

ACTUALIDAD

«Los bancos pueden suavizar el colapso inmobiliario»

JOSÉ GARCÍA MONTALVO PRESENTA UN LIBRO SOBRE LAS RAZONES DE LA CRISIS DEL SECTOR

BENITO MUÑOZ

«Los bancos pueden suavizar las consecuencias del colapso inmobiliario». Palabra de José García Montalvo, profesor de Economía y Empresa de la Universidad Pompeu Fabra, que estos días está de actualidad por la publicación de su libro *De la quimera inmobiliaria al colapso financiero* (Editorial Anthony Bosh). En este texto se explican las razones de la crisis del sector que, según reza la segunda parte del título del libro, ha sido la *crónica de un desenlace anunciado*.

En resumen, las claves de este pozo que parece no haber tocado fondo podrían estar en: «Las expectativas de la revalorización de los precios compartidas por todos los agentes del mercado. Es una cuestión de incentivos perversos. Y esto ha llevado a una situación de exuberancia enorme en el mercado».

La economía

A pesar de la certeza de que los bancos tienen mucho que decir en todo lo que ocurre (en la concesión de hipotecas y créditos a las pymes, por ejemplo), lo principal para García Montalvo es «que la economía se tiene que despalancar». A su juicio, «es difícil que las empresas lo consigan, pero tienen sus mecanismos». Lo realmente complicado es «que lo

consigan las familias». Y se pregunta: «¿Cómo despalancas a una familia?».

Enseguida se responde aunque no cree que haya recetas que aporten soluciones rápidas: «Una familia que está muy endeudada, donde algún miembro se ha quedado sin empleo, lo tiene mucho más difícil actualmente. Éstas son las consecuencias dramáticas de la situación».

Inmediatamente se vuelve a acordar de las entidades financieras aunque no es un férreo crítico de su actuación. «Y lo que los bancos deberían, con la colaboración del Gobierno, es intentar, como se hizo en Estados Unidos en la época de la Depresión, cambiar las condiciones de los préstamos; e incluso se debe generar un banco que compre los créditos y luego los empaquete de una manera más larga y con unos tipos de interés subvencionados, para ir pasando la situación que ahora se vive».

Surge una pregunta inevitable. ¿Los bancos tienen que conceder hipotecas ineludiblemente para que la crisis no siga siendo tan grave en el sector?

Su respuesta no deja de sorprender. «No necesariamente. Los bancos están haciendo ahora lo que es lógico para la situación en la que nos



José García Montalvo, en el balcón de su despacho. / EL MUNDO

encontramos. No sería normal aumentar el crédito en un momento donde las empresas tienen muchos problemas y no está claro que con ello se mejore la situación económica». «Es más», advierte, «lo que podríamos es empeorar más la situación de los bancos si se les fuerza a prestar en situaciones en las que no deberían hacerlo».

Equivocación

No obstante, García Montalvo reconoce que los bancos se pasaron en su momento y equivocaron su política por la excesiva concesión de hipotecas. Por tanto, ¿qué deberían hacer las entidades financieras ahora? Su respuesta no admite dudas: «Los bancos tienen interés en que una hipoteca no acabe ejecutándose, porque al final la pérdida del valor en una subasta es enorme».

E insiste en una solución desde su punto de vista viable: «Pueden cambiar las condiciones hipotecarias. En

Estados Unidos lo estamos viendo: muchos bancos están cambiando, reajustando las condiciones de los créditos para que la gente pueda hacer frente a la situación, porque si no el 50% o el 60% del valor se pierde en las subastas. Y la entidad no quiere entrar en esta dinámica».

Sin discrepar de la actuación del Gobierno de presionar a los bancos para que aporten liquidez al mercado inmobiliario, García Montalvo afirma que «no es que los bancos hayan cerrado el grifo, sino que ahora han vuelto a sus prácticas habituales de conceder no más del 80% de la tasación ni más del 33% del salario de los hogares».

Su conclusión es clara: «Mientras que haya expectativas de que el precio va a caer en el futuro será muy difícil que la demanda de crédito se mueva otra vez. El demandante tiene aquí un papel importante. No hay un préstamo si no hay un demandante y un oferente».



El Euribor podría situarse en el 2% antes de mediados de este año

El Euribor, el índice al que se referencia la mayoría de hipotecas en España, mantiene su tendencia a la baja. Al cierre de esta edición, el indicador situó su tasa diaria en el 2,223%, la más baja desde el 23 de septiembre de 2005. La mensual, por su parte, se colocó en el 2,241%. El Euribor acumula ya cuatro meses de caída, con lo que podría situarse en el entorno del 2% antes de mediados de año, informa Europa Press.

Pisos sin entregar por la descoordinación entre el Ayuntamiento y la CAM

El portavoz del PSOE en el Ayuntamiento de Madrid, David Lucas, ha denunciado que la Empresa Municipal de la Vivienda tiene 818 pisos sin entregar en la capital, informa Efe. Según Lucas muchos de estos retrasos están motivados por la falta de coordinación entre el Consistorio y la Comunidad de Madrid.

Subasta de inmuebles desde 45.000 euros

CB Richard Ellis ha puesto en marcha su sexta subasta inmobiliaria a través de internet. Hasta el 5 de marzo los compradores pueden pujar por 147 inmuebles distribuidos por toda España con precios que arrancan en 45.000 euros, con un descuento medio de 70.000 euros sobre el coste de salida.

El ajuste de precios en el valor de las viviendas alcanza al sector del lujo

Pozuelo de Alarcón, con una extensión de 43,2 Km² y con 82.398 habitantes empadronados, es una de las poblaciones de Madrid con mayor número de espacios naturales y un gran número de zonas residenciales como "Somosaguas", "Monte Alina", "Monteclaro", "Prado Largo"... Entre todas éstas, la urbanización de mayor lujo, según los expertos inmobiliarios es "La Finca".

Esta magnífica urbanización está integrada por varios complejos, con diferentes tipos de viviendas, desde pisos triples con piscina dentro de sus

terrazas, hasta casas unifamiliares independientes con piscina cubierta climatizada privada.

Una de las características más

relevantes aparte de sus zonas exclusivas, es la seguridad de los que residen en ella.

La urbanización está

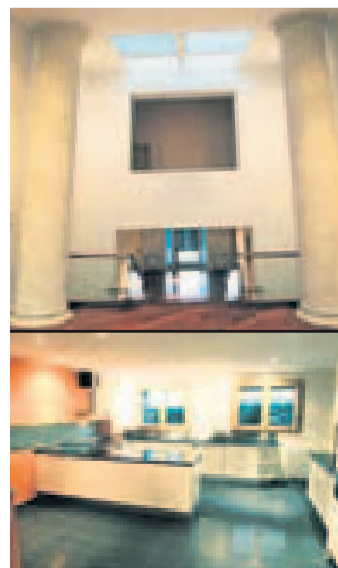


totalmente cerrada y protegida por verjas metálicas electrónicas y con cabinas de seguridad.

"La Finca", es la urbanización que más se ha revalorizado en los últimos años, llegando a

valorarse casas por 7 millones de euros.

En estos momentos que atraviesa el mercado, se pueden encontrar magníficas oportunidades como podemos observar en esta vivienda:



M² contruidos: 650
M² parcela: 1.200
Plantas: 3
Dormitorios: 6
Baños: 7
Precio anterior: ~~3.900.000~~
Precio actual: 3.000.000

Contacto:
Gilmar Consulting Inmobiliario
91 307 11 59 www.gilmar.es

