



Uno de los paneles expuestos en el BMP para atraer a los profesionales y particulares interesados en la compra de viviendas. / SANTI COGOLLUDO

El sector inmobiliario, receloso al 'boomerang' de la reforma financiera

- Alertan del «contagio» de la presión a la baja en los precios de venta
- La demanda reaccionará cuando la caída llegue al 45% en Cataluña

MARIA TERESA COCA / Barcelona
Mientras Cataluña acumula un descenso de casi el 35% en el precio medio de la vivienda de segunda mano desde principios de 2008 hasta la actualidad, la atonía del mercado sigue anclada en el sector inmobiliario. Y sigue siendo, después de Madrid y País Vasco, una región cara en lo que a la adquisición de viviendas se refiere.

No obstante, profesionales, inversores y público en general han visitado una nueva edición del salón Barcelona Meeting Point (BMP), clausurado ayer, en busca de las oportunidades que el sector ofrece. Pero grandes dudas sobre el comportamiento del mercado a corto y medio plazo acechan a unos y otros, pendientes de que se resuelva la reforma del sistema financiero con el llamado *banco malo*. A la espera de que el Gobierno concrete a qué precio se hará la transferencia de los activos bancarios al Sareb (Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria), los expertos reunidos los últimos días en el BMP alertan del *boomerang* que puede ocasionarse si se transfieren al *banco malo* activos inmobiliarios problemáticos a un precio demasiado bajo, ello puede «contaminar» a todo el sector financie-

ro español, también a la banca sana, y perjudicar también a todo el sector inmobiliario.

«Es crítico para el sector inmobiliario una correcta implementación del Memorandum of Understanding del rescate del sistema bancario español, que no se hagan tonterías, que se elija un precio adecuado y se apliquen las medidas necesarias», explicó Jordi Gual, economista jefe de La Caixa en una de las jornadas de análisis que se han organizado en BMP.

Gual expuso que es de esperar que el precio de transferencia se

«acerque» a los descuentos ya contemplados por los diversos decretos aprobados por el Gobierno, que ya obligaron a hacer importantes provisiones.

El economista jefe de La Caixa ha defendido que el ajuste de precio de los pisos se haga «en su justa medida» y no siguiendo las pautas del modelo irlandés porque, si se pretende una venta inmediata, existe un riesgo de «contagio» para todo el sector, dado que si no se atrae a inversores internacionales, los bancos con problemas multiplicarán sus pérdidas y ello obli-

gará al Estado a una «mayor recaptualización».

Ignacio Sanmartín, director de estudios de BBVA Real Estate, la sociedad que aglutina todo el negocio inmobiliario del grupo, salvo las hipotecas de particulares, coincidió con Jordi Gual sobre el posible efecto «contagio» y la atención a evitar los errores que se cometieron en Irlanda. Para Sanmartín, un traspaso al *banco malo* a precios «muy bajos» podría llevar al escenario irlandés, donde el sistema financiero «se hundió» y las «caixas, bbvas y santander se fueron», comentó en alusión a los bancos más solventes de aquel país.

La conclusión es, según Jordi Gual, que «no vamos a tener un sector inmobiliario a corto que sea impulsor o motor económico», aunque sí es cierto que se augura que con «la reforma financiera se cerrará el ajuste de la burbuja inmobiliaria». Será en la segunda parte del 2013 y en la primera del 2014 «cuando se dé el punto de inflexión en el sector inmobiliario», apostó Sanmartín en base a los estudios que maneja el BBVA. Según los mismos, a finales de este año la demanda habrá disminuido entorno al 20% con la permanente presión a la baja en los precios de las



El certamen ha tenido gran afluencia de inversores extranjeros. / S. COGOLLUDO

viviendas «que ya llevan acumulada una caída del 30% de media en España y será cuando el descenso llegue al 45% el momento en el que la demanda reaccionará, esperamos que a mediados del 2014», aseguró Sanmartín.

No obstante, la evolución de los precios no es el único *handicap* al que se enfrenta el sector. El fomento del alquiler es otra de las bazas a jugar para superar la crisis del ladrillo en Cataluña y en España. De hecho, las rentas por acceso a la vivienda deberían actuar como punto de equilibrio, según el consejero delegado de Catalunya-Caixa Inmobiliaria, Eduard Mendiuce, quien abogó por acompañar calendarios, y una vez los bancos saneados hayan vaciado sus carte-

España debe evitar los errores del modelo aplicado en Irlanda

La demanda no dará signos de recuperación hasta mediados del 2014

ras inmobiliarias en 2013 y 2014, y el *banco malo* lleve a cabo una estrategia más agresiva de venta, «el alquiler debería ser una opción al alza».

En el mismo sentido, el catedrático de economía de la Universitat Pompeu Fabra, José García Montalvo, se preguntó si no sería bueno que una parte de la oferta de los activos que la banca transferirá se pasasen al régimen de alquiler. «En Estados Unidos», ejemplificó García Montalvo, «los precios de las viviendas de segunda mano están subiendo porque hay una gran competencia entre los inversores por adquirir fincas y edificios para colocarlos en el mercado del alquiler». «Si el objetivo principal es que el *banco malo* tenga altos e inmediatos beneficios, el problema del sector inmobiliario no se resolverá», admitió.

Respecto a la oferta de suelo, el directivo Pedro Javier Rodera, responsable de Aliseda, la sociedad que aglutina el negocio inmobiliario del Banco Popular, puso el acento en que «el valor del suelo urbanizado no debe ser mayor que el 15% del precio de la vivienda» y en que habrá mucho suelo en el *banco malo* lo que limitará si no se actúa en consecuencia la planificación y ejecución del suelo urbanizable para dar respuesta a una demanda que existe en los núcleos urbanos con niveles altos de población —como Barcelona o Madrid— donde ya se está detectando una demanda insatisfecha. De ahí que, según Rodera, hay que ser previsible y «en los próximos años hay que saber gestionar el suelo».