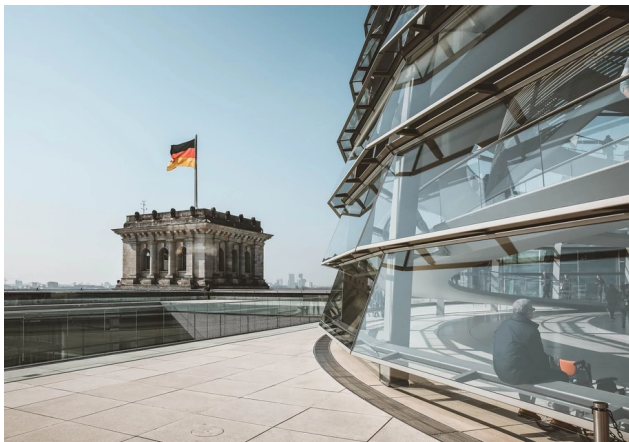


# Fuga de capitales en Alemania: salen del país 120.000 millones de euros

El referéndum que pretendía expropiar miles de viviendas en Berlín elevó significativamente la incertidumbre y la inseguridad jurídica.



Rainer Zitelmann 07/7/2023 - 06:19



dificio alemán | Pixabay/CC/noelsch

"Ni un buey ni un burro pueden detener el progreso del socialismo", predijo confiado Erich Honecker, presidente del Consejo de Estado de Alemania del Este hasta 1989. ¿Acaso tenía razón? Sin duda, el líder comunista no imaginaba que la dictadura caería... pero igualmente difícil de imaginar es el hecho de que, 33 años después de aquellas declaraciones, la agenda política alemana esté marcada por cuestiones como la expropiación masiva de viviendas.

En efecto, la mayoría de los berlineses apoyaron la expropiación de propiedades en un referéndum celebrado el 26 de septiembre de 2021. La propuesta hablaba de "municipalizar" las viviendas de alquiler vinculadas a las principales empresas inmobiliarias del mercado local. El 57,6 por ciento de los votantes respaldaron esta iniciativa.

Como el gobierno local no estaba legalmente obligado a asumir el resultado del referéndum, lo primero que hizo la alcaldía fue nombrar una "comisión de expertos" para clarificar hasta qué punto es posible nacionalizar miles de pisos y transferirlos a la corporación local. Pues bien, esta comisión concluyó que la propuesta era compatible con la constitución teutona... pero sería un error decir que esta decisión fue una sorpresa, puesto que tres de los seis "expertos" fueron nombrados por el SPD, Los Verdes y La Izquierda, mientras que los otros tres fueron elegidos por el grupo de activistas que sacó adelante el referéndum.

Evidentemente, la expropiación masiva de viviendas tendría un efecto desastroso. Desde hace años, los inversores inmobiliarios han reducido su presencia en la capital teutona, especialmente a raíz de la introducción de un "tope" al alquiler que obligó a los propietarios a reducir los precios de contratos de arrendamiento que ya estaban en vigor y también prohibió la revisión al alza de tales acuerdos.

Aunque el "tope" al alquiler fue anulado posteriormente por el Tribunal Constitucional Federal de Alemania, la incertidumbre ha seguido muy presente. Debates sobre la expropiación a gran escala solamente han avivado las llamas de la inseguridad jurídica. Lamentablemente, propuestas así hacen que los inversores se acuerden de Venezuela cuando piensan en Berlín.

Pero el problema trasciende la dimensión berlinesa y va más allá del sector inmobiliario. Lo cierto es que los inversores internacionales están retirando cada vez más capital del país. Por quinto año consecutivo, la inversión extranjera se ha reducido y, de hecho, ha alcanzado su nivel más bajo desde 2013. Así lo reveló un estudio publicado recientemente por la firma de auditoría y consultoría, EY. En la misma línea, un estudio del Instituto de Economía Alemana (IW) encontró que, en 2022, se invirtieron 120.000 millones de euros *menos* de los que salieron del país para recalar en empresas de otros mercados. ¡Hablamos de la mayor fuga de capitales de un total de 46 países analizados!

No es de extrañar que estén pasando estas cosas. En tiempos pasados, las principales ventajas competitivas de Alemania han sido una fuerza laboral altamente capacitada, una infraestructura bien desarrollada y un Estado de Derecho que brindaba un alto grado de certidumbre en el plano legal. Sin embargo, todas estas fortalezas se están debilitando:

- De entrada, hay más trabajadores cualificados dejando el país que instalándose en suelo teutón. Entre los países de la OCDE, Alemania tiene la tercera tasa de *emigración* más alta y, además, el 75 por ciento aquellos que abandonan mi país son graduados universitarios. Hay fuga de capitales, pero también de cerebros.
- La infraestructura germana también se encuentra en una situación catastrófica después de 16 años de gestión de Ángela Merkel. Las políticas energéticas ideológicas han elevado los precios de la electricidad por encima de casi cualquier otro país, lo que ha llevado a empresas como BASF a priorizar sus inversiones en otras partes del mundo, como China.
- En cuanto al Estado de Derecho, la política económica se ha escorado hacia posiciones cada vez más anticapitalistas. Si a esto le añadimos el espectro de las nacionalizaciones y otras preocupaciones similares, resulta evidente que cada vez hay menos seguridad jurídica y Alemania se está convirtiendo en un destino de inversión mucho menos atractivo.

## El desastre de intervenir la vivienda

Cualquiera que viva en Berlín sabe que el resultado de las políticas de vivienda de la izquierda ha sido nefasto. Es prácticamente imposible encontrar un nuevo apartamento. De hecho, el mercado de alquileres ha quedado casi completamente estancado. No solo eso: los alquileres están creciendo mucho más rápido que en cualquier otra ciudad alemana. Todo esto es el resultado desastroso de las políticas socialistas de vivienda seguidas por el SPD, Los Verdes y La Izquierda.

La nacionalización no crearía ni un solo piso nuevo, simplemente replicaría el viejo sistema de propiedad de Alemania del Este. El problema de la oferta de oferta seguiría igual. Eso sí, las condiciones para invertir en nueva vivienda dedicada al arriendo serían nefastas, agravando el problema.

Los defensores de las políticas de expropiación creen que la única vivienda buena es aquella que está bajo la propiedad del Estado. Pues bien, estas recetas ya se han probado en los tiempos del comunismo. De hecho, ya en los años del régimen de Adolf Hitler se introdujeron distintas restricciones a los precios del alquiler.

¿Cuál fue el resultado de aquellos experimentos? Tras décadas de gobiernos nacional-socialistas y socialistas, el parque de viviendas de la RDA y de Berlín Este estaba en un estado desastroso. En 1989, cuando colapsó el régimen comunista, el 65 por ciento de todos los pisos se calentaban con estufas de carbón, un 24 por ciento no tenían siquiera un inodoro y un 18 por ciento no tenían baños. Contar con ascensores, balcones o cocinas modernas era aún menos frecuente. Cerca del 40 por ciento de los edificios de apartamentos presentaban daños graves y un 11 por ciento de los inmuebles estaban completamente inhabitables. El socialismo conduce a la escasez y a la ruina de la vivienda. Pasó entonces y vuelve a pasar ahora.

*Rainer Zitelmann es empresario, Doctor en Historia y Sociología y autor de "En defensa del libre mercado" (Unión Editorial, 2023).*