

Economia | Mercat immobiliari

Amb una classe mitjana ofegada per les hipoteques i un mercat que mostra símptomes d'esgotament, el sector immobiliari espanyol busca als països de l'Est noves –i rendibles– oportunitats de negoci. Polònia, Hongria i la República Txeca són alguns dels primers objectius. El risc és una mica més alt, però el benefici resulta, en conseqüència, molt més llaminer.



El sector immobiliari trasllada a l'Est la seva 'Febre de l'Or'

A costumat als creixements de dos dígit i a uns beneficis difícils de veure en altres àrees de negoci, el sector immobiliari espanyol ha viscut una època daurada en els darrers anys. La proliferació espectacular d'agències immobiliàries és només un dels molts indicadors que així ho certifiquen, però també les xifres sobre els preus ho corroboren: entre 1997 i 2005, el preu de l'habitatge es va incrementar un 149%, dada que, segons un estudi de *The Economist*, converteix Espanya en el segon país on més ha pujat el preu dels pisos, només després d'Irlanda.

Ara, però, el mercat comença a mostrar febleses, i al sector ja es parla obertament de "desacceleració", "canvi de cicle" o "lleuger esgotament". Segons un informe publicat pel Grupo Planner i Asprima, els preus dels pisos pujaran un 9,8% aquest 2006, i un 7,9% l'any 2007, lluny del 14% de l'any passat. En realitat, només l'arribada d'immigrants garanteix una certa empenta. Per això els empresaris –que no oblidin les porcions de pastís que encara resten a la Península– miren cap a l'Est.

Praga, Varsòvia i Budapest. Els diferents estudis sobre el mercat immobi-

liari a l'Europa de l'Est apunten principalment a la República Txeca, Hongria i Polònia, tres dels nous membres de la nova UE. Així ho assegura, entre d'altres, un rànquing elaborat per Cushman & Wakefield/Healey & Baker, que ha tingut en compte cinquanta factors de tipus polític, econòmic i immobiliari.

Tot i que la situació és diferent a cadascun d'aquests països, hi ha una sèrie de factors que fan més atractiva la inversió; la més evident és que tots formen part de la nova Europa dels Vint-i-cinc, cosa que es traduirà, previsiblement, en més fons estructurals. D'altra banda, les expectatives de creixement



per a aquests països són força millors que les de la resta de països occidentals. Només cal fer un repàs al creixement del PIB de l'eurozona -1,8% l'any 2005- i comparar-la amb la dels tres països esmentats: 3,9 a la República Txeca; 3,8 a Hongria, i 4,9 a Polònia.

A aquestes xifres cal afegir les consideracions que es deriven de l'estudi *Tendències del mercat immobiliari a Europa*, elaborat per PriceWaterhouse-Coopers en col·laboració amb l'Urban Land Institute. De l'informe crida l'atenció els elogis que acaparen Praga, Varsòvia i Budapest -les tres capitals- en l'apartat dedicat al mercat d'oficines. A Budapest, només un 3% dels enquestats aconsellaria vendre els actius immobiliaris adquirits; a Praga, el percentatge és del 7%, i a Varsòvia, del 10%. Expressat en sentit positiu, vol dir que més del 90% dels entrevistats per a l'estudi optarien per comprar o almenys conservar les inversions. De fet, els resultats són molt semblants

en els altres mercats -industrial i comercial.

Sobre Praga, l'esmentat estudi destaca l'elevada demanda, tot i que alerta sobre la rapidesa amb què la capital txeca convergeix amb les principals capitals de la UE. De Varsòvia, es recorda que l'interès "s'ha disparat" des de l'entrada de Polònia a la Unió, i alhora es valora que l'interès inversor és elevat. "El sector residencial -afegeix l'informe- també experimentarà un notable creixement ara que hi ha accés absolut a les hipotèques." La peculiaritat d'aquest mercat és "la presència de consorcis estrangers que estan comprant edificis sencers i que de vegades deixen els pisos buits".

Finalment, respecte a Budapest, val la pena tenir en compte la bona capacitat logística dels seus magatzems. "No hi ha dubte que hi va haver un gran boom en la demanda durant la preparació de l'accés a la UE, i sembla que el bon moment continua", explica l'estudi. Menys positiva, en canvi, resulta l'elevada taxa de desocupació del sector d'oficines (un 17%), tot i que ara s'observa una lleu millora.

Diners, sí, però... on cal invertir-los? Una de les característiques que més ha destacat l'informe *Tendències del mercat immobiliari a Europa* és que cada cop hi ha més fons disponibles on

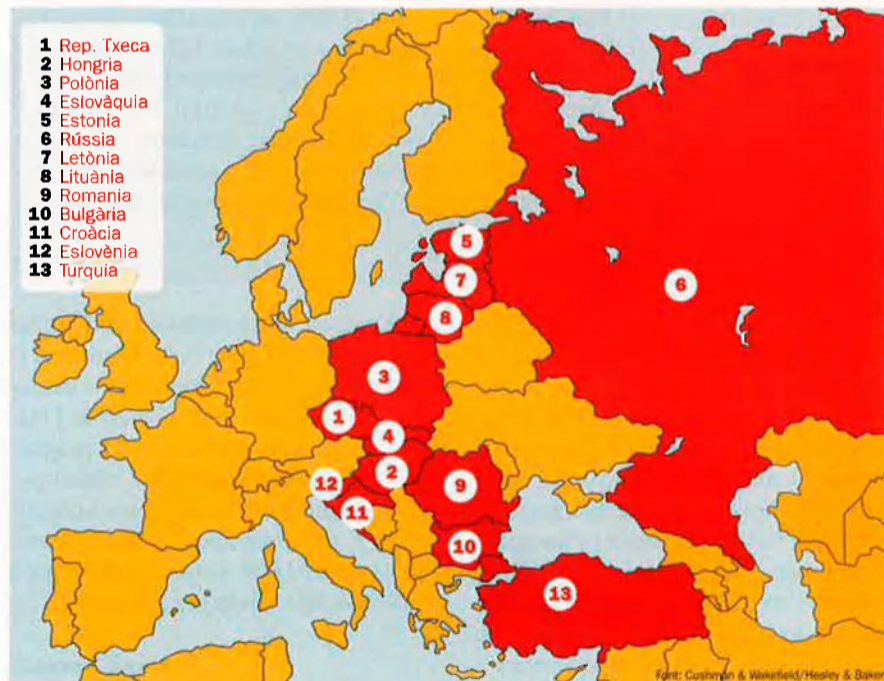
es pot invertir, tot i que "no hi ha molts destins adequats". De manera molt significativa, el primer capítol de l'estudi porta el títol de "Massa diners i poc per comprar". Els fons existents proporcionen, això sí, una varietat més gran i, per tant, més possibilitats de diversificació. D'altra banda, destaca també que cada cop s'accepten més riscos com a conseqüència de la manca de productes.

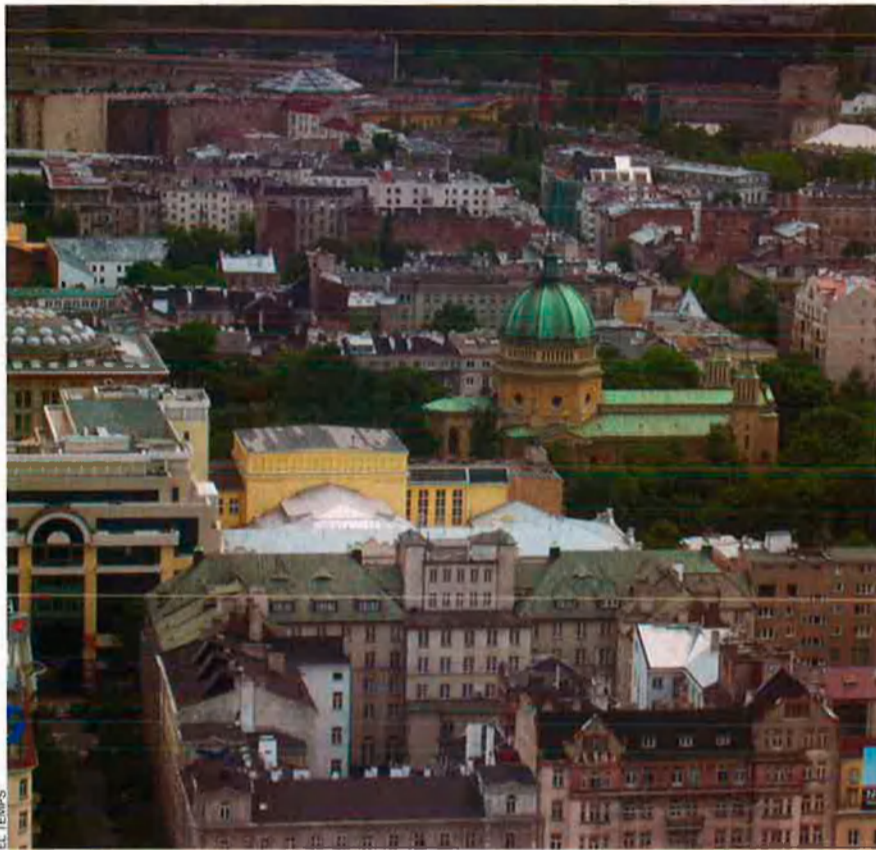
Els que no volen córrer riscos, en canvi, són les grans empreses del sector, tant les constructores com les immobiliàries. Ferroviària, per exemple, es va interessar ja l'any 2000 pels mercats de l'Est, i fruit d'aquest interès va comprar a Polònia el grup constructor Budimex. En realitat, Budimex és la primera constructora polonesa per volum de facturació, amb 672 milions d'euros, i a la memòria anual de l'any 2005 Ferroviària admet que obté "aportacions molt notables" d'aquest país.

A Polònia també hi ha presència de la immobiliària Fadesa, que fa un parell d'anys va obrir delegació a la capital. També a Varsòvia tenen presència la immobiliària de Fomento de Construcciones i Contratas, entre altres empreses.

Els exemples d'empreses espanyoles i catalanes que han apostat pels països de l'Europa de l'Est podrien allargar-se encara molt; aquest és el cas de la catala-

Principals mercats immobiliaris de l'Europa emergent





EL TEMPS

Varsòvia, capital immobiliària durant tres dies

La capital de Polònia es convertirà, entre el 18 i el 20 d'abril, en la capital immobiliària d'Europa per uns dies. Varsòvia acollirà la primera edició del "Simposi Immobiliari Internacional", batejat com "Central Europe Meeting". Les jornades s'han estructurat en tres sessions destinades a conèixer el mercat immobiliari polonès. Això explica que, en una primera sessió introductòria, s'hagi preparat una breu intervenció sobre la història i la cultura del país, que ajudaran a entendre millor les maneres de fer i de pensar dels polonesos.

La segona jornada repassarà l'escenari econòmic de l'Europa Central, així com les experiències d'empreses espanyoles, el finançament d'inversions i l'activitat d'empreses espanyoles a Varsòvia. Finalment, la tercera i última sessió està íntegrament centrada en el mercat polonès i les àrees amb millor futur de Varsòvia en els diferents segments de negoci: residencial, retail, oficines, rehabilitació d'oficines, etc.

na Construccions Riera (República Txeca), de Fincas Corral (Bulgària) o d'Hercesa (Romania). Aquesta última constitueix una bona mostra de l'embranchada que les immobiliàries poden arribar a tenir gràcies a l'expansió internacional. Hercesa, amb delegacions a la península Ibèrica (Espanya i Portugal) i a Romania, va facturar 322 milions d'euros l'any 2005, de manera que duplicava la xifra de l'any anterior. Un dels seus projectes més emblemàtics a

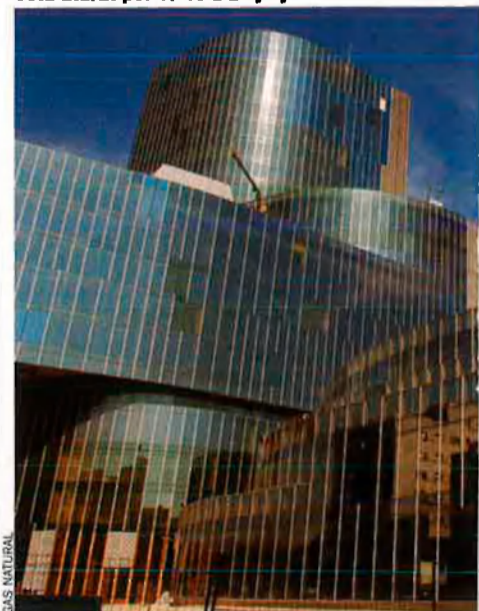
Bucarest és la rehabilitació de l'edifici que albergava l'antic hotel Cismigiu, la popular cerveseria Gambrinus i els cinemes Boulevard, amb un total de 7.000 metres quadrats construïts. El projecte preveu la rehabilitació de l'edifici per fer apartaments, oficines i locals comercials. A més, han adquirit una extensió de gairebé 30.000 metres quadrats per a construir 800 habitatges a la capital.

Aureli Vázquez

Carrega amb trenta accions judicials i d'administratives, la darrera de les quals ha paralytitzat el procés de l'opa, rep atacs a la seva imatge de grup, se l'acusa d'haver polititzat una decisió empresarial i d'estar al servei dels interessos del Govern espanyol, Brussel·les veu amb moltes reticències el seu projecte, i a més, el potent cavaller blanc que buscava Endesa, l'alemanya E.ON, cavalca diàriament amb una oferta més potent econòmicament. Malgrat tot, Gas Natural continua sent optimista: "després de set mesos saltant els obstacles que ens trobem al camí i amb la convicció que hem fet els deures, seguim il·lusionats amb el projecte", assegurava el president de la gasista catalana, Salvador Gabarró, el dia de la celebració d'una junta extraordinària per donar explicacions del procés de l'opa als accionistes del grup.

Cursa d'obstacles judicials. Gas Natural ha superat una llarga llista d'obstacles des que el passat 5 de setembre anuncià que llançava una opa hostil sobre l'elèctrica espanyola Endesa. Ha fet front a trenta obstacles judicials i administratius dirigits per Endesa per defensar-se de l'opa. Entre els més destacats, una denúncia davant la CE per no notificar l'opa, un recurs davant el Tribunal de Primera Instància de Lu-

Gas Natural espera el moment en què pugui presentar l'oferta de compra als accionistes d'Endesa, que en principi també tindran sobre la taula l'oferta d'E.ON. Ara però, el procés està aturat per ordre d'un jutjat de Madrid.



GAS NATURAL