



EN PORTADA

La banca vende el 30% de los pisos

Este año se venderán en España unos 125.000 pisos de obra nueva y una cifra similar de segunda mano (apenas el 10% de las ventas que se realizaban en 2007), de los que 65.000 son vendidos por entidades financieras, que suponen ya el 30% del mercado.

La banca busca ahora nuevos compradores estimulando la demanda de alquiler (miles de jóvenes que viven con sus padres podrían independizarse), lo que permitiría venderlos a fondos de inversión extranjeros que invierten en vivienda en rentabilidad.

EL INMOBILIARIO GIRA HACIA EL 'LOW-COST'

La vivienda no encuentra suelo

Los precios han caído ya en torno al 30% desde 2007 y pueden caer entre un 10 y un 25% más

Rosa Salvador

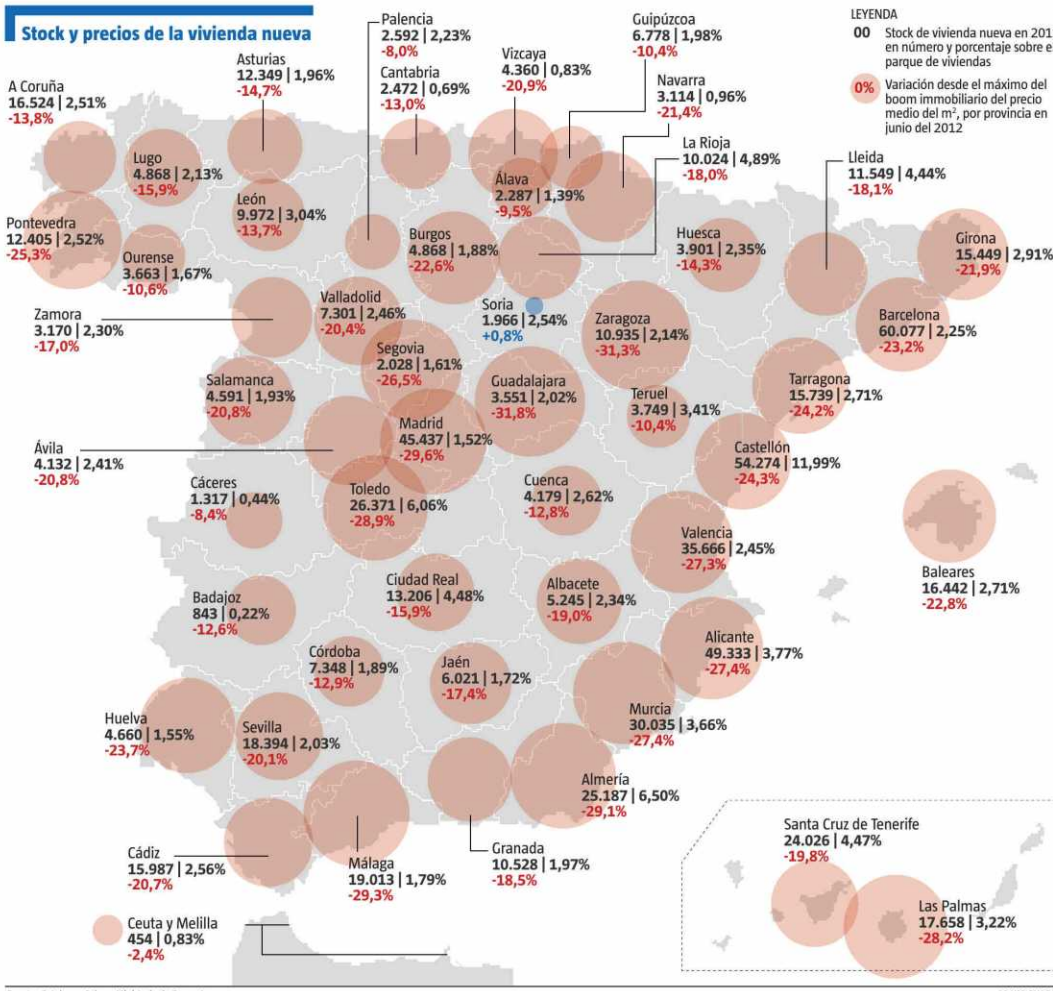
La vivienda en España no encuentra suelo. En un país que consideraba como una verdad de Perogrullo en materia financiera que "la vivienda es la inversión más segura porque nunca baja de precio" los pisos acumulan una caída media de alrededor del 30% desde el pico de la burbuja inmobiliaria en el primer trimestre del 2008. Y los agentes del mercado advierten que los precios, que ya están al nivel del 2004, seguirán bajando, con estimaciones que oscilan entre el 10% según los expertos locales (más optimistas) y el 25% de expertos internacionales como los de *The Economist* o Standard & Poor's.

Optimistas o no, todos los expertos coinciden en que la mayor parte del ajuste ya se ha hecho, aunque la bajada que acumulan los precios varía según las fuentes estadísticas (desde el 23% del ministerio de Fomento, al 32% de Tinsa, por ejem-

Los optimistas prevén que se estabilice el mercado a mitad del 2013; los pesimistas lo dejan para 2016

plo). La caída, además, se ha acelerado este año. "Los dos decretos del ministro Guindos sobre provisiones bancarias han sido claves en el precio al que vendemos las entidades financieras" explica Eduard Mendiuce, director inmobiliario de Catalunya Caixa, que señala que su entidad, entre las más agresivas del mercado, vende con descuentos del 40% sobre el pico del boom. "Los decretos Guindos obligaron a la banca a elevar las provisiones de sus activos y eso hace que ahora bajar sus precios para venderlos les causa pérdidas pequeñas que sus fondos propios pueden asumir", corrobora Montse Rius, coordinadora para España del Urban Land Institut y directora asociada de Riva y García.

El precio sufre el impacto del stock inventado (unos 800.000 pisos) pero sobre todo de "los fundamentales de la economía española" destaca Paolo Boarini, consejero delegado del Grupo Tecnocasa: el paro, la caída de los salarios y la subida de impuestos que reduce la renta dis-



Fuente: Catalunya Caixa y Ministerio de Fomento

LA VANGUARDIA

Gestionar el banco malo: la salvación de los promotores

"Queremos gestionar el banco malo. Los promotores somos los que realmente sabemos hacer pisos: sabemos hacerlos, y sabemos qué puede venderse, cómo y a qué precios", explica Enric Reyna, presidente de la Asociación de Promotores de Catalunya, que recuerda que la gestión del banco malo, la superinmobiliaria que prepara el Gobierno, puede ayudar a mantener a los cientos de pequeños promotores, en general locales, que han quedado atrapados por la crisis con fuertes deudas contraídas en la

compra de un suelo que ahora no pueden edificar, y a un precio tan alto que hace que los futuros pisos resulten invendibles. Este modelo, de encomendar la gestión del banco a los promotores, puede resultar al final también el mejor para los contribuyentes, asegura Reyna. "Se aplicó en Suecia y consiguieron que su banco malo fuera bueno a los ocho años, antes de cuando estaba prevista su disolución. Los accionistas al final ganaron dinero con la venta de los activos que se había quedado".

El sector promotor español se ha visto prácticamente arrasado por la crisis: miles de empresas han ido a concurso y las que aún sobreviven, las que en 2008 estaban menos endeudadas, están paralizadas. "El promotor no puede vender los pisos que tiene en cartera, porque habría de venderlos por debajo del precio de su propia hipoteca, y no tiene financiación bancaria para empezar nuevas obras que le reporten nuevos ingresos. Además, está ya con la tesorería a cero, porque las reservas de los años buenos se han gastado en

ir pagando los intereses, los sueldos y los gastos generales de la empresa". Para el presidente de la APCE, el banco malo, más allá de cómo afecte al precio de los pisos en función del precio al que los comercialice finalmente, "es imprescindible" para la salvación del sector promotor. "De hecho tendría que haberse puesto en marcha mucho antes, para permitir que los bancos soltaran lastre en sus activos y que puedan volver a dar créditos, que es lo que necesitamos las empresas, y especialmente las promotoras: ahora mismo los bancos solamente dan una hipoteca a quien quiere comprar piso si le compra uno de los suyos".



AÑOS DE RECESIÓN

20

años lleva Japón en caída de precios,

que tras alcanzar el pico en 1992 están ahora al nivel de 1977



UNA CRISIS MUNDIAL

Tras la estela de Irlanda y EE.UU.

La corrección ha dejado los precios infravalorados hasta el 36% en muchos países

ponible, las restricciones crediticias y las dudas que el rescate de España suscita a posibles inversores internacionales. "Los precios se estabilizarán y subirán las compraventas cuando el conjunto de la economía mejore", asegura.

"En el inmobiliario, como en el resto de sectores, vamos al *low-cost* para adaptarnos al nivel de los potenciales compradores, que tienen menos ingresos que antes", asegura Rius. Por ello asegura que "los precios, sin duda, seguirán cayendo". Más contundente es *The Economist*, que se atreve a decir que la caída será "en picado". Y verdaderamente el descenso del 14,4% interanual

El banco malo puede acelerar la caída... o frenarla, al tener un plazo de 15 años para vender todos sus pisos

que según el INE ha habido en el primer semestre no desmerece este calificativo.

Mendiluce (Catalunya Caixa Inmobiliaria) asegura que la caída desde los precios actuales será del 10% adicional (superior, del 15%, en la costa), mientras que Boarini (red inmobiliaria Tecnocasa) asegura que "no me sorprendería que los precios fueran un 10 o 15% inferiores en un año". Ambos ven el punto de giro del mercado a mediados del año próximo, mientras que pronósticos más pesimistas como los de Standard & Poor's estiman la caída entre el 14% y el 25%, gradualmente y durante cuatro años.

El banco malo puede acelerar... o frenar esta caída. "Todo dependerá de los precios de transferencia de los activos, que aún no conocemos", explica Montse Rius. Boarini recuerda también que la banca es tradicionalmente menos agresiva que los particulares en la venta de pisos porque su oferta se basa sobre todo en asegurar una hipoteca, incluso al 100%, al comprador. "En el mercado se puede comprar entre un 20% y un 30% más barato", asegura. Y el banco malo, que tendrá hasta 15 años para vender sus pisos, "será solo un agente más, uno muy grande, pero al nivel de los que suponen Santander, BBVA o La Caixa, y por tanto no será tan decisivo en marcar los precios", dice Mendiluce.

En este contexto, sin embargo, comprar un piso puede ser una buena decisión (alguien seguramente bien informado como el propio ministro de Economía acaba de hacerlo). "Quizás no es el momento más bajo del ciclo pero sí se prevé mantener la propiedad del piso unos años será sin duda una buena inversión", señala Rius. Y en algunos sitios, como en Sant Cugat, donde hay poco stock y una demanda estable, incluso han empezado a repuntar.



La Agencia de Gestión de Activos, el banco malo irlandés, ha empezado a demoler las "urbanizaciones fantasmas", bloques nuevos pero vacíos, que ha dejado la burbuja inmobiliaria

R. Salvador

España es el tercer país desarrollado con mayor caída de los precios desde el inicio de la crisis, tras Irlanda (50%) y Estados Unidos (28%) y los expertos internacionales advierten que nuestro sector inmobiliario se comportará de una manera similar: en Irlanda (pionero en la creación de un banco malo y donde los precios siguen en caída libre) la crisis ha situado a la vivienda infravalorada en un 5% y en Estados Unidos un 19% lo que les lleva a pensar que el ajuste en España está muy lejos de acabarse.

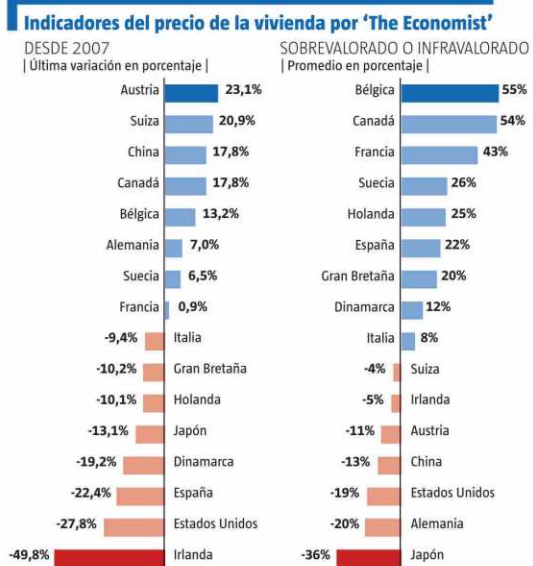
Irlanda es según los expertos la referencia para España: sus precios subieron un 116% en el boom y han caído ahora un 50% de media (un 64% en Dublín) y su crisis inmobiliaria ha arrastrado al sector financiero, como en España, con banco malo y rescate financiero del Estado incluido, seguramente como en España. Aquí, sin embargo, los precios subieron en el boom un 150%, y la caída es aún inferior. La Agencia Nacional de Gestión de Activos (su banco malo) ha empezado a adoptar medidas drásticas: en julio inició la demolición de urbanizaciones fantasmas, al considerar que la inversión en mantenimiento y

seguridad sería irrecuperable. Así, las tanquetas arrasaron tres bloques de apartamentos de 90 pisos en Longford, a 90 kilómetros de Dublín, que seguían vacíos y se han considerado invendibles. "Hemos de deshacernos

de este pegote en nuestro paisaje", señaló la agencia. "Seguramente también lo veremos en España -asegura Enric Reyna, presidente de la APCE-. Mantener edificios que será imposible vender, que se deterioran día a

día, causan gasto en suministros y en impuestos es ruinoso. Derribarlos acaba saliendo a cuenta".

Según *The Economist*, la caída de precios inmobiliarios se ha generalizado en todo el mundo e incluso en Asia, donde no bajan, el ritmo de aumento se ha ralentizado. El boom, en Europa, está ahora en países germánicos como Austria (alzas del 23% desde la crisis), Suiza (21%) o Alemania (7%). También en el lado positivo, Estados Unidos se estabiliza.



Fuente: 'The Economist'

En Irlanda los precios subieron un 116% durante el boom frente al 150% español y han caído ya el 50%

"Es más flexible que Europa", recuerda Montse Rius, coordinadora para España del Urban Land Institut. "El precio cae deprisa, el desahucio es rápido y quien pierde su vivienda se queda sin deuda, y con la necesidad de buscar un sitio para vivir". Allí, seis años después de la crisis subprime, los precios empezaron a subir en febrero. Dentro de la crisis destacan países como Japón: tras 20 años de caída de precios (han vuelto al nivel de 1977), la vivienda está ahora infravalorada un 36% y sigue cayendo.