

Cajas y promotores pactan terminar viviendas para provisionar menos

ULTIMAN ACUERDOS/ La patronal del ladrillo se compromete a acabar promociones y a vender con rebajas. Las entidades darán préstamos y provisionarán sólo un 30%, en vez del 100%, del valor de los pisos.

J.M. Lamet, Madrid

Los promotores y las entidades financieras viven un renovado matrimonio de conveniencia. La decisión del Banco de España de relajar las provisiones necesarias por la morosidad de las viviendas terminadas ha provocado que los bancos y las cajas impulsen de nuevo la finalización de casas, para desprenderse de ese enorme bocado de dotaciones (ya no deberán aportar el 100% del valor de la garantía inmobiliaria en impago, sino el 30%).

A la par, los promotores han aprovechado para ganar oxígeno firmando acuerdos con esas entidades. Así, según adelantó a EXPANSIÓN el presidente de la patronal nacional de promotores constructores APCE, José Manuel Galindo, ya se ultiman convenios con la Federación Catalana de Cajas, Cajastur, CAM y Bancaja, entre otras. Antes ya se firmaron con Santander, con La Caixa y con ocho entidades en la Comunidad de Madrid.

En esos pactos la institución financiera se compromete a subrogar el 100% del préstamo a los hipotéticos compradores y la empresa promete bajar hasta un 20% los precios de venta. Por el camino, terminar las promociones es la mejor medicina para ambos bandos. Para los em-

Las claves

ACUERDOS

La patronal de promotores ultima varios acuerdos, sobre todo con cajas, para desatascar la financiación de pisos, rebajarlos hasta un 20% y acabar promociones. Antes ya firmó con La Caixa y Santander, entre otros.

VENTAJAS

Tras el cambio contable aprobado por el Banco de España antes del verano, las entidades provisionan un 30% en lugar de un 100% por las casas terminadas. Así, se lanzan a acabarlas.

presarios del ladrillo es la única rendija por la que llegar a la meta de la comercialización, y para la banca supone un alivio contable. "Todo el mundo es egoísta, claro; pero buscando el interés particular se consigue el interés general", subraya con franqueza Galindo.

APCE suscribe al 100%, por tanto, la actuación de las entidades: "Si yo fuera una entidad, antes que quedarme con un activo que yo no pueda vender, procuro subrogarlo, y encima troceo mi riesgo", enfatiza Galindo. "Además, un producto terminado se puede vender, y así [el pacto] benefi-

LA 'LOSA' DEL LADRILLO

Datos a 31-12-2008

	Número de viviendas
INMOBILIARIAS	
Viviendas terminadas no vendidas	507.847
Viviendas en construcción	469.234
Viviendas paradas	327.349
Viviendas no iniciadas con proyecto	1.098.264
INSTITUCIONES FINANCIERAS	
En venta por instituciones financieras	28.295
Vivienda en sociedades instrumentales	34.871
Morosidad personas físicas	81.621
Morosidad promotoras suelo	81.715
Sociedades instrumentales	60.000
Morosidad promotoras	100.000

Fuente: R. R. de Acuña & Asociados.

cia a ambos". Quid pro quo.

No en vano, las inmobiliarias contaban, a finales de 2008, con 327.349 inmuebles parados, según la consultora R. R. de Acuña y Asociados. Según el Anuario Estadístico de la firma, a finales de 2008 había más de 81.000 viviendas de promotoras en situación de morosidad, soportadas por un crédito otorgado de 19.000 millones de euros. Y en el primer trimestre de este año la cifra aumentó hasta los 24.462 millones de euros.

Así que ahora, "con control de recursos, eso sí, se termina la obra cuanto antes, y los ban-

mejorables para quien quiera comprar una vivienda", por los bajos tipos de interés y las rebajas de precios.

Y subrogando a las familias los créditos a las inmobiliarias -en virtud de esos acuerdos entre constructores y banca- baja el riesgo de impago. La tasa de morosidad de los promotores es del 8,16% y la de las familias, del 4,73%, según el Banco de España.

El organismo que gobierna Miguel Ángel Fernández Ordóñez obliga a destinar a otras provisiones los fondos obtenidos por la nueva regla contable, pero ello genera, de todos modos, un buen bocado de liquidez. "Las entidades financieras liberarán más liquidez por no provisionar tanto, y sería bueno que esos recursos se utilizaran en velar por que se reactive la actividad inmobiliaria", añade Galindo.

Página 26 / Mejora el acceso a la vivienda

El PP ya no quiere subir la deducción por piso 10 puntos

El Partido Popular llevará al Pleno del Congreso de los Diputados una proposición de ley en la que plantea el mantenimiento y la mejora de las deducciones por adquisición de vivienda en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF). Los populares proponen la medida frente a los planes del Gobierno de eliminar dichas deducciones para las rentas superiores a los 24.000 euros anuales. El PP aboga por elevar del 15% al 20,05% el tipo de la deducción por compra o rehabilitación de la vivienda habitual y aumentar hasta 10.000 euros la cantidad tope a desgravar, desde los 9.015 euros actuales. Hace sólo unos meses, sin embargo, los populares apostaban por una deducción aún mayor, del 25%. La nueva iniciativa contempla que se permita aplicar la deducción por inversión en vivienda habitual a aquellas obras de reforma de vivienda de personas discapacitadas, con una base máxima de deducción 13.500 euros y un porcentaje del 23,4%. El PP espera contar con el apoyo de CiU y PNV.

Zapatero aleja 'el fuego amigo'

ANÁLISIS por Juan Roldán

El presidente Zapatero lleva unas semanas de una actividad frenética intentando defenderse de lo que en el argot militar se llama "fuego amigo", esa bala perdida que llega de sus propias filas y que en política se dispara desde el entorno de los que quieren ocupar su puesto. El pasado fin de semana ha dejado claro a sus compañeros socialistas, reunidos de urgencia en un Comité Federal del PSOE, que pueden meterse con quien quieran en el amplio espectro político y económico nacional e internacional, menos con él.

Hubo una frase de Zapatero en la reunión que define al personaje: "gobernar es también improvisar", y la petición a los dirigentes socialistas: "Que no se dejen llevar por la tiranía de lo inmediato".

Una de sus últimas "improvisaciones" tuvo lugar la semana pasada en la sesión del Parlamento Europeo, en Estrasburgo, destinada a la votación para la reelección del presidente de la Comisión, José Manuel Durao Barroso. El grupo socialdemócrata europeo había acordado que se opondría a dicha reelección. Pero Zapatero exigió a sus europarlamentarios que vota-

ran a favor, con sorpresa y estupor de sus filas que tuvieron que romper su disciplina con el PSE.

La explicación que desde Moncloa se les dio es que Zapatero había ofrecido ese regalo a Barroso a cambio de que en la próxima Comisión, que se inaugura el primero de noviembre, éste mantuviera a Joaquín Almunia como comisario. En las semanas previas se había publicado en España que algunos socialistas intentarían convencer al comisario para que sustituyera a Rodríguez Zapatero, al que consideran abocado a perder las próximas elecciones.

España tiene derecho a un solo comisario y la cartera de Almunia no tiene ningún poder de influencia sobre la Economía de la UE como para mantenerla. En medios comunitarios hubieran preferido que fuera Javier Solana el español que pasara a la Comisión al frente de la Política Exterior. Con el Tratado de Lisboa, su puesto actual pasa del Consejo Europeo a la Comisión con rango de vicepresidente. Además, con la escasez de puestos nacionales debido a la ampliación a 27 Estados miembros ningún comisario suele repetir puesto. A lo mejor con su "improvisación" el presidente del Gobierno ha conseguido alejar a estos dos políticos del "fuego amigo". A Almunia, sin duda, porque tiene un mandato por cinco años en Bruselas.

Julio 2009

indo
YU. L. P. S. A. S.

Refinanciación Bancaria

Financiación a largo plazo, financiación de circulante, línea de avales y confirming

42.911.907 €

Asesores Financieros en el proceso de refinanciación



RIVA Y GARCIA
GRUPO FINANCIERO