

LAS CONSECUENCIAS DEL SOBERANISMO

Fuga de fondos inmobiliarios de Cataluña a Madrid por la secesión y la moratoria

Cataluña se ha quedado un paso atrás en la recuperación que ha vivido el sector inmobiliario en 2015. La amenaza independentista y la moratoria hotelera han hecho que el dinero se vaya hacia Madrid



Toma de posesión de Carles Puigdemont como nuevo presidente de la Generalitat. (EFE)



AUTOR

RUTH UGALDE

[Contacta al autor](#)

[RuthUgalde](#)

TAGS

CATALUÑA – MADRID –

INVERSORES – INVERSIÓN

HOTELERA – IREA – BNP PARIBAS

REAL ESTATE – CBRE ESPAÑA –

ADA COLAU – MANUELA CARMENA

– ARTUR MAS

TIEMPO DE LECTURA 5 min

15.01.2016 – 05:00 H.

'Espanya ens roba'. El reiterado eslogan del independentismo catalán ha intentando ser sostenido por sus defensores con diferentes datos, sobre todo ligados al reparto de los impuestos, las subvenciones y las inversiones públicas. Pero si el foco se centra en la **inversión privada del sector inmobiliario**, la frase debería ser 'Madrid ens guanya', y no porque la capital de España sea mejor que la ciudad condal, sino porque la **convulsa situación política** que vive la comunidad catalana se ha convertido en todo un regalo para la región gobernada por **Cristina Cifuentes**.

La consultora **Irea** puso ayer negro sobre blanco esta realidad con los datos de su 'Informe de inversión en el **mercado hotelero** en España en 2015', estudio entre cuyas principales conclusiones está que **Madrid supera de largo a Barcelona** como principal destino de inversión, hasta el punto de que la capital ha atraído el 24% de los fondos, frente al 15% de su rival, cuando el pasado ejercicio el reparto de equilibrios fue del 20%-18%. Pero el golpe para los catalanes es todavía mayor, ya que **Las Palmas** y **Baleares** también superan a la provincia de Barcelona, al haber atraído el 21% y el 17% de la inversión, respectivamente. "Canarias recibió en 2015 la cifra récord de 13 millones de turistas y la inversión hotelera se ha triplicado respecto a 2014. La inversión aquí se ha disparado gracias a que es el único mercado de Europa y mediterráneo que es estable y opera 12 meses al año", señala Ivar Yuste, socio de **PHG Hotels & Resorts**.

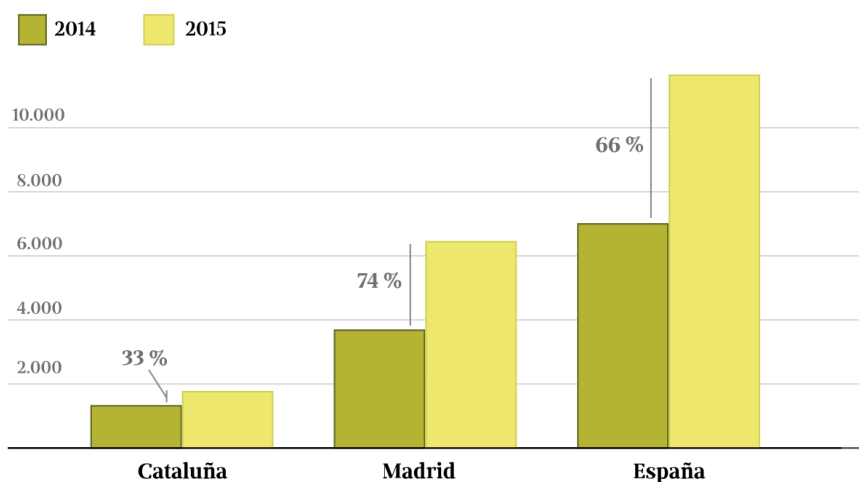
"La moratoria hotelera ha beneficiado claramente a Madrid", explica **Miguel Vázquez, socio de Irea**. "El potencial económico que tiene Madrid y el 'momentum' que vive probablemente harán que 2016 también sea muy favorable", añade. En este optimismo juega un papel muy importante, precisamente, el hecho de que **"Barcelona se ha hundido"**, en palabras de Vázquez, algo que se ve tanto en el frenazo en seco de la compra de nuevos hoteles como en la adquisición de edificios para su transformación, negocio que se ha desplomado en todo el país un 40%, precisamente por el fuerte recorte que sufre Barcelona.

Un ejemplo es la **antigua sede de Deutsche Bank que el fondo KKH adquirió** con la vista puesta en convertir este edificio de oficinas en hotel, plan al que ha terminado renunciando para promover pisos de lujo, tiendas y oficinas. En total, se



estima que más de una treintena de proyectos se han visto afectados por la decisión de Ada Colau de imponer una moratoria.

Así ha evolucionado la inversión inmobiliaria en Madrid y Cataluña



FUENTE: INFORME DE INVERSIÓN EN ESPAÑA, BNP PARIBAS REAL STATE

El Confidencial.LAB

Pero el impacto que está teniendo la política en las decisiones de los inversores va más allá de esta medida, y de las decisiones de **Barcelona en Comú**. El golpe de gracia a la región ha venido por el lado de sus **tensiones secesionistas**, deriva que se ha agudizado en la segunda mitad de 2015 y que ha tenido un impacto directo en la inversión inmobiliaria, una de las principales puertas de entrada de capital privado en la economía española durante el pasado ejercicio.

La aversión de los fondos a la incertidumbre que genera una situación de este tipo, y su consecuente puesta en cuarentena de Cataluña, queda subrayada por el informe publicado esta misma semana por **BNP Paribas Real Estate**, donde se comprueba cómo la comunidad ahora presidida por **Carles Puigdemont** ha recibido casi cuatro veces menos inversión que Madrid, al haber cerrado el ejercicio con un total de 1.747,5 millones, frente a los 6.444,8 millones de Madrid.

Si se pone en contexto con todo el país, se comprueba que, a pesar del disparado apetito comprador visto en 2015, **Cataluña ha perdido rueda** respecto al resto del pelotón, ya que su crecimiento se limita al 33%, frente al 66,7% de la media del país, y ha convertido a Madrid en el claro beneficiado, al haber disparado un 74,5% sus cifras respecto a un año antes.



El trasvase de inversiones de Cataluña a Madrid, y en especial de Barcelona a la capital, resulta lógico, ya que muchos fondos internacionales tienen limitadas sus inversiones a las grandes ciudades. Por tanto, si están deseosos de entrar en España y encuentran problemas en una de las dos, concentran sus dardos en la otra.

Muchos fondos internacionales tienen limitadas sus inversiones a Madrid y Barcelona. Por tanto, si ven problemas en una de las dos, se centran en la otra

Aunque la inversión hotelera es la que más claramente se ha visto afectada por la moratoria, también en el **mercado de oficinas**, el otro gran objeto de deseo de los inversores en 2015, se ha dejado sentir con fuerza este movimiento. Según los datos recogidos por **CBRE en su 'Marketview'** del tercer trimestre de 2015, ya a esas alturas del año había un claro trasvase de inversiones hacia la capital, puesto que frente a los cerca de 900 millones de Barcelona, Madrid suma casi 3.500 millones.

Y eso que la capital también está gobernada por Ahora Madrid, una de las marcas blancas de Podemos, con Manuela Carmena como alcaldesa, un cambio que ha puesto en jaque diversos proyectos urbanísticos, como acaba de ponerse en evidencia con la **decisión del grupo chino Wanda** de cerrar su oficina en nuestro país y vender el Edificio España.

"En Madrid, los problemas urbanístico son puntuales, sobre un proyecto concreto, mientras que en Cataluña afectan a sectores enteros, como la moratoria hotelera de Barcelona, la normativa que regula los festivos de apertura y la libertad de horarios a los locales comerciales, o la moratoria que afecta a todas las grandes superficies de Cataluña", explica **Patricio Palomar, director de Alternative Investment de CBRE**. Si a estos se añade la incertidumbre por el movimiento secesionista, y la incertidumbre respecto al futuro de la región, resulta lógico que numerosos inversores, incluidos patrimonios privados catalanes, confiesen en privado que ya no miran Barcelona.

Mikel Echevaren, consejero delegado de Irea, cita un ejemplo que ha vivido en el último trimestre de 2015: "En diciembre, cerramos una cartera de deuda con colateral residencial, mayoritariamente en Cataluña. Aunque al final la operación se ha completado, el 75% de los potenciales compradores se cayeron y la mayoría de ellos por los problemas políticos".