

DOS MESES PARA CONOCER LAS CIFRAS OFICIALES

# Barcelona se paraliza: el comprador de casa decide esperar ante la crisis institucional

Las visitas a las oficinas de las agencias inmobiliarias han descendido, a las casetas de ventas a pie de obra, también. Las tasaciones han caído y los precios se han congelado



Rambla de Catalunya confluencia con la Gran Vía de Barcelona. (EFE)



E. SANZ   -

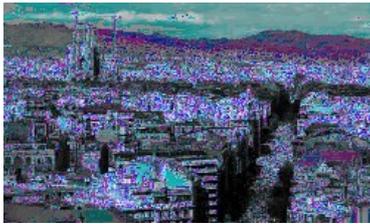
TAGS

INDEPENDENCIA DE CATALUÑA – CATALUÑA – INMOBILIARIAS –  
AGENCIAS INMOBILIARIAS – BARCELONA – CATALÁN

TIEMPO DE LECTURA 7 min

02.11.2017 – 05:00 H. - ACTUALIZADO: 7 H.

Las visitas a las oficinas de las **agencias inmobiliarias** han descendido, a las **casetas de ventas** a pie de obra, también. Las **tasaciones** han caído y los **precios se han congelado**. El **mercado residencial** catalán no ha conseguido mantenerse al margen de los **convulsos acontecimientos políticos** que desde el pasado 1 de octubre tienen lugar en la comunidad. Y aunque aún se desconoce el impacto real sobre las ventas y los precios -las estadísticas oficiales no mostrarán los datos de octubre hasta dentro de dos o tres meses-, lo cierto es que los diferentes actores vinculados al **sector de la vivienda** reconocen un **frenazo de la actividad** en un mercado en plena ebullición. Frenazo que, por otra parte, ya se ha extendido al resto del **mercado inmobiliario catalán**. Sin ir más lejos, este mismo martes Hispania suspendía la mayor **venta de oficinas del momento por la crisis en Cataluña**.



La vivienda se dispara un 20,6% en Barcelona y un 15,5% en Madrid en solo un año

E. SANZ Aunque buena parte del sector inmobiliario niega que en España se estén cometiendo los errores del pasado,

"Es pronto para sacar conclusiones y estamos a la expectativa de los acontecimientos, pero lo cierto es que sí se ha notado una menor afluencia a nuestras oficinas", asegura **Jesús Duque**, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria. "Si el potencial **comprador** ya había tomado una decisión de compra o incluso si había firmado un contrato de arras, sigue adelante con la operación. Sin embargo, el que había comenzado a mirar, ha decidido esperar", añade Duque, para quien este **frenazo temporal en las ventas** "es lógico, ya que el mercado funciona por expectativas. Si éstas son positivas, el mercado se dinamiza, pero si son negativas, éste se frena".

Una opinión que comparte **Fernando Encinar**, jefe de Estudios del portal inmobiliario Idealista. "El mercado se moverá de una manera u

idealista

Comprar  Alquilar  Compartir

Viviendas A Coruña  
Obra nueva Álava/Araba  
Vacacional Albacete  
Habitación Alicante  
Oficinas Almería  
Locales o nav Andorra

Pon tu anuncio gratis **Buscar**

INDICE DE PRECIOS DE VIVIENDA		
INMO 50	sep2017 130,9	1 mes +1,5 %

ENVÍE SUS **PREGUNTAS**  
SOBRE LA **COMPRAVENTA**  
Y **ALQUILER** DE INMUEBLES



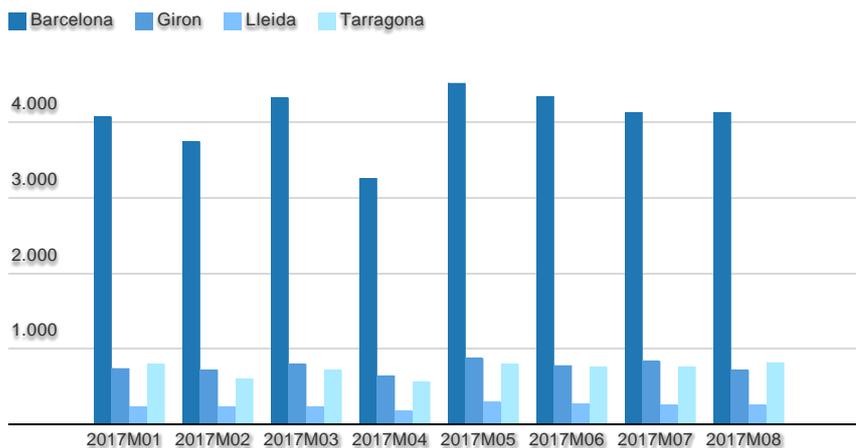
**El Confidencial**

■ OPINIÓN

otra en función de si hay incertidumbre o certidumbre. El panorama actual presenta **nubarrones**, si bien, la **convocatoria de elecciones en Cataluña** ha despejado buena parte de las incertidumbres. Lo lógico es que cualquier persona que se planteara comprar esté a la espera. Las operaciones que ya estaban decididas, con día y hora fijada ante notario, ésas sí han salido adelante".

Sin embargo, hay una parte del mercado, la vinculada a la inversión, más afectada. "Quienes compran vivienda de reposición, como inversión para alquilar o las transacciones por parte de los grandes fondos de inversión están en suspenso", añade Encinar quien reconoce, no obstante, que precisamente estos momentos de incertidumbre pueden favorecer la entrada de compradores oportunistas, dispuestos a asumir más riesgo, "como ya sucedió en el periodo 2012-2013".

### Ventas mensuales de vivienda de segunda mano



Source: Instituto Nacional de Estadística (INE) • Created with Datawrapper

## Menos visitas a las casetas

Por lo que se refiere a la **obra nueva**, los promotores también reconocen cierto parón de la actividad, pero no se muestran preocupados. Las grandes compañías presentes en la comunidad coinciden en que ha habido un ligero **descenso de las visitas** pero se han seguido cerrando ventas. Además, consideran que la convocatoria de nuevas elecciones ha ayudado a despejar muchas incertidumbres.

"El número de visitas a las oficinas de venta se mantienen Sin embargo, desde el 1 de octubre, sí hemos notado que la **decisión de compra**, una vez realizada la visita comercial, se está demorando más que antes. Y este retraso está motivado por la incertidumbre política", reconocen desde **Aedas Homes**. "Ahora bien, con unas **elecciones a la vista el 21 de diciembre** confiamos en que la gente retome el proceso



CONSULTORIO INMOBILIARIO

He heredado un piso alquilado, ¿se puede rescindir el contrato al inquilino?

IDEALISTA

VER MÁS OPINIÓN

### VIVIENDA



01.11.2017

El euríbor agota sus últimos cartuchos: las rebajas de las hipotecas llegan a su fin

E. SANZ



31.10.2017

Los pisos de segunda mano se toman un respiro y caen casi un 2% en octubre

E. SANZ

VER MÁS NOTICIAS

### LO MÁS LEÍDO

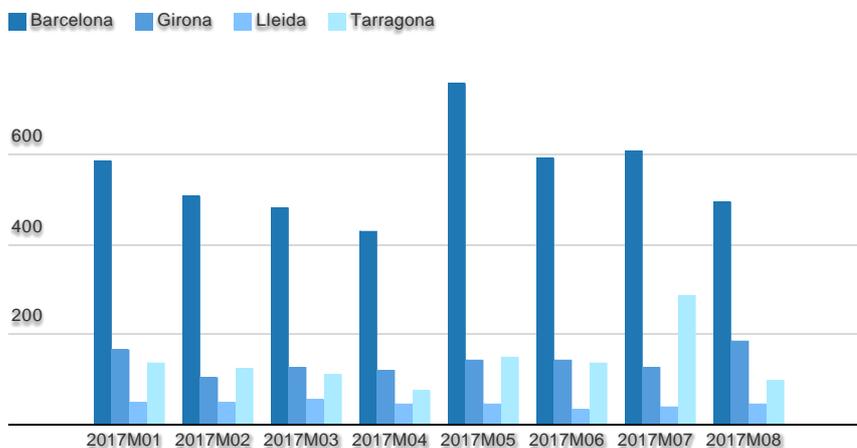
VIVIENDA

EL CONFIDENCIAL



de compra con normalidad. Lo lógico es que lo hagan tras las fiestas de Navidad que por razones obvias siempre han supuesto un paréntesis en nuestro sector".

## Ventas mensuales de viviendas nuevas



Source: Instituto Nacional de Estadística (INE) • Created with Datawrapper

"El **contexto de incertidumbre** ralentizará el mercado, que ahora mismo vive un buen momento, con datos globales muy positivos. Nuestros clientes en Cataluña son de un perfil económico local y, de momento, no vemos que la situación haya afectado a sus **decisiones de inversión** en este sector", aseguran desde **Neinor Homes**, cuyas preventas durante el mes de octubre no se han visto afectadas por el carácter local del comprador al que se dirigen sus promociones. "No nos dirigimos directamente a compradores internacionales que puede que sí vean la situación desde la prudencia y prefieran esperar".

Precisamente, es el **comprador extranjero**, con un peso bastante importante en determinados barrios de Barcelona (Eixample o Ciutat Vella) y en determinadas zonas costeras, el que sí puede retrasar varios meses su decisión de compra. "Aunque en nuestro caso no hemos notado un parón en las transacciones, lo cierto es que si todo lo que está sucediendo en Cataluña tiene impacto en algún mercado, ése será en los **extranjeros**, más que en los **compradores locales**, ya que es posible que decidan esperar a ver cómo se desarrollan los acontecimientos", apunta Eduard Solé, socio fundador de la agencia Monapart con un fuerte presencia en Barcelona.

Solé reconoce que tras los últimos acontecimientos, solamente tienen una operación en el aire. "Se trata de un comprador francés que se ha encontrado con problemas en su país para financiarse".





## Las tasaciones han caído en octubre, mientras que en el resto de España siguen creciendo

---

No obstante, serán los datos los que muestren el impacto real sobre el **sector residencial**. "Todavía es demasiado pronto. Es imposible conocer con datos veraces cuántas operaciones se han perdido, qué representa para el sector, cómo se traslada esto a los precios, si hay menos petición de licencias, el papel de los compradores extranjeros, cuantificar el dinero que puede dejar de moverse...", aseguran desde la asociación de promotores de Cataluña.

"Por lo menos serán necesarios unos dos meses para disponer de datos ciertos y contrastados que avalen cualquier estimación solamente basada en opiniones, que a pesar de ser solo opiniones, sí que es verdad que señalan una tendencia". A pesar de ello, desde la asociación reconocen que hay una cierta **paralización de las compraventas** y de comienzo de algunos proyectos de obra nueva.

Las **tasadoras** también confirman el frenazo en las transacciones. "Las **tasaciones hipotecarias** en Cataluña han caído en octubre respecto a las cifras registradas hace de hace un año y respecto al pasado mes de septiembre, mientras que en el resto de España siguen creciendo. No obstante, no sabemos si es la demanda la que está contraída o los bancos los que están frenando la concesión de hipotecas y, por ende, las tasaciones. Habrá que ver si estamos ante un hecho aislado o no", aseguran desde una tasadora que prefiere mantener el anonimato.

Desde otra tasadora aseguran, además, que si "la banca, hasta hace un par de meses estaba concediendo hipotecas por el 90% del valor de tasación de una vivienda, ahora, y solamente en Cataluña, están restringiendo ese porcentaje hasta el 70%", con el consiguiente impacto en el cierre de operaciones.

## Impacto sobre los precios

Si las ventas se han ralentizado, ¿qué está pasando con los precios? Barcelona, junto a Madrid y otros mercados como Baleares, se ha desmarcado con fuertes incrementos en los precios tanto de compraventa como de alquiler en los dos últimos años.

"Es posible que a medio plazo los **precios corrijan algo a la baja**", apunta Solé, "lo cual podría ser, incluso, una **consecuencia positiva para los compradores** locales y nacionales que están sufriendo la subida de precios debido a la presión de los compradores internacionales dispuestos a pagar un precio mayor por determinados

internacionales, dispuestos a pagar un precio mayor por determinadas viviendas".

Para Gonzalo Bernardos, analista y consultor económico, "el **proceso** procederá a **sustituir un prodigioso 2018**, un buen primer semestre de 2019 y una **posterior ligera recesión inmobiliaria** por un contexto totalmente diferente. En concreto, un **mediocre próximo año** y una siguiente etapa caracterizada por una pequeña, pero continúa, subida del precio y de las transacciones. Una coyuntura caracterizada por la **volatilidad** será reemplazada por otra definida por la estabilidad".

## Evolución de precios en las capitales españolas

Show  entries

capital ▼	sep-17	oct-17	variación (%)
Barcelona	4.335	4.333	0
A Coruña	1.908	1.926	0,9
Albacete	1.193	1.186	-0,60
Alicante / Alacant	1.274	1.268	-0,4
Almería	1.127	1.081	-4,10
Badajoz	1.120	1.124	0,4
Bilbao	2.789	2.814	0,9
Burgos	1.435	1.424	-0,8
Castellón de la Plana / Castello de la Plana	1.025	991	-3,30
Ciudad Real	1.118	1.101	-1,5

Showing 1 to 10 of 50 entries

← Previous Next →

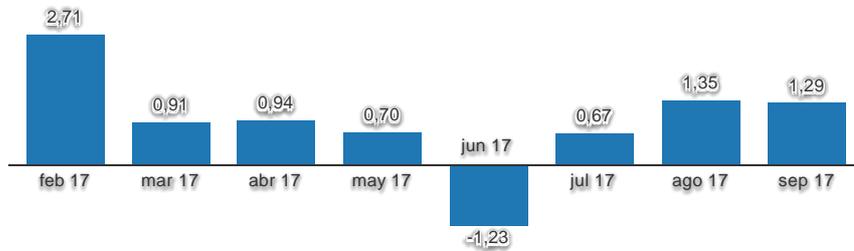
Aunque aún es pronto para evaluar el impacto sobre los precios, los últimos datos de idealista muestran un **estancamiento de la vivienda de segunda mano** en Barcelona capital durante el mes de octubre, una ligera caída en la provincia y bajadas generalizadas en toda la comunidad. Caídas, no obstante, que se repiten en buena parte de la geografía española.

Por lo que se refiere al comportamiento de los precios (tanto alquiler como compra) durante los **meses previos al 1 de octubre**, según datos de Fotocasa, no se han producido grandes variaciones. Respecto al **alquiler**, tal y como muestra el gráfico inferior, se registraron subidas mensuales durante el mes de septiembre, mientras que por lo que respecta a los precios de venta de segunda mano, los datos mensuales de este portal inmobiliario registran también un

comportamiento positivo en la provincia y capital de Barcelona.

## Incremento/decremento mensual de los alquileres

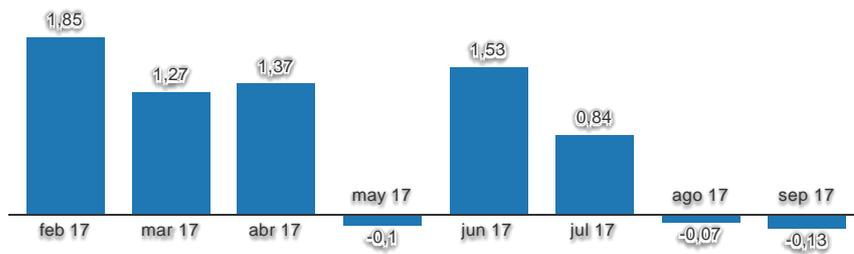
Cataluña Barcelona provincia Barcelona Capital



Source: Fotocasa • Created with Datawrapper

## Incremento/descenso mensual del precio de la vivienda

Cataluña Barcelona provincia Barcelona Capital



Source: Fotocasa • Created with Datawrapper

## EL REDACTOR RECOMIENDA

Värde invierte 50 millones en Barcelona en la tensa semana de la independencia

POR MARCOS LAMELAS, BARCELONA

Madrid vs Barcelona, ¿quién gana el pulso en la inversión hotelera?

La vivienda se dispara un 20% en Barcelona y un 15% en Madrid en un año

Escribe un comentario...

[RECUERDA LAS NORMAS DE LA COMUNIDAD](#)

ENVIAR

## 0 COMENTARIOS

POR FECHA

MEJOR VALORADOS



MOSTRAR MÁS COMENTARIOS



[VOLVER ARRIBA](#)

### ACTUALIDAD

España

Mundo

Comunicación

Sociedad

Viajes

### OPINIÓN

N. Cardero

A. Casado

C. Sánchez

J. A. Zarzalejos

F. Garea

### COTIZALIA

Economía

Empresas

Mercados

Vivienda

Blogs

### TEKNAUTAS

Ciencia

Móviles

Emprendedores

Apps

Blogs

### DEPORTES

Liga de Fútbol

Tenis

Fórmula1

Motociclismo

Blogs

### ACV

Bienestar

Sexualidad

Trabajo

Educación

Blogs

### CULTURA

Libros

Arte

Música

Cine

Blogs

### MULTIMEDIA

Álbumes

Videos

Día en fotos

Loterías

Juegos y Tests

### COMUNIDAD

EC Laboratorio

EC Brands

Eventos

Servicios

Foro Interno



Quiénes somos



Trabaja con nosotros



Apps



Facebook



Twitter



Rss