



La reforma financiera acentuará la rebaja de los pisos

Economistas y consultores dudan de su impacto inmediato y efectivo si no vuelven a fluir las hipotecas

SUSANA R. ARENES
MADRID

El Gobierno vendió la reforma financiera casi como una promesa de que los pisos se abaratarían rápidamente para los ciudadanos de a pie. Economistas y consultores tienen dudas de que el impacto sea tan inmediato y de que realmente llegue a los particulares. Si no vuelven a fluir las hipotecas, sólo los afortunados con altos ingresos y con el 20% o 30% ahorrado del precio de una vivienda (ahora, más de 60.000 euros en grandes ciudades) podrán comprarla. Pese a ello, la limpieza de activos inmobiliarios tóxicos que la reforma aprobada el 3 de febrero impone a bancos y cajas este año acentuará la tendencia a la baja ya prevista de los precios.

“Esa propensión en la baja irá a más por las provisiones que tiene que hacer la banca y en 2012 se verá”, asegura José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universitat Pompeu Fabra. No todos los expertos pronostican rebajas de precios adicionales este mismo año, que es cuando bancos y cajas tienen que hacer el gran saneamiento en los 176.000 millones de euros (más de la mitad de todo el crédito a promotores) que tienen en pisos y suelo adjudicados, además de préstamos morosos y con riesgo de serlo (subestándar) para viviendas y terrenos.

Muy básicamente, este año, las entidades tendrán que apartar un colchón de dinero (provisiones) del 25% para los pisos que se quedaron por impago de promotores, del 65% para promociones en curso adjudicadas y del 80% para solares que tienen en pago de deudas. Además, cuando las casas cumplan su tercer año en el balance de las entidades financieras, estas tendrán que hacer una provisión del 50%. ¿Qué efecto tienen estas dotaciones? Que la banca deprecia esos activos en sus balances en la misma proporción. Para evitar hacer más provisiones o para liberarlas, puede optar por venderlos más baratos que ahora apuntándose ganancias.



Oferta de venta de pisos de una promotora. M. PATXOT

Los expertos advierten de que el crédito puede cerrarse aún más con la reforma

La banca venderá primero los inmuebles más gravosos, los de 2009

“La reforma ayudará a reforzar el proceso de bajada de precios”, coincide Julio Rodríguez, economista y expresidente del Banco Hipotecario. “Esto no significa que vayan a venderse ni a bajar mucho; depende de que bancos y cajas tengan liquidez y solvencia, de que haya demanda y de las fusiones”. Las entidades que se unan a otras para sobrevivir al saneamiento tendrán otro año para hacer ese proceso, con lo que no sacarán pisos al mercado antes de bien entrado 2013.

Una conclusión está clara: aunque la banca empiece a ofrecer pisos mucho más rebajados y contagie, así, los precios de promotores y de particulares, no servirá de nada si no hay crédito ni demanda.

Los expertos advierten de que la reforma conlleva el riesgo de constreñir aún más el grifo del

crédito. “La reforma, además de tener impacto directo en el precio de los pisos, restringirá el crédito”, señala Manuel Balmaseda, economista jefe del reputado Servicio de Estudios de la petrolera Pemex.

Ya con la caída del crédito para vivienda de hasta el 40%, en algunos meses del año pasado, las compraventas han descendido un 60% frente a los niveles máximos de 2005 (entonces se vendían más de 900.000 casas). Si se cierra todavía más, las ventas romperán mínimos históricos.

Avalancha posterior

Las primeras viviendas que venderán los bancos serán las que se quedaron en 2009, que son los que tendrán que depreciar un 50% este año. No hay cifras. Pero la avalancha de inmuebles que se tuvo que adjudicar la banca de las inmobiliarias fue mayor en 2010 y en 2011 que en 2009. Y, de hecho, seguirá, como vaticinan los expertos.

En más de un banco y de una caja, los directivos se tirarán de los pelos cuando piensen que en 2009 no aceptaron ofertas de inversores para comprar paquetes de pisos con descuentos del 30%. Les parecía demasiada rebaja y pensaban que el precio se reactivaría, cuentan en el sector. De hecho, es lo que ha hecho la banca hasta ahora, aguantar en el balance los inmuebles con posibilidades de venta con ganancias para mantener los precios altos en el mercado y sacar los peores.

La rebaja en los pisos “no tiene por qué ser proporcional a la depreciación ligada a las provisiones de la banca y dependerá, asimismo, de la capacidad de compra del mercado”, afirma Julio Gil, socio director de la consultora Horizonte y uno de los mayores expertos en el mercado inmobiliario. Además, el ritmo al que saque la banca los pisos al mercado va a estar medido. “Lo harán en función de su cuenta y su balance puedan aguantar las provisiones que tienen que hacer”, apunta Gil.

La reforma es insuficiente para otros expertos, pero “es un paso, porque, por primera vez, se reconoce que esos activos no valen lo que se decía”, señala el economista José Manuel Naredo. Reclama al Gobierno un inventario del stock de pisos sin vender para poder analizar mejor el impacto en la bajada de precios.

Nadie se atreve a poner una horquilla de rebaja estimada para este año. Sólo Manuel Balmaseda va algo más allá y señala que “el ajuste de precios no va a ser tan virulento como en otros países”. •