no ha afectado para nada”.

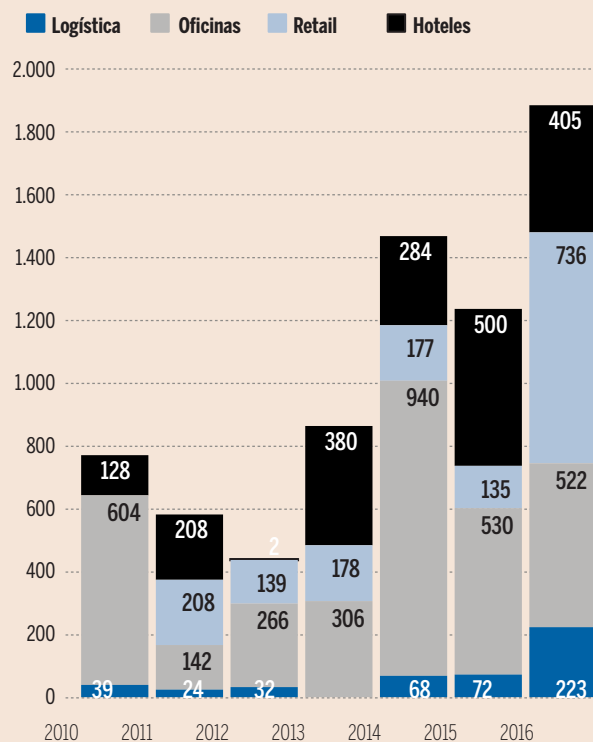
El consejero delegado de Cushman & Wakefield en España, Oriol Barrachina, corrobora que en todos estos años, “no se nos ha caído ni una sola operación ni de inversión inmobiliaria, ni de alquiler de oficinas ni de aperturas de tiendas por parte de marcas extranjeras por culpa del proceso soberanista”. Asegura que “la economía tira al margen de todos los problemas políticos” y Barcelona está creciendo al mismo ritmo que Madrid o incluso por encima en algunos segmentos. En el mercado de contratación de oficinas, por ejemplo, mientras que Barcelona se beneficia del aterrizaje de grandes tecnológicas, como Amazon o Hewlett Packard, que prefieren instalar sus plantillas en la capital catalana, en Madrid, quien tira de gran parte de la demanda es el sector público e institucional, “y éste todavía

**Barrachina: “No se nos ha caído ni una sola operación de inversión por culpa del soberanismo”**

## INVERSIÓN INMOBILIARIA EN CATALUÑA

### > Evolución volumen inversión Cataluña

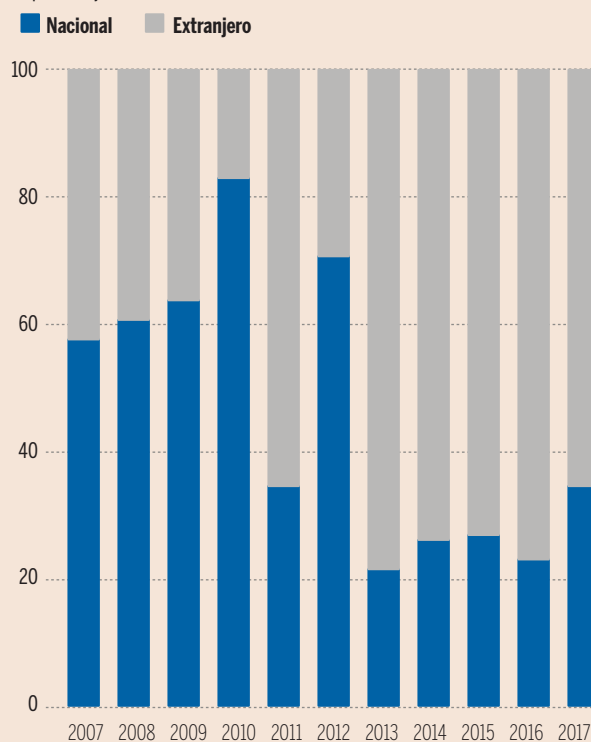
En millones de euros.



Fuente: JLL y Cushman & Wakefield

### > Origen de los inversores

En porcentaje.



Infografía Expansión



**TORRE AGBAR** La mayor socimi española, Merlin Properties, ha comprado este año la Torre Agbar por 142 millones, lo que le ha permitido “expandir de manera significativa la presencia en la zona *prime* de Barcelona”.

no está aumentando sus plantillas y por tanto no demanda más espacio”, indica Barrachina.

La directora de Aguirre Newman en Cataluña, Anna Gener, afirma que, lejos de encontrarse con un solo inversor que haya evitado comprar en Barcelona por culpa

del proceso, se ha observado “justamente la tendencia inversa: las operaciones de inversión inmobiliaria han sido protagonizadas cada vez más por grupos internacionales”. Explica que “el apetito de los fondos extranjeros por invertir en Barcelona es cada vez mayor y, de hecho, el volu-



**DIAGONAL MAR** El año pasado, Deutsche Bank adquirió el centro comercial Diagonal Mar de Barcelona por 495 millones de euros y planea invertir 30 millones más en su reforma en los próximos cuatro años.

men de operaciones se ve estrangulado por la escasez de producto inmobiliario en venta: si salieran más activos al mercado, el volumen de inversión sería superior”.

Según Gener, tampoco se ha detectado una penalización en la rentabilidad exigida. “Las *yields* a las que se cie-

rran las operaciones de inversión en Barcelona son muy similares a las que se registran en Madrid”, apunta.

Respecto al mercado de usuarios, desde Aguirre Newman, Gener asegura que “no hemos trabajado con ninguna empresa multinacional que evitara establecer su sede

## INSEGURIDAD

Los inversores inmobiliarios aseguran que su temor por la inseguridad jurídica que ha provocado Ada Colau es mucho mayor que su miedo al soberanismo.

**Conde: “El proceso no ha afectado porque el inversor ha visto que esto no va a ningún lado”**

en Barcelona durante todos estos años por temor a una eventual secesión”. El efecto ha sido al revés: “detectamos un repunte de las empresas multinacionales que deciden establecer su sede en Barcelona, como ha sido el caso de Tesla o Amazon”. En este sentido, Gener recalca que “una cosa es el cambio de sede fiscal, para aprovechar ventajas en la tributación y otra muy diferente es el cambio de sede física con el consiguiente traslado de plantilla”.

El director general de JLL en Cataluña, Jordi Guardia, añade que las multinacionales que se están estableciendo en Barcelona y su área de influencia “están firmando contratos con periodos de obligado cumplimiento muy largos, lo que denota, sin duda, un signo de confianza”.

Según Guardia, al igual que ocurre en el segmento de inversión, si no se cierran más operaciones es por falta de producto. “Durante muchos años no se han construido nuevos edificios de oficinas y nos encontramos con una gran escasez de disponibilidad”, dice. Pese a ello, se están cerrando volúmenes de contratación tanto de oficinas como de superficie logística muy buenos”.

Las advertencias de los grandes inversores internacionales sobre su reticencia a invertir en una posible Cataluña independiente no sólo se han esfumado sino que entre los que hace unos años alertaron sobre las consecuencias de la amenaza secesionista, se encuentran algunos de los que más han invertido en Cataluña en los últimos meses. Es el caso del presidente de Merlin Properties, Ismael Clemente, quien en 2014 advirtió de que “el problema con Cataluña estaba perjudicando mucho al mercado inmobiliario” y este año ha adquirido la Torre Agbar, en Barcelona, por 142 millones de euros.