



Viviendas en venta en Madrid. MIGUEL G. CASTRO

La gran rebaja en pisos no llegará hasta limpiar los activos tóxicos

Podrán bajar hasta un 50% por la depreciación de suelo e inmuebles malos que tiene la banca

SUSANA R. ARENES
MADRID

Hay entre 750.000 y un millón de pisos vacíos, pero no se venden ni se compran, como demuestran las compraventas en mínimos históricos, a pesar de que lo normal es que unas 150.000 familias al año quieran comprar vivienda por formación de nuevos hogares. Es una cuestión que los ciudadanos de a pie no alcanzan a comprender y que se explica, principalmente, por el cierre total del grifo hipotecario causado, en parte, por los activos inmobiliarios tóxicos (pisos y suelo) que tiene la banca. Los expertos advierten de que la llegada de pisos sustancialmente más baratos no se producirá hasta que el Gobierno decida cómo sanear esos activos, que bloquean la recuperación del mercado de la vivienda y, por tanto, un mejor acceso a este bien de primera necesidad.

“La clave de que no hayan bajado más los precios está en que gran parte de la obra nueva está en manos de los bancos y no les interesa mucho que salga a precios realistas porque eso les crea un agujero”, señala Antonio Cabrales, catedrático de Economía de la Universidad Carlos III de Madrid.

Son las entidades financieras las que están marcando el ritmo de ventas y el precio de la vivienda en el mercado porque es la que da la financiación y porque en torno a la mitad de las transacciones afec-

Todo depende de cómo quite el PP a la banca los inmuebles y suelos malos

Los expertos dicen que es la clave que mitigará el problema de la vivienda

tan a inmuebles que tiene la banca.

Si se limpiaran esos activos tóxicos que están en el balance de bancos y cajas (creados por ellos mismos tras conceder a mansalva hipotecas en época del boom, sobre todo, a promotores), “habría viviendas a precios más realistas y el crédito podría fluir, incluido para hipotecas a particulares”, afirma este economista. Y propone que el Banco de España dé incentivos a la banca para que venda cuanto antes sus pisos, como, por ejemplo, que tenga que provisionar (hacer un colchón de dinero que cubra la pérdida potencial) el 50% de su valor. Sea cual sea el vehículo o la solución que dicte Mariano Rajoy —que se ha declarado contrario a crear un banco malo que agrupe estos activos— para limpiar los pisos y terrenos tóxicos, es urgente hacerlo ya, según economistas y consultores.

La razón macroeconómica es que el problema de los ac-

tivos inmobiliarios está bloqueando créditos sin los que es imposible iniciar la recuperación. José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra, ve posible una decisión en el primer semestre, dado que la reforma del sistema financiero es una prioridad para el PP y esto consistiría, en un primer paso, en sacar fuera de las entidades financieras esos activos problemáticos, que suman 176.000 millones de euros.

Esta maniobra de limpieza pasa, sí o sí, por depreciar esos pisos y suelos. Los promotores están muy preocupados porque esa devaluación tendrá un efecto contagio para todo el mercado, incluido para las promociones que aún resisten la crisis. Estas empresas están intentando presionar a través de su patronal, la APCE, para que el descuento no sea drástico, y en eso coinciden con las entidades financieras.

De momento, no hay nada decidido. El Gobierno está recabando información de bancos y cajas. Pero ya ha trascendido que baraja una depreciación de los activos tóxicos del 20% de media sólo si la tasación actual está por debajo del valor que cada activo tiene en libros (valor contable).

“Será probablemente una media, porque el suelo, por ejemplo, vale mucho menos porque no se vende”, apunta Julio Rodríguez, economista y expresidente del Banco Hipo-

otecario. Pero, “en todo caso, la depreciación arrojará más pisos al mercado, aunque la clave está en que se desbloquee el grifo del crédito”, añade. Todo parece un círculo vicioso porque si la banca no da hipotecas es, en gran parte, por la acumulación de activos inmobiliarios problemáticos.

En todo caso, la buena noticia es que esa depreciación que se baraja se trasladará en gran parte a los precios de los pisos que llegan al ciudadano de a pie, coinciden los expertos. Y la rebaja podría llegar hasta el entorno del 50% con respecto a los máximos que se marcaron en 2008, dado que los precios de la vivienda han caído ya un 25% en toda la crisis. Al margen, los bancos ya podrían vender ahora gran parte de sus pisos y terrenos con una rebaja del 30% (si no les hiciera un tremendo boquete) puesto que ya han tenido que apartar una bolsa de dinero equivalente a en torno a un 30% del valor de los activos: las provisiones que obliga a hacer el Banco de España para cubrir pérdidas latentes de valor.

Falsas refinanciaciones

Pero la depreciación “no es la solución, es un paso, y tendrá que diferenciar entre tipos de pisos y de suelo”, matiza Julio Gil, socio director de la consultora inmobiliaria Horizone. Gil ve un gran riesgo de que se “estimule a las entidades financieras a seguir refinanciando de forma artificial a promotores porque no les convenga quedarse con más activos en cartera”.

¿Pasará mucho tiempo hasta que la depreciación de activos inmobiliarios se traslade a los precios reales? Todo dependerá de cómo se solucionen las exigencias de solvencia que van a tener que cubrir los bancos por esas pérdidas de valor de activos. Según García Montalvo, España corre el peligro de experimentar “un fire sales, es decir una rebaja a toda prisa de los precios, como se ha hecho en Florida o California, pero desbocada y en el peor momento”. *

UN MERCADO BLOQUEADO

Rebaja en vivienda

-25%

Desde que los pisos marcaron máximos en 2008 el precio ha ido cayendo hasta acumular un descenso del 25%, según la tasadora Tinsa, la más seguida por las agencias de rating, y un 18%, según las estadísticas del Ministerio de Fomento. Los expertos coinciden en que este año seguirán las bajadas, pero no saben dónde estará el tope ya que lo más probable es que continúen en 2013. La magnitud de los descensos dependerá, principalmente, de cómo se saneen los activos inmobiliarios que acumulan las entidades financieras por impago de los promotores.

El suelo, en mínimos

170 €

Mucho más que la vivienda ha caído el precio de los terrenos. Desde que alcanzó su máximo en el tercer trimestre de 2008, ha descendido un 41%, hasta 170 euros el metro cuadrado. Sin embargo, los promotores y los consultores inmobiliarios señalan que la estadística no refleja la realidad del mercado sino la de las pocas ventas que se cierran. Lo cierto es que el suelo es el verdadero activo tóxico que tienen la banca y los promotores porque no se vende. Como señala Julio Gil, socio director de la consultora Horizone, “en muchos casos, su valor tiende a cero”.

Caída libre en hipotecas

-41%

Como el precio del suelo, el volumen de nuevos préstamos con garantía hipotecaria que conceden las entidades financieras también caen un 41%. Aunque, en este caso, la bajada sólo se concentra en un mes, noviembre pasado, con respecto a un año antes. Las hipotecas llevan en caída libre desde 2009. El cierre del grifo de los préstamos está bloqueando incluso el acceso a la vivienda de los pocos particulares a los que los bancos considera demandantes solventes porque no tienen riesgo de impago ni de paro, como constatan los expertos inmobiliarios.