GAESCO

RESUMEN DE PRENSA

03-07-2023

La Mesa por Tablada reclama una reunión al alcalde de Sevilla

● Integrada por más de 35 representantes de entidades y personas, quiere trasladarle sus propuestas para recuperar la dehesa

R. S.

La Mesa Ciudadana por Tablada, integrada por más de 35 representantes de entidades y personas, acordó el pasado jueves solicitar una próxima reunión al alcalde de Sevilla, José Luis Sanz, sobre la inclusión de usos residenciales en la dehesa de Tablada.

La Mesa ha acordado pedir esta reunión a Sanz al objeto de informarle con detalle sobre las propuestas que este movimiento ciudadano ha venido elaborando para conseguir la recuperación integral de la dehesa de Tablada.

La plataforma rechaza cualquier uso de tipo residencial que originaría la pérdida de los valores ambientales y estratégicos para Sevilla y su área metropolitana.

Las entidades reafirman el actual estatus legal no urbanizable y protegido de sus 360 hectáreas en el marco del planeamiento vigente, PGOU y Potaus, además de su carácter de suelo rústico e inundable y las distintas sentencias judiciales que descartan la construcción y urbanización de los mismos.

La plataforma continúa con la estrategia iniciada en estos últimos años con los ayuntamientos de Sevilla y el Área Metropolitana, la Junta de Andalucía y el Estado para aunar esfuerzos en la recuperación de la dehesa de Tablada.

La Mesa ha acordado realizar un plan de movilizaciones con los distintos agentes sociales y políticos y lanzar una nueva campaña de difusión y sensibilización acerca de la importancia de la preservación de Tablada.

Asimismo, la plataforma activará todos los recursos sociales, legales y jurídicos disponibles para conseguir dichos objetivos en aras del bien común de toda la población.

Los firmantes de la Mesa Ciudadana por Tablada son asociaciones de vecinos (Bermejales Activa, Ecologistas Parque los Príncipes, Los Remedios, Nueva Tablada), ADTA. Asociación en Defensa del Territorio del Aljarafe, Amigos de la Cornisa Este, Ándalus. Asociación para la supervivencia de la naturaleza y el medio ambiente; ARBA. Asociación para la Recuperación del Bosque Autóctono; Arquitectura y Compromiso Social; Asamblea por la Paz-Andalucía; Asociación Aeromodelismo Tablada; Ben Baso. Asociación del Profesorado para difusión y protección del Patrimonio; y Asociación Histórica Retiro Obrero, entre otros.

M.G.

La junta directiva de Gaesco.

Constructores y promotores de Gaesco eligen nueva directiva

Encabezan la cúpula Francisco Martín, Alberto Marina y Gabriel Rojas

R. S.

La asociación de constructores y promotores de Sevilla (Gaesco) ha elegido una nueva Junta Directiva. Sus integrantes son los siguientes. Ocupa la presidencia Francisco Martín (Martín Casillas, S.L.U.), mientras es vicepresidente y presidente de las empresas contratistas Alberto Martina (Acciona Construcción, S.A.). El vicepresidente y presidente de las empresas inmobiliarias es Gabriel Rojas (Gabriel Rojas S.L.U.).

La Junta Directiva queda completada con las siguientes empresas.

Por parte de los contratistas: Azvi, S.A., Dragados, S.A., Estudios y Ejecuciones, S.A., Heliopol, S.A.U., Insersa, S.A., Jarquil Constructora, S.A.

Por parte de los promotores: Aedas Homes, S.A., Bekinsa, SA., Global Residencial, S.L.,Inmobiliaria Del Sur, S.A., Larestil, S.L., Metrovacesa, S.A., Ronda Seis, S.L.

Por parte de las Infraestructuras del Agua y del Medio Ambiente: Hidralia Gestión Integral de Aguas de Andalucía, S.A.

En la sección Prefabricados y Materiales de Construcción: Hispalis Decoración de Interiores de Escayolas y Yesos, S.L.

En una reciente jornada informativa sobre la nueva ley por el derecho a la vivienda, Juan Aguilera, gerente de la asociación de promotores y constructores de Sevilla (Gaesco), criticó la nueva ley de vivienda aprobada por el Gobierno central por considerarla una norma "propagandística y contradictoria" porque anuncia una serie de objetivos que el Gobierno central sabe positivamente que "no puede cumplir y que contradicen" el propio texto de la ley. Las críticas de este gremio se suman a las expresadas en los últimos meses por la Junta de Andalucía, que estudia presentar un recurso ante el Tribunal Constitucional, y por los empresarios andaluces. En la jornada participaron Gabriel Rojas; Eduardo Martínez Zúñiga, Asesor Técnico de Gaesco; Marcos Cañadas, asesor jurídico de Gaesco, y Felipe Castro (Emvisesa).

Los arquitectos llevan a los tribunales el plan de Urbanismo para Santa Justa

- La decana hace una llamada al diálogo y se elevará un recurso contencioso por excluir la alternativa de Cruz y Ortiz
- El alcalde se opone a lo que hicieron los técnicos de la Gerencia y podrá tumbar el proyecto que pactó Muñoz con Adif

JAVIER MACÍAS
SEVILLA

El Colegio de Arquitectos de Sevilla (COAS) ha anunciado un recurso contencioso-administrativo contra el plan para el entorno de Santa Justa diseñado por la Gerencia de Urbanismo al considerar que obvió alternativas —como la propuesta de Cruz y Ortiz— en la evaluación ambiental, por no atenerse al informe negativo de la Comisión Provincial de Patrimonio y «cambiar las reglas del juego» para poder sortearlo, así como por fallos de procedimiento del Plan Especial de Reforma Interior (PERI), que se aprobó desatendiendo todas las alegaciones presentadas por sus técnicos. Un abogado y un técnico urbanista están redactando un expediente para interponerlo en el juzgado con el objetivo de tumbar el planeamiento que hizo la Gerencia, desoyendo a los arquitectos a los que encargó el anteproyecto para luego meterlo en un cajón y también a su propio Plan de Movilidad.

La intención del Colegio es que todo vuelva a empezar de cero, es decir, que se vuelva a redactar un nuevo PERI que sea más ambicioso para estos suelos, cuyo desarrollo considera fundamental para el crecimiento de la ciudad. Esto sería posible si el nuevo gobierno municipal decide modificarlo, que es factible gracias a la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA). El alcalde, José Luis Sanz, aseguró que es partidario de la propuesta de Cruz y Ortiz y, de hecho hace una enmienda a la totalidad del proyecto que le legó su antecesor: «Se ha hecho para salir del paso, tiene muy baja densidad, desarrolla sólo usos residenciales y toda la plusvalía que genera no se queda en la ciudad de Sevilla, sino que son incautadas por Adif», explica a ABC.

ADRIANO

Oportunidad

El anterior gobierno municipal se quedó solo en la defensa de su plan para Santa Justa, que fue todo menos una propuesta integradora porque desoyeron todas las alegaciones de los expertos y la visión de los autores de la estación, un estudio de prestigio internacional que proponía una reurbanización ambiciosa. Ahora se abre una oportunidad con el nuevo alcalde, que puede y debe cambiar el rumbo al proceso abriendo un diálogo con los arquitectos.

pressreader PRINTED AND DISTRIBUTED BY PRESSREADER PressReader.com +1 604 278 4604 COPYRIGHT AND PROTECTED BY APPLICABLE LAW

Tendrá que negociarlo con Adif —cuya dirección podría cambiar también tras las elecciones generales—, propietaria del 70% de los suelos y que también apostó por el plan de la Gerencia, ya que era mucho más rápido de afrontar al no tener que modificar el PGOU y para obtener cuanto antes las plusvalías —aprovechando las convocatorias de fondos europeos— que tanto necesita para afrontar macroproyectos como el que está desarrollando en la nueva estación de Chamartín en Madrid.

La nueva decana del COAS, Nuria Canivell, deja claro que su posición frente a la intervención en Santa Justa será «mantener vivo el diálogo con todos los intervinientes y continuar aportando nuestros conocimientos y experiencia para conseguir el mejor proyecto para la ciudad».

El técnico que lleva la parte técnica de la denuncia es el urbanista Rafael Daza, que explica a ABC que en la evaluación de alternativas el procedimiento fue irregular ya que se evitó que se evaluase el proyecto de Cruz y Ortiz del que bebe el PGOU de 2006 en su definición para esta zona, como una 'segunda piel' de la estación. «Establecieron la alternativa 'cero' (dejarlo como está), hacer lo que dice el PGOU y se inventaron parámetros y otras alternativas para cumplir el expediente dejando fuera la de Cruz y Ortiz». Y se pregunta: «¿Por qué no la evaluaron? ¿Porque sabían que es mejor?», a lo que añade que «la alternativa 'cero' puede ser, en sí misma, la que dice el PGOU, no es dejarlo tal y como está ahora mismo sin desarrollar».

Por otro lado, en los solares laterales «hubo un informe negativo de Patrimonio porque había un nivel de protección que desapareció, algo que no hubiese ocurrido si el proyecto fuera de un promotor privado», por lo que apunta a una clara «conducta especulativa» ya que «cuando la Administración actúa saltándose el procedimiento que tiene que hacer cualquier promotor genera un agravio comparativo». Prueba de ello es que «hicieron un 3D antes de la evaluación ambiental, porque ya tenían la decisión tomada».

La 'Castellana' de Sevilla que propone el estudio de Cruz y Ortiz

▸ Los arquitectos piden el mismo trato para la estación de Sevilla que el que se le da a Madrid

J. MACÍAS
SEVILLA

El anteproyecto que lleva 34 años trabajando el estudio de Cruz y Ortiz no es sólo una propuesta para desarrollar las pastillas de suelo de los alrededores de la estación que diseñaron para la Expo, sino que forma parte de un modelo de lo que piensan que debe ser Santa Justa. Plantean la terminal del AVE como la principal puerta de entrada a Sevilla, por lo que creen que debe tener un desarrollo acorde al de otras estaciones europeas en las que han trabajado y que en España Adif está llevando a cabo en Atocha o Madrid Nuevo Norte. Esto lo apoya el alcalde, que señala que «la puerta que Sevilla abrió en el 1992 merece un proyecto emblemático y no un proyecto como el que se ha hecho para salir del paso».

El objetivo que exponen Cruz y Ortiz, y que apoyan los arquitectos y el nuevo gobierno municipal, es que aquello sea un gran centro de negocios, con torres de oficinas, centro comercial e incluso han elaborado un estudio de movilidad con una 'estación intermodal'. Una suerte de 'avenida de la Castellana' en Sevilla, cuyo trazado comenzaría en Diego Martínez Barrio, continuando por San Francisco Javier, Luis de Morales y terminando en Santa Justa, como en Castellana Norte.

El urbanista Rafael Daza se pregunta «por qué Sevilla tiene que sacrificar un proyecto urbano inacabado para que Adif haga caja» y propone que «el desarrollo de Santa Justa sea similar al que se quiere hacer en Atocha y Chamartín» porque, lo contrario, «sería una oportunidad perdida». Frente a esto, lo que aprobó el Ayuntamiento con la oposición de los arquitectos es «un barrio de la periferia anodino».

Recreación del anteproyecto de Cruz y Ortiz para Santa Justa // ABC

Daza aplaude el planteamiento de Cruz y Ortiz también en lo relativo a la movilidad, algo que tuvo que improvisar la Gerencia durante la redacción del PERI, metiendo con calzador un intercambiador —al estilo del de San Bernardo— que, según el nuevo gerente de Urbanismo, «se encuentra en una posición poco acertada, está en el lateral, siendo mas idónea una posición frontal». Hasta allí deben llegar las líneas de autobús que actualmente terminan en Ponce de León, que se sustituirán por el tranvibús; así como el tranvía que parte de la Plaza Nueva, la línea 2 del metro, los taxis y VTC y la futura conexión con el aeropuerto de San Pablo.

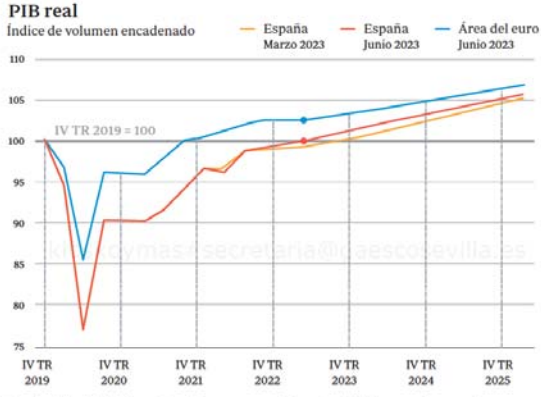
Tampoco este plan prevé el cubrimiento del barranco de vías del frente de la estación, que debe ser una zona verde, que rompe la conexión entre los barrios y que se quedó sin rematar por falta de financiación en 1992. Hubo un proyecto que encargó el gobierno socialista de Monteseirín denominado 'Plaza de las Libertades', que ganó el estudio Morales de Giles y que también acabó enterrado, pese a que conllevaba la ejecución de la obra.

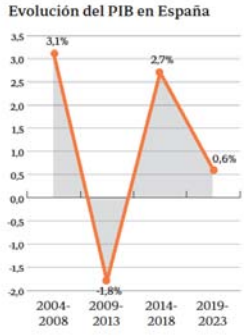
PATEK PHILIPPE
GENEVE

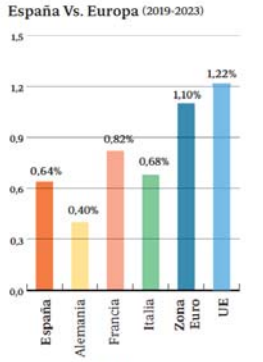
CALENDARIO ANUAL REF. 4947/1A
INICIE SU PROPIA TRADICIÓN

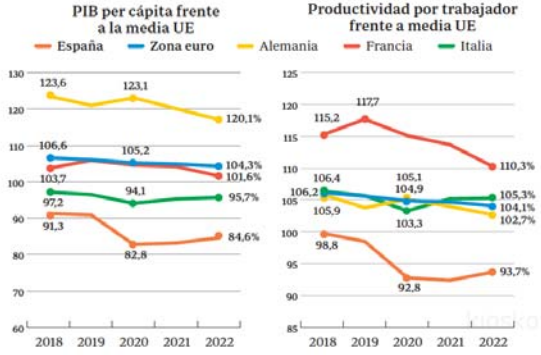
El Cronómetro
MAESTROS RELOJEROS DESDE 1901
SEVILLA
Sierpes 19-21 · 41004 Sevilla
Tel. 954 22 50 28 · www.elcronometro.com

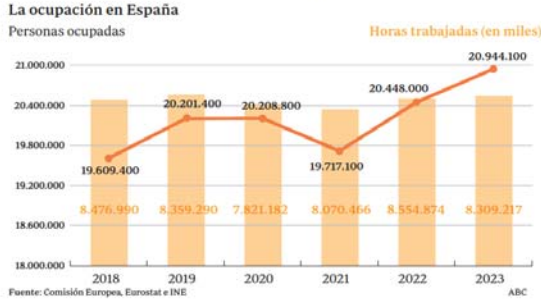
pressreader
PRINTED AND DISTRIBUTED BY PRESSREADER
PressReader.com +1 604 278 4604
COPYRIGHT AND PROTECTED BY APPLICABLE LAW











Los agujeros negros de la 'recuperación milagro' que vende Calviño

- Los datos de crecimiento de los últimos trimestres esconden la pérdida de vigor de la economía española frente a sus competidores después de la pandemia
- El país está estancado en PIB per cápita, productividad y horas trabajadas

BRUNO PÉREZ
MADRID

Una frase para una campaña. «España va como una moto». El presidente del Gobierno y candidato socialista a renovar esa responsabilidad, Pedro Sánchez, ha decidido sacar lustre a la gestión económica de su gabinete y reformular el recordado «España va bien» de José María Aznar, a horcajadas de un puñado de indicadores coyunturales que sobre el papel situarían a la economía española a la vanguardia europea en lo referente a crecimiento económico y creación de empleo.

El relato gubernamental se sustenta en las favorables previsiones de crecimiento para este año (2,1%, según el Gobierno; 1,9%, según la Comisión Europea), que aún en el peor de los casos prevén que duplique la media del crecimiento europeo; y en el récord histórico de ocupados que muestran las estadísticas oficiales de empleo, así como la recaudación sin precedentes.

Se trata, sin embargo, de una foto radicalmente parcial. El balance para la economía española de los cinco años de gabinete Sánchez a la luz de las grandes cifras macro ofrece más motivos para la inquietud que para el entusiasmo. De forma particular cuando se pone en comparación con nuestro contexto más inmediato, el de la UE, un espacio que ha sufrido con similar intensidad los embates de la pandemia, la espiral inflacionista y el intento de invasión rusa de Ucrania a los que tanto se refiere el presidente del Gobierno en los últimos meses.

La última actualización de proyecciones económicas del Banco de España expuso la realidad del crecimiento económico doméstico en su verdadera magnitud. Por una parte revisó nada menos que siete décimas al alza su previsión de crecimiento del PIB español para 2023, del 1,6% al 2,3%, en sintonía como lo que definió como un comportamiento sensiblemente mejor al esperado tanto a finales de 2022 como a principios de 2023, un periodo para el que los analistas auguraban una posible recesión técnica hace ahora un año. Por otro, ratificó que ese impulso renovado sería del todo insuficiente para cerrar la brecha de crecimiento con Europa que se abrió con la pandemia y que según las estimaciones del prestigioso equipo de analistas del Banco de España no se cerrará como poco de aquí al próximo 2026.

Impacto de la pandemia

El Gobierno ha puesto el foco en que la reactivación económica de los últimos trimestres ha permitido ya cerrar la lacerante brecha que separaba al PIB español de sus niveles previos a la pandemia. No ha puesto tanto énfasis en el hecho de que España es la penúltima economía de la UE en lograrlo –aunque Alemania, castigada de forma especialmente intensa por la guerra en Ucrania, ha vuelto a caer por debajo de ese umbral– ni en que seguimos lejos del crecimiento medio de la Unión Europea desde que apareció el Covid.

Para la analista senior de Funcas, María Jesús Fernández, esta situación lejos de ser circunstancial revela las cicatrices que la pandemia dejó en la economía española y más en concreto en las economías domésticas. «España por la especial configuración de su economía, muy dependiente de los

pressreader PRINTED AND DISTRIBUTED BY PRESSREADER PressReader.com +1 604 278 4604 COPYRIGHT AND PROTECTED BY APPLICABLE LAW

FLANCOS DÉBILES

Por detrás de Europa

La pandemia ha dejado en España cicatrices más profundas que en el resto de países europeos. La brecha de crecimiento generada en 2020 no se cerrará según el Banco de España como poco hasta 2026.

Riqueza estancanda

El fuerte crecimiento del PIB en los dos últimos ejercicios, más fruto de un rebote tras el desplome de 2020 que de otra cosa, no ha sido suficiente para reparar los niveles de PIB per cápita en España, que cada vez están más lejos de la media de los países de la UE.

Empleo poco productivo

La fuerte generación de ocupados en los últimos trimestres, que ha llevado los registros estadísticos a niveles récord, no ha servido ni para cerrar la brecha de crecimiento con Europa ni para impulsar la productividad. Hay más españoles trabajando, pero las horas trabajadas apenas han aumentado.

Alto riesgo fiscal

Con la reinstauración de las reglas fiscales a la vuelta de la esquina y los tipos de interés al alza, la tibia reducción del déficit y la deuda será un lastre de cara al futuro.

servicios a personas, sufrió más la pandemia y ha tardado más en recuperarse. Ahora, el turismo ya ha recuperado los niveles de 2019, pero la principal brecha con Europa viene del consumo privado, que está todavía un 5% por debajo del nivel de 2019».

Parón en el bienestar

Una de las posibles explicaciones a esa brecha de consumo privado con Europa puede venir del estancamiento en los niveles de bienestar de los españoles. Los últimos datos sobre PIB per cápita proporcionados por Eurostat no solo retrataban la distancia sideral que separa a España de los principales países de la Unión Europea en este indicador sino que revelaba un fuerte estancamiento en los niveles previos ya no a la pandemia sino a la gran crisis financiera, cuando Zapatero ambicionaba el 'sorpasso' a Italia y la equiparación con los niveles de Alemania.

Los información de la oficina estadística europea, Eurostat, revela que la renta per cápita española se situó en 2022 en 24.590 euros, sensiblemente por debajo de los 27.860 euros de Italia, los 33.230 euros de Francia o los 35.860 euros de Alemania. La brecha en este campo con la media europea lejos de acortarse se ha ensanchado.

No ha ayudado que entre 2021 y 2022 la evolución de los salarios en España haya estado a la cola de los países europeos según los datos proporcionados por Eurostat, que atribuye a España una subida media del 3% en el periodo mientras las retribuciones medias en Europa lo hicieron al 4%.

La evolución de los salarios no deja de ser la otra cara de la moneda del estancamiento de la productividad, uno de los problemas endémicos de la economía que la fuerte generación de ocupados no solo no ha resuelto sino que ha agravado. Lo que dicen los datos es que se trabajan más o menos las mismas horas que antes de la pandemia, pero con un millón y pico más de ocupados, un cambio de paradigma bueno para las estadísticas de empleo, pero parece que no tanto para la productividad de la economía española.

La reflexión es que la baja productividad contiene las alzas de salarios de las empresas y lastra el consumo de los hogares, en una espiral no resuelta, pese a los mensajes sobre la mejora de la calidad de los empleos, y que amenaza con condicionar el crecimiento de la economía española.

Así lo advierte el director del servicio de estudios de la Cámara de España, Raúl Mínguez. «El sector exterior ha sido el que ha impulsado el desempeño de la economía en los últimos trimestres, pero ya hay un cierto agotamiento de la capacidad de nuestra presencia en los mercados internacionales para generar crecimiento. A partir d ahora el consumo interno tomará el relevo y será el que determine el crecimiento de la economía, y hay que recordar que es una variable que está muy influida por la política monetaria de cada momento».

Incertidumbre a futuro

Los analistas vienen advirtiendo de que la transmisión de las subidas de los tipos de interés a la economía real está siendo aún muy parcial y que será a partir del segundo semestre y el año que viene cuando afecte en toda su magnitud, elevando el coste de la financiación de los agentes económicos y, probablemente, maniatando la actividad económica doméstica.

A España esta situación le coge con el consumo privado deprimido por la inflación, la contención salarial y el agotamiento del ahorro acumuladas en la pandemia, y la inversión empresarial abúlica pese a la inyección de recursos de los fondos europeos. Es aquí donde emerge el otro lastre acumulado este lustro: la crecida de la deuda pública y la mochila de déficit, que unida a la reinstauración de las reglas fiscales restringirá de manera importante el margen del sector público para tirar del carro.

Nadia Calviño en la presentación de la adenda el pasado junio // JAIME G

La insuficiente aportación de los fondos europeos al crecimiento de España

▸ El Banco de España y la Airef rebajan el poder tractor de los fondos sobre la economía

B. P. V.
MADRID

Las expectativas son tan altas que lo probable es que sean defraudadas. El Gobierno de España está convencido de que los fondos europeos impulsarán hasta tres puntos el crecimiento potencial de la economía española tanto por la aportación que supone la inyección de más de 140.000 millones entre transferencias y préstamos, como por las reformas estructurales que los acompañan, y que a juicio del Gobierno supondrán una modernización definitiva de la economía española.

Sin embargo, las dificultades que se han puesto de manifiesto tanto en su ejecución efectiva como en su filtración a la economía real han hecho que los análisis de impacto que han realizado otras instituciones como el Banco de España o la Autoridad Independiente de Responsabilidad Fiscal (Airef) hayan reducido de manera significativa ese optimismo.

Los análisis de la Autoridad Fiscal reducen a un 1,1% el impacto sobre el crecimiento económico de los fondos europeos, una tercera parte de lo estimado por el Gobierno; en tanto que el Banco de España viene estableciendo una horquillla que va desde ese suelo del 1,1% hasta el 1,75% en función de la capacidad de movilización que demuestre la Administración y el mayor o menor tino en el destino de las inversiones elegidas por La Moncloa y de las reformas estructurales impulsadas. En el mejor de los casos, su impacto superaría en poco la mitad de lo que estima el Gobierno.

Experiencia hasta la fecha

Los cálculos del Banco de España y de la Autoridad Fiscal se sustentan en las evidencias observadas hasta la fecha. En 2021, el Gobierno apenas fue capaz de aplicar 11.000 millones de los cerca de 25.000 millones que había incluidos en los Presupuestos, y de esa cifra la cantidad que llegó de manera efectiva a la economía real fue mucho menor, de menos de 6.500 millones de euros según una estimación realizada por Fedea. El consenso de los analistas estimó el impacto de los fondos en ese ejercicio en dos décimas de PIB, pero el Gobierno lo elevó a siete.

Lo hizo bajo la convicción de que el poder vivificador de los fondos europeos sobre la actividad económica no reside solo en la inyección directa de recursos en la misma y en la capacidad de tracción que esta puede tener, sino en las expectativas que genera en los agentes, que según fuentes del Ministerio de Asuntos Económicos incentiva a las empresas y a los potenciales receptores a prepararse para su gestión contratando personal y realizando las inversiones necesarias.

En 2022 volvió a ocurrir algo parecido. El Gobierno se dejó en caja sin aplicar más de 7.000 millones de euros, pero eso no fue obstáculo para atribuir 1,2 puntos del crecimiento del 5,5% registrado el año pasado al impacto de los fondos europeos.

En lo que parece haber coincidencia entre los analistas y el Ejecutivo es en que este año serán el impulso de los fondos europeos el que permita a la economía española esquivar el estancamiento económico que están sufriendo la mayor parte de las economías del euro. El desplome de la economía española durante la pandemia es la que ha permitido al Gobierno de España acceder a esta inyección millonaria de recursos europeos, hasta el punto de que el peor desempeño de la economía respecto a lo previsto en 2021 le ha proporcionado un extra de cerca de 8.000 millones en transferencias a fondo perdido, que se aplicarán de acuerdo con que se acuerde con Bruselas en la adenda del Plan de Recuperación. Según Raúl Mínguez, de la Cámara de España, los fondos permitirán paliar al menos en parte la menor actividad que generará el plan de consolidación fiscal que tendrá que realizar el país.

pressreader PRINTED AND DISTRIBUTED BY PRESSREADER PressReader.com +1 604 278 4604 COPYRIGHT AND PROTECTED BY APPLICABLE LAW

El código de buenas prácticas pierde protagonismo como vehículo de ayuda a los hipotecados

POR DESCONTADO

Salvador Arancibia

Algo ha cambiado en las preocupaciones sobre la incidencia del código de buenas prácticas firmado entre Economía y el sector financiero sobre el conjunto de las personas con créditos hipotecarios afectadas por la subida de los tipos de interés.

No se trata ahora tanto de determinar cuántos se han acogido a esa fórmula para aliviar su deuda hipotecaria como de saber el número de familias que han aligerado sus cuotas debido al código y al resto de medidas adoptadas, como las mayores facilidades para cambiar aspectos concretos de los préstamos hipotecarios.

El número de familias que se han acogido al código de buenas prácticas para reducir el esfuerzo que deben hacer para pagar sus cuotas hipotecarias es reducido, al menos hasta ahora. Apenas unas 30.000 lo han hecho, según las entidades financieras. Se esperaba que fueran bastantes más. Economía habló de hasta un millón, cifra rebajada sustancialmente por el Banco de España y el sector, pero en todo caso muy superior a esa cantidad.

Las explicaciones sobre esta divergencia son varias. La primera de ellas es que, aunque ya ha pasado casi un año desde que el Banco Central Europeo (BCE) empezó a subir los tipos de interés, la repercusión real sobre las cuotas no se ha acabado de notar con toda su intensidad.

Quienes vieron revisada su cuota en el tercer trimestre del año pasado o incluso en el cuarto, vieron cómo sus pagos se incrementaban ligeramente, porque el euribor se situaba en terreno positivo, pero en torno del 1%, no del 4% como está ahora.

A medida que el tipo de referencia ha ido subiendo, lo han hecho las cuotas, pero a la gran mayoría de los hipotecados aún les queda por experimentar la mayor parte de ese incremento, que llegará en los próximos meses.

Mejor de lo previsto

Otra razón que se apunta tanto por el sector como desde la Administración es que el entorno económico está siendo mucho mejor del que se esperaba cuando se actualizó el código de buenas prácticas, actualización que, según fuentes de la Administración, hay que recordar que "tenía carácter preventivo y anticipatorio".

El mayor crecimiento económico de 2022 y la aceleración registrada en los dos trimestres de este año están generando una mayor creación de empleo sobre lo previsto, que, en términos globales, hace aumentar la renta disponible de las familias.

Efe

Nadia Calviño, vicepresidenta primera del Gobierno.

El mayor crecimiento económico y el mayor empleo eleva la renta disponible de las familias

Las entidades han facilitado alternativas a los clientes con dificultad para pagar la hipoteca

Además, la combinación del descenso de la inflación desde el pico de julio pasado, acelerada en estos últimos meses, con el acuerdo nacional sobre salarios rubricado entre patronal y sindicatos y la revalorización de las pensiones, "está permitiendo recuperar poder adquisitivo a las familias en 2023", señalan las mismas fuentes.

Por eso, las mayores cuotas hipotecarias se están pagando y no hay un repunte de la morosidad en este segmento del crédito. "Nuestra mora hipotecaria está por debajo del 1%", aseguraba recientemente el presidente de uno de los bancos en el que las hipotecas a familias tienen un mayor peso en su balance.

Pero al tiempo hay que tener en cuenta otros movimientos protagonizados tanto por los deudores hipotecarios como por los bancos, que también han contribuido a esta situación.

La panoplia de alternativas ha sido variada: desde la decisión, en cifras muy superiores a las que se daban hasta ahora, de amortizar total o parcialmente créditos para que la cuota resultante sea nula (en el caso de la amortización total) o se reduzca hasta un nivel aceptable para ellas, hasta el cambio en las condiciones de los créditos.

La acumulación de un ahorro forzoso durante la pandemia permitió que muchas familias decidieran reducir su deuda con los bancos ante la perspectiva de tener que pagar más en el futuro.

Esta alternativa se ha utilizado mayoritariamente en la segunda mitad del año pasado, cuando los tipos de interés empezaron a subir. Pero no todas las familias tenían ahorros para hacerlo, porque en los niveles de renta más bajos la elevada inflación de ese año, unida en buena parte de los casos a la ausencia de una revisión salarial, reducía la renta real disponible y la capacidad de generar ahorro.

La adaptación del nuevo código de buenas prácticas permitía en todo caso ahorros significativos para el supuesto de cambiar la hipoteca de banco o las condiciones del crédito, aunque fuera con la misma entidad: menos gastos de tasación y de notaría y registros.

Cambio de banco

La alternativa de cambiar de banco ha sido utilizada por familias que así veían cómo obtenían mejores condiciones por su hipoteca. Algunos bancos que querían recuperar parte de la cuota de mercado perdida en años anteriores han sido especialmente activos tratando de conseguir nuevos clientes.

Al principio de la subida de los tipos de interés, lo que ofrecieron los bancos, especialmente los que en los últimos años habían promocionado la hipoteca a tipo fijo, fue pasar las variables a fijo, elevando lo que habían ofrecido hasta entonces, pero a un coste para el deudor inferior al que habría tenido que soportar si hubiera seguido en variable.

Una vez que se ha comprobado que el BCE va a subir los tipos hasta donde considere necesario para reconducir la inflación hasta el 2% y teniendo en cuenta que las nuevas hipotecas a tipo fijo se han encarecido de manera considerable, en línea con lo que lo han hecho las de tipo variable como consecuencia de la subida del euribor, algunas entidades han optado, a la hora de proponerles soluciones a sus clientes, por modificar las condiciones de sus hipotecas en lo que se refiere al tipo de interés, lo que no se considera una refinanciación y, por lo tanto, no se tiene que provisionar, pactando un primer periodo de unos cinco años a tipo fijo y, pasado ese plazo, volver a las condiciones iniciales, es decir, el euribor más el diferencial acordado en su momento.

Una de estas entidades, que afirma que estos cambios pueden haber afectado a un porcentaje superior al diez por ciento de su *stock* de hipotecas –centrado sobre todo en préstamos concedidos en los últimos cinco años a tipo variable (cuando más baratos resultaron) y a los que les queda un periodo largo de amortización– asegura que supone para el banco "renunciar a corto plazo a parte de la rentabilidad (porque el tipo fijo que se pacta es inferior al que cabría esperar) a cambio de mantener al cliente y una rentabilidad estable en el futuro".

Esta renuncia a parte de la rentabilidad es posible porque las entidades han recuperado la que habían ido perdiendo en los años de tipos negativos y se lo pueden permitir, entre otras cosas, porque, como dijo recientemente el gobernador del Banco de España, los bancos han superado en rentabilidad su coste de capital.

PODCAST
AHORA TAMBIÉN PUEDE ESCUCHARNOS
La primera de Expansión
De LUNES a VIERNES, cada mañana antes de las 08:00H
+1 MILLÓN DE REPRODUCCIONES
¿Todavía no nos escucha? ¡Descúbralo aquí!

Muñoz reclama la silla que él le dio al PP en la oposición

▸ El exalcalde debuta tenso en el nuevo Ayuntamiento y critica que Sanz ponga a Vox en el sitio que debía ser del PSOE

JAVIER MACÍAS
SEVILLA

Siete reproches, como los primeros pecados capitales de José Luis Sanz, fue la carta de presentación del exalcalde Antonio Muñoz el día de su debut en el banquillo de la oposición durante un Pleno que apenas duró 20 minutos pero que tuvo más salsa que los cara a cara entre ambos durante la campaña electoral. Porque ayer se pusieron todas las cartas sobre la mesa. Por un lado, un PSOE que, pese al batacazo electoral y la pérdida del gobierno, dará guerra desde el primer momento con su líder al frente, y que va a tensar la cuerda por mandato electoral de aquí al 23-J. En esa estrategia Muñoz encontró un argumento para patear el avispero de la relación de PP y Vox. Sanz ha entregado a la formación de Abascal un puesto en la comisión ejecutiva de la Gerencia de Urbanismo rompiendo el sentido de proporcionalidad de la Corporación. Muñoz se lo reprochó de forma airada recordándole que desde el primer día falta a su ofrecimiento de cordialidad institucional. Vox respondía ayer a la concesión del PP siendo el único grupo que votó en contra a uno de los puntos del orden del día, el relativo a la asignación económica a cada formación, que será de 1.275 euros mensuales con variable por concejal de 1.327.

El Pleno tenía poca historia, no había subida de sueldos, serán 22 los concejales con dedicación exclusiva, pero eso no impidió el debate. José Luis Sanz, que no pronunció palabra en el Pleno y le cedió el testigo en todo momento a su portavoz Juan Bueno, le ha quitado al PSOE el puesto que tradicionalmente le correspondía al principal partido de la oposición en organismos como la Gerencia de Urbanismo. En ocho años del gobierno de Espadas y de Muñoz, el PP tuvo su sitio, incluso con menos concejales de los que actualmente tienen los socialistas. Aplicando la máxima de Enrique IV de Castilla, quien se fue de la Alcaldía de Sevilla perdió su silla. Sanz se la ha dado a Vox.

Por eso, Muñoz, que desde la noche electoral parecía noqueado, no le dio tregua, ni quince días de margen, al alcalde en su primer pleno, y eso que era de trámite. Se alargó en su intervención porque no quiso dejar pasar la oportunidad de afearle a Sanz cuestiones por falta de elegancia y tacto y de paso reprochar 'fallos administrativos' que, según el exalcalde, contradicen la definición que hizo Sanz de sí mismo en su discurso de investidura: «Detesto la desorganización y la improvisación».

Uno, por tener que repetir una junta general de Tussam al infringir apartados como el número de concejales que se nombraron. O por tener trabajando al director de Protocolo, Francisco Yuste, durante 24 horas después de ser cesado «porque no se le comunicó de la forma debida» y teniendo que gestionar «nada menos que con la Casa Real la visita de Felipe VI». O por qué, en la citada junta general de Tussam, se dijo que el sueldo del nuevo gerente —Manuel Torreglosa— era de 140.000 euros anuales «cuando luego en una nota de prensa aparecía que eran 150.000». O el hecho de que directivos aún no nombrados oficialmente «deambulen por dependencias municipales y tengan contacto con funcionarios». O el hecho de que se hayan convocado consejos de administración «sin documentación». O, por último, el «cinismo» —según Muñoz— de plantear subidas de sueldo a los gerentes «atendiendo a un argumento de profesionalidad, que podemos estar de acuerdo —dijo—, y al mismo tiempo se rebajen los requisitos», en relación a la formación académica de los nuevos directivos.

Una ristra de acusaciones, en un tono nervioso, tenso y a contrapié que evidencian el difícil papel que le tocará asumir a Antonio Muñoz en la oposición a la que por lo visto ayer Sanz no dará mucha tregua a tenor de la explicación oficial expresada vía nota de prensa: «Parece que aún no se han dado cuenta de que han perdido las elecciones».

El ahora portavoz socialista denuncia que el alcalde tuviese trabajando al director de Protocolo 24 horas después de su cese

LA TOMA DE POSESIÓN DEL CONCEJAL ISMAEL SÁNCHEZ
En un pleno que se tensó de forma inesperada, el momento más caluroso y entrañable fue al principio, cuando el concejal de Podemos-IU Ismael Sánchez tomó posesión de su acta tras no haber podido hacerlo el día 17 por un serio problema de salud. Todos se pusieron en pie y le aplaudieron. // FOTOS VANESSA GÓMEZ

La promotora Inbisa invierte 65 millones en Entrenúcleos para levantar 300 viviendas

▸ La compañía indica que en esta zona se mantiene muy alta la demanda

LUIS MONTOTO
SEVILLA

La subida de los tipos de interés y el efecto de la inflación no ha enfriado los ánimos del sector de la promoción inmobiliaria. El último ejemplo lo protagoniza la compañía Inbisa, que ha decidido aterrizar en Entrenúcleos con un proyecto que rozará las 300 viviendas y que se ubicará en la avenida Manuel Clavero Arévalo. La construcción de este nuevo complejo residencial conllevará una inversión cercana a los 65 millones de euros, según ha desvelado la compañía a ABC de Sevilla.

La operación supone un nuevo respaldo para este barrio emergente de Dos Hermanas, que Inbisa define como «un mercado que pese a las circunstancias económicas actuales mantiene una alta demanda de obra nueva». El solar que ha adquirido esta compañía –con sede en Madrid, Barcelona y Bilbao– cuenta con 12.011 metros cuadrados y 31.829 metros de superficie edificable.

Los factores que explican el movimiento de Inbisa inciden en las fortalezas de Entrenúcleos. «Es uno de los espacios de expansión urbanística más grandes de España con 750 hectáreas; en el diseño de este municipio se ha aplicado un modelo de ordenación moderno en el que son protagonistas las grandes avenidas y las amplias zonas verdes lo que, sumado a la gran oferta de servicios tanto comerciales como de ocio, hacen de esta zona una gran oportunidad de inversión», según apunta Pedro Vizcaino, director del negocio residencial de Inbisa.

Desarrollo sólido

En esta línea, Vizcaino sostiene que «Entrenúcleos posee sólidas dinámicas, con altos ritmos de comercialización y donde se están desarrollando promociones residenciales de alta calidad, con una firme demanda de obra nueva y que, por lo tanto, encajan con nuestros criterios de inversión». Inbisa también apunta que en esta zona de expansión del área metropolitana existen importantes «polos dinamizadores» de la actividad económica y social sevillana como son la Universidad de Loyola, la nueva Ciudad Deportiva del Betis o el futuro Palacio de Congresos y Exposiciones.

Por último, en la promotora señalan que es «muy importante que, en la concepción de este nuevo barrio, el diseño haya sido proyectado para que convivan diferentes tipos de usos, el residencial, comercial, terciario y dotacional, lo que, estamos seguros, garantizará que en pocos años se produzca una consolidación de la zona y su transformación en un importante enclave que impulse la economía y el empleo en Sevilla».

Tras esta adquisición, Inbisa eleva su cartera residencial a más de 1.100 viviendas repartidas por Andalucía, Baleares, Castilla y León, Cataluña, Madrid, Navarra y País Vasco.

Los expertos del sector señalan que se mantiene alto el apetito de los compradores por la vivienda nueva. Pese a la caída de las compraventas en el sector inmobiliario en el primer semestre de 2023, la construcción residencial está todavía por debajo de la demanda (debido a que hay escasez de suelo finalista). El segmento de segunda mano es el que está más afectado actualmente por la ralentización de las ventas.

Se trata de la segunda gran operación que lidera Inbisa en Sevilla. La compañía ya adquirió el pasado año un suelo de uso logístico de más de 72.000 metros cuadrados en el Polígono Industrial de Cabeza Hermosa en Alcalá de Guadaíra. En esta ocasión está desarrollando un desembolso de 40 millones de euros para un centro que tendrá 50.000 metros cuadrados.

12.011 M.
Es el tamaño de la parcela adquirida por la compañía en la avenida Manuel Clavero Arévalo, que tiene una superficie edificable que roza los 32.000 metros cuadrados

Manzana en la que se ubica el nuevo proyecto de Inbisa, que tendrá casi 300 viviendas // ABC

GUARDIA CIVIL

La rama sevillana del fraude del aceite destapa a los fabricantes, los tres cabecillas

J.D. SEVILLA

La rama sevillana del fraude en la elaboración, comercialización y etiquetado de aceite de oliva ha destapado a los fabricantes del producto, los cabecillas de la trama, en una nave del polígono La Red, en Alcalá de Guadaíra. Es el resultado de la investigación del Sepona de la Guardia Civil en Sevilla, en la denominada operación 'Giraoliva2sev'. Se investigan a ocho personas por presuntos delitos de estafa contra el mercado y los consumidores y la propiedad industrial y se han inmovilizado más de 143.000 litros de mezcla de aceite de semilla con aceite de orujo, que se comercializaba con diferentes marcas como aceite de oliva.

La Guardia Civil andaba detrás de destapar este fraude en Sevilla cuando en Badajoz saltó una alerta sanitaria de la Agencia Española de Seguridad Alimentaria y Nutrición. Se iniciaba entonces una doble investigación del Seprona: Sevilla y Badajoz, cuya operación se cerró con nueve investigados, a los que hay que sumar los ocho de la investigación en Sevilla. Se había detectado la «falta de trazabilidad fiable» y de «garantías sanitarias en unas marcas de aceite». En un juzgado de Alcalá de Guadaíra

Según detalló ayer la Guardia Civil de Sevilla, el aceite era distribuido con una etiqueta dada de baja y un código de barras que no se correspondía con éste, todo ello bajo la denominación de aceite de oliva virgen extra, utilizando distintos domicilios sociales y responsables, así como unos precios «muy por debajo» del mercado.

Los investigadores detectaron dos naves en las cuales se podrían estar realizando el envasado y etiquetado del aceite. En los registros, los agentes encontraron dos depósitos que contenían aceite de semilla, maquinaria para la mezcla y envasado así como un ordenador y una impresora de etiquetas.

En los análisis del producto se detectó una composición de aceites ajenos que correspondían con aceite de semilla y aceite de orujo, no con el de oliva virgen extra. Por ello, se han inmovilizado 143.433 litros de esta mezcla de aceite entre las provincias de Sevilla, Córdoba y Badajoz, del cual se habría obtenido un beneficio ilícito de 851.992 euros. La Guardia Civil ha investigado a tres personas como autores de los hechos y a otras cinco como distribuidores de las marcas, todas ellas en la provincia de Sevilla.

Ocho entidades financieras se han presentado a la convocatoria de la Junta y cuando se firmen los convenios ***se abrirá el plazo de solicitudes*** *para los jóvenes andaluces*

¿Cómo conseguir las ayudas a la vivienda joven?

SORAYA FERNÁNDEZ SEVILLA

Miles de jóvenes andaluces están pendientes de que se abra el plazo para acceder al nuevo programa de la Junta de Andalucía para adquirir su primera vivienda. Se trata del programa Garantía Vivienda Joven, por el que el Gobierno andaluz concederá avales a andaluces de hasta 35 años, que, junto a la hipoteca bancaria, les permitirán cubrir el 95% de la compra de su primera casa.

El objetivo de este programa, que para este año dispone de 20 millones de euros, es ayudar a los jóvenes andaluces que, pese a contar con ingresos suficientes para hacer frente al pago de las cuotas del préstamo hipotecario para financiar su primera casa, no han podido ahorrar lo suficiente para la entrada, los impuestos y demás gastos que la compraventa y la financiación conllevan, una dificultad agravada en los últimos años por la precariedad laboral, los bajos salarios, el alto índice de desempleo y la crisis financiera.

Pero ese momento aún no ha llegado. Todavía no hay fecha para la apertura del plazo de solicitudes. Tras la convalidación, a finales de mayo, en el Parlamento andaluz del decreto ley para la primera edición de este programa, el primer paso fue abrir la convocatoria a entidades financieras interesadas, un plazo que ya ha concluido. Según confirmó ayer a ABC la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, han sido ocho las entidades bancarias presentadas.

Una joven mira las ofertas de una agencia inmobiliaria // EP

Ahora, la Junta y estos bancos deberán firmar los convenios de colaboración pertinentes y será entonces cuando se abra la convocatoria para que los jóvenes soliciten, sin coste alguno, el aval a dichas entidades financieras, algo que no deberá sobrepasar el mes según establece el programa.

La Junta concederá avales a jóvenes de hasta 35 años que, junto a la hipoteca, les permitirá cubrir el 95% de la compra de su primera casa

Requisitos

Serán dichas entidades financieras las que deberán acreditar el cumplimiento de los requisitos de los solicitantes: deben estar empadronados en un municipio de Andalucía, tener hasta 35 años cumplidos y destinar la vivienda a domicilio habitual durante al menos dos años.

Sólo se prestarán garantías hipotecarias para adquirientes de primera vivienda, ya sea libre o protegida, sea nueva o usada. También es un requisito indispensable encontrarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y de la Seguridad Social.

El demandante tampoco podrá ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional, salvo excepciones; deberá estar empadronado en el municipio donde se ubique la casa a adquirir y tener suscrito un contrato de arras o preacuerdo que acredite el compromiso de compraventa del inmueble.

La vivienda debe estar situada en un municipio de la Comunidad autónoma de Andalucía. Su precio de referencia máximo será de 295.240 euros con carácter general, pudiéndose incrementar un 20% si la vivienda es eficiente energéticamente en grado A o B, hasta los 354.288 euros.

Con el préstamo preconcedido, la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda resolverá la concesión de la garantía y, posteriormente, quedará concedido el préstamo. Con la partida inicial, se estima que el programa Garantía Vivienda Joven alcance a unos 1.000 andaluces, aunque esa cifra se irá incrementando a medida que se vayan amortizando los préstamos.

CONSEJERÍA DE FOMENTO

La Junta prorroga hasta fin de año la subvención al transporte

ABC SEVILLA

La bonificación del 60 por ciento en los viajes del transporte público metropolitano de la Junta de Andalucía (autobuses, metros y tranvías) se prorrogará hasta final de año. Los usuarios seguirán optando a este descuento utilizando la tarjeta del Consorcio y los bonos de los metros.

Esta bonificación se incluye dentro del Pacto Social y Económico por el Impulso de Andalucía que suscribió la administración autonómica con la Confederación de Empresarios de Andalucía (CEA) y los sindicatos UGT-A y CCOO-A. Esta bonificación se suma a los descuentos que ofrece desde hace años y de forma permanente la tarjeta del Consorcio y que oscilan entre el 30 y 40 por ciento, así como a las ventajas que ofrece la Tarjeta Joven de Transporte desde hace año y medio, con rebajas de al menos el 50 por ciento del precio del billete sencillo para andaluces menores de 30 años.

Andalucía aplicaba desde enero de 2023 una bonificación adicional del 50 por ciento en el transporte público, aunque a partir de abril la administración autonómica asumía un diez por ciento adicional para alcanzar una rebaja de hasta el 60 por ciento.

La consejera de Fomento, Rocío Díaz // ABC

Servicio Valenciano de Empleo y Formación // JUAN CARLOS SOLER

España dobla el paro europeo y es líder en desempleo juvenil

▸ Más del 28% de los jóvenes españoles menores de 25 años no tiene trabajo

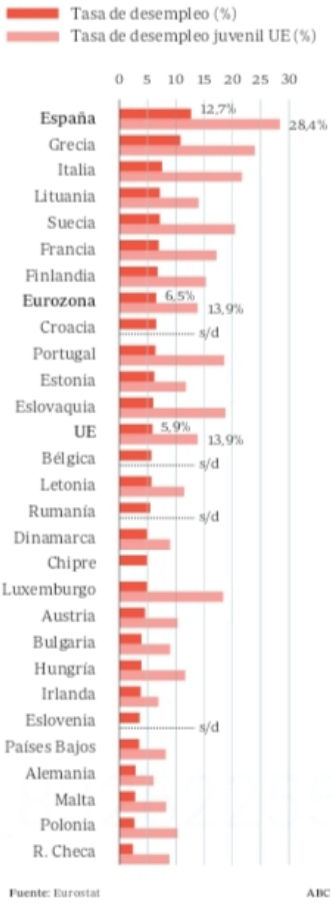
SUSANA ALCELAY
MADRID

«España va como una moto». El presidente del Gobierno celebraba así las dos buenas noticias económicas conocidas esta semana. La OCDE elevó su previsión de crecimiento del PIB por encima del 2% para este año y Eurostat informó de que la eurozona entró en recesión en el primer trimestre del año, pero con España creciendo a tasas del 0,5% trimestral. ¿Que está ocurriendo? La economía crece y se crea empleo, pero no con la suficiente fuerza para absorber los casi tres millones de parados que tiene nuestro país ya prácticamente crónicos. Un desequilibrio que sitúa a España a la cabeza de Europa y ello pese al lavado de cara de la reforma laboral de Yolanda Díaz, que prometía ser un poderoso estímulo para generar puestos de trabajo y aliviar más de lo que lo está haciendo las listas del desempleo.

La oficina estadística ha certificado que España contabilizó en mayo tres millones de personas sin empleo, de las cuales 472.000 eran menores de 25 años. Eurostat refrescaba así la memoria al presidente Pedro Sánchez en la cuenta atrás del 23J y volvía a colgar a España la medalla de paro juvenil y a avisar de que el desempleo doblaba la media de nuestros competidores con una tasa del 12,7%. El paro de los jóvenes ha crecido casi un punto en un año, hasta rozar el 29% y la tasa general está prácticamente estancada mientras España se afianza como líder del desempleo desbancando a Grecia, que hace apenas un año copaba el primer puesto de la clasificación.

Los datos de Eurostat reflejan que la zona euro logró mantener sus niveles de paro en un 6,5% durante el pasado mayo con respecto a abril, porcentaje que permite mantener el mínimo histórico de toda la serie. En comparación con el mismo mes del año pasado, la tasa se redujo dos décimas y es nueve inferior al registrado antes de la pandemia, cuando en febrero de 2020 marcó el 7,4%. En el conjunto de la Unión Europea, el desempleo cayó una décima respecto al mes anterior y también dos décimas frente a mayo de 2022, situándose en el 5,9%. El 12,7% de paro en España tiene cerca el registrado por Grecia, con un 10,8%, e Italia, con un 7,6%. En el otro extremo se sitúan países como República Checa (2,4%), Polonia (2,8%) y Alemania (2,9%).

Paro en Europa



Fuente: Eurostat ABC

Peor dato de 30 países

El doble de paro... y líder en desempleo juvenil con una tasa cercana al 29% frente al 13,9% de la UE y la eurozona. España se anota así el peor dato de los 30 países que conforman la lista, seguida de Grecia, con una tasa del 27,2%, e Italia, que alcanza el 24,5%. Son los tres países que peores datos tienen en empleabilidad joven.

Más allá de las cifras, la comparativa de la tasa de paro entre los jóvenes refleja el gran problema que arrastra nuestro país. El paro, especialmente el juvenil, se ha convertido ya en un desequilibrio estructural que, aunque mejora, sigue en variables excesivamente altas. Distamos mucho de competidores como Alemania, donde el desempleo entre los jóvenes solo es del 5,5% o Francia, con un 16,3%, más de doce puntos, sin embargo, le separan de España. Estamos más cerca de Grecia, con una tasa de paro entre los menores de 25 años del 27,2% o de Italia, con un 24,5%.

¿Qué pasa con los jóvenes? Las elevadas cotizaciones que se pagan y el sistema de entrada y salida del mercado de trabajo no están ayudando, según coinciden los expertos laborales, a lo que también se suma la falta de formación en algunos casos que se convierte en una barrera insalvable para dar el salto al mercado laboral.

ANTIGÜEDADES
COMPRO MUEBLES
Pinturas, espejos, relojes, monedas, joyería...Vacío pisos. Visito pueblos.
Muñoz 629 900 204

ESTADÍSTICAS DEL INE

España tenía 3,8 millones de viviendas vacías en 2021

S. E. MADRID

El Instituto Nacional de Estadística (INE) ha cifrado el número de viviendas vacías en España a 1 de enero de 2021 en más de 3,8 millones, el equivalente al 14,4% del total del parque contabilizado por el organismo (26.623.708 viviendas). Así lo refleja la estadística 'Censo de Población y Viviendas 2021', en los que se procede a una clasificación «más precisa» del parque de viviendas en España gracias a datos como los del consumo eléctrico, que a su vez se basan en 28,8 millones de contadores o CUPS (código único de punto de suministro).

Estos resultados, precisa el INE, aún tienen la consideración de provisionales y ofrecen resultados para todos los municipios mayores de 1.000 habitantes, que representan el 97% de la población, y se agrupan a nivel provincial los de los menores de 1.000 habitantes.

Las viviendas vacías se encontraban en 2021 con mucha mayor proporción en municipios pequeños. Así, los de menos de 10.000 habitantes, en los que residía el 20,3% de la población total, registraron el 45% del parque de viviendas vacías. Por el contrario, las ciudades de más de 250.000 habitantes, donde residía el 23,8% de la población, sólo contenían el 10,5% del total de viviendas vacías.

Atendiendo sólo a las 30 ciudades con más de 200.000 habitantes, los mayores porcentajes se dieron en Santa Cruz de Tenerife (17,3%), Vigo (15,1%), La Coruña (14,7%), Las Palmas (14,3%) y Cartagena (13,3%).

Según el censo de 2021, tres de cada cuatro hogares, el 75,5%, tenía su vivienda en propiedad, frente al 78,9% observado 10 años antes y el 82,2% de 2001. Por el contrario, el porcentaje de viviendas en alquiler creció en 2021 hasta el 16,1% del total, continuando así con la tendencia al alza registrada en las dos últimas décadas. En 2011, este porcentaje era del 13,5%, y en 2001, del 11,4%. Barcelona (31,1%) y Gerona (30,9%) son las capitales con mayor porcentaje de viviendas en alquiler en 2021, mientras que Huelva (8,6%) y Jaén (9,8%) presentan los porcentajes más bajos.

Vivienda en alquiler

En la última década, el porcentaje de viviendas en régimen de alquiler ha aumentado en casi todas las capitales de provincia. Por el contrario, descendió en seis, de las que cuatro estaban en Andalucía, destacando el descenso de Cádiz, del 24,8% al 16,5% del total.

SEVILLA

● La ejecución de este transporte en Nervión, cuyo estreno se anuncia para 2024, se suma a la lista de obras interminables con sobrecoste que parecen una constante en Sevilla

La ampliación del tranvía: dos años de obra para 1,4 kilómetros

FOTOS: JUAN CARLOS VÁZQUEZ

Avance de la obra en Luis de Morales.

Estado de los trabajos del tranvía en San Francisco Javier.

LA CATENARIA

ANA S. AMENEIRO

@alamedera

LA tónica de obras públicas que se eternizan en plazo y derivan en un sobrecoste sobre el presupuesto de adjudicación se ha convertido ya en una constante en Sevilla. La ampliación del tranvía a Nervión se suma a esa lista, a juzgar por las últimas noticias que ha ofrecido esta semana el Ayuntamiento de Sevilla: que la obra no se acabará hasta enero de 2024 y que va a costar más dinero del previsto.

¿Cómo es posible que la prolongación del Metrocentro de San Bernardo a Nervión vaya a duplicar el plazo de adjudicación cuando estamos hablando únicamente de un tramo de 1,4 kilómetros? El Ayuntamiento de Juan Espadas adjudicó a la UTE formada por las constructoras Sando y Vías y Construcciones esta primera fase que llega al cruce con Luis Montoto por 14,9 millones de euros y un plazo de construcción de 12 meses.

> Los trabajos de construcción avanzan a un ritmo insufrible de 58 metros al mes

Pues bien, finalmente va a necesitar nada menos que dos años de obra para construir ese kilómetro y medio. Ese ritmo implica que las obras del tranvía avanzan a razón de 58 metros cada mes, algo insufrible. Los trabajos se adjudicaron en diciembre de 2021.

Respecto al presupuesto, esta semana también se ha sabido que que el tranvía costará más de los 14,9 millones, aunque el gobierno actual de José Luis Sanz (PP) ha preferido no ofrecer por ahora detalles de este sobrecoste. Oficialmente, por tanto, no ha trascendido la cuantificación de los millones de más que costará la obra.

La causa del desfase de plazos y de presupuesto se debe, sobre todo, a los problemas que ha dado la construcción del túnel por el que discurrirá el tranvía en el cruce de Ramón y Cajal hasta San Francisco Javier. Este paso inferior tiene una profundidad de 5 metros, una longitud de 96 metros y una anchura de 7,8 metros. El desvío de los servicios afectados (gas, Movistar y Endesa) para ejecutar este subterráneo de 96 metros de longitud ha dado tantos problemas que se ha tenido que replantear la estructura. Lamentablemente, esta incidencia se parece demasiado los problemas que se dieron en la construcción de la primera línea del Metro de Sevilla, sobre todo en el barrio de Los Remedios, debido a deficientes estudios del subsuelo en el proyecto.

A estos problemas que ha dado esta estructura subterránea tan sencilla se han sumado otros como el aumento de costes por la inflación y el retraso con que fueron llegando los materiales de obra en los primeros meses de la construcción.

De la lista de obras que se eternizan en la ciudad y sufren desfases presupuestarios destaca sobremanera la segunda ronda de circunvalación de Sevilla SE-40, que empezó a ejecutarse en 2007 por parte del Ministerio de Transportes y todavía queda pendiente de acabar la mitad de su trazado de 77 kilómetros, entre ellos el polémico paso del río. El último plazo que ha dado el Ministerio para estrenar esta interminable carretera es el año 2030.

El alcalde Sanz en la visita el miércoles a las obras con Salvador Botija (Tussam) y Juan de la Rosa (Urbanismo).

Sanz: "El tranvía y el tranvibús no me gustan, pero no los paralizaré"

El alcalde, José Luis Sanz, ha recalcado esta semana que va a mantener los transportes proyectados por el anterior gobierno local socialista (Juan Espadas y Antonio Muñoz): el tranvía de Nervión a Santa Justa y las dos líneas de tranvibús (de la estación de trenes de Santa Justa al centro y de Sevilla Este-Torreblanca a Santa Justa). Lo dijo esta semana a preguntas de este periódico admitiendo que ninguno de estos proyectos le gustan porque, en su opinión, lo que necesita Sevilla es el Metro. "He dicho durante estos 600 días que no voy a ser un alcalde revisionista. Creo que las ciudades no pueden avanzar si cada vez que llega un alcalde nuevo se pone a revisar o a quitar y a cuestionar todo lo que han hecho los anteriores". Sanz destacó que la ampliación del tranvía a Nervión no le convence, pero seguirá adelante con la prolongación hasta Santa Justa que proyectó el socialista Espadas. "A mí el tranvía no me gusta, pero evidentemente esto es un proyecto que ya está en marcha, que estaba prevista una segunda fase para llegar a Santa Justa, y esta se acometerá en el menor tiempo posible". Respecto al tranvibús, el alcalde afirma que no le gusta, pero al estar en licitación no lo tocará. "El tranvibús me parece un parche, pero es un proyecto que se está licitando y está financiado con fondos europeos, luego ni vamos a poner en riesgo esos fondos europeos que puedan llegar ni vamos a paralizar ninguna licitación. Creo que la solución inmediata era empezar cuanto antes la línea 2 de Metro", dijo.

SEVILLA

Muñoz afea a Sanz su "expulsión" de la ejecutiva de Urbanismo

● El alcalde crea cuatro comisiones permanentes de carácter especial que no serán públicas

FOTOS: JUAN CARLOS VÁZQUEZ

Álvaro Pimentel y José Luis Sanz conversan durante la sesión plenaria.

Mar González y Antonio Muñoz, antes de arrancar el Pleno.

R. S.

La sesión plenaria aprobó ayer por unanimidad de todos los grupos políticos (PP, PSOE, Podemos-IU y Vox) las retribuciones, "sin alteración" con respecto al mandato anterior, para el alcalde, tenientes de alcalde y ediles con responsabilidad de gobierno, concejales, portavoces y Presidencia del Pleno. José Luis Sanz percibirá un sueldo anual de 92.440 euros.

Los portavoces de los grupos municipales recibirán, según las tablas salariales para la dedicación a tiempo completo, 78.419 euros al año. En el supuesto de que por cualquier motivo no tuvieran retribuciones del Ayuntamiento, el portavoz adjunto tendrá derecho a estas percepciones, recoge la propuesta. Los tenientes de alcalde y concejales con responsabilidades de gobierno percibirán 78.419 euros; la Presidencia del Pleno, la misma cantidad, y 57.618 euros un edil sin esa responsabilidad.

El número de miembros de la Corporación que perciben retribuciones en dedicación exclusiva no podrá ser superior a 22; los que se acojan al régimen de dedicación parcial tienen tres opciones: dedicación al 25%, 50% y 75%. Los miembros de la Corporación que no tengan ni dedicación exclusiva ni parcial, por asistir a los plenos y a las comisiones, podrán percibir, finalmente, 300 euros (se ha subido "mínimamente", ya que estaba fijado en 220 euros) y un máximo de 1.000 (el tope estaba en 880 euros).

El acuerdo salarial que se somete al Pleno prevé mantener las retribuciones íntegras para los coordinadores generales (69.504 euros al año); directores generales (64.622 euros) y directores generales de Distrito (58.814 euros). Si estos cargos tienen la condición de funcionarios de carrera las retribuciones se fijarán en 77.043 euros anuales.

Los grupos políticos dieron su apoyo unánime a la creación de seis comisiones permanentes: Comercio y Consumo; Urbanismo, Patrimonio, Vivienda e Identidad Urbana y Edificios municipales, limpieza, arbolado y Parques y Jardines; Seguridad ciudadana, Movilidad y Recursos Humanos, y Barrios de atención preferente y derechos sociales.

Se crean cuatro comisiones permanentes de carácter especial, que no tendrán carácter público, salvo que por acuerdo del Pleno actúen como una comisión delegada permanente. Serán la Comisión Especial de Cuentas; de Sugerencias y Reclamaciones; de Control y Fiscalización del Gobierno, y de Seguimiento de cumplimientos del acuerdos plenarios.

El portavoz del grupo municipal del PSOE, el ex alcalde Antonio Muñoz, deseó que este mandato transcurra con "absoluta normalidad" e hizo la primera reclamación al primer edil popular, por sus primeros días al frente del gobierno municipal, que "marcan el tono", y recordándole sus palabras

El Pleno aprueba por unanimidad los sueldos "sin alteración" para este mandato

del discurso de investidura en el que reconocía que "detesta la improvisación y desorganización".

En este sentido, le afeó Muñoz la celebración de juntas generales en empresas municipales que "se han tenido que repetir" y consejos de administración "sin documentación". "¿Esto es serio?", se preguntó. El portavoz socialista elevó el tono de su crítica al referirse a la "expulsión" del PSOE de la Ejecutiva de Urbanismo. El puesto que "por tradición" se reservaba al principal grupo de la oposición, Muñoz aseguró que le ha sido asignado a Vox. "Explique esto. Usted ha empezado a elegir", sentenció.

El portavoz del PP, Juan Bueno, lamentó el "nerviosismo y las medio amenazas" del portavoz socialista. "Está usted demasiado exacerbado", apuntó, al tiempo que defendió que el nuevo gobierno municipal ha trabajado en sus primeros días con el objetivo de que "todo rodara". Reconoció "pequeños" fallos, por los que "hemos pedido disculpas públicas".

Casi 600 vecinos piden el "uso pacífico" y seguridad en el parque canino de la Rosaleda

R. S.

La Asociación de Vecinos El Triángulo ha registrado casi 600 firmas en el Distrito San Pablo-Santa Justa para reivindicar el "uso pacífico de la zona de esparcimiento canino y la seguridad vecinal" en el parque de La Rosaleda.

La recogida de firmas se inició después de que en esta zona de recreo apareciesen salchichas con clavos, que además suponían un peligro para los niños y las niñas más pequeñas del barrio.

Cientos de vecinos del parque de la Rosaleda, situado entre la Carretera de Carmona y la calle Arroyo en el barrio de Santa Justa, han respaldado la iniciativa de la Asociación de Vecinos del Triángulo para "solicitar una mayor protección" en la zona canina de dicho parque.

Desde la apertura de la zona de esparcimiento canino en este parque se han encontrado diferentes tipos de alimentos con agujas o alfileres, clavos y objetos punzantes. Una realidad "totalmente intencionada", según esta asociación de vecinos. Además, advierte del grave riesgo que supone para cualquier persona, sobre todo niñas y niños que pueden "ser víctimas directas de lesiones por tan tremenda barbarie".

En este sentido, desde la Asociación de Vecinos se reivindica el uso respetuoso de esta zona de esparcimiento canino, que se inauguró hace unos meses tras ser eliminada para la construcción de un gimnasio en la misma plaza hace unos 15 años.

Estos hechos han sido objeto de la oportuna denuncia ante la autoridad competente, por un posible delito contra los animales, tipificado en el art. 340 bis del Código Penal, cuyas penas podrían llegar de entre los 3 y 18 meses de prisión más cuantiosas multas.

OBSERVATORIO INMOBILIARIO

Precios más **frecuentes** a los que puede comprarse una vivienda en Andalucía

● Jaén y Almería son las provincias que tienen una oferta más barata aunque en las ocho andaluzas son más caros con respecto a 2022

Oferta de viviendas en una agencia inmobiliaria.

EUROVAL
Artículo elaborado por Instituto de Análisis Inmobiliario

RECURRIMOS a una base de precios propia, eliminando los que son anormalmente muy bajos o altos. Los precios no tienen en cuenta la dimensión ni el estado de la vivienda. Tomamos diez rangos del 10% de la muestra cada uno; en el rango 1 con el 10% está el precio al que puede encontrarse las viviendas más baratas, y en el rango 10 el precio inicial del 10% de las viviendas más caras. Por motivos de espacio sólo se recogen en la tabla el rango de hasta el 30% más barato y entre el 40% y 60%, que es el tramo intermedio que resulta más útil, ya que en los tramos inferiores de precios hay viviendas cuyo estado no es bueno, y no son comparables con las de los tramos superiores; y los tramos muy altos pueden presentar viviendas excéntricamente caras.

En la tabla comparamos para cada provincia el tramo hasta el 30% más bajo, lo que quiere decir que el 70% de las viviendas se venden a precios más caros que los que figuran en este tramo, para 2023 y 2022. Vemos que estos precios más bajos oscilan entre los 64.500 de Jaén y 72.000 de Almería (tomamos la parte alta del tramo), entre 90.000 y 110.000 euros para, de menos a más, Huelva, Córdoba, Sevilla, Cádiz y Granada; y el caso excepcional de Málaga con 185.000 euros. Con respecto a 2022 en todas las provincias sube el precio, con Jaén y Almería prácticamente estable.

Si tomamos el tramo que va del 40% al 60%, estamos viendo los precios del 20% intermedio, de manera que fuera de ese tramo el 40% al que puede comprarse una vivienda es más caro, y el otro 40% más barato. También vemos 2023 y 2022. Los precios oscilan (tomamos la parte alta del tramo) entre 90.000 de Jaén y 115.000 de Almería, y, entre 129.500 euros y 169.000, de menos a más, Huelva, Córdoba, Cádiz, Granada, y Sevilla, con la excepcionalidad de nuevo de Málaga en 271.400 euros. Respecto a 2022 los precios se frenan en Almería, Córdoba, Huelva y Jaén, y suben en las demás.

En tercer lugar, comentamos el comienzo del tramo del 10% más caro, en el gráfico de barras.

Los precios van desde los 150.000 euros en Jaén. 180.000 en Almería, y 200.000 en Huelva, al abanico entre 224.000 a 280.000, de menos a más, en Córdoba, Cádiz, Granada, y Sevilla; y a mucha distancia Málaga donde el tramo más caro empieza en 456.000 euros. Los precios se frenan en Jaén, Almería y Córdoba, suben en Cádiz, Sevilla y Huelva, y caen en Granada y Málaga.

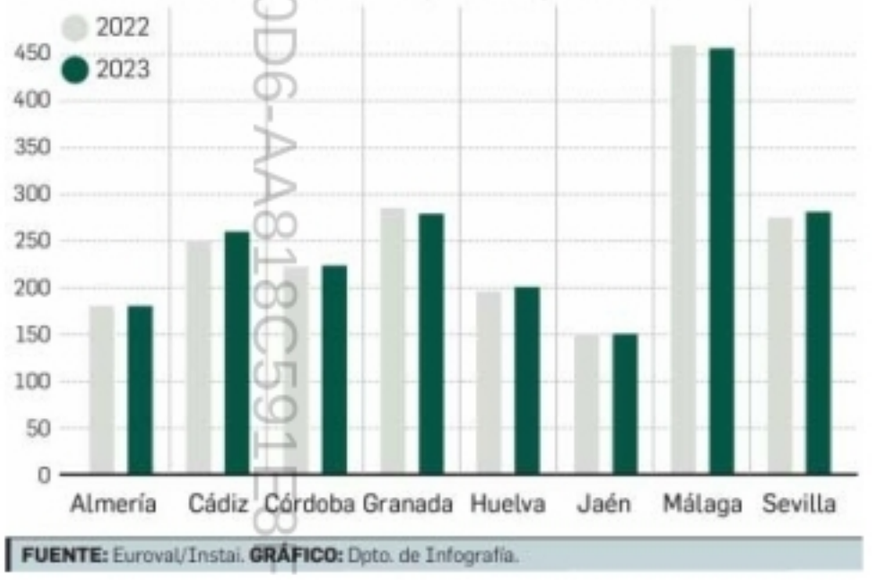
Tres ideas al menos se desprenden de estos datos. Una, que la estructura de precios cambia, de ahí el interés en observar su evolución en el tiempo y entre provincias. Otra, que los tramos más altos de precio tienen tendencia a estabilizarse o incluso caer, lo que nos indica que la demanda de vivienda muy cara se está frenando, y quizás en algunas zonas se llega a un umbral en que la demanda se desplaza a otros rangos de precios también elevados pero no extremos. La disparidad espacial de precios es algo obvio, pero las diferencias que se observan son tan significativas que merece analizarse las tensiones locales. En tercer lugar, si viéramos las principales ciudades, como en general sus precios son superiores a la media provincial, esto posibilita encontrar vivienda a menores precios en los entornos de las grandes ciudades, quitando algo de presión a la capital, como ocurre en Granada o Sevilla. En Málaga, sin embargo, donde los precios provinciales son superiores a los de la capital, hay una tendencia de los últimos años a que se encarezca significativamente la vivienda en la ciudad.

PROYECCIÓN DE PRECIOS EN ANDALUCÍA

	Rango 2022 10% - 30%	Rango 2023 10% - 30%	Rango 2022 40% - 60%	Rango 2023 40% - 60%
Almería	46610-72500	47000-71723	88000-116000	85000-115000
Cádiz	54000-88000	62000-104900	108000-145000	120000-158000
Córdoba	60000-91000	64000-93000	104000-133000	105000-135000
Granada	65000-105000	70000-110000	124000-165000	127000-169000
Huelva	59500-85000	64000-90000	98500-129000	105000-129500
Jaén	40000-64000	40000-64500	74900-90000	72500-90000
Málaga	120000-170000	130000-185000	194000-259000	211170-271400
Sevilla	56000-87900	60000-94000	102500-142000	114999-150000

Se frenan los precios más altos

Precio en miles de euros en las capitales de provincia



FUENTE: Euroval/Instai. **GRÁFICO:** Dpto. de Infografía.

EN CORTO

Vivienda

Grupo Jamsa anuncia la construcción de 76 viviendas en Córdoba, con zonas comunes, garajes, trasteros y locales comerciales, en una parcela de 4.000 metros cuadrados, y con un precio inicial de 187.600 euros. La promotora ya ha desarrollado cuatro proyectos en Córdoba. También en Córdoba Metrovacesa invierte 9 millones en la promoción de 47 viviendas de 1 a 4 habitaciones, con amplios espacios comunes, y calificación energética BB. Exxacon construye en Dos Hermanas (Sevilla) 325 viviendas, invirtiendo 63 millones, en una parcela de 13.300 metros, con amplias zonas comunes; las viviendas tienen 105 metros cuadrados de media y se destaca su calidad y diseño. En Sevilla Habitat Inmobiliario construye 69 viviendas de 1 a 4 dormitorios, con inversión de 31 millones; menciona que han comprado 18.000 metros de suelo para otra promoción de 160 viviendas y una inversión de 28 millones.

Segunda Residencia

Hay numerosos proyectos en Andalucía con orientaciones hacia el mercado internacional y autóctono de segunda residencia. Avantespacio adquiere suelo en Mijas (Málaga) para 154 viviendas de alto standing, y anuncia una promoción similar en Estepona (Málaga). La promotora londinense Dar Global, con la marca de automóviles Lamborghini, presentan un proyecto de lujos de 53 villas en Benahavís (Málaga) en el que se invertirán 282 millones. Se hace hincapié en la privacidad y seguridad del entorno de la promoción. En Cala de Mijas (Málaga) Metrovacesa invierte 13,3 millones en 48 vivienda de 2 y 3 dormitorios, con varias zonas comunes, y certificación energética y de emisiones B. Inmobiliaria Espacio desarrolla en Aguadulce (Almería) 35 viviendas de 2 a 4 dormitorios de las que destaca la funcionalidad, el diseño, y amplias zonas comunes.

Residencia de Estudiantes y Alquileres

White Investing RE, construye para vender a la aseguradora AXA una residencia para estudiantes en Cádiz, de 136 plazas, mencionando calificación de sostenibilidad por BREEAM; tiene ya otras residencias en Sevilla y Málaga. Boost Society también anuncia la adquisición de suelo en Cádiz para una residencia de estudiantes con 136 plazas en pequeños espacios. El auge de la demanda de plazas en residencias puede estar motivado por la escasez y elevado precio de los alquileres de vivienda; un informe del Observatorio Inmobiliario indica que en Málaga sólo el 14% del precio de la oferta de alquileres entra en lo que se considera sostenible con relación a la renta familiar media; este porcentaje es del 45% en Cádiz y 48% en Sevilla, pero es que además la oferta es muy escasa. En este sentido la consultora CEBRE analiza el suelo disponible y las tendencias de demanda y calcula que en tres años Málaga incorporará 1.500 viviendas construidas para alquilar, y Sevilla 1.000; comentan que no hay suelo finalista y por eso sube el precio del suelo en desarrollo.

Otros Aspectos del Inmobiliario

Es interesante la información de la plataforma Diariodesubastas.com de que lleva en España más de 3.000 subastas de inmuebles, por unos 300 millones, destacando en primer lugar Andalucía en este mercado, con 769 subastas del total inmobiliario. La cadena Lidl anuncia la inversión de 88 millones en una plataforma logística en Escúzar (Granada; con 65.000 metros cuadrados será la segunda mayor de Andalucía, y dará servicio a parte de las 120 tiendas que tienen en Andalucía, y mencionan que auto producirá hasta el 30% de la energía que consuma.

INMOBILIARIO

La vivienda se encarece más de un

MERCADO INMOBILIARIO/ Almería, Valencia y Málaga registran los mayores avances en el último año. Mientras, solo una, Girona,

Carlos Polanco. Expansión

Los últimos doce meses en el mercado inmobiliario han sido ciertamente interesantes. En ellos hemos podido ver el máximo esplendor de la, sin duda, mejor época para la vivienda de la última década. Pero también su lento declinar, que, por el momento, se percibe principalmente en la relajación del dinamismo del sector y no tanto en la evolución de los precios. Todo ello, aderezado por una Ley de la Vivienda que, si bien es cierto nació con severas limitaciones y puede tener los días contados si hay cambio de gobierno, puede alterar tanto la oferta como la demanda de inmuebles.

Los mercados inmobiliarios de las capitales del país, todos ellos ecosistemas únicos que muestran tanto las condiciones generales del mercado como sus propias particularidades, han sido testigos de todos estos pasos en el camino que han ido dejando huella en la evolución de precios. Así, como regla general, lo que reflejan los precios de las capitales es una importante subida que no obstante comienza a moderarse con el paso de los meses.

El informe de la vivienda en el segundo trimestre de España, realizado por Tinsa y hecho público ayer, da fe de un crecimiento del precio de la vivienda del 4,8% en este escarpado año. Lo cierto es que no es una subida tan espectacular, pero que cobra sentido al analizar el crecimiento del precio cada trimestre.

Porque durante el pasado año, el crecimiento del precio medio de la vivienda en España fue alto, con tasas trimestrales superiores al 2%. 2023 fue, en cambio, el inicio del parón: tras una subida del 0,9% entre enero y marzo, en el segundo trimestre se ha moderado un poco más, hasta el 0,6%. La lógica apunta, además, a que en los próximos trimestres está moderación se intensifique más, hasta el punto de transformarse incluso en una congelación.

Las causas son varias, pero, en resumen, el furor inmobiliario pospandémico toca a su fin y vuelve a la normalidad, con un fuerte ajuste en las compraventas que llevaría, en condiciones normales, a una caída en el precio, si no fuera porque la escasa oferta de vivienda ejerce como resistencia a la bajada de precios.

Aunque en esta tesitura hay realidades muy diferenciadas. Porque hay sitios en los que, pese a que el mercado se está relajando, la subida ha sido tan pronunciada que el interanual todavía se sitúa en el doble dígito. En concreto, Almería ha subido un 10,9%, Valencia un 10,7% y Málaga un 10,1%. Son, a día de hoy, los máximos exponentes del gran rendimiento del mercado de la vivienda desde el fin de la pandemia.

Pero hay grandes diferencias por capitales, tanto que hasta hay crecimientos negativos. Eso sí, solo en una de ellas, Girona, que es un 1,4% más barata que hace un año. Junto a la ciudad catalana, en los últimos puestos están Cuenca, que sube un tímido 0,4% interanual, y Palencia, un 0,8%.

"Los crecimientos interanuales, aunque positivos, van reduciendo su intensidad, resultado de unas variaciones trimestrales cada vez más tendentes a cero. Todo ello corrobora la tendencia a la es-

La falta de oferta empuja hacia arriba los precios en el centro de Madrid.

El distrito de Ciutat Vella se ha abaratado un 1,7% respecto al año pasado.

La zona centro impulsa a Madrid

Madrid se ha convertido en la segunda capital más cara de España. Con 3.654 euros por metro cuadrado, tras superar a Barcelona, solo tiene por delante a una en apariencia inalcanzable San Sebastián, con 4.249 euros. En la capital de España, el desequilibrio entre oferta y demanda, unido a los altos precios que en la actualidad tiene la vivienda nueva, por los disparados costes de materiales y energía, ha incrementado los precios. Esa falta de oferta se ve en las subidas de los distritos más céntricos de la ciudad, todos ellos con incrementos holgadamente por encima de la media del incremento de la capital del 4,5%. Así, Chamberí se ha encarecido un 8,9% en el último año; Retiro lo ha hecho un 7,5%; Centro, un 7,4%; Chamartín un 5,4%; y Barrio de Salamanca un 4,8%. Por su parte, los incrementos en obra nueva explican la gran subida del distrito de Vicálvaro, que lo hace un 9,9%. De hecho, este distrito es el que más se ha encarecido en toda la capital española. En el extremo contrario de estas fuertes subidas, está el avance del 3,9% en Usera, del 3,9% también en Villaverde y del 4,3% en San Blas. Por precio, los distritos más caros son Salamanca, donde el metro cuadrado tiene un coste de 5.584 euros; Chamberí, de 5.320 euros; y Centro, de 4.912 euros. Por contra, los más baratos son Villaverde, con 1.960 euros; y Puente de Vallecas, con 2.048 euros.

Pinchazo en distritos de Barcelona

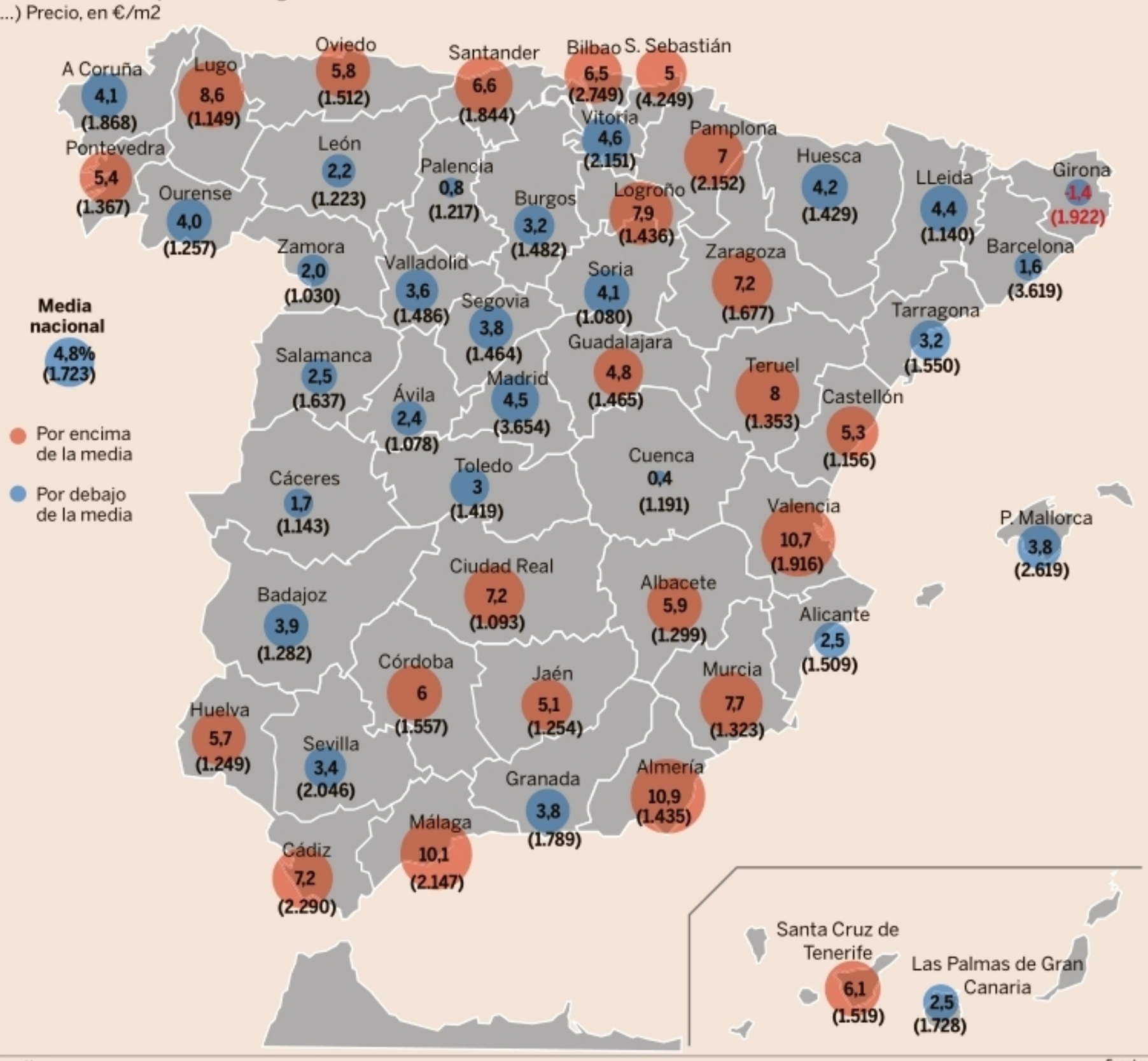
No es solo mérito de Madrid el hecho de que haya superado a Barcelona en cuanto al precio del metro cuadrado en venta, también tiene la culpa el lastre que resultan algunos distritos de la Ciudad Condal, que no es solo que crezcan poco sino que en un caso directamente se abaratan. Es el distrito de Ciutat Vella, cuyo precio ha bajado un 1,7% en el último año para situarse en los 3.646 euros por metro cuadrado. Además, hay subidas interanuales muy discretas, por debajo del 2%, en Sants-Montjuic (1,5%), Nou Barris y Ensanche (ambos 1,8%). Por contra, los mayores crecimientos se producen en Gracia y Sarriá-Sant Gervasi, que avanzan un 4,1%. Con todo, ese incremento es menor que el de la media de Madrid capital. A nivel inversor puede no ser la mejor de las noticias, pero un crecimiento tan tímido, que pone fin a unos meses de subida descontrolada facilita un poco el acceso a la vivienda para las familias que buscan una vivienda en la Ciudad Condal. En un contexto de dificultades para encontrar financiación, quizá el hecho de que en Barcelona la vivienda se encarezca menos que en otras capitales (de hecho, es la quinta que menos crece de toda España) anime a la gente a seguir con la búsqueda de una vivienda, si bien es cierto que al mismo tiempo pueda provocar que el propietario se lo piense dos veces antes de poner su vivienda en el mercado.

10% en tres capitales españolas

ha bajado de precio. Por primera vez en los últimos años, el precio de Madrid supera el de Barcelona.

ASÍ SE ENCARECE LA VIVIENDA, POR CAPITALES

Evolución anual del precio en el segundo trimestre de 2023, en %
(...) Precio, en €/m2



Expansión

Fuente: Tinsa

El acceso a la vivienda se complica

Las generalizadas subidas de precio de la vivienda que se dan en la mayoría de España son superiores a los incrementos en la renta de las familias, al menos si tenemos en cuenta la evolución de las subidas salariales que se dan en los convenios empresariales. Por eso, es posible decir que comprar una vivienda es, cada día que pasa, más inaccesible. A tal efecto, Tinsa cuenta con la métrica del esfuerzo teórico anual, "un ejercicio que simula el porcentaje de renta disponible que un hogar medio tendría que destinar al pago de la primera cuota de una hipoteca que cubre el 80% del valor de una vivienda media a los precios actuales". Según este, los españoles destinan de media un 33% de su renta al pago de la primera cuota anual de hipoteca. Si este porcentaje supera el 35%, se considera que el esfuerzo es preocupante. Esto se cumple ya en cuatro de las seis principales capitales españolas: Barcelona (51,2%), Madrid (46,9%), Málaga (45,8%) y Sevilla (39,8%). Mientras Valencia, con un 34,9%, se encuentra muy próxima de rebasar ese límite del 35% y todo indica que estará por encima ya el próximo trimestre.

tabilización de precios que observamos desde finales del año pasado", asegura Cristina Arias, directora de estudios de Tinsa.

Respecto a las dos grandes capitales del país, Madrid y Barcelona, el informe deja claro que tienen una evolución totalmente distinta, porque mientas en el segundo trimestre del año el precio de la vivienda se encareció un 2% en Madrid, Barcelona se estancó en un 0.3%. Y por ahondar en la distancia que hay entre el mercado de ambas ciudades: en el interanual, Madrid subió un 4,5% y Barcelona solo un 1,6%, lo que la convirtió en la quinta capital con menos crecimiento en el precio de la vivienda (ver información adjunta).

La desaceleración en la vivienda se percibe en el leve incremento trimestral del precio

Estos crecimientos tan dispares han provocado un hecho inédito en la historia reciente del inmobiliario español: la ciudad de Madrid ha *sorpassado* a Barcelona en el precio por metro cuadrado. Mientras en la capital de España se ha situado en los 3.654 euros, en la Ciudad Condal ha quedado en los 3.619 euros.

En esta comparación, las particularidades de cada mercado mencionadas previamente son fundamentales. Porque lo ocurrido en Madrid y en Barcelona es del todo distinto: aunque en las dos hay un problema evidente de desequilibrio entre oferta y demanda, lo que ocurre es que en Barcelona ha aparecido una balsa de oferta inesperada: inmuebles que han pasado del mercado de alquiler al de venta, ante el temor de los propietarios de que se impongan medidas nuevas de control de precios. Hay que recordar que la Generalitat fue pionera en la imposición de topes al alquiler y, aunque esa norma la tiró abajo el Tribunal Constitucional, generó una inseguridad jurídica que llega a nuestros días. Es el precedente de la Ley de la Vivienda, que podría generar la misma inseguridad en propietarios de todo el país.

La subida es del 4,5% en Madrid, mientras que Barcelona solo avanza un 1,6%

"En todas las grandes capitales se comienzan a detectar señales de desaceleración que son consistentes con el contexto macroeconómico y la consecuente moderación de la demanda. En Barcelona esta desaceleración se está produciendo de forma más rápida, dado que, ante el descenso de la demanda, la oferta compite más por cerrar las transacciones de compraventa. Madrid capital muestra una clara desaceleración del crecimiento del precio residencial en términos interanuales durante los últimos trimestres en el mercado de compraventa. En el actual contexto macroeconómico, se espera que los precios continúen tendiendo a la estabilización, sin que se esperen caídas, dada la limitada oferta disponible que sostendrá el precio ante una demanda solvente que, aunque se modera, no se desploma", añade Arias.

En otras grandes capitales, Sevilla ha crecido un 3,4%, Zaragoza un 7,2% y Palma de Mallorca un 3,8%.

Efe

Pedro Sánchez junto a los primeros ministros de Dinamarca, Mette Frederiksen, y Hungría, Viktor Orbán.

Choque en la UE por la política migratoria y la energética

CUMBRE/ La cita del Consejo Europeo finaliza con pugnas en estas materias en la antesala de la presidencia española.

Nacho P. Santos. Madrid

La cumbre del Consejo Europeo que reunió en Bruselas durante el jueves y ayer viernes a los líderes de los Estados miembro de la UE finalizó sin evitar el choque en dos materias de gran importancia para el devenir del proyecto europeo como son la política migratoria y la energética.

En lo que se refiere a la gestión de la inmigración, la disputa vino por parte de Polonia y Hungría, que trataron de vetar las conclusiones de los 27 en esta materia para presionar contra el acuerdo adoptado para el reparto de la carga de asilo entre todos los socios comunitarios. Pese a no contar con la plena unanimidad debido a la postura de Varsovia y Budapest, el presidente del Consejo Europeo, Charles Michel, destacó que "desde febrero se han hecho muchos progresos" y que "hoy contamos con una mayoría abrumadora" que apoya el pacto migratorio. Así, pese a reconocer que "dos países [en referencia a Polonia y Hungría] han manifestado que están en total desacuerdo", resaltó que "25 países, por contra, lo apoyan". "Tenemos una tranquilidad absoluta y sangre fría para continuar con el proceso", declaró.

Por su parte, la presidenta de la Comisión Europea, Ursula von der Leyen, aseguró que en la UE cuentan "con la presidencia española [que comienza hoy, 1 de julio y se alargará durante todo el segundo semestre de 2023] para un cierre exitoso" de esta reforma, para la que se espera alcanzar un pacto antes de las próximas elecciones europeas de 2024.

Hungría y Polonia son los únicos socios de la UE que se oponen al pacto migratorio

Los 27 ya alcanzaron hace tres semanas un acuerdo en relación a los reglamentos de gestión del asilo y migración y de procedimientos de asilo, pero ambos fueron aprobados con el voto en contra de Polonia y Hungría, una cuestión que ambos países han aprovechado durante la cumbre en Bruselas para oponerse a las conclusiones del Consejo en materia migratoria.

Energía

Otra cuestión que ha dividido a los 27 durante la cumbre ha sido la reforma del mercado eléctrico y el encaje de la energía nuclear. En este ámbito son las diferentes posturas entre las dos mayores potencias comunitarias, Alemania y Francia, las que mantienen abierta la brecha y alejan un pacto para el que también habrá que trabajar durante la presidencia española.

En relación a la reforma del mercado eléctrico las mayores desavenencias radican en torno a cómo funcionarán los llamados contratos por diferencia (CfD) en los que el Estado acuerda con el generador un precio fijo de compraventa de electricidad en un plazo determinado y luego se devuelve la diferencia, en función de si el precio real ha sido más alto o más bajo que el estipulado, según informó *Efe*. En concreto, el mayor obstáculo para un acuerdo es la diferencia de puntos de vista para determinar quién recibirá esos ingresos extraordinarios y establecer los contratos se aplicarán a las centrales nucleares ya existentes que extiendan su vida útil o amplíen su capacidad, tal y como defiende Francia. Para proseguir en la búsqueda de un acuerdo, la presidencia española contempla convocar un consejo extraordinario de ministros de Energía antes de agosto, y antes está prevista una reunión en Valladolid los próximos 10, 11 y 12 de julio para tratar de acercar posturas.

Por otra parte, durante la cumbre se discutió también sobre qué hacer con los beneficios extraordinarios obtenidos por los activos inmovilizados del Banco Central de Rusia a causa de las sanciones impuestas a este país por la invasión de Ucrania. En este sentido, Von der Leyen anunció que la Comisión Europea presentará una propuesta para utilizar "con prudencia" estos beneficios destinándolos a la reconstrucción de Ucrania.

España suma 3,8 millones de viviendas vacías, un 14,4% del total del parque

Carlos Polanco. Madrid

Casas sin gente y gente sin casa. Es la última gran paradoja del mercado inmobiliario español, porque mientras en las grandes ciudades y en los lugares en los que más demanda hay por comprar una vivienda en el país, el número de inmuebles es insuficiente, buena parte de las viviendas vacías se encuentran en los municipios de menos de 10.000 habitantes, donde la demanda es claramente inferior. El porcentaje, en concreto, es del 45%, según los datos hechos públicos ayer por el Instituto Nacional de Estadística en su *Censo de Población y Viviendas*, que en este caso hace referencia al año 2021.

El informe del INE especifica que hace dos años en España había 3,8 millones de viviendas vacías, lo que se traduce en una de cada siete de las que componen el parque de vivienda español, es decir, el 14,4% del total. De ellas, 1.173.031, el 30 %, estaban en localidades de entre mil y 10.000 habitantes, y 557.377, el 14,4%, en municipios con un censo inferior al millar de personas. Teniendo en cuenta que una de las máximas del mercado inmobiliario es que la ubicación es una de las características que despiertan el interés del comprador, estos datos son críticos. No deja de ser, al fin y al cabo, el mismo problema achacable a las viviendas de la Sareb que el Gobierno de Pedro Sánchez anunció que pondrían en el mercado: muchas de ellas estaban situadas en zonas en las que no hay una demanda de compra de vivienda lo suficientemente intensa como para que sirvan para solucionar el problema inmobiliario que asola España, donde el desequilibrio entre demanda y oferta empuja los precios al alza, tanto en venta como en alquiler.

Mientras, las ciudades que tienen más de un cuarto de millón de habitantes, donde ese problema de decalaje entre oferta y demanda es severo, sólo tienen un 10% del total de viviendas vacías. En ellas, reside el 23,8% de la población.

El INE ha obtenido estos datos de viviendas vacías al incorporar una novedad en sus sistema estadístico: a diferencia del censo anterior, que se remonta a 2011, se ha tenido en cuenta el consumo eléctrico para certificar si una vivienda está vacía o no.

Yendo a los municipios de más de 10.000 habitantes, se puede establecer cuáles son aquellos con mayor porcentaje viviendas vacías sobre el total de inmuebles. De este modo, en el primer puesto se encuentra Tías, en Las Palmas, con un 48% de las viviendas vacías; Mos, en Pontevedra, con un 46,5%; Monforte de Lemos, en Lugo, con un 40%; Aller, en Asturias, con un 38,9%; y Verín, en Ourense, con un 38,4%.

Además, el informe revela otros datos de interés, como por ejemplo el número de personas que viven solas en su hogar. Son, de los 47.400.798 habitantes de España, 5.001.166. Al menos, esa es la cifra de hogares unipersonales, lo que supone un aumento de 807.847, el 19,3 %, en diez años. De ellos 2.089.175 estaban ocupados por personas de 65 años o más, un 22,2 % más que en 2011, de los que siete de cada diez eran mujeres. Los hogares de dos personas son 5,2 millones; los de tres, 3,8 millones; los de cuatro, 3,1 millones; y los de cinco o más, 1,4 millones.

Teniendo en cuenta el año de construcción, el informe da cuenta de que hay 734.655 viviendas más en la década. Esto revela otro de los problemas estructurales del parque de vivienda español, una escasez de vivienda nueva que de ningún modo puede hacer frente a la demanda, lo que provoca que los precios continúen escalando. Además, la vivienda nueva es más cara por los costes de construcción relativos a materiales y energía. Un reciente informe del Banco de España establece que el ritmo de construcción es claramente insuficiente si tenemos en cuenta el saldo migratorio de los próximos años, lo que agudizará aún más el problema.

Por último, hay 2.607 alojamientos que son chabolas y caravanas, en los que están empadronadas 7.199 personas. También hay 14.066 "establecimientos colectivos", entre los que se encuentran residencias, cuarteles, prisiones o conventos, en los que en 2021 estaban empadronadas 333.826 personas.

El 45% de ellas se encuentran en municipios de menos de 10.000 habitantes

¿DÓNDE HAY MÁS VIVIENDAS VACÍAS?

Municipios con más de 10.000 habitantes con más porcentaje de vivienda vacía

Tías (Las Palmas)	48
Mos (Pontevedra)	46,5
Monforte de Lemos (Lugo)	40
Aller (Asturias)	38,9
Verín (Ourense)	38,4
Antigua (Las Palmas)	37,2
Formentera (Islas Baleares)	37,1
Lalín (Pontevedra)	35,8
Santiago del Teide (S. C. de Tenerife)	35,7
O Porriño (Pontevedra)	34,9
Bueu (Pontevedra)	34,8
Viveiro (Lugo)	34,7
Rianxo (A Coruña)	34,4
Mogán (Las Palmas)	33,7
Fuensalida (Toledo)	33,4

Expansión — Fuente: INE

Para evitar los efectos perjudiciales de la nueva norma, los caseros y profesionales inmobiliarios disponen de alguna escapatoria legal.

¿Cómo eludir la ley de vivienda?

Gonzalo Bernardos

La ley de vivienda perjudica a propietarios, profesionales del sector inmobiliario y a la mayoría de las familias que intentan alquilar un piso. La aparición de un control de precios constituye un nuevo impuesto a los caseros y una subvención de idéntica cuantía a los inquilinos. Su importe equivale a la diferencia entre el precio de mercado y el establecido por la intervención gubernamental.

La nueva norma afecta negativamente a agentes inmobiliarios y administradores de fincas porque les impide percibir cualquier remuneración de los inquilinos por la formalización del contrato de alquiler y la gestión inmobiliaria de la vivienda arrendada. La ley pretende que sus honorarios los paguen los propietarios, en lugar de los arrendatarios, tal como sucedía hasta el momento.

No obstante, será difícil que el anterior propósito se convierta en realidad. En el mercado de alquiler existe un gran exceso de demanda, pues los caseros son escasos y numerosos los aspirantes a inquilinos. Por tanto, los primeros tienen una posición predominante sobre los segundos y son plenamente conscientes.

En el negocio del alquiler, la clave del éxito consiste en tener como clientes a numerosos propietarios. Para conservarlos, en la mayoría de los casos los profesionales inmobiliarios renuncian a percibir remuneración alguna por conseguirles arrendatarios. Si pretenden obtenerla, muchos prescindirán de sus servicios, pues encontrarán a más de uno que les hará gratis la gestión. De una u otra manera, el coste lo pagarán los inquilinos.

Un ejemplo de lo anterior lo proporciona la aplicación de la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 2019. Por primera vez, dicha norma establece que las empresas tenedoras de inmuebles deberán pagar los honorarios derivados de la formalización del contrato de alquiler. Una disposición que no tuvo ninguna repercusión, pues dichas compañías se negaron a abonarlos. En base a uno u otro concepto, los sufragaron los inquilinos.

Menos oferta

El control de precios disminuirá la oferta de viviendas de alquiler convencional por cuatro motivos: la reducción de la rotación de arrendatarios, el desplazamiento de inmuebles al arrendamiento de temporada, la caída de la demanda de inversión y la venta de pisos debido a la menor rentabilidad proporcionada. De los anteriores factores, en el corto y medio plazo, el primero será el principal.

La reducción de la oferta perjudicará notoriamente a la demanda menos solvente

Después de unos pocos años, los inquilinos considerarán un "chollo" el importe pagado al propietario. Por tanto, la mayoría agotará el tiempo mínimo establecido por la ley y serán una minoría los que abandonarán antes la vivienda. En las grandes ciudades, la anterior coyuntura será muy diferente de la reciente, pues en los últimos ejercicios la permanencia media de los arrendatarios no ha llegado a los 36 meses.

La reducción de la oferta perjudicará notoriamente a la demanda menos solvente. En muchas ocasiones, una vivienda tendrá más de cinco interesados. Entre ellos, los propietarios elegirán el que les proporcione una mayor seguridad económica.

Paradójicamente, los colectivos más damnificados por la ley serán los que en mayor medida pretende beneficiar. Por ejemplo, los hogares monoparentales, las parejas con contratos de trabajo temporales y numerosos inmigrantes.

Para eludir los efectos perjudiciales de la nueva norma, los caseros y profesionales inmobiliarios tienen alguna escapatoria legal. No obstante, desgraciadamente no la poseen los inquilinos menos solventes, pues la Administración ha construido pocos pisos y sólo una pequeña parte de ellos los ha dedicado al alquiler. Desde mi perspectiva, los primeros poseen las siguientes alternativas:

1) **La inversión en otra comunidad.** Los resultados de las recientes elecciones autonómicas presagian la aplicación del control de precios únicamente en Cataluña, Navarra y Asturias. Los caseros que vivan en ellas difícilmente trasladarán su patrimonio inmobiliario a otra comunidad debido a la negativa repercusión fiscal, pero probablemente realicen nuevas inversiones en una diferente a la que residen. Las ciudades principalmente beneficiadas serán Madrid, Málaga, Valencia y Sevilla.

2) **El traslado de viviendas al arrendamiento de temporada.** Dicha modalidad no está afectada por el control de precios establecido en la ley. El inquilino debe residir temporalmente en la ciudad, pero puede estar en el piso dos meses, un año o un incluso un período de tiempo más elevado. En el contrato, es conveniente que figure la dirección de la residencia habitual del arrendatario e indique claramente que este no puede empadronarse en el nuevo inmueble.

3) **La oferta al inquilino de prestaciones adicionales al alquiler.** Existen tres distintas posibilidades:

a) El amueblamiento de la vivienda. Supone efectuar dos contratos: uno de arrendamiento del piso y otro de alquiler de los muebles. El primero cumple estrictamente la ley y el importe fijado es equivalente al del último año del anterior acuerdo o al indicado en el índice de precios. El segundo lo pactan libremente las partes. A través de él, el propietario recupera parcial o totalmente la cuantía perdida por la instauración del control de precios.

b) El arrendamiento de un parking. El esquema es el mismo que en el caso anterior. Existen dos diferentes contratos y el propietario percibe por el alquiler de una plaza de garaje un importe superior al vigente en el mercado.

c) Una opción de compra de la vivienda. En esta ocasión, el casero percibe cada mes ingresos por el alquiler del piso y la opción de compra. El importe pagado por la última se deduce del precio establecido en ella. Si el propietario no tiene ninguna intención de vender el inmueble, la única precaución que debe tener es establecer un importe notablemente superior al del mercado.

En mi opinión, los profesionales inmobiliarios pueden percibir sus honorarios de los inquilinos si:

1) **Les buscan una vivienda en el mercado de alquiler.** En otras palabras, actúan como *personal shopper*. Para cumplir con la legalidad, en los portales inmobiliarios no deben anunciar las distintas viviendas que poseen en su cartera, sino éstas de manera genérica. Por ejemplo, la disponibilidad en el distrito de Arganzuela (Madrid) de nueve viviendas entre 800 y 1.700 euros. Una vez contactada la agencia y efectuada la petición detallada por parte del interesado, le muestran el piso que más se ajusta a sus intereses y disponibilidad económica. Por tanto, de manera directa, es el profesional inmobiliario el que le consigue la vivienda al interesado y no el inquilino al propietario, tal como sucede ahora.

2) **Les contratan como asesores inmobiliarios.** Dicho asesoramiento no debe estar ligado a la vivienda arrendada, sino comprender distintos temas de carácter específico. En el contrato de asesoramiento, han de estar especificados claramente todos ellos. En ningún caso, ha de ser ficticio. Un ejemplo sería un acuerdo por dos años, sufragado por el inquilino al principio del primero, por un importe equivalente al que hasta poco percibían por la formalización del contrato.

En definitiva, como generalmente sucede, los afectados negativamente por una ley buscan evitar la mayoría de sus perjuicios mediante actuaciones que no vulneren la norma. Para conseguirlo, basta con encontrar en ella algún agujero. Casi siempre es posible, pues la imaginación de los damnificados suele superar a la de los legisladores. Estoy convencido que la Ley de Vivienda no será una excepción.

Profesor de Economía y director del máster inmobiliario de la Universidad de Barcelona.

Expansión

DIRECTORA ANA I. PEREDA

DIRECTORES ADJUNTOS: Manuel del Pozo, Iñaki Garay

Subdirector: Pedro Biurrun. **Desarrollo digital:** Amparo Polo. **Corresponsal económico:** Roberto Casado. **Redactores jefes:** Mayte A. Ayuso, Juan José Garrido, Tino Fernández, Javier Montalvo, Emelia Viaña, Clara Ruiz de Gauna, Estela S. Mazo, José Orihuel **(Cataluña)** y Miguel Ángel Patiño

Finanzas/Mercados Laura García / **Economía** Juan José Marcos / **Opinión** Ricardo T. Lucas / **Directivos** Nerea Serrano **Nueva York** Sergio Saiz / **Londres** Artur Zanón / **Comunidad Valenciana** Julia Brines / **Diseño** César Galera / **Edición** Elena Secanella

Unidad Editorial

EDITORA
Unidad Editorial Información Económica, S.L.U.
Avenida de San Luis, 25 (28033 Madrid)
Teléfono de contacto: 91 443 50 00

ADMINISTRADOR ÚNICO
Marco Pompignoli
DIRECTOR GENERAL DEL ÁREA NEWS
Javier García Pagán
DIRECTOR DE NEGOCIO
Manuel Bada
COMERCIALIZACIÓN DE PUBLICIDAD
Unidad Editorial, S.A.
DIRECTOR GENERAL DE PUBLICIDAD
Sergio Cobos

DIFUSIÓN CONTROLADA POR OJD Depósito Legal M-15572-1986 ISSN 1576-3323

Madrid 2023. ©Todos los derechos reservados. Precio: 2€. Sábados 2,50€

IMPRIME: BERMONT IMPRESIÓN, S.L. Tel. 91 670 71 50. Fax 91 327 18 93.

EN CLAVE DE TRON

ÁNGEL EXPÓSITO

Los muertos en Ucrania no se pueden contar

Cadáveres, restos, civiles, rusos, fosas, lápidas, sótanos, ucranianos... me lo pidió el propio Zelenski: «No os olvidéis de Ucrania»

PARA medir la magnitud de una catástrofe hay algo peor que el número de cadáveres. Y es que sean tantos que resulten imposibles de contar. Pues eso es lo que ocurre en Ucrania. El propio Volodímir Zelenski me lo dijo mirándome a los ojos, a un pelo de emocionarse: «No puedo contestar cuántos héroes hemos perdido. No sabemos cuántos cadáveres de civiles hay en los territorios ocupados (más del 25 por ciento de Ucrania)». Y añadió: «Si dijera una cifra mentiría. No sabemos cuánta gente hay en los campos de concentración ni cuántos hay enterrados en Mariúpol o en los pueblecitos pequeños. En cada terreno que recuperamos encontramos fosas comunes, tumbas y cuerpos torturados en los sótanos». Yo no soy capaz de imaginar el horror o la desesperación de no saber durante meses si alguno de los tuyos está vivo. O, lo más seguro, enterrado. La palabra 'muerte' o sus derivados surgieron en cualquier conversación mantenida en la capital del país invadido por Rusia durante la última semana.

La misionera dominica María Jesús me explicó en su 'Casa de los niños' a las afueras de Kiev cómo un antiguo alumno suyo, en la actualidad sargento del Ejército ucraniano, ha visto morir a dos de sus equipos enteros en sendos ataques del frente de Jarkov. Oksana, una joven viuda de un abogado que se alistó voluntario, me explicó el orgullo que siente ante la tumba de su esposo en Irpin. El marido cayó en el campo de batalla en Bajmut. El cuerpo se recuperó cuatro meses después de una trinchera. Julia, profesora de lengua española en la universidad, me confesó que tiene miedo como cualquier madre al saber que su hijo de 19 años marchará en breve al frente Este. Es posible que regrese muerto, sin embargo se mostró tan preocupada como valiente. También estuve con el padre Vitali, sacerdote grecocatólico, que me reconoció pisando una fosa común en Bucha que ante los cadáveres y sus familias no puede decir nada. Tan sólo... cumplir el «sacramento» del acompañamiento. El deber de estar ahí.

Muertos, cadáveres, restos, fosas, lápidas, sótanos, civiles, rusos, ucranianos... desde Zelenski a la misionera española María Mayo todo el mundo me ha pedido lo mismo: «No os olvidéis de Ucrania». Y tienen razón. Del mismo modo convendría no olvidarse de los muertos. Ni de los que vendrán mientras dure este desastre o los que se descubrirán cuando termine.

PD: Paradojas de la vida (y de la muerte) o coincidencias del enviado especial: nuestra aventura en Ucrania comenzó en Cracovia (Polonia) a pocos kilómetros de los campos nazis de Auschwitz y Birkenau. Un par de horas después cruzamos la frontera hacia la guerra. Y no hemos dejado de escuchar las palabras 'nazi', 'exterminio', 'campo de concentración', 'ocupación' y 'tortura». Solo que referidas a Putin.

LA MADEJA

Tablada, ahora o nunca

POR ALBERTO GARCÍA REYES

El alcalde ha sacado del cajón un proyecto que es una esperanza para Sevilla y que ya estaba tramitando silenciosamente el PSOE, un plan que sacará a la ciudad de un larguísimo letargo

EL éxito de Sevilla como urbe universal se basa en su crecimiento paulatino y bien organizado desde la Prehistoria. Del Carambolo a Itálica, de la calle Aire al Alcázar. Fernando III de Castilla levantó su campamento en Tablada para asediar la ciudad islámica, lo que da una idea de la distancia que había hace casi ocho siglos entre la dehesa y la muralla. Si se hubiese aplicado el criterio de los presuntos ecologistas, Sevilla sería hoy una ciudad del tamaño de Soria. Pero por fortuna su expansión ha estado siempre bien planificada y hoy, además de capital de Andalucía y cuarto núcleo urbano de España, esta ciudad es un tesoro patrimonial que ha incorporado obras maestras de la arquitectura desde el periodo romano a la Expo'92. Si se hubiese seguido en todas partes y en cada periodo histórico el plan que la extrema izquierda trazó para el desarrollo de Tablada, hoy no existiría, por poner un ejemplo cualquiera, la Plaza de España. Curiosamente, el político más conservador e inmovilista que ha pasado por el Ayuntamiento ha sido el que más golpes de pecho se daba como gran revolucionario, Antonio Rodrigo Torrijos. Él fue quien se empeñó personalmente en frenar el proyecto de Tablada mientras, paradójicamente, demonizaba a los empresarios «conservadores» que habían puesto en marcha una de las mayores revoluciones urbanísticas y económicas de la ciudad. Por suerte, esa idea comunista, heredada después por Podemos, ya está superada socialmente y cualquier sevillano entiende hoy que no se puede parar el tiempo. Después de distintos gobiernos apalancados en el complejo, por fin ha salido del cajón el proyecto de incorporación de Tablada a la vida de la ciudad. Solo un pequeño grupúsculo vinculado a estos partidos que no votan los sevillanos defiende ya el inmovilismo en este espacio. Sevilla necesita una ilusión para despertar del letargo que ha sufrido después de la Expo. Hace treinta años que la ciudad está parada. Ni la red de metro ni la ronda metropolitana SE-40 avanzan. Demográficamente se ha enquistado en una población inferior a 700.000 habitantes. Y económicamente está en una abulia desesperante. Tablada es, en este contexto, un brote verde.

La idea de los ecologistas es legítima, pero sus soflamas son falsas. El famoso parque metropolitano que defendió Izquierda Unida jamás se hizo. Es decir, actuaron como el perro del hortelano. Ni dejaron plantear su propuesta a los propietarios, ni ejecutaron el gran jardín que prometieron. El resultado es que hoy esa dehesa es un erial improductivo en el corazón de Sevilla. Ni la ocurrencia peregrina de convertir ese suelo en huertos urbanos, que abanderó algún iluminado municipal, ni el cuento de que es un paradero de aves que van hacia Doñana se sostienen ya. La demagogia ha hecho mucho daño a la ciudad. Pero quedan muy lejos aquellos tiempos en los que los revolucionarios de salón hablaban de no sé qué especulación del 'tea party' sevillano. Los conspiranoicos necesitaban la excusa de un conciliábulo para justificar unos argumentos tan débiles. Y el tiempo lo ha puesto todo en su sitio.

J. M. SERRANO

Cuando José Luis Sanz sacó a la palestra hace unos días el proyecto de Tablada, nadie ya, salvo los cuatro de siempre, ha discutido el plan. Una ciudad que está dormida, que no afronta un proyecto transformador desde hace tres décadas y que ve cómo otras capitales están a punto de adelantarle por la derecha, ya no aguanta más discursos pobres. Necesita esperanzas. Los dueños de Tablada han estado años en silencio y aguantando el chaparrón. Nadie ha escuchado su propuesta, que es más verde que la que proponían los adalides del ecologismo. Cuando se conozca el diseño que tienen previsto, sus usos, el respeto al río, los estudios que demuestran la viabilidad medioambiental de esos terrenos y los beneficios que dejará en Sevilla, no habrá oposición. El PSOE municipal ya estaba impulsando esta expansión que ahora le tocará promover al PP. Porque Tablada no es un asunto político, es un tema de Sevilla. Las administraciones sólo tienen la responsabilidad de sacar a la ciudad de su apatía y tramitar su futuro. Ahora o nunca.

Sólo un grupúsculo asociado a partidos que nadie vota se opone al desarrollo de Tablada

El precio de la vivienda de obra nueva sube como la espuma

- Más demanda, costes de producción más altos y escasez de producto en el mercado, algunas de las causas
- El encarecimiento de la vivienda sin usar «se incrementará» y es una tendencia general en toda España

NOELIA RUIZ
SEVILLA

Comprar vivienda de obra nueva en Sevilla y su área metropolitana cuesta más que el año pasado y la previsión es que su precio siga escalando. En concreto, el metro cuadrado de las construcciones plurifamiliares (pisos o apartamentos) tuvieron un coste un 7% superior en los tres primeros meses de 2023 en comparación con el año previo. En el caso de las viviendas unifamiliares (fundamentalmente casas) el encarecimiento del metro cuadrado fue mucho mayor: costó un 21% más, según el informe Savills Visión Sevilla 2023.

El incremento de precio se debe al aumento de la demanda, a los altos costes de la construcción y la escasez de producto en el mercado actual. «No somos capaces de cubrir la demanda de nuevos hogares existentes en las ciudades, es una tendencia general en toda España», explica a ABC José Félix Pérez-Peña, director de Savills en Andalucía. De hecho, cree que esta tendencia no disminuirá en el corto plazo y que los precios tanto de los pisos como de las casas de nuevo uso seguirán subiendo. Una muestra del interés por hacerse con la vivienda de obra nueva: el 50% de las 8.400 unidades con entrada al mercado en 2023 ya está vendida.

Pero la nota optimista llega con la posibilidad que tiene la ciudad de hacer crecer su parque de viviendas. «Sevilla tiene la mayor capacidad de crecimiento de Andalucía, mientras que en muchas otras ciudades se adolece de espacio para ello», apunta.

Hoteles

La oferta hotelera de la ciudad es otro de los segmentos que está acaparando más inversión. El número de plazas ha crecido en comparación con los datos prepandemia casi en un 4% y, en estos momentos, hay 21 proyectos en desarrollo que prevén abrir sus puertas antes de 2026. Una gran parte estará dedicada a la categoría superior, ya que este segmento se ha reposicionado hacia un producto de calidad con la llegada de las principales marcas internacionales. Más de un 40% de los proyectos se incluirán en el segmento 'upper-upscale' y un 29% en el de cinco estrellas lujo y gran lujo.

Dentro de esta veintena de proyectos en marcha se encuentran los de Mandarín en la antigua fábrica de Altadis, y la renovación y desarrollo del Convento San Agustín, entre otros.

Centros comerciales

Sevilla cuenta con 13 centros comerciales, siendo Lagoh el centro de mayores dimensiones con 70.000 metros cuadrados de los más de 330.000 con los que cuenta la ciudad y su área metropolitana.

La tendencia en el segmento es la de apostar por usos mixtos, ya sea con superficie comercial, hoteles y oficinas, como en el caso de Torre Sevilla, o incluir ocio y restauración como Way Dos Hermanas. «Los locales vacíos vuelven a estar llenos, los que aún no están ocupados es porque van a reconvertirse para ocupaciones turísticas u hoteleras», asegura Pérez-Peña.

El impulso del turismo de alto poder adquisitivo podría venir acompasado de un cambio en el tipo de marcas que se instalarán en los centros comerciales y en la restauración.

Sociosanitario

El sector sociosanitario es otro de los que ha captado interés de los inversores en la capital andaluza, la ciudad con mayor número de camas, tanto geriátricas como hospitalarias, en la región. Sin embargo, aún podría seguir creciendo. La ratio de camas geriátricas está en torno a las dos plazas por cada 100 personas mayores de 64 años, por debajo del nivel recomendado por la Organización Mundial de la Salud (OMS). En cuanto al índice de camas hospitalarias, supera las siete camas por cada 1.000 habitantes, ligeramente por debajo de las ocho camas que recomienda la OMS.

El incremento de seguros de salud privados tras la pandemia del Covid-19 también ha impulsado el desarrollo de nuevas infraestructuras hospitalarias. «Hay mucho interés por parte de hospitales privados y también hay una demanda importante de residencias de mayores en las que, sin embargo, no hay

RADIOGRAFÍA

Vivienda de obra nueva

El 50% de las viviendas de nuevo uso que se entregarán en Sevilla y su área metropolitana en 2023 ya están vendidas. El precio del metro cuadrado de las casas subió un 21% en comparación con el primer trimestre de 2022.

Alojamientos de lujo

La oferta hotelera de la ciudad ha crecido en los últimos años. Una gran parte de los nuevos proyectos estarán dedicados al segmento superior de lujo y casi un 30% serán de cinco estrellas lujo y gran lujo.

Infraestructura saitaria

El incremento de los seguros privados de salud impulsa el desarrollo de infraestructuras. Pero Sevilla está aún por debajo de las recomendaciones de la Organización Mundial de la Salud (OMS) en número de camas hospitalarias y geriátricas.

Escasez de espacios

La tasa de desocupación en logística es muy baja y se corresponde, fundamentalmente, con espacios que no se adaptan a las necesidades de la demanda. La ciudad acapara un porcentaje mayoritario de este tipo de inversión en la región.

El aumento de seguros médicos tras la pandemia impulsa las infraestructuras sociosanitarias

Construcción de un bloque de viviendas en Palmas Altas, en Sevilla capital // MANUEL GÓMEZ

una gran cantidad de proyectos en marcha pero creemos que los habrá en el medio plazo», ha apuntado el director de Savills en la región.

Logístico

La inversión en el sector logístico en Sevilla ha representado casi el 60% del registrado en este segmento en Andalucía, afianzando su posicionamiento en el foco de inversores nacionales e internacionales que buscan una rentabilidad mayor a la que ofrecen otros mercados como Madrid o Barcelona. La tasa de desocupación se encuentra en niveles cercanos al 2,5%, según el citado estudio. La cifra es «residual» y a la hora de buscar espacio, la disponibilidad real es «prácticamente nula». Este porcentaje disponible corresponde a oferta que no suele cumplir con las necesidades actuales de la demanda.

Cádiz, la capital andaluza con el metro cuadrado más codiciado

Cádiz es la capital andaluza con mayor precio por metro cuadrado, con 2.450 euros, según el III Barómetro del Mercado Residencial de Andalucía. «Es una ciudad rodeada por el mar sin posibilidad de desarrollar vivienda nueva. Al ser su precio más alto tiene menos rentabilidad bruta, pero es una inversión segura porque está garantizado el alquiler», explica José Ramón Menédez, director de Gloval Analytics.

En todas las capitales se ha encarecido el precio de la vivienda en el último trimestre, a excepción de Jaén, donde el coste ha decrecido un 0,3% en comparación con el mismo periodo del año pasado. Huelva capital es la que presenta mayor rentabilidad bruta, con un 7,82%, seguida de Jaén y Almería.

José Félix Pérez-Peña

Director de Savills en Andalucía

«Ninguna capital tiene tantos proyectos de ciudad como Sevilla»

- La inversión extranjera en la capital es «casi nula», mientras que en otras ciudades llega al 50%

José Félix Pérez-Peña // ABC

N.R.
SEVILLA

El director de Savills en Andalucía, Félix Pérez-Peña, cree que Sevilla está viviendo un boom de proyectos de transformación de ciudad como ninguna otra capital, pero echa en falta mayor impulso a la inversión extranjera.

—¿Por qué es un buen momento para invertir en Sevilla? ¿Qué diferencias hay entre esta ciudad y otras del entorno?

—Sevilla tiene una serie proyectos de gran relevancia que se van a llevar a cabo en los próximos cinco años (Altadis, Transformación Hotelera 5 estrellas GL, Puerto – Las Razas, Pítamo, Grammy Latinos). Ninguna capital española tiene tantos proyectos de transformación de ciudad activos en tan corto espacio de tiempo y es por eso por lo que ahora es el momento de invertir en Sevilla. Comparativamente con otras ciudades, tiene unos precios sostenidos muy atractivos tanto para el inversor privado como para el institucional.

—¿Qué le falta a la ciudad para impulsar su mercado inmobiliario?

—Creemos que es muy importante mejorar la comunicación de estos proyectos y la capacidad que existe de impulsar nuevas inversiones en Andalucía en la actualidad para seguir desarrollando nuestras ciudades de cara al futuro, con calidad y sostenibilidad. Será fundamental dotar de información al inversor institucional que no conoce la realidad del mercado de Sevilla, con datos para tomar decisiones. Creemos que es importante atacar al mercado internacional en el que las ciudades compiten por captar la inversión que necesitan para desarrollar o rehabilitar sus parques inmobiliarios, vivienda y otros usos, desde oficinas a educación, turismo o sociosanitario.

> *«Para poder atraer a inversores necesitamos mejorar la capacidad del aeropuerto de la ciudad»*

En otras zonas de España y de Andalucía, la cuota de mercado de este tipo de comprador/inversor es muy relevante, llegando en casos hasta el 50%, mientras en Sevilla es casi nula. Son inversores que ven recorrido a medio y largo plazo. En vivienda son perfiles conservadores que valoran la seguridad jurídica y el recorrido de precios. En otros usos como hoteles vemos más 'value add', es decir invierten para reposicionar en el mercado, elevar la calidad y el valor de los activos a través de sostenibilidad y adaptación a las necesidades de la demanda.

—¿Qué porcentaje de la inversión la acaparan los extranjeros? ¿Qué posibilidades hay de crecimiento?

—En Sevilla es muy limitado, del 2% en sector residencial en Sevilla ciudad. Para poder atraer a este tipo de inversor o comprador, necesitamos mejorar la capacidad de atracción del aeropuerto y crear productos con las características que demanda este tipo de clientes en calidad, diseño de los espacios, sostenibilidad o servicios. Veo perfectamente hueco en Sevilla para crear productos 'branded residences' o atrayendo inversión en sectores como 'senior living'.

—¿En qué segmento va a tener mayor recorrido la inversión inmobiliaria?

—El segmento 'living' en todas sus derivadas, así como el sector hotelero y el desarrollo de suelo residencial creemos que serán los que mayor recorrido tendrán en la ciudad.