

El ladrillo vuelve al horno

■ Esmeralda Gayán

La maquinaria del ladrillo se está engrasando de nuevo y vuelve a calentarse. Los síntomas de esta recuperación son varios. El primero, la concesión de hipotecas. Según los datos del **Instituto Nacional de Estadística (INE)**, el número de hipotecas constituidas sobre viviendas inscritas en los registros de la propiedad se situó en 21.454 el pasado mes de junio, cifra superior en un 26,3% a la del mismo mes de 2014.

Las viviendas hipotecadas encadenan ya trece meses consecutivos con ascensos de dos dígitos. Pero el repunte de junio se ha acelerado más de quince puntos respecto al experimentado en mayo, cuando la firma de hipotecas sobre viviendas subió un 10,9%.

Las cifras no dejan lugar a dudas: la banca está por la labor de conceder hipotecas. En los seis primeros meses del año, el capital prestado se ha incrementado un 25,3%, hasta superar los 2.223 millones de euros. Y si hablamos del importe medio de las hipotecas, éste alcanza ya los 103.626 euros, un 4,2% más.

La mejor prueba del apetito prestamista de la banca es que el tipo de interés medio para los préstamos hipotecarios sobre viviendas ha caído hasta el 3,40%, frente al 3,82% registrado un año antes. Pero ahí no acaban las buenas noticias para los amantes del ladrillo. En el segundo trimestre,



La vivienda se recupera. F. MORENO

“La pregunta que se formulan los expertos y la opinión pública es: ¿estamos ante un nuevo calentamiento del sector inmobiliario en España?”

el precio de la vivienda en España ha subido un 5,1%, en comparación con hace un año, situando esta tasa en el nivel exactamente previo a la crisis, según reflejan los datos facilitados por el **Colegio de Registradores de la Propiedad**.

Este repunte del precio se ha visto acompañado de un aumento en el número de operaciones de compraventa, que también se ha

incrementado en un 11% interanual. De esta forma, entre abril y junio los registros de la propiedad inscribieron 87.187 operaciones de compraventa de viviendas, lo que supuso el segundo mayor resultado trimestral de los últimos dos años.

La pregunta que ahora se formulan los expertos y la opinión pública es, ¿estamos ante un nuevo calentamiento del sector del ladrillo en España? No cabe duda de que el escenario actual es muy diferente al del año 2000. El tránsito al euro sólo se da una vez y hay otros muchos factores y circunstancias que confluyeron en la burbuja y que en estos momentos no están ya en el horizonte.

Para empezar, las Cajas de ahorros son historia. Tras la reestructuración financiera protagonizada por **Luis De Guindos**, el **Banco de España** y el Gobierno han puesto en marcha medidas que favorecen la mesura en la concesión de hipotecas, tales como la exigencia de mayor independencia para las tasadoras, la limitación a la titulización de hipotecas de más de 30 años o mayores controles ante productos como hipotecas multidivisa o las cláusula suelo.

Los analistas creen que el avance interanual del precio de la vivienda consolida e intensifica el cambio de tendencia iniciado en 2014, si bien no resulta previsible la existencia de elevadas tasas de crecimiento de los precios durante

los próximos trimestres, ya que la recuperación de la demanda está siendo muy progresiva.

De hecho, todos los expertos coinciden en la necesidad de que el ritmo de la recuperación del mercado inmobiliario sea moderado, para que de esta forma se pueda reducir el stock de vivienda nueva pendiente de venta y se puedan absorber las viviendas de nueva construcción.

Ante todas estas cifras tan positivas, la pregunta es ¿quién está detrás de este nuevo “mini boom”? Las Socimis se han convertido en las reinas del nuevo tablero inmobiliario y han revitalizado un sector que estaba de capa caída. Este año han anunciado inversiones por más de

“La inversión en ladrillo ha alcanzado los 8.500 millones sólo en el primer semestre, cuando en todo 2014 se situó en 10.000 millones”

2.900 millones de euros y en Bolsa valen en conjunto más de 6.000 millones.

¿De dónde sale ese dinero? Estas sociedades cotizadas han llegado en el momento perfecto, cuando los fondos internacionales de alto riesgo y las firmas extranjeras de inversión inmobiliaria han puesto sus ojos en España. Entre 2014 y 2015 son estas sociedades que se dedican al

alquiler de inmuebles las que han recibido buena parte de esos fondos internacionales.

La reina de las socimis es **Merlin**. En junio compró a **Sacyr** su filial **Testa**. Con un valor en Bolsa de 3.300 millones y una cartera inmobiliaria de 2.300 millones, va a gastarse 1.983 millones para tomar Testa, con activos de 3.180 millones, más que los de su comprador. La segunda socimi es **Hispania**. Entre sus inversores está **George Soros**. En abril pactó crear una inmobiliaria con el grupo hotelero **Barceló**. También quiso comprar **Realia** por 150 millones, pero en julio desistió. Se la arrebató el mexicano **Carlos Slim**. **Lar España**, **Axiare** y **Saint Croix Holding** cierran la liga de las grandes.

Pero al contrario que los antiguos señores del ladrillo, las Socimis no se dedican a comprar y vender viviendas, de hecho, el mercado residencial no está en su radar, sino que se centran en el sector terciario, en especial, edificios de oficinas y centros comerciales. Además, están libres de deudas heredadas de la explosión de la burbuja y no pagan impuesto de sociedades al hacerlo por ellas sus accionistas.

Gracias a estas nuevas reinas del ladrillo, la inversión en el sector inmobiliario en España se ha situado en unos 8.500 millones sólo en el primer semestre de este año, cuando en todo 2014 alcanzó los 10.000 millones. Unas cifras que dan que pensar.

Crónica mundana

Refugiados: Europa no tiene programa

■ Manuel Espín

Cuando se describen las grandes batallas de la historia se oculta un hecho: el número de desplazados. **Siria** tiene siete millones de personas que han debido cambiar su residencia como consecuencia de una cruenta guerra civil que, sin embargo, no ha servido para asentar un sistema más abierto y respetuoso con la ciudadanía, sino para destapar otra dictadura, la de **Estado Islámico**: un retorno no ya al **Medievo**, sino a lo peor de la historia humana, a una prehistórica teocracia regida por el rigor más absoluto. Más de cuatro millones de personas se han visto obligadas a buscar refugio en países vecinos, especialmente **Turquía**. No es fácil acoger refugiados y muchos han emprendido la difícil aventura europea. A lo que hay que unir los millones de personas que escapan del hambre en los abundantes Estados fallidos, carentes de mínimas estructuras en comida, educación y sanidad. Las imágenes de los últimos días provocan un *shock*, pero hace mucho que se repiten sin que existan respuestas desde una política común. Esta es confusa y vacilante con el discurso de que “cada cual se apaña como pueda”. Se ha dejado a **Grecia** e **Italia** a su suerte, sin poder afrontar la crisis humanitaria de los buques-sepultura impulsados por los negreros que parten de los puertos libios. Por cierto, un país inexistente, con facciones que disputan el poder, y sin que la (casi inexistente) política exterior



Refugiados en la frontera macedonia.

“Las enormes diferencias en la política de la UE y el crecimiento de las actitudes xenófobas erosionan el proyecto europeo”

comunitaria sea capaz de impulsar iniciativas para un arreglo negociado entre las partes, dentro de una zona que es fundamental para los intereses europeos. Duele ver a personas que buscan trasladarse a **Alemania** o a **Suecia** para sobrevivir, golpeadas y perseguidas por los antidisturbios, o los cadáveres de niños en las playas griegas.

Sin capacidad alguna para generar una política común sobre la asistencia al refugiado, con una

vacilante iniciativa exterior lastrada por los intereses locales de cada Estado, la única respuesta -semanas atrás fue atribuir un reparto de cuotas de refugiados, discutida o rechazada por casi todos los países. La desconfianza ante los mecanismos de defensa y control de las fronteras se traduce en situaciones como la de **Hungría** en plena construcción de un muro o la de **Estonia**, que avanza la edificación de otra fortificación “inexpugnable” a lo largo de sus fronteras. Las decisiones alemanas tienen mucho más peso que ninguna otra por el papel protagonista de este estado en las instituciones europeas, pero **Alemania** teme verse desbordada por una presencia masiva de refugiados, y un sector de su opinión pública se deja seducir por los cantos de sirena neonazis y de extrema derecha. Los últimos países del Este incorporados al club europeo, que estuvieron décadas llamando a las puertas de la **UE**, se encuentran ahora entre los menos flexibles a la acogida de personas. Con toda la literatura indignada y la propaganda política utilizada con ocasión de la construcción del **Muro de Berlín**, ahora se levantan nuevos telones de acero, alambradas o barreras, incluso entre países que forman parte de la UE, sin que nadie se indigne. El bloqueo de trenes en **Budapest** o **Viena** o la detención de vehículos en **Calais** y la suspensión de las comunicaciones en el **Eurotúnel del Canal de La Mancha** dan una medida del retroceso de las

políticas comunitarias y de la influencia de un problema que puede acabar por colapsar a las instituciones. El propio proyecto de ciudadanía europea común se encuentra en entredicho, y estados como el **Reino Unido** anuncian que no concederán la residencia automática a comunitarios procedentes del Este, mientras anuncian sanciones contra inmigrantes clandestinos y británicos que les faciliten ayuda.

La UE convoca una reunión de ministros del Interior para el día 14; pero más allá de las buenas

“Creciente divergencia entre las actitudes ante hechos fundamentales como la política de derechos humanos y de acogida degradan el proyecto a un estado anterior, de simple mercado común”

palabras de rigor es dudoso que se lleguen a acuerdos, que merecerían una cumbre de jefes de estado y gobierno. La Asamblea General de la **ONU** se abrirá dentro de pocas fechas sin que Europa en conjunto lleve un acuerdo previo en los puntos más calientes: a) la situación en **Libia** y la creación de condiciones para que se restablezca una soberanía común entre las facciones, b) un acuerdo internacional sobre la guerra en Siria, y en general sobre la manera de contener a El,

y b) una revisión en torno a la política de refugiados que contribuya a paliar un problema creciente. Europa no tendrá una voz o una línea común en Naciones Unidas; las discrepancias se pondrán de manifiesto en la conferencia de responsables de Interior. El problema de los refugiados representa un torpedo a la línea de flotación europea. Si Bruselas desatiende o posterga las salidas ante temas vinculados con los derechos ciudadanos poco quedará de una idea de Europa de las libertades, cada vez más envejecida. La tentación de retornar a una identidad exclusivamente mercantil, como la del primitivo **Mercado Común**, está demasiado presente en varios Estados, que apenas consideran a la UE más que como un lugar de tránsito libre para sus productos y mercancías. La carencia de respuestas unificadas a las crisis humanitarias, la disparidad y el choque de visiones sobre asuntos que quemán, la política de echar balones o responsabilizar al socio, es más letal para la UE que la inexistencia de un sistema tributario común o la crisis griega. Sin esas respuestas, el proyecto volverá medio siglo atrás; y habiendo desaparecido esos “padres de la idea europea” que la dieron impulso. Si la “nueva” Europa no es capaz de consolidar un espacio de libertad y solidaridad, volverá a hundirse en el sumidero de la más negra historia.