Panorama | ECONOMIA

L'evolució d'un sector en recuperació

L'activitat immobiliària es contrau però els preus es mantenen

Les taxacions a Catalunya van caure l'11% a l'octubre mentre que van pujar a Espanya

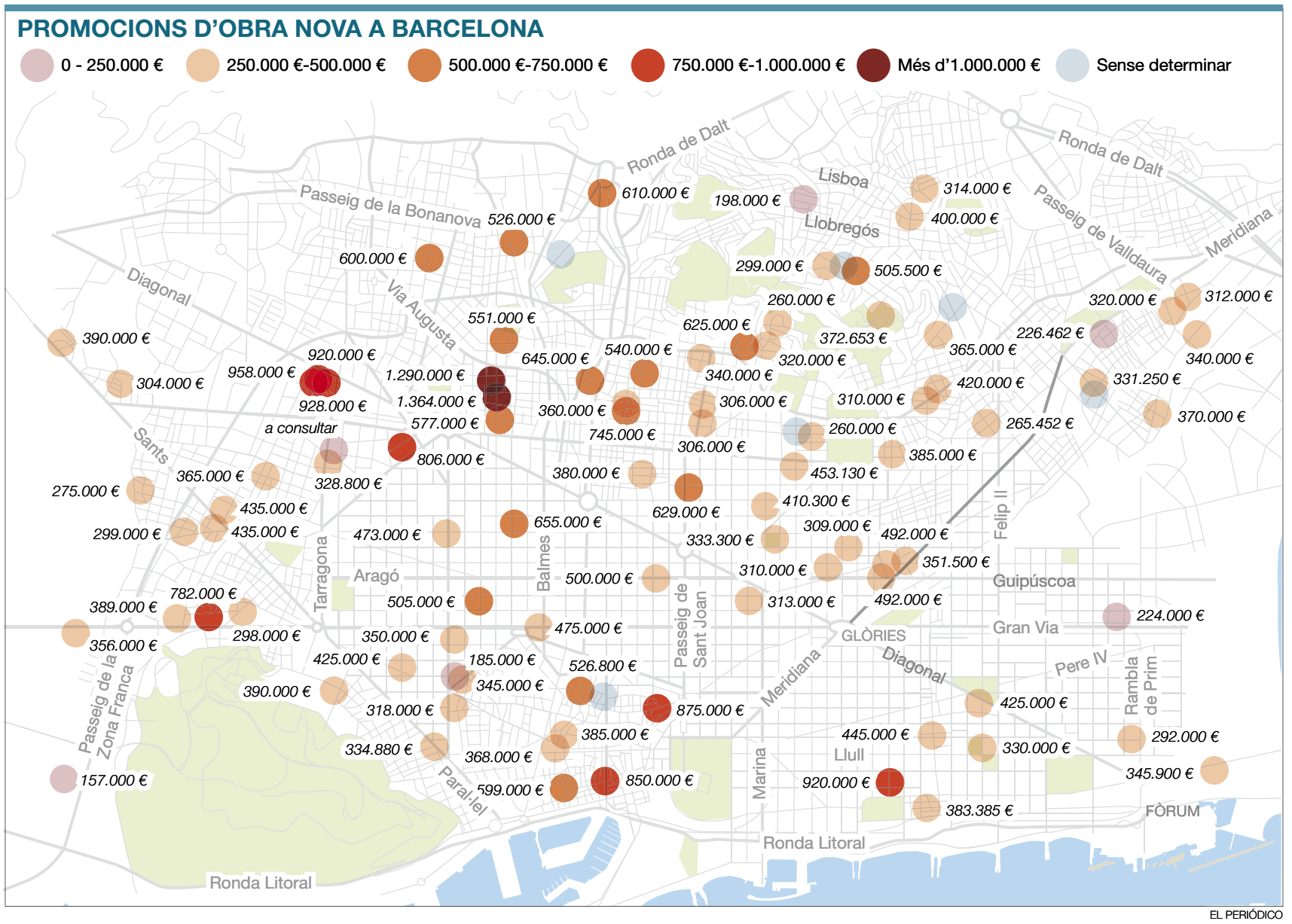
Només 12 de les 100 promocions que es venen a BCN tenen preus inferiors a 300.000 euros

MAX JIMÉNEZ BOTIAS
BARCELONA

Mentre que a la resta d'Espanya ha continuat a l'octubre la tendència a l'alça que s'observava en els nou primers mesos de l'any en l'activitat del sector immobiliari, a Catalunya hi ha hagut un fre de les peticions de taxacions, fins al punt de situar-se un 10% per sota del nivell registrat l'octubre del 2016. Les taxacions són sol·licitades pels bancs o els seus clients per portar a terme la compravenda d'immobles i concedir la hipoteca. Són un indicador de les operacions de compravenda que es produiran en el mercat. Durant els primers nou mesos de l'any, les demandes de taxacions a Espanya han augmentat a un ritme del 15%, mentre que a Catalunya van augmentar a un ritme del 13% en els primers tres trimestres de l'any.

Segons posa de manifest la taxadora Tinsa, a l'octubre es va mantenir la tendència a Espanya, però Catalunya va trencar el seu ritme de creixement. «És un símptoma de menor activitat, tot i que encara no tenim dades que això s'hagi traslladat als preus», han explicat fonts de la taxadora. També s'ha de veure si aquesta tendència és puntual –relacionada amb els últims esdeveniments polítics– o conjuntural. El que sembla més cert és que els preus de la vivenda no s'han ressentit per la situació i es mantenen en nivells màxims des de la recuperació de la crisi a les zones de gran demanda, com Barcelona i Madrid.

Això, almenys, és el que es deriva de l'anàlisi de l'oferta d'obra nova que està en el mercat en aquests moments. Sense anar més lluny, de les 100 promocions que comercialitzen les seves vivendes –la part més gran sobre plànol, de manera que en molts casos ni s'han començat– a la capital catalana, només 12 tenen ofertes mínimes per sota dels 300.000 euros, segons les dades que gestiona la firma immobiliària Coldwell Banker, que porta a terme diverses promocions a Catalunya. En les ofertes més barates, només una o dues vivendes es comercialitzen al preu més baix, la resta són sensiblement més cares. La firma inow Inmobiliaria, per exemple, comercialitza una promoció de 14 vivendes al Carmel. La més barata es ven a 198.000 euros. Es tracta d'un pis de 67 metres quadrats i dues ha-



EL PERIÓDICO

L'OFERTA DE LUXE AL MERCAT

¿Què et donen per un milió?

One Pedralbes House desenvolupa una promoció a 11.300 € el metre quadrat

M. J. B.
BARCELONA

Casa és una immobiliària amb 30 anys de trajectòria al mercat. Sol portar a terme edificacions residencials de nivell mitjà. L'última a la Garriga (Vallès Oriental), i ara té en marxa quatre projectes a Barcelona. Dins de la pràctica habitual de la immobiliària no s'hi inclou la vivenda de luxe, raó per la qual ha batejat amb un altre nom, One Pedralbes House, l'edificació de 20 vivendes a l'exclusiu barri barceloní.

El projecte ja s'acosta a la seva fase de cimentació, però no és apte per a qui no estigui en condicions de pagar més d'un milió d'euros per un pis de 135 metres quadrats (tres habitacions). Concretament, les vivendes que construeix aquesta immobiliària tenen un preu mínim d'11.300 euros per metre quadrat, fet que suposa 1,52 milions d'euros per aquesta vivenda de tres habitacions. A més a més, construeix vivendes de 210 metres (quatre habitacions) i 280 metres (cinc habitacions).

ALBERT BERTRAN



►► **El promotor** ▹ Ricard Guinart, al solar de Pedralbes.

bitacions. La resta de pisos tenen preus que van des dels 205.000 fins als 364.000 euros, que es corresponen amb l'àtic de 92 metres quadrats i tres habitacions.

Per descomptat, el Carmel no està considerada un zona *prime* de Barcelona. Els preus que es demanen i es paguen estan lluny dels exigits en districtes com Sants, l'Eixample, Sarria, les Corts, Sant Gervasi o Pedralbes, i només són comparables amb els dels barris més allunyats del centre: Sant Andreu, la Marina o Sant Martí. Trobar una vivenda amb un valor inferior als 400.000 euros és pràcticament impossible als districtes més destacats de la ciutat. «La nostra mitjana de preus està entre els 400.000 i els 600.000 euros. Aquest rang permet l'entrada dels compradors nacionals i també dels estrangers, que són els que han mantingut el mercat en els últims anys», explica Josep Poch, director general de la immobiliària Coldwell Banker.

VENDES MILIONÀRIES // «A l'octubre hem realitzat vendes per valor d'11 milions», afirma Poch. «En aquestes vendes s'hi inclou una operació de sis milions, una altra d'1,8 milions, dues de 600.000 i altres de menys valor», descriu Poch. Aquesta activitat, d'alguna manera, eludeix el fet que la tensió política derivada del procés s'hagi traduït en una aturada de les operacions, com apunten les taxacions. No obstant, la immobiliària precisa que es tracta de transaccions que s'havien gestionat abans de setembre i que han culminat durant l'últim mes. S'haurà de veure els càlculs que es realitzen en els pròxims mesos.

Encara que les operacions de compra realitzades pels clients nacionals s'han equilibrat ja amb les dels estrangers, el cert és que són aquests segons els que mantenen el suflé de preus a Barcelona. «Estan disposats a pagar preus més alts», afirma Ricard Guinart, gerent de la immobiliària Casa, firma que acaba de posar en marxa una promoció de luxe al barri de Pedralbes. ≡

¿Què ofereix la immobiliària, a més de la localització i els metres quadrats? Aporta un equipament esportiu complet: una piscina de 25 metres quadrats amb dos carrers. Una zona de gimnàs amb màquines; té una pista de pàdel, una sala polivalent amb màquines per treballar amb un entrenador personal; una zona de sauna i *wellness* i zona de descans amb un *chill out*. Aquesta zona inclou una altra piscina solàrium. És un espai destinat a celebracions privades. Per sobre d'aquest espai se situaran les 20 vivendes. Cada pis, a més a més, inclou de tres a cinc aparcaments i traster. ≡

CONSUMIDORS FINANCERS

Els crèdits ràpids, a debat al Congrés

El PP sol·licita a l'Executiu protecció per al consumidor per evitar «abusos i usura»

Economia encara no ha adoptat una posició sobre el tema a l'espera de la votació

FERRAN NADEU



►► Botiga al nou eix comercial de Glòries, a Barcelona.

P. ALLENDESALAZAR
MADRID

La captació d'estalvis és una activitat molt regulada, però la concessió de crèdit és molt més lliure. La majoria de les entitats que donen préstecs estan supervisades pel Banc d'Espanya perquè es dediquen també a la captació de dipòsits. No obstant, n'hi ha moltes altres que no estan sota la seva vigilància i que són, precisament, a les que recorren les persones en situació més difícil perquè no aconsegueixen préstecs dels bancs, de manera que queden més exposades a patir abusos.

El ple del Congrés debatrà demà una proposició no de llei del PP per instar el Govern a «establir una nova regulació que reforci la protecció» dels clientes per evitar «situacions abusives o d'usura». Es tracta d'un sector ampli i heterogeni, que va des dels més habituals minipréstecs ràpids per mòbil o internet, que han proliferat des de l'esclat de la crisi, a fins i tot crèdits en què s'utilitza com a garantia la vivenda o el vehicle.

Els seus tipus són molt més elevats que els bancaris. En els minicrèdits, el més habitual és un import d'entre 50 i 800 euros a tornar en un o dos mesos. Un préstec de 500 euros a un mes, per exemple, tindria un interès mitjà del 8%, que anualitzat seria un 96%. Davant això, el TAE (taxa anual equivalent, que inclou el tipus, les comissions i les penalitzacions) mitjà d'un crèdit al consum d'un banc està en el 8,83%. No estranya que a les webs de crèdits ràpids no aparegui el TAE sinó que s'utilitzi l'eufemisme d'«honoraris».

TIPUS MÀXIMS // El Banc d'Espanya no estableix un tipus d'interès màxim als crèdits. Són les entitats les que els fixen i els jutges els que, en cas de demanda, determinen cas a cas si són abusius, com ha succeït amb les clàusules terra. Tot i això, les entitats supervisades estableixen tipus més baixos perquè assumeixen menys riscos. Per demanar un minicrèdit, normalment n'hi ha prou de tenir entre 21 i 65 anys, un mòbil i un compte bancari. La resposta es rep en minuts i els diners, en poc més temps. No es necessita nòmina o aval, ni en molts casos importa estar inscrit en un registre de morosos.

El PP, que no descarta instar el Govern a fixar un tipus màxim en aquests préstecs no supervisats, recorda en la seva proposició que la llei que els regula, la d'Usura o Azcárate, és de l'any 1908. Segons el seu parer, l'activitat del sector és necessària, perquè si no existís els seus clients es veurien abocats a «prestamistes il·legals», però manté que és necessari augmentar la protecció. Fonts del Ministeri d'Economia expliquen que encara no ha adoptat una posició sobre aquest tema. ≡

DOBLE 11

El Black Friday xinès obté vendes rècord de 21.800 milions

EL PERIÓDICO
BARCELONA

El Dia del solter a la Xina, el *black friday* local, va deixar dissabte una nova xifra rècord, 168.269 milions de iuans (uns 21.800 milions d'euros) en vendes en només 24 hores pel gegant del comerç electrònic Alibaba, que ha superat en un 42,6% la seva xifra de l'any passat.

El Doble 11 s'ha consolidat com el dia per excel·lència del consum desenfrenat a la Xina, la jornada de l'any en què es fan més vendes per internet, principalment a través de les plataformes d'aquesta companyia.

Amb dades encara provisionals, es van realitzar més de 800 milions de comandes, la majoria (el 90%) a través de telèfons mòbils. De tot el que es va comprar, el 40% pertany a marques internacionals. Es van vendre de pomes a rotllos de paper higiènic, roba i fins i tot iots valorats en més de dos milions d'euros.

El gegant Alibaba puja el 43% la xifra de vendes respecte de l'any passat

Tot i que la majoria de les compres es van realitzar a la Xina, hi ha hagut transaccions en un total de 225 països. La companyia està present en altres països gràcies a la seva plataforma AliExpress.

L'objectiu d'aquesta novena edició del festival de les compres abanderat per Alibaba era superar-se a si mateixos i la companyia va necessitar poc més de 13 hores per arribar al rècord de vendes de l'any passat, que estava en els 120.700 milions de iuans (15.257 milions d'euros).

El rècord se sobrepassava 70 minuts després del migdia i amb gairebé onze hores al davant. Un any més es va posar de manifest que el Dia del Solter o Doble 11, celebrat el dia 11 del mes 11, és tota una sensació a la Xina. ≡

ANUNCIS OFICIALS

Raskel, S.L.

Convocatoria a la Junta General de Accionistas

Se convoca a los socios de la sociedad a la Junta General Extraordinaria, prevista para el día 30 de noviembre de 2017 a las 12:00 horas, en primera convocatoria, y el mismo dia a las 13:00 horas en segunda convocatoria, en el domicilio social de la sociedad, Vilafranca del Penedés, Cl. Carles Munt, núm. 5, con el siguiente Orden del día:

1. Nombramiento de auditor.
2. Ruegos y preguntas.
3. Redacción, lectura y aprobación, si procede, del acta de la Junta.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que cualquier socio podrá examinar, en el domicilio social, u obtener de forma inmediata y gratuita los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la Junta General.

En Vilafranca del Penedés,
2 de noviembre del 2017
El Administrador Solidario
Don Isidro Cañaveras Fernández

