

¿Provocará el banco malo un desplome en el precio de los pisos?

Fernando Pérez / Madrid Día 11/06/2013 - 17.24h

- ▶ Los expertos coinciden en que el impacto de la Sareb no será determinante en el mercado inmobiliario y creen que el valor de la vivienda se seguirá ajustando a la baja, pero de forma lenta



CARLOS RODRÍGUEZ


Los expertos creen que los precios de los pisos no se estabilizarán al menos hasta 2015

La Sareb, el acrónimo que sirve de marca al popular «banco malo», ya está preparada para convertirse en un actor principal en el reparto del **mercado inmobiliario**, pero no parece que su influencia vaya a ser tan determinante como para **provocar un desplome en los precios**. Al menos eso piensan la mayor parte de los expertos, que coinciden en que **el valor de los pisos se seguirá ajustando a la baja en los próximos meses, pero de forma lenta**. En definitiva, si el comprador tiene cierta estabilidad laboral, consigue superar la misión casi imposible de acceder al crédito y ha encontrado **una casa que se ajuste a sus gustos y necesidades**, no debería esperar a que aparezca un eventual chollo.

Fitch hacía ayer público un informe en el que consideraba **«poco probable» que el sector residencial en España vaya a tocar fondo en breve**. La agencia de calificación británica entiende que [la debilidad del mercado laboral en nuestro país](#), el limitado [acceso a los mercados de capitales para la mayor parte de los bancos](#) españoles y el excedente de viviendas construidas a la venta constituyen una ecuación que no admite otra solución más que **la absorción lenta del stock**, sin grandes sobresaltos ya en los precios. Y no parece la irrupción del «banco malo» vaya a ser la del elefante en la cacharrería.

«La Sareb puede tener un efecto más psicológico que real sobre el resto de jugadores»

en estudios del mercado inmobiliario.

 «La Sareb puede tener más un efecto más psicológico sobre el resto de los jugadores que un efecto real. Aún está arrancando, pero creo que **el mercado tampoco se distorsionará cuando esté a plena actividad**», apunta **Fernando Rodríguez de Acuña, director de proyectos de RR Acuña y Asociados, empresa especializada**

«Si la Sareb va a tener influencia en la bajada de precios, desde luego no será de forma generalizada ni afectará a la media general, aunque **sí puede notarse en zonas concretas donde haya muchos inmuebles de este banco malo**. Por ejemplo, en el área de Seseña ya se han producidos caídas de precios», apunta **Manuel Gandarías, director del Gabinete de Estudios de pisos.com.** del [portal inmobiliario pisos.com](#).

Fitch apunta que el banco malo debe acelerar el ritmo de sus operaciones si quiere [cumplir el objetivo de vender 42.500 viviendas en cinco años y liquidar su cartera en el plazo fijado de tres lustros](#). La agencia cree que **la competencia de la Sareb** podría animar a las entidades financieras a bajar precios para acelerar las transacciones antes de que la llegada al mercado de viviendas en poder de Sareb deprima aún más los precios. «Los bancos pueden decidir emprender políticas agresivas de venta porque entiendan que ya pueden liquidar ciertos activos que ya estén provisionados, pero **será una cuestión estratégica propia, no por la presión de la Sareb**, que ni siquiera tiene la mayoría de los activos del mercado», matiza al respecto Rodríguez de Acuña.

Precios al límite

En una reciente entrevista concedida a ABC en pleno desarrollo del Salón Inmobiliario de Madrid (SIMA), **Miguel Montes, director general de Banco Sabadell** y representante de esta entidad en el banco malo, parecía reafirmar esa tesis. Preguntado sobre si hay margen para la posible aplicación de descuentos extras en los inmuebles, el directivo fue tajante: «Nosotros creemos que no. Puntualmente en algunas plazas y productos sí hay margen, **pero muchos precios ya están en el límite**. No tenemos que liquidar inmuebles, sino recrear el mercado a precios más razonables eliminando del precio, por ejemplo, un coste irracional del suelo. Pero **no podemos vender un piso por menos de lo que cuesta hacerlo**. De hecho, los productos interesantes se agotan».

El banco malo «no moverá el mercado»

«La Sareb ha comenzado a trabajar con seriedad. Se han preparado, están bien asesorados y se han puesto rápido en funcionamiento, [como demuestra que ya estuvieran presentes en el SIMA](#), pero asegurar que va a tener influencia en las estabilidad del mercado es mucho decir. **Será un comercializador importante, pero no el que mueva el mercado**», coincide también Manuel Gandarías. Para el director del Gabinete de Estudios de pisos.com. **«tirar los precios a la baja iría en su propio detrimento**, en el del contribuyente y

en el de los bancos que no están en la Sareb. Su objetivo debe ser ir hacia un modelo de rentabilidad más a largo plazo, en el que muchas de las viviendas se pondrán en alquiler». El informe de Fitch apunta en la misma línea. Considera la agencia que tanto la Sareb como **la banca, el principal accionista del «banco malo»**, querrán encontrar un **«equilibrio entre el incremento del ritmo de ventas y las bajadas de precios»** por lo que a ninguna de las dos partes parece interesarle provocar un desplome de los precios con una estrategia demasiado agresiva.

El ajuste de precios sigue pues en marcha, pero será lento, al ritmo dispar que marcan una demanda y una oferta que viajan en líneas paralelas condenadas a no encontrarse en muchos años. «En periodos de crisis no somos como **Estados Unidos, donde el mercado se regula con rapidez**, aquí los ajustes son más lentos. Así que a lo largo de este año y en 2014 los precios seguirán cayendo de forma moderada y quizás podrían estabilizarse a partir de 2015», apunta Gandarias.

Rodríguez de Acuña cree que el grueso del ajuste de los precios ya está hecho en las zonas con baja demanda, por lo que **«ahora se producirán bajadas algo más pronunciadas en los lugares donde haya más demanda potencial**, donde realmente se produzcan transacciones, incluidas las áreas metropolitanas». Pero será la evolución macroeconómica y no la Sareb la que marque definitivamente los tiempos del mercado inmobiliario en los próximos meses.