

## La peseta sobrevive

Los españoles calculan las compras extraordinarias como la vivienda en la antigua moneda, mientras que utilizan el euro en el día a día

Cuatro años después de la unificación monetaria, los españoles han integrado sin problemas el euro en la vida cotidiana. Lo utilizan sin problemas para calcular compras o gastos del día a día. Pero las cosas cambian cuando se trata de realizar un gasto extra, una compra excepcional: como los pisos. Ahí la peseta resurge con fuerza: la utiliza para calcular grandes cantidades el 47% de los españoles. El porcentaje es uno de los datos que arroja el último Eurobarómetro de la Comisión Europea sobre el euro y las consecuencias de su introducción.

A veces, no hace falta recurrir a encuestas oficiales, porque la realidad también es bien tozuda cuando se trata de mostrar evidencias. En la calle, la peseta gana por goleada en los anuncios caseros que cuelgan de las faro-

las y los postes de teléfono. También sigue viva en los anuncios por palabras de las secciones inmobiliarias de la prensa, sobre todo si los anuncios corresponden a particulares.

Incluso alguna inmobiliaria que adoptó el euro en 2002 como única moneda para anunciar sus productos retrocedió y reintrodujo la peseta —en segundo

plano, eso sí— para ahorrarse las llamadas de posibles compradores que solicitaban la traducción. Y aunque predomina el euro, ni siquiera las agencias inmobiliarias han enterrado la antigua moneda de las fichas de las viviendas que lucen en sus escaparates.

Página 5

## El enorme pastel inmobiliario de China

Los inversores, atraídos por el mercado de lujo

Hasta ahora las promotoras y los inversores de Singapur, Hong Kong y Taiwán han copado las principales operaciones en China. Pero algo cambia en el gigante asiático. Los enormes planes urbanísticos que se desarrollarán a raíz de los Juegos Olímpicos de 2008 —entre 200 y 300 mi-

llones de metros cuadrados— empiezan a atraer el capital europeo, también español. El segmento preferido es el de pisos de lujo, dada la continua llegada de directivos europeos y norteamericanos que buscan vivienda.

Página 10

## El urbanismo, enfermo

Ayuntamientos bajo sospecha ciudadana

Plataformas ciudadanas, organizaciones ecologistas y urbanistas extienden la idea de que hay que poner coto a un crecimiento urbanístico que requiere un consumo de recursos naturales escasos como el suelo y el agua, sobre todo en la costa. Y no sólo consume los destinados a nuevos núcleos residenciales, sino también a las infraestructuras viarias y de abastecimiento necesarias para atenderlos.

Página 3



CARMEN SECANELLA

### La Sagrera, precios de alta velocidad

En cuatro años los precios de la vivienda se han triplicado en La Sagrera de Barcelona. Los vecinos de ambos lados de la avenida de la Meridiana aguardan la llegada del tren de alta velocidad, que supondrá la urbanización de la actual playa de vías, que, como una trinchera separa el barrio del distrito de Sant Martí. Las que acabarán antes son las obras del intercambiador del metro. **Página 9**

### CLASIFICADOS

**Las mejores oportunidades** Ofertas clasificadas por zonas, precios y superficie. **Páginas 19 a 24**

**Cornellà** La transformación de una ciudad obrera. **Página 12**

**Una nómina muy elevada** La falta de profesionales inmobiliarios dispara las retribuciones de los puestos intermedios. **Página 14**

### HIPOTECAS

**Crece la morosidad** En septiembre las hipotecas impagadas alcanzaron su nivel más alto desde 2003, el 0,401%. **Página 16**



Garantia del nostre sector



36 anys creixent junts

ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS CONSTRUCTORS I CONSTRUCTORS D'EDIFICIS DE BARCELONA I PROVÍNCIA

Av. Diagonal 472 - 476 08006 Barcelona Tel. 93 237 49 67 Fax 93 237 36 92 Email: apce@apcebcn.es www.apcebcn.es

## MERCADO

# El enorme pastel inmobiliario de China

Los españoles empiezan a invertir en pisos de lujo en Pekín ante las perspectivas de revalorización de este segmento

C. BLANCHAR / LL. PELLICER

La cuarta economía mundial también está en el punto de mira de los inversores españoles. China se ha convertido en un destino de varias empresas españolas para instalar centros de producción, sobre todo en el sector químico. En los últimos años el Gobierno del gigante asiático ha adoptado medidas para atraer el capital inversor extranjero: desde permitir la libre repatriación de capitales hasta eximir del impuesto de sociedades durante dos años a las empresas extranjeras que obtengan beneficios.

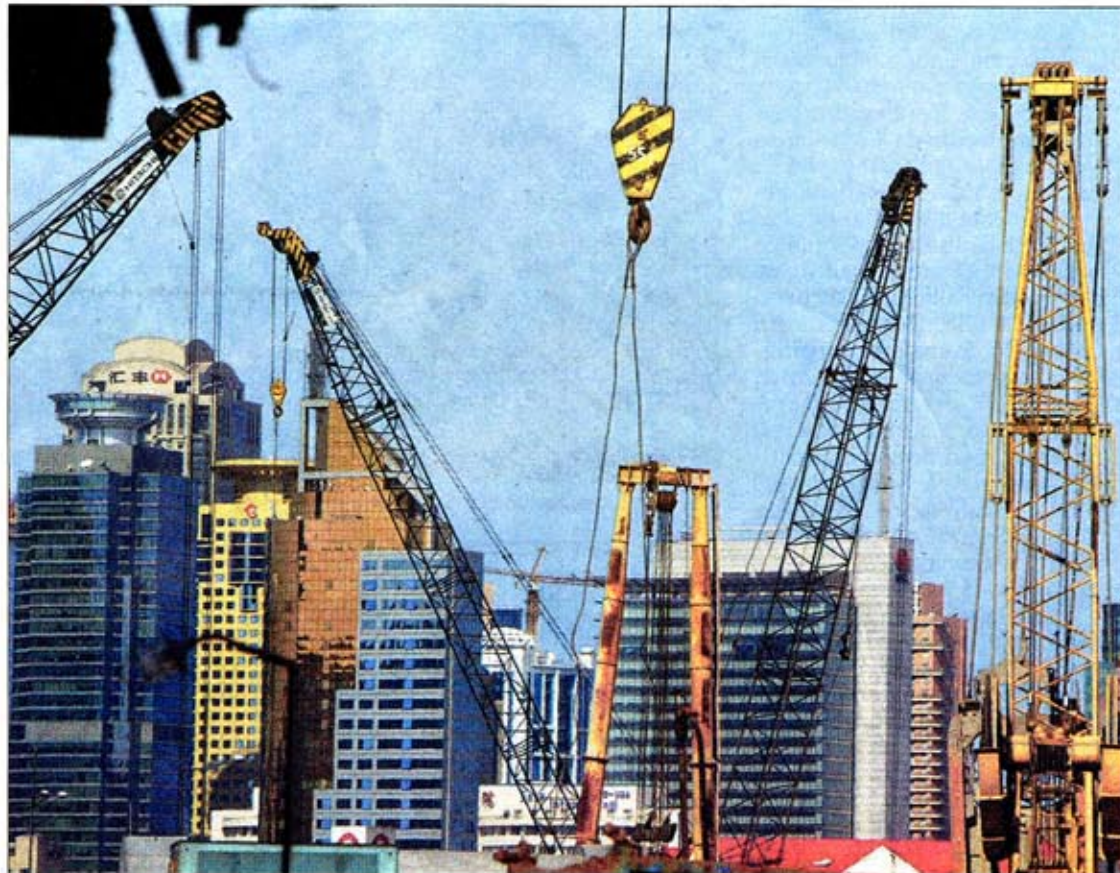
Con los Juegos Olímpicos de Pekín a la vista, crece la huella foránea en este país. Y el sector inmobiliario no está dispuesto a perder el tren. El evento supondrá que la superficie edificada de la capital aumente entre 200 y 300 kilómetros cuadrados —entre dos y tres veces lo que ocupa Barcelona—, y la edificación de 3,5 millones de nuevas viviendas, según el Instituto de Comercio Exterior (Icex). Pero las posibilidades de negocio no se limitan a Pekín. En Shanghai, un mercado ya maduro, se siguen construyendo 20 millones de metros cuadrados de viviendas cada año. Y la mayoría de las áreas urbanas del gigante asiático se han construido en los últimos 25 años, a razón de 150 millones de metros cuadrados anuales. El pastel es enorme.

## Inversores de la región

Tradicionalmente, el mercado inmobiliario chino ha permanecido en manos de las principales fortunas del país. "Los tipos de interés son muy bajos, del 3,5%, y el mercado de valores no da suficientes garantías para que el inversor privado deposite allí su dinero", explica el director para España de Interchina Consulting, Eduardo Morcillo. Las cuatro principales ciudades de China —Pekín, Shanghai, Cantón y Enzhen—, que reúnen a 55 millones de personas, ya llevan diez años de gran desarrollo urbanístico. "Era prácticamente una burbuja inmobiliaria. En Shanghai, por ejemplo, el metro cuadrado de una vivienda de gama media-alta cuesta 2.000 dólares, mientras que la renta media es de 7.000 dólares anuales", añade.

El Gobierno chino tomó medidas para frenar la especulación en el mercado residencial. "Aplicó una subida en los intereses de los créditos hipotecarios, creó impuestos especiales para gravar la venta de viviendas por parte de particulares, limitó la transferencia de la propiedad antes de que los proyectos estuvieran finalizados y prohibió la reventa de inmuebles durante los dos años siguientes a su adquisición", detalla Marc Borrell, director gerente de la consultora de comercio e inversión Borsub Internacional.

Aun así, el mercado de pisos de lujo está en auge. Tanto es así, explica Morcillo, que el año pasado el Gobierno de Shanghai tuvo que regular el sector para que los promotores construyeran viviendas de precios medios y sociales. El lujo se concentra en las cuatro principales ciudades y en 150 localidades cuya población supera el millón de habitantes, como Guangzhou y Chengdu. "La vivienda de lujo en Pekín es una inversión segura. El coste es relativamente bajo y se puede alquilar a precios bas-



Enormes grúas para trabajos de construcción en Shanghai.

REUTERS

tante altos a empleados y directivos extranjeros que se trasladan a la capital china", afirma Borrell. En Pekín ahora residen unos 150.000 extranjeros, de los cuales el 25% procede de países de la Unión Europea.

Varios factores hacen prever revalorizaciones a medio plazo. "Los Juegos Olímpicos, la infravaloración de la moneda y el recorrido de la renta media de los ciudadanos", apunta Borrell como motivos que provocarán el aumento de los valores. Ahora, el metro cuadrado en la zona de negocios de Pekín —ubicada en la tercera y cuarta coronas metropolitanas— cuesta unos 1.800 euros, mientras que los alquileres rondan los 1.300 euros mensuales.

Según un informe de la consultora CB Richard Ellis, en el tercer cuatrimestre de 2005 los valores de los apartamentos se incrementaron un 3,1% en la capital china hasta los 1.591 dólares el metro cuadrado. Según el mismo estudio, en este periodo se acabaron ocho nuevas promociones que su-

## Precios del mercado inmobiliario en Pekín

En dólares el m<sup>2</sup> (3<sup>er</sup> trimestre de 2005)

### Alquiler de oficinas

Zona prime	19,3 (+1,3%)
Districto de negocios	24 (+1%)
Zhongguancun	17,2 (-1,1%)
Calle financiera	22,8 (+5,7%)

### Alquileres de residencias de lujo

Apartamentos	12,4
Villas	14
Apartamentos con servicios	24

### Compra de residencias de lujo

Apartamentos	1.591 (+3,1%)
Villas	2.055 (+30,5%)

### Retail

Zona prime 1	2,91 (+1,7%)
Zona prime 2	1,38 (sin cambios)

Fuente: CB Richard Ellis.

EL PAÍS

pusieron 3.993 viviendas de lujo.

Los dos otros mercados que acaparan la atención de los promotores —que hasta ahora eran sobre todo de China, Singapur, Taiwán y Hong-Kong— son el industrial y

el de los centros comerciales. "La Administración pone dos fuertes barreras para frenar la especulación. Fija que el capital social mínimo por metro cuadrado debe ser de 300 dólares y prohíbe comprar

terreno y no desarrollarlo. Como mínimo, se debe construir el 60% de lo adquirido", explica Morcillo.

También están en expansión los centros comerciales, sobre todo después de la liberalización en 2005 del sector de la distribución. "Esta decisión permitió la entrada de competidores extranjeros. Aumentaron la demanda y también los precios de los locales comerciales", señala Borrell.

## Los arquitectos catalanes abren una oficina en Hangzhou

Los arquitectos también se disponen a desembarcar en China. En una iniciativa pionera, el Colegio de Arquitectos de Cataluña (COAC) está a punto de abrir una sede en la ciudad de Hangzhou. El decano de los arquitectos catalanes, Jesús Alonso, explica que la oficina —que inaugurará el ministro de Exteriores, Miguel Ángel Moratinos, el próximo día 23 de marzo— funcionará como plataforma para los arquitectos y prestará los mismos servicios que cualquier otra sede del COAC.

Pero la oficina del COAC trascenderá a la arquitectura, porque desde su entrada en el Alto Patronato de Casa Asia el colegio tiene encomendado el liderazgo en las relaciones económicas, sociales o culturales de los sectores de la construcción, el urbanismo y el medio ambiente, subraya Alonso. Por ello la sede de Hangzhou también prestará servicios de *business* y *trade center* a cualquier empresario español de estos ámbitos.

La presencia de arquitectos catalanes en China no es, sin embargo, una novedad. Ricard Bofill —que está diseñando una nueva ciudad entera, entre otros proyectos—, Marcià Codinach y Josep Lluís Mateo son algunos de los creadores con proyectos en el país. Xa-



Xavier Claramunt, ante sus maquetas.

C. BAUTISTA

vier Claramunt se ha sumado también a la lista, con el encargo de diseñar cuatro centros comerciales sobre otras tantas estaciones de metro en Pekín que suman la friolera de 240.000 metros cuadrados. Claramunt también tiene sobre la mesa el diseño de hoteles de lujo y edificios de viviendas en el país oriental.

## Ventajas fiscales

Desde el bufete de abogados Garrigues y Asociados, que dispone de un despacho en Shanghai, el responsable de internacionalización, Albert Collado, destaca algunas ventajas fiscales impulsadas por el Gobierno para atraer el capital foráneo. "Es un país amable con la inversión extranjera, con un tipo impositivo sobre las sociedades del 33% que varía según la zona. En el barrio financiero de Shanghai, por ejemplo, es del 15%. En función de las actividades que se desempeñen, además, hay vacaciones fiscales y reducciones en la base imponible", sostiene Collado. Otra medida, por ejemplo, es la eliminación de cualquier tipo de retención sobre los dividendos en sociedades extranjeras.