



Bloque de apartamentos en Marina D'Or (Castellón), donde la CAM tiene un gran stock inmobiliario.

En España los bancos mantienen artificialmente los precios de la vivienda. Por una parte, porque no sacan a la venta todos los inmuebles. Y por otra, porque ofrecen condiciones financieras más ventajosas para sus propios inmuebles, lo que incrementa el coste total para el consumidor. Así lo denuncian las asociaciones de usua-

rios. Según cálculos de Adicae, si las entidades ofrecieran los mismos intereses a los préstamos de las viviendas compradas a particulares, los compradores podrían ahorrarse hasta un 61% del coste. La banca está lanzando ofertas agresivas, pero sólo en la costa o en los suburbios de las grandes ciudades.

Retraen la oferta para mantener el precio y trasladan sus fracasos urbanísticos a las hipotecas, que encarecen el coste final hasta en un 61%

La banca vende sus pisos más caros

■ Esmeralda Gayán

La banca sigue acumulando pisos en sus balances. Sólo en el primer semestre de este año, los seis principales bancos españoles recibieron 33.459 millones de euros en activos adjudicados procedentes de los promotores inmobiliarios, un 97% más si lo comparamos con el mismo periodo de 2011.

Pero no todos de estos pisos salen a la venta. Fuentes del sector calculan que las entidades financieras tienen en su poder en torno a 600.000 viviendas, pero sólo ofertan 200.000 al mercado. "El resto están adjudicadas, pero o bien no están disponibles para comercializarlas porque proceden de embargos, o necesitan una reforma o, sencillamente, no les interesa aumentar la oferta", señalan estas fuentes.

Según **Manuel Pardo**, presidente de ADICAE, la asociación mayoritaria de usuarios bancarios, "la banca ha mantenido artificialmente los precios, con la inestimable colaboración de los sucesivos Gobiernos. Desde 2008 se ha tratado de mantener con respiración asistida a la banca, evitando desnudar sus balances y sacando los cadáveres inmobiliarios del armario".

Varios expertos de esta asociación han llevado a cabo un estudio donde comparan las viviendas de la banca con las del mercado privado y han demostrado que, a iguales características, las primeras son más caras. Según sus datos, en Málaga,

un piso a la venta de **Altamira**, la inmobiliaria del **Banco Santander**, es un 65,86% más caro que el que vende un particular. Y en Barcelona, una vivienda del **BBVA** cuesta un 49,03% más que la que pone a la venta otro particular en la misma calle, con el agravante en este caso de que la vivienda tiene 11 metros cuadrados menos.

Los chollos, en la costa

Las entidades consultadas, en cambio, niegan que sus viviendas sean más caras que las del mercado y argumentan que existe un 'boom' de ofertas agresivas con viviendas a precios de coste. Así, Altamira

ofrece "oportunidades en la costa" desde 55.000 euros, y **Banco Mare Nostrum** desde 65.000.

No obstante, los expertos señalan que no se puede generalizar, y que la banca aplica descuentos sobre todo a las viviendas en zonas donde la oferta inunda el mercado, como en la costa, pero el precio en las grandes ciudades sigue estando por encima de mercado.

"Por una parte, están las promociones que llevan más tiempo en sus balances y se han provisionado, es ahí donde pueden encontrarse muy buenas oportunidades. En cambio, en los pisos que acaban de entrar como adjudicados o donde

hay mucha oferta, los precios están por encima de los de mercado", explica **Javier Kindelán**, presidente de Valoraciones de **CB Richard Ellis** España.

En todo caso, para el comprador sigue siendo más rentable comprarle el piso a un particular que a la banca. La razón es que las entidades bancarias aprovechan el monopolio del crédito y favorecen la venta de sus inmuebles con condiciones financieras más accesibles, ofreciendo hasta el 100% del valor y préstamos hipotecarios a más largo plazo. Según datos de Adicae, el tipo de interés medio que ofrecen las entidades para sus propias

casas es del 3% el primer año y Euribor más 1,5 el resto, con carencia y a 40 años. Sin embargo, para vivienda comprada a un particular el tipo de interés es del 3,60% el primer año y el resto Euribor más el 2,30", y no ofrecen carencia.

Banco malo

La siguiente pregunta es si el 'banco malo' hará bajar los precios de la vivienda en España. En este sentido, Kindelán cree que esta caída de precios no tiene por qué producirse. "Los activos seguirán siendo los mismos, sólo que ahora los gestionará una sola institución, que será el banco malo".

Para este experto, a la hora de transferir activos se esperan descuentos aproximados a los que ya está provisionando la banca, que son del 65% para vivienda en construcción, un 35% para pisos terminados y un 80% para el suelo.

Para Kindelán, sí existe demanda de viviendas, de hecho argumenta que "el año pasado se vendieron 365.000 viviendas en España, y eso

Para el ciudadano sigue siendo más rentable comprarle el piso a un particular, a pesar de que la banca ofrece mejores hipotecas para sus viviendas

hace pensar que la banca sana va a seguir comercializando sus propios pisos", explica, aunque insiste en que la oferta es muy heterogénea y donde se están vendiendo más viviendas es en la costa, precisamente porque los descuentos son mayores.

Manuel Pardo es mucho más crítico con el futuro del sector de la vivienda y con las intenciones de **Luis de Guindos**. "La función primordial del banco malo no es hacer bajar los precios de la vivienda, sino pagarle a la banca por que saque de sus cuentas unos activos que no valen lo que ella misma dijo que valían, merced a unas tasaciones infladas".

El crédito no llega

Según el discurso del Gobierno y de la Unión Europea, los bancos volverán a prestar dinero cuando el banco malo se quede con sus activos tóxicos. Pero no es así. La prueba es que hay varios bancos sin activos tóxicos y que, sin embargo, tampoco prestan.

Según el economista **Juan Torres López**, catedrático de Economía Aplicada de la Universidad de Sevilla, el problema ya no son sólo los activos tóxicos, que ascienden a 175.000 millones. "Lo peor es que los bancos españoles tienen una deuda de unos 400.000 millones de euros con otros bancos extranjeros, que les exigen que salden antes que nada", destaca. Para Torres, "lo que harán los bancos españoles con el dinero que recauden cuando le vendan sus activos al banco malo, y con el que pueda venir después, será pagar a sus acreedores extranjeros y no abrir el grifo a las empresas y consumidores españoles".

Pero las inmobiliarias tienen otra visión. **Fernando Rodríguez-Avial**, presidente del **G-14**, que agrupa a las 14 grandes inmobiliarias españolas, "el traspaso de los activos dañados a esa sociedad permitirá por una parte que los bancos saneados vuelvan progresivamente a conceder créditos a particulares y empresas, y por otra parte hará posible que las inmobiliarias bajen algo más los precios en algunos casos para dar salida al stock existente".

La Caixa y Santander, campeones en ventas

■ El Grupo **La Caixa** es la entidad que mejor está sacando las viviendas de su balance. La entidad que preside **Isidro Fainé** comercializó 14.262 inmuebles entre enero y julio por 1.452 millones de euros. No obstante, esa cifra incluye también alquileres. Su éxito se debe a la campaña "Tú pones el precio", que le está cosechando grandes éxitos a su filial inmobiliaria **Servihábitat**.

Por su parte, el Grupo **Santander** ha llegado a vender 6.200 viviendas en el primer semestre de 2012 por 1.400

millones. El dato incluye también a **Banesto**, una de las más activas, cuya filial **Casaktua** presume de tener casas "a precios de hace 20 años". A una distancia considerable les sigue **CatalunyaCaixa (CX)**, con 3.079 casas vendidas en el primer semestre por 630 millones. La entidad aplica rebajas de hasta el 70% y ofrece como gancho el un descuento equivalente al doble de lo que supone el fin de la desgravación por la compra de vivienda o la subida del IVA.

Por su parte, el **BBVA** acumuló

unos 2.500 inmuebles vendidos en el primer semestre por 324 millones. Su filial inmobiliaria, **Anida**, tiene un escaparate de 30.644 activos, con viviendas de verano por 212 euros al mes y 2.693 viviendas por menos de 300 euros mensuales. Mientras, **Bankia** vendió más de 2.400 inmuebles por 230 millones. A través de su filial **Bankia Hábitat**, la entidad que preside **Ignacio Goirigolzarri** señala que revisa periódicamente los precios de sus viviendas para adaptarlos a la realidad del mercado.