# RTVE020212

# Una reforma financiera para tratar de rebajar el precio de los pisos un 35%

* La reforma financiera pretende la reducción de su valor
* "Insuficiente" para algunos analistas, frente al descenso del mercado

**SILVIA QUÍLEZ** 02.02.2012

La [reforma del sistema financiero](http://www.rtve.es/noticias/20120202/banca-debera-tener-colchon-50000-millones-mas-para-protegerse-del-ladrillo/494899.shtml) se presenta para el Gobierno de Mariano Rajoy como una solución a los precios excesivos del sector inmobiliario en España. Su ministro de Economía, Luis de Guindos, aseguraba que esta reforma "debe **facilitar la salida de los activos**" inmobiliarios que ahora tienen las entidades y permitir que "los ciudadanos se beneficien de unos **precios más reducidos**".

El **efecto será "muy directo"** en el precio de las viviendas, que ahora tendrán que ajustarse al valor del mercado, señala el profesor de Economía de la Universidad Pompeu-Fabra, José García Montalvo que considera que la reforma obligará a las entidades a reconocer que "**no valen lo que los bancos creen que valen**".

Para el analista de AFI (Analistas Financieros Internacionales) Enrique Martín Barragán, la reforma anunciada por el Gobierno "va en **la línea correcta** para solucionar el problema del sector inmobiliario". Aunque, al mismo tiempo reconoce que "va a suponer un **esfuerzo importante** para las entidades", porque "van tener que provisionar 25.000 millones de forma inmediata y esos saneamientos solo se podrán hacer con operaciones de integración entre entidades".

Habrá rebaja, pero "se queda corta"

Efectivamente, **habrá rebaja en los precios** de las viviendas que tienen las entidades bancarias, aunque ahora "la demanda de la vivienda está en una situación de mínimos y está cayendo el ahorro", recuerda Martín Barragán. Los efectos **no serán "rápidos e inmediatos** pero ajustar el precio de las viviendas al mercado es condición previa" para el saneamiento del sistema financiero.

Sin embargo, el ajuste de los precios de las viviendas en España **está siendo "muy lento"**, asegura García Montalvo, y añade que en tres años, han bajado un 19% frente al 33% que se han reducido en EE.UU.. La reducción lenta del precio de las viviendas se debe en parte a que el precio de la tasación es hipotecario, no el "precio real del mercado". Los precios de tasación de Fomento "bajan lentamente, porque los bancos lo bajan lentamente".

Por ejemplo, una vivienda valorada por una entidad en 200.000 euros hasta ahora estaba provisionada por el 25% de su valor (50.000 euros). Es decir, los bancos tenían que reconocer que ese activo solo valía 150.000 euros, después de provisionar la cuarta parte de su valor. Ahora **la rebaja es aún mayor, hasta del 35%**.

En este caso, si ofrecen "menos de un 35% del valor", por el que la vivienda está provisionada, **"a la entidad no le compensa vender esa vivienda"**, señala García Montalvo. Si le ofrecen una suma inferior a  los 70.000 euros por los que está provisionada, al banco no le interesará vender la vivienda, cuyo valor reconocido por la entidad con las nuevas provisiones se situaría en 130.000 euros.

En cualquier caso, para este experto **la reforma "se queda corta"**, si los compradores de vivienda ven en el mercado una rebaja mayor, preferirán quedarse con el piso al valor del mercado y no al valor provisionado por el banco. Para adaptarse a esa pérdida de valor de los inmuebles, **"la rebaja debería ser del 45%"**, añade.

Romper el círculo vicioso

Además, para que haya compra de viviendas y los bancos concedan crédito, debe haber una demanda solvente, pero la renta media en España es de 23.000 o 24.000 euros anuales. Por tanto **"la salida del círculo vicioso no puede ser solo una rebaja del precio**, se tienen que generar fondos".

El único modo para que se generen esos fondos "es la **inyección de dinero**". Un método que solo se ha utilizado en Estados Unidos, donde recuerda García-Montalvo, los bancos "han ganado dinero".

El ministro de Economía ha querido dejar claro que la reestructuración **no supondrá la utilización de recursos públicos** y que las entidades financieras podrán disponer de los recursos del FROB, el Fondo Ordenado de Reestructuración Financiera, que ampliará su capital hasta 15.000 millones.

Tendrán que ajustarse a la renta de las familias

García-Montalvo critica la utilización de este recurso, que para él es, de nuevo el **recurso a los fondos públicos**. El **final de la crisis del sector inmobiliario** pasa, para este profesor de Economía, por que los precios **"se ajusten a la renta de las familias"** y añade "o se ajusta a las buenas o las malas".