

EL TEMA DE LA SEMANA

Inversiones inmobiliarias, en «stand by»

Algunos fondos internacionales meditan si comprar pisos e hipotecas tras los resultados electorales. Los ayuntamientos pueden ralentizar la concesión de licencias y de obras nuevas

R. SALGADO

Millones de euros en el aire, un frenazo a la inversión. Los grandes fondos meditan si comprar pisos e hipotecas tras los resultados electorales. Y es que, pese al gran apetito por adquirir inmuebles en España, la cautela y la moderación capitanean las estrategias. Mientras que el programa de Ahora Madrid recoge la paralización de la «operación Chamartín» y pone en vilo 6.000 millones de euros y 120.000 nuevos empleos, un gobierno en la Ciudad Condal bajo el mandato de Barcelona en Comú podría hacer que importantes proyectos hoteleros queden en agua de borrajas.

Proyectos millonarios paralizados por una incertidumbre que asusta a los inversores. Desde la «operación Campamento» hasta las ventas del suelo de la Sareb, las grandes desinversiones en manos del Estado están en juego. Y los perjuicios económicos podrían ser nefastos, aunque los inversores son conscientes de que España es un país avanzado cuyo sistema jurídico no se verá amenazado porque un 15% del electorado se haya decantado por partidos extremistas. Pero los ayuntamientos pueden ralentizar la concesión de licencias o de proyectos de obra nueva.

La situación puede frenar algunas escaladas de precios que ya empezaban a darse en lugares concretos. José Luis Ruiz Bartolomé, autor del libro «Vuelve, ladri-



Grandes proyectos urbanísticos, como la «Operación Chamartín», pueden quedar paralizados

llo, vuelve», recuerda que la gran mayoría es propietaria de vivienda, y advierte que «si ahuyentamos la inversión, el valor caerá. Aunque oigamos que sólo afecta a las viviendas de los bancos, el mercado es global y único». De igual modo, explica que existen dos puntos de vista para cuantificar el impacto de la parálisis: los que paran la inversión por decisión propia, y los que no pueden seguir adelante aunque quieran, porque su objetivo va a ser intervenido.

Las grandes operaciones, donde el componente especulativo es lo esencial—como las compras de paquetes de inmuebles por parte de los fondos buitres—, «sin duda se paralizarán a la espera de acontecimientos». Pau A. Monserrat, director editorial del portal de ahorro doméstico iAhorro.com, recomienda analizar si queremos volver a una burbuja inmobiliaria o preferimos un crecimiento del mercado acompasado con la mejora de la economía en general.

Desconocer qué medidas con-

templadas en los programas se tomarán y qué otras quedarán aparcadas genera incertidumbres. Monserrat piensa que el tema de los desahucios por impago de alquileres e hipotecas debería tratarse con exquisita delicadeza, no desde un punto de vista ideológico.

Acabar con los desahucios es una necesidad social y económica. Por miedo al «efecto llamada» de los hipotecados, la banca ha sido inmisericorde con las familias sin recursos. Y ha creado alarma social. El director editorial de iAhorro.com

piensa que los bancos deberían haber negociado con el Gobierno medidas de paralización de los desahucios de todos los deudores de buena fe, no sólo de los casos más sangrantes, a cambio de que se hicieran cargo de los gastos corrientes y pagando alquileres sociales. «Desahuciar es un fracaso

para los bancos, que además concedieron de forma irresponsable gran parte de las hipotecas», apostilla. Bartolomé, por su parte, opina que es comprensible la sensibilidad social con respecto a los desahucios, pero que el problema no se resuelve prohibiéndolos. «Lo correcto es que tengan lugar tras agotar las renegociaciones posibles, y que, después, las administraciones acudan al rescate de las familias. De no hacerlo así, el mercado hipotecario para familias de ingresos bajos y el mercado del alquiler, que lleva unos años boyante, desaparecerán». El autor de «Vuelve, ladrillo, vuelve» recomienda dar seguridad a las personas que deciden poner sus pisos en alquiler, lo que favorece que la oferta sea cada vez mayor y que, por tanto, las rentas del mercado resulten más competitivas.

«Si ahuyentamos la inversión, caerá el valor de todos los tipos de viviendas»

Un crecimiento estructural

Durante el primer trimestre del año, la inversión en el sector inmobiliario en España se situó por encima de los 2.500 millones de euros, una cifra que es prácticamente el triple de lo registrado en el mismo periodo del año 2014, un ejercicio ya de por sí muy bueno—en torno a los 10.000 millones de euros de volumen total— tras un largo periodo de crisis.

Junto a las cifras de inversión, también hay otros muchos datos como la evolución de la venta de viviendas, casi un 20% más que el pasado año; la recuperación de la actividad industrial y logística—y lo que ello supone para la gestión de activos inmobiliarios—; o la de centros comerciales y hoteles con la recuperación de la con-

fianza del consumidor, primero, y la del turismo, después.

Todo hace indicar, por tanto, que estamos inmersos en el camino de la recuperación del sector inmobiliario. Un proceso en el que todavía queda mucho por hacer pero que, a tenor de los datos, está basado en bastantes cimientos sólidos y estructurales.

El pasado 24 de mayo, tras los resultados de las elecciones locales y regionales, han sido varias las voces que se han preguntado si el nuevo mapa político puede afectar o no al sector inmobiliario.

Desde la Asociación de Consultoras Inmobiliarias (ACI) consideramos que aún es pronto para evaluar cómo evolucionará el

mercado, sobre todo cuando todavía no se ha constituido ningún gobierno local ni autonómico. No obstante, nuestro sector es una de las fuerzas tractoras fundamentales para la salida de la economía española de la crisis.

Normalmente un proceso electoral genera momentos de cierta incertidumbre, y más en aquellos sectores o áreas más dependientes del propio sector público (que en el caso del inmobiliario, es sólo una parte de un mercado mucho mayor). Ahora bien, si miramos fríamente los datos del sector, muestran una clara evolución al alza de todos los indicadores, basada en factores estructurales.

Y no sólo del sector inmobiliario. La

economía española, según todos los expertos, va a crecer en torno al 3% este año y los próximos, lo que se traduce en térmi-

«Durante el primer trimestre, la inversión en el sector inmobiliario superó los 2.500 millones de euros»

nos de generación de empleo, recuperación de la confianza del consumidor y su impacto, por tanto, en empresas y familias.

Queda aún mucho por hacer en el sector inmobiliario y la economía española en general, pero los nuevos gobiernos no tienen por qué suponer un freno a esta evolución sino al contrario, un estímulo más.

RICARDO MARTÍ-FLUXÁ
Presidente de la Asociación de Consultoras Inmobiliarias (ACI)

