

## El Confidencial

MARCARÁ DE NUEVO EL RITMO DE LOS PRECIOS Y LAS VENTAS

### La banca será en 2013 el enemigo a batir por promotores y particulares en la venta de pisos



Elena Sanz 24/12/2012 (06:00)

El **sector inmobiliario** despide el peor ejercicio desde que estalló la **burbuja** hace ya cinco años. Las **ventas** se han hundido -con un leve repunte en la recta final del año- y los precios han acelerado su caída en los últimos doce meses.

La **banca** se ha convertido en el director de orquesta, fijando los ritmos de las caídas, tal y como vaticinó hace justo un año **Fernando Encinar**, jefe de estudios de [idealista.com](http://idealista.com). "Serán ellos los que ralenticen o aceleren el **ajuste de los precios**".

Y serán los bancos, un año más, el enemigo a batir por promotores y particulares, prácticamente excluidos del mercado inmobiliario en detrimento de la banca que, al controlar la financiación, controla también el mercado. La banca ha decidido qué pisos se vendían, a qué precios y a quién daban financiación.

"Quitando las **ventas de pisos** de los bancos, no hay vida inmobiliaria", señala **Luis Corral**, director general de Foro Consultores.

En efecto, la banca ha sido el único actor verdaderamente activo del **mercado inmobiliario** español durante los últimos doce meses. También seguirá siéndolo durante 2013 y de ella dependerá, en gran medida, cómo se comporten los precios el año que viene.

#### Caídas de dos dígitos en los precios

Desde RR de Acuña y Asociados hablan de **descensos** en línea con los registrados este año, esto es, de **dos dígitos**. "Los **precios** seguirán bajando con fuerza durante 2013 y ya veremos lo que sucede en 2014", apunta Fernando Rodríguez, de Acuña Martínez, gerente de la firma. En su opinión, la velocidad de la caída vendrá determinada por la presión sobre los precios que realicen las **entidades financieras**, así como la mayor o menor velocidad del *banco malo* en dar salida a los activos inmobiliarios.

"En aquellas zonas donde hay más **competidores bancarios**, los **ajustes** están siendo y seguirán siendo mayores", apunta Luis Corral, al tiempo que Fernando Rodríguez (Acuña Martínez) recuerda, por ejemplo, las agresivas **rebajas de precios** acometidas por ejemplo por el [Santander](http://santander.com) y el [Sabadell](http://sabadell.com) en determinadas zonas como Toledo o Guadalajara. Estrategias que han dado muy buenos resultados a ambas entidades y que incluso han llegado a distorsionar las estadísticas de precios en las zonas.

"No hay nada que me permita pensar que los **precios** vayan a repuntar o se vayan a mantener. Si hubiera una enorme demanda que pudiera acceder al crédito, la situación podría mejorar. Pero la financiación ni está ni se la espera. Por el contrario, hay un montón de factores que juegan en contra y que presionarán los precios a la baja, como las crisis económica o el desempleo", comenta Encinar.

"2013 será un año muy duro", apunta José Luis Ruiz Bartolomé, consultor y autor del libro *Adiós, ladrillo, adiós*. De hecho, el **ajuste** está siendo más brusco de lo que muestran las estadísticas oficiales. "Basta con darse un paseo por la calle para comprobar que todo ha bajado, por lo menos, un 50%".

Aún así, comienza a atisbar algo de luz al final del túnel. "Los precios ya están a un nivel más o menos razonable; el problema es que todo lo demás no nos acompaña". Para Fernando Encinar,

2013 también puede ser “el inicio del fin. Es posible que el mercado comience a estabilizarse en algunas zonas”, aunque advierte de que los **pisos** siguen todavía muy lejos del poder adquisitivo de la mayoría de los ciudadanos.

Desde el punto de vista de la **demanda**, el pesimismo es abrumador. “Está cada vez más deteriorada. La **sangría de empleo** y las expectativas en torno a la situación económica están restando potencial de compra”, apunta Luis Corral. “No hay seguridad en nada y tampoco hay ánimo para comprar”, añade Ruiz Bartolomé.

### **Tímida mejora del acceso al crédito**

Aunque el ejercicio que ahora comenzamos no será muy diferente respecto a la **evolución de precios** y comportamiento de la **demanda**, sí hay dos factores que permiten afrontar 2013 con alguna esperanza. Por un lado, la puesta en marcha de Sareb. “Será clave para el mercado ver cómo empieza a funcionar. Es bueno que se hayan dado quince años para liquidar los activos de manera ordenada y no malvender. Sareb permitirá la retirada de millones en activos inmobiliarios del mercado, con lo que se estabilizará la oferta”, apunta Luis Corral.

Por otro lado, el proceso de **reestructuración y limpieza** del balance de los **bancos** puede ayudar a desatascar el grifo de la financiación. “La sensación de **saneamiento del sector** financiero permitirá que el acceso al crédito se normalice dando un pequeño respiro a la segunda vivienda. Los bancos podrán, de nuevo, volver a ejercer como lo que son, bancos”, añade Corral.