



## La reforma financiera acentuará la rebaja de los pisos

SUSANA R. ARENES  
MADRID

El Gobierno vendió la reforma financiera casi como una promesa de que los pisos se abaratarían rápidamente para los ciudadanos de a pie. Economistas y consultores tienen dudas de que el impacto sea tan inmediato y de que realmente llegue a los particulares. Si no vuelven a fluir las hipotecas, sólo los afortunados con altos ingresos y con el 20% o 30% ahorrado del precio de una vivienda (ahora, más de 60.000 euros en grandes ciudades) podrán comprarla. Pese a ello, la limpieza de activos inmobiliarios tóxicos que la reforma aprobada el 3 de febrero impone a bancos y cajas este año acentuará la tendencia a la baja ya prevista de los precios.

“Esa propensión en la bajada irá a más por las provisiones que tiene que hacer la banca y en 2012 se verá”, asegura José García Montalvo, ca-

tadrático de Economía de la Universitat Pompeu Fabra. No todos los expertos pronostican rebajas de precios adicionales este mismo año, que es cuando bancos y cajas tienen que hacer el gran saneamiento en los 176.000 millones de euros (más de la mitad de todo el crédito a promotores) que tienen en pisos y suelo adjudicados, además de préstamos morosos y con riesgo de serlo (subestándar) para viviendas y terrenos.

### Colchón bancario

Muy básicamente, este año, las entidades tendrán que apartar un colchón de dinero (provisiones) del 25% para los pisos que se quedaron por impago de promotores, del 65% para promociones en curso adjudicadas y del 80% para solares que tienen en pago de deudas. Además, cuando las casas cumplan su tercer año en el balance de las entidades financieras, estas tendrán que hacer



Oferta de venta de pisos.

una provisión del 50%. ¿Qué efecto tienen estas dotaciones? Que la banca deprecia esos activos en sus balances en la misma proporción. Para evitar hacer más provisiones o para liberarlas, puede optar por venderlos más baratos que ahora apuntándose ganancias.

“La reforma ayudará a reforzar el proceso de bajada de precios”, coincide Julio Rodríguez, economista y ex-presidente del Banco Hipotecario. “Esto no significa que vayan a venderse ni a bajar mucho; depende de que bancos y cajas tengan liquidez y solvencia, de que haya demanda y de las fusiones”. \*