

Opinión



Síntomas de fatiga inmobiliaria

En los últimos nueve años, los precios de las casas han subido prácticamente un 200%. Estamos, sin duda, ante el boom inmobiliario más longevo conocido en España. El fuerte crecimiento de la población, la bajada estructural del coste de financiación y el continuo crecimiento de la renta real de los hogares han excitado el mercado inmobiliario de forma extraordinaria, y todavía hoy el sentimiento general es de vigoroso crecimiento de sus variables. No obstante, la euforia ha alcanzado valores irracionales en algunos mercados locales, que son ya víctimas de su propio éxito.

Como era de esperar, las almendras urbanas de las grandes ciudades, con precios al alcance de cada vez menos gente, y los mercados de segunda vivienda más exclusivos, algunos de ellos tocados del estigma de la corrupción, han sido los primeros en alcanzar techo. Los promotores admiten dificultades para vender promociones nuevas en la costa malagueña, alicantina y almeriense, donde las subidas en los últimos años han sido de una exuberancia de difícil explicación. Además, los intermediarios tardan cada vez más en vender casas, sobre todo las de dimensiones medias y grandes, en las ciudades más caras, como es el caso de Madrid, Barcelona o San Sebastián.

Ambas circunstancias son los primeros síntomas de fatiga de una actividad que ha acaparado los flujos de inversión y capacidad de endeudamiento de los particulares el último decenio, y que explica casi un tercio del crecimiento de la economía. Pero también puede ser el agorero anticipo de una caída que puede arrastrar el empleo. Para evitarlo, las fuerzas políticas, especialmente las municipales, deberían activar los instrumentos para que el mercado modere precios y actividad, y que, con un aterrizaje más suave que brusco, proporcione longevidad a un ciclo del que depende buena parte de la ocupación y el crecimiento.

Discriminación en la UE

La opa de Eon sobre Endesa ha tenido el inesperado efecto colateral de permitir a la Comisión Europea estudiar la rocambolesca fusión que dio lugar al nacimiento del gigante alemán. La fusión de Eon y Ruhrgas escapó en 2002 al control comunitario, y aunque la autoridad de competencia alemana vetó la operación, el Gobierno de Gerhard Schröder decidió aprobarla. Berlín se arrogó, además, la posibilidad de forzar durante 10 años a cualquier comprador de Eon a vender la filial gasista si lo considera necesario para los intereses de la política energética alemana.

Bruselas, por razones desconocidas, ha decidido ignorar esta aparente *acción de oro* durante cuatro años. Pero la decisión de la CNE de imponer una condición similar (la decimoséptima) a una posible fusión de Eon y Endesa ha forzado a la Comisión a reconocer su error. Bruselas ha declarado incompatible con el derecho comunitario la cláusula de la CNE. Y ahora ultima un expediente disciplinario contra Berlín por una condición casi igual. Lo hace con cuatro años de retraso, pero al menos la opa de Eon ya ha servido para algo.

SEBASTIÁN ROYO

Las elecciones en EE UU

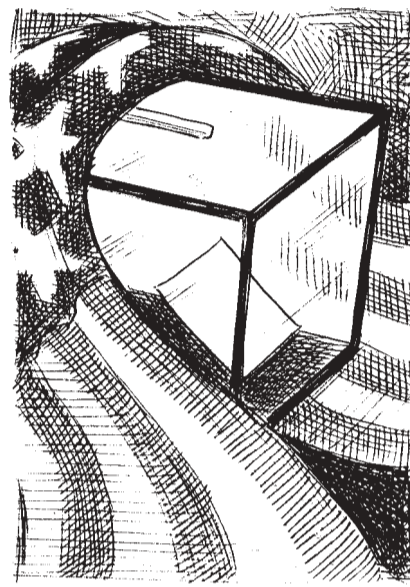
En estos momentos esta teniendo lugar en EE UU la campaña electoral para las elecciones legislativas de noviembre. En ellas se van a elegir a todos los representantes de la Cámara Baja y a 33 del Senado. Estas elecciones marcarán la recta final del mandato del presidente Bush, que expira en enero de 2009. El Partido Republicano, que tiene la mayoría desde 1994, corre el riesgo de perderla según las últimas encuestas. Para tomar el control de ambas cámaras el Partido Demócrata tiene que recuperar 15 de los 435 escaños que están en juego en la Cámara Baja y 6 de los 33 del Senado.

Una derrota supondría un varapalo para Bush y pondría no sólo en peligro su agenda legislativa, sino sobre todo su legado presidencial ya que los demócratas están amenazando si ganan con organizar comisiones de investigación para examinar algunas de las acciones más polémicas del presidente, y algunos incluso llaman a iniciar un procedimiento de destitución contra Bush por las mentiras sobre la guerra de Irak. El país está polarizado y por ello se espera que haya mayor participación en estos comicios.

La campaña está marcada por tres temas fundamentales: la lucha contra el terrorismo, la guerra de Irak, y la economía. Pese a lo sobresaliente de estos temas, los votantes estadounidenses están desilusionados y, según las encuestas, hay un ambiente generalizado de escepticismo y cinismo: más de dos tercios de los encuestados desapruaban la labor del Congreso saliente (lo llaman "el Congreso que no hace nada") y consideran que el país marcha en la dirección equivocada.

Los observadores atribuyen esta situación al ambiente tóxico que se respira por la creciente polarización y falta de civismo entre los políticos, que están cada vez más divididos por barreras partidistas que dificultan el consenso. La guerra de Irak ha contribuido marcadamente a empeorar este clima y a la baja popularidad de Bush (sólo un 40% de los encuestados aprueban su gestión).

Esta polarización viene influida también por el temor de los políticos a perder, ya que hay muy pocos distritos realmente competidos: en las anterior-



ÁNGEL NAVAS

La economía es, junto a la lucha contra el terrorismo y la guerra de Irak, el principal tema de la campaña

res elecciones de 2004 sólo hubo cambios en un 2% de los escaños de la Cámara Baja. Este es el resultado de dos factores: el aumento constante del coste de las campañas electorales, que favorece a los candidatos que tienen más fácil recaudar fondos, y la delimitación geográfica de estos distritos (llamada *gerrymandering*).

Este es un proceso marcadamente político en el que comisiones nombradas por los partidos tratan de construir distritos que les sean favorables, lo cual también otorga grandes ventajas. Esto hace que la verdadera competición tenga lugar en las primarias para elegir a los candidatos. Sin embargo en las primarias participan fundamentalmente los afiliados y los activistas de los partidos que suelen ser más conservadores o progresistas, lo cual favorece a los candidatos menos moderados y aumenta la polarización.

En un contexto en el que los mecanismos institucionales protegen a las minorías (sobre todo en el Senado) una de las consecuencias de esta polarización ha sido la incapacidad del

Congreso de aprobar legislación en temas claves como la inmigración, la reforma de la seguridad social y la sanidad, o la energía.

Pese a todo el Partido Republicano está tratando de jugar dos cartas: trata de enfatizar, una vez más, que el país está mucho más seguro en manos republicanas y explota la reputación de débiles en materia de seguridad nacional de los demócratas acusándoles repetidamente de querer huir de Irak ("cut and run") sin completar la misión. Además resaltan la situación de bonanza económica y prosperidad del país.

Sin embargo la percepción sobre la situación económica es la gran incógnita. Por un lado la economía está creciendo aunque menos que en años anteriores (en el segundo trimestre creció un 2,5%), el desempleo continúa bajo (alrededor del 5%), y las presiones inflacionistas han disminuido por la caída de los precios de la gasolina (un 20% en menos de un mes). Por el otro, se está produciendo una desaceleración marcada en el sector inmobiliario (con precios cayendo en algunos mercados más de un 6%), que está influyendo en la demanda y el consumo, y los beneficios del crecimiento no se están distribuyendo (según los últimos datos disponibles de 2004 cuando la economía creció un 4,2%, los ingresos medios de las familias cayeron y el número de personas sin seguro médico aumentó).

El ambiente *antiincumbente* que parece prevalecer por todo el país favorecería a los demócratas, que parecen mucho más motivados para ir a votar que los republicanos, quienes se sienten defraudados por el fracaso de Bush en Irak y por su incapacidad de cumplir sus principales promesas de reformas en inmigración, sanidad, y pensiones. Sin embargo, la incapacidad de los demócratas de presentar una alternativa coherente a los retos del país, incluido Irak, puede jugar en su contra el día de las elecciones.

Decano de la Universidad de Suffolk en Boston, director de su campus en Madrid, y codirector del seminario de Estudios Ibéricos del Centro de Estudios Europeos de la Universidad de Harvard sroyo@suffolk.edu

CincoDías

Director Jorge Rivera
Subdirectores José Antonio Vega y Jorge Chamizo
Redactores Jefe Fernando Sanz (Empresas), Ángeles Gonzalo (Finanzas), Juan José Morodo (Opinión), Rafaela Perea (Diseño), Gonzalo Garteiz (Cierre), Patricia Colino y Nuño Rodrigo (Mercados-5D-Cinco Sentidos)
Secciones Cristina Garrido y Cecilia Castelló (Empresas), Carmen Monforte (Energía), Antonio Ruiz del Árbol (Telecomunicaciones), Marimar Jiménez (Cinco Red), Arantxa Corella (Buen Gobierno), Ana Perona (Finanzas), Bernardo Díaz y Juan Ferrari (Economía), Marian Palacios (Especiales), Federico Castaño (Política), Kirru Artea (País Vasco) y Óscar Laguarda (Infografía)
Corresponsales Ana B. Nieto (Nueva York) y Bernardo de Miguel (Bruselas)

Gerente María Frías
Recursos Marta Moldes Operaciones José Luis Gómez
Producción Ángel Martín Distribución Juan Alberto Parra Marketing Belén Rueda
Suscripciones Alberto Alcantarilla Sistemas Alfonso J. González

Depósito legal: M-7603-1978. Difusión controlada por OJD
Edita Estructura, Grupo de Estudios Económicos, S.A.
Gran Vía, 32. 2ª planta. 28013 Madrid. Teléfono 915 386 100.

REVISTA DE PRENSA

● **Las trabas en Alemania**
Por razones diferentes a las de Francia, a Alemania, desde hace tiempo, le cuesta mucho reformarse (...). Sea cual sea el partido en el poder (...) tiene que negociar con los *lander* (...) y conseguir mayorías (...) en el Bundestag y el Bundesrat, antes de que una decisión se pueda aplicar.
Las dos grandes máquinas políticas que son el SPD

social-demócrata y la CDU-CSU representan (...) clientelas socialmente dispares con intereses a menudo discrepantes (...). En estos tiempos de *gran coalición*, impuesta por el empate entre la derecha y la izquierda en las elecciones del año pasado, el ejercicio es aún más delicado (...).
La demostración acaba de hacerse con la reforma del sistema de salud, adoptada

tras unas negociaciones que han tardado mucho más de lo previsto (...). El nuevo fondo de seguro médico no entrará en vigor antes de 2009 y es probable que vuelva a ser cuestionado. Es una pena, porque la reforma (...) es una prioridad absoluta para una Alemania minada por el envejecimiento de su población (...).
El futuro de Angela Merkel está ligado al éxito de la

actual coalición (...). Tiene que reaccionar rápido e imponerse en los próximas reformas, aquellas referentes a la fiscalidad de las empresas y el mercado laboral. Si se instala la parálisis, no será otra cosa que una canchiller de transición.
Le Figaro, París

CARTAS AL DIRECTOR
Cinco Días, Gran Vía, 32.2 planta
28013 Madrid | cartas@cincodias.es