



## José García Montalvo

► CATEDRÁTICO DE ECONOMÍA DE LA UNIVERSITAT POMPEU FABRA

# «Hay entidades financieras con las tripas llenas de pisos»

**José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra de Barcelona y experto en el sector inmobiliario, sostiene que el ajuste de precios que han experimentado los pisos en España ha sido escaso, y que para que el país salga de la crisis deberían caer más.**

JOSÉ LUIS SALINAS VALENCIA

■ **¿Cuánto queda de crisis inmobiliaria?**

■ Es muy difícil saberlo, porque hay un problema de datos; la información que tenemos está muy fraccionada. Una forma de medirlo sería calcular el número de años que se podría estar sin producir con el actual stock inmobiliario. Según los datos del Banco de España, hay un millón de viviendas paradas y se venden una media de 300.000 pisos al año, por lo que serían un poco más de tres años. Esto sin producir, pero se siguen construyendo unas 100.000 viviendas anuales, por lo que hay

problema para rato. Además, hay muchas entidades financieras que tienen las tripas llenas de pisos y eso también costará venderlo.

■ **Pero van ya tres años de ajuste...**

■ Cuando comenzó la crisis había dos posibilidades de salida: una era de forma rápida, lo que se llama en «V», y la otra era una salida a la japonesa, estar años y años sufriendo. En otros países se ha producido una salida en «V», porque los precios se han ajustado rápidamente, como en Estados Unidos, donde cayeron un 34%. Aquí, en España, los mercados siempre se ajustan por vía de la cantidad y no de los precios. Esto lo hemos visto muy bien en el mercado laboral: durante la crisis los salarios reales han seguido creciendo y el desempleo se ha disparado. En el inmobiliario los precios han bajado lentísimamente.

■ **¿Entonces cabe esperar que sigan bajando?**



García Montalvo.

■ Las inmobiliarias pasaron de un día para otro de decir que no iban a bajar precios a que ya han bajado todo lo que lo podían hacer. Ellas tienen interés en decir esto, por lo que no hay que darles mucha credibilidad. Si es verdad que realmente no sabemos qué está pasando con los precios, porque hay muchas estadísticas. Probablemente los precios de transacción han caído mucho más de

lo que dicen los precios de tasación, pero no lo suficiente. En otros países, con una burbuja más pequeña, la caída es de entre el 30% y el 40%. Lo normal es que se necesiten cuatro años de renta familiar para comprar una vivienda en una situación de estabilidad. En el pico máximo de la crisis en EE UU se llegó a los cinco años y estaban muy preocupados, mientras que aquí se llegó a las 7,7 y ahora está en 6,4, pero no hay ninguna preocupación. Falta mucho ajuste; todo el que va desde 6,4 hasta 4 años de renta necesaria para pagar un piso.

■ **Dice que la banca tiene las tripas llenas de viviendas. Es un problema añadido para salir de la crisis financiera e inmobiliaria.**

■ Esto siempre ha pasado. En la crisis de los ochenta había entidades en la zona mediterránea a las que algún inspector del Banco de España les dijo que deberían pasar a ser una inmobiliaria. Ahora el tamaño del problema es más grande que antes, porque hay mucho suelo y el no urbanizado está muerto. Eso es un quiste cancerígeno que será difícil de sacar del sector financiero. La banca está, además, refinanciando a las inmobiliarias sin liquidez, les da plazo para que mueran. Muchas inmobiliarias están como zombis, están simplemente esperando a que la banca pase las pruebas de resistencia para acabar muriendo en un algún canje o en lo que sea.