

ACTUALIDAD

Los bancos tendrán que gestionar parte del 'stock'

LOS EXPERTOS CREEN QUE EL PRECIO QUE MARQUEN SERÁ RAZONABLE

BENITO MUÑOZ

¿Se imaginan a los grandes bancos como inmobiliarias? Esto puede suceder y de hecho ya está sucediendo al menos en la acumulación de inmuebles. Otra cosa es la gestión de la venta y si ésta será buena o no para el usuario, léase futuro comprador de una vivienda.

«En principio se podría pensar que los bancos están más interesados que las inmobiliarias en fijar un precio adecuado a la capacidad de pago, y endeudamiento, de las familias y, por tanto, podrían estar más dispuestos a bajar el precio con mayor rapidez que las inmobiliarias moviendo el mercado en esa dirección», afirma José García Montalvo, profesor de Economía y Empresa de la Universidad Pompeu Fabra.

«Sin embargo, no hemos de olvidar que los bancos tienen contabilizadas esas viviendas por un determinado valor (que seguro es menor que el precio original que se pedía por las casas antes de pasar

«Si la bajada de precios superara el 15% las entidades financieras tendrían problemas»

a manos de la entidad). El colchón podría ser del 10% o el 15%», añade.

Bajadas

«Si las bajadas tuvieran que ser mayores entonces los bancos tendrían un problema de incentivos (quieren vender para deshacerse de inmuebles pero, a su vez, cada venta generaría una pérdida a contabilizar en el balance)», señala.

Aun así, para él, «el problema no son tanto las viviendas ya construidas como el suelo, que es de muy difícil venta en los momentos actuales».



Edificio terminado en uno de los nuevos desarrollos de Madrid. / ALBERTO CUÉLLAR

«Partiendo de la base de que estamos en crisis, que los bancos creen unidades inmobiliarias es una buena noticia. La gestión de las viviendas será más profesionalizada. Y será mejor que ir a subastas, que es un perjuicio para el propietario. Los precios que gestionen los bancos serán más razonables que en una subasta», afirma Gregorio Izquierdo, director del Servicio de Estudios del Instituto de Estudios Económicos (IEE).

En su opinión hay una clara ventaja: «Los bancos pueden ofrecer la financiación para la compra».

No todo el mundo opina igual. El posible beneficio para los usuarios de que los bancos acumulen viviendas y las saquen al mercado está en: «Que el canal de comercialización fuese de subasta pública a la baja, partiendo del precio de adjudicación y con financiación al ciudadano que quiere, necesita y no puede disfrutar de una vivienda, siendo además solvente», según fuentes del Instituto de Práctica Empresarial (IPE).

«Para ello tan sólo haría falta una intervención del Estado en dicho canal, mínimamente en base a los ava-

les bancarios, ya que esos inmuebles podrían ser parte de dichas garantías», añaden.

Cono norma general, «no es bueno que bancos y cajas se conviertan en inmobiliarias, pero siempre ha sucedido lo mismo», apunta García Montalvo.

«Al final de las anteriores crisis inmobiliarias (en particular la más grave, de principios de los 80), bancos y cajas acumularon importantes stocks de viviendas por el impago de promotores hasta el punto de que los inspectores del Banco de Espa-

ña preguntaron a alguna gran caja española si seguía siendo una entidad financiera o era una inmobiliaria. La solución fue transformar inmuebles en préstamos (lo que les devolvía a la ortodoxia financiera en términos del balance). Esto también sucedió en el caso de los bancos y cajas que habían acumulado suelo: cuando empezó el nuevo boom inmobiliario (a mediados de los 80) se transformó el suelo en viviendas y éstas en préstamos», reflexiona.

Actividad inmobiliaria

En el IPE recuerdan: «Los bancos y las cajas son lo que son, instituciones financieras a quienes se les deposita dinero para que lo presten y con la confianza de disponerlo cuando se necesite. La actividad inmobiliaria debe ser ejecutada por los agentes económicos que deseen especializarse en ella, también de forma sostenida en el tiempo y no al albor de vacas gordas y desaparecer en flacas».

«La actividad inmobiliaria debe ser ejecutada por los agentes económicos que deseen especializarse»

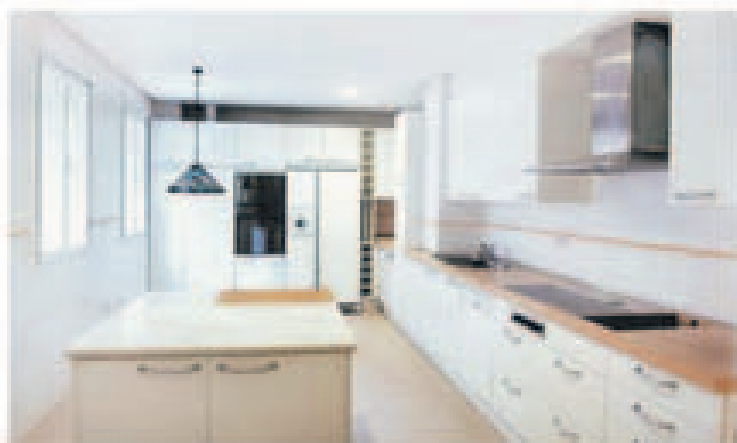
¿Los bancos concederán las hipotecas para las viviendas que ellos mismos gestionan? La respuesta de García Montalvo es: «Al banco tampoco le interesaría conceder una hipoteca a una persona poco solvente sólo porque va a comprar una vivienda que la propia entidad comercializa. Sin embargo, lo que sí podría ocurrir es que el banco o caja de ahorros intentara convencer a un comprador solvente para que comprara una de las viviendas que se acumulan en su stock en lugar de otra vivienda».

Áticos de altura en el elitista Barrio de Salamanca

El Barrio de Salamanca, en el corazón del Madrid clásico, cuenta con una reputación bien argumentada de zona exclusiva, donde el m² se ha valorado siempre por encima de las posibilidades del comprador medio.

En él se encuentra la conocida Plaza del Marqués de Salamanca, que es la única plaza que tiene el barrio, y en la que podemos admirar bellísimos edificios que nos evocan épocas pasadas. En una de estas magníficas fincas señoriales,

recientemente rehabilitada en el año 1.999 y respetando su fachada, se encuentra este espléndido ático de 430 m² construido con una gran terraza de 60 m² que adaptándose al mercado ha sufrido el esperado reajuste en su precio.



En el corazón del Barrio de Salamanca...

M² construidos: 430
M² terraza: 60
Dormitorios: 4
Baños: 5
Planta: 4ª
Precio anterior: 4.300.000
Precio actual: 3.800.000

Contacto:
Gimar Consulting Inmobiliario
91 423 00 50 www.gimar.es