



IMPACTO EN EL SECTOR INMOBILIARIO

El precio de la vivienda caerá más de un 20% por la reforma financiera

SANEAMIENTO/ Las nuevas provisiones darán paso a una "competencia a la baja" de las entidades financieras, que deberán ofrecer fuertes descuentos para poder vender sus inmuebles, según el consenso de los analistas.

Juanma Lamet/Rocío Ruiz.
Madrid

Uno de los objetivos de la reforma financiera que aprobó ayer el Consejo de Ministros es acercar la valoración de los activos inmobiliarios de las entidades a la realidad de los precios del mercado. El ministro de Economía, Luis de Guindos, cree que el saneamiento bancario servirá así para sacar al mercado "vivienda a precios reducidos", y la mayoría de los expertos le dan la razón.

El sector financiero tiene un riesgo de 323.000 millones con el sector promotor. Del total, 175.000 millones son activos problemáticos. Las provisiones relativas a las viviendas terminadas ascenderán durante 2012 al 35% (hasta ahora eran del 25%). Estos 10 puntos porcentuales adicionales presionarán sobre los precios de venta, que bajarán con fuerza, en opinión de los analistas consultados por EXPANSIÓN. En el caso de las promociones en curso, las dotaciones subirán del 27% al 65%; y las del suelo, al 80%.

La principal conclusión de los economistas es que, a partir de ahora, se generalizarán "las subastas a la baja, al mejor postor, del enorme stock en manos de la banca", como señala José Antonio Pérez, director de la Cátedra Inmobiliaria del Instituto de Práctica Empresarial. "Se va a desatar una competencia a la baja. Los primeros que saquen sus pisos al mercado desentranarán en torno a un 15%, y los demás tendrán que bajarlos aún más", añade Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña, presidente de RR de Acuña y Asociados.

¿Cuánto?

Con ese 15% como punto de partida, la gran pregunta es: ¿cuánto va a caer el precio de los pisos en manos de las entidades financieras? El consenso es que las rebajas superarán con facilidad el 20%. Es decir, una caída potencial tan abultada como el 24,7% de descenso acumulado desde que el valor de las viviendas alcanzó su punto más alto en diciembre de 2007.

Por ejemplo, el catedrático de Economía Aplicada de la Universitat Pompeu Fabra José García Montalvo cree que "el margen de descuento que pueden aplicar los bancos se amplía hasta el 35%". Pero, ¿es suficiente? "Con el 35% de des-

EL MERCADO INMOBILIARIO ANTE LA REFORMA FINANCIERA

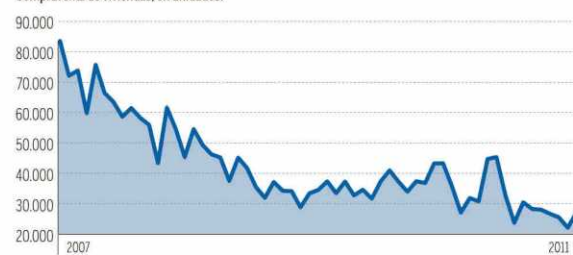
> El precio de la vivienda

Evolución interanual, en porcentaje.



> Número de transacciones mensuales

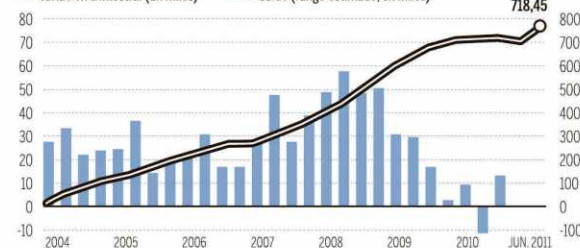
Compraventa de viviendas, en unidades.



Fuentes: Tinsa, Ministerio de Fomento, Sociedad de Tasación, entidades financieras y elaboración propia.

> Pisos nuevos sin vender

Variación trimestral (En miles) — Saldo (rango estimado, en miles)



> El crédito en España

En millones de euros.

Entidad	En 2011	Variación con 2010
BBVA	214.156	-1,80%
Caixabank	186.049	-1,80%
Santander	102.643	-7,80%
Banesto	68.850	-9%

Expansión

Dudas sobre la reactivación del crédito

GUINDOS AFIRMA QUE AUMENTARÁ LA CONFIANZA Y CREDIBILIDAD EN LAS ENTIDADES FINANCIERAS

Expansión. Madrid

"La reforma financiera aprobada ayer permitirá la recuperación del flujo de crédito a las familias y pequeñas empresas españolas" aseguró ayer el ministro de Economía Luis de Guindos.

Pese a esta afirmación, en el sector dudan de que se reactive el crédito, al menos antes de los dos próximos años. En las entidades señalan que la recuperación de la confianza en el sistema financiero no restablecerá el crédito por el momento, aunque las medidas sean un paso en

la dirección adecuada, apuntan. Guindos dijo ayer que la reforma mejorará la credibilidad de las entidades españolas, que podrán financiarse en los mercados de capital y esto, "antes o después", se reflejará en la puesta de créditos a disposición de los ciudadanos, añadió.

Además, ha explicado que todas las entidades que se fusionen tendrán que comprometerse a mantener la concesión de créditos para que puedan "lanzar su actividad". Según De Guindos, las dudas que suscitaba la valoración de

los activos de los bancos y cajas españolas lastraban su credibilidad, lo que dificultaba la financiación de las entidades en los mercados internacionales y repercutía en menores créditos a particulares y empresas.

El ministro ha asegurado que la reforma permitirá que la confianza se restaure, ya

Las entidades que se fusionen tendrán que comprometerse a mantener el crédito

Además, los analistas opinan que esa presión bajista de la banca obligará a los particulares a reducir con fuerza los precios de las viviendas usadas para poder competir. Es decir, habrá "un efecto dominó de rebaja de precios de otros inmuebles en manos de las inmobiliarias", como subraya Francisco Manchón, director nacional de inversión de BNP Paribas Real Estate.

que las entidades estarán "más saneadas", serán "más transparentes" y tendrán "un mejor gobierno corporativo".

Pimec, la patronal catalana, manifestó ayer su confianza en que la reforma financiera reactive el crédito a las empresas a medio plazo. En la misma línea, el presidente de la Federación de Organizaciones de Profesionales, Autónomos y Emprendedores (Fopae), Camilo Abián, afirmó ayer que "los bancos tienen que abrir sus puertas al crédito y dejar de mirarse el ombligo para atender las necesida-

des de los pequeños emprendedores, que son los que crea empleo y riqueza".

En el último año, el crédito a las familias se ha contraído un 3,01% y el de las empresas, un 3,68%. BBVA cerró el pasado ejercicio con una cifra de créditos a clientes en España de 214.156 millones, con un recorte del 1,8%. Este mismo retroceso es el que sufrió Caixabank, que contaba con 186.049 millones a finales de 2011. Santander redujo sus préstamos con mayor contundencia: un 7,8%, hasta 102.643 millones.

cuento se quedarán cortos; deberían llegar al 45%, que es el porcentaje [de depreciación] que devolvería la ratio precio sobre renta familiar a la realidad".

Hasta el 50%

"Puede llegar a haber ajustes del 50% aunque no todos van a apostar por los descuentos máximos y, sobre todo, dependerá de la zona donde esté

la vivienda", agrega Ernesto Tarazona, director de Residencial y Suelo de Knight Frank. Y apunta una posible treta para que la banca evite parte del golpe de la reforma: "El ajuste del suelo es mucho más duro, pero tiene solución: tramitar una licencia de edificación no es nada caro y ya convierte el terreno en una obra en curso, pasando de provisionar el 80% al 65%".

Otros expertos son más escépticos sobre los efectos de la reforma financiera en el mercado de la vivienda. Por ejemplo, Mikel Echavarren, consejero delegado de Irea, opina que "los bancos no bajarán significativamente las viviendas con demanda y si bajarán mucho las viviendas sin demanda". Y Ángel Serrano, director general de Negocio de Aguirre Newman, argumenta

que "la medida acelerará la corrección de los precios de las viviendas de aquellas entidades cuya dotación hasta la fecha haya sido la mínima exigida. Saldrán al mercado viviendas más baratas".

Expansion.com

Vea el videoanálisis sobre esta información en www.expansion.com