

El banco malo romperá el mercado

■ Manuel Tortajada

Los precios de los pisos, no sólo han bajado ya un 46%, sino que, a finales de este año, habrán bajado hasta el 50%, según los expertos. Y el próximo año, respecto a precios de pico de burbuja (primer trimestre de 2006), los precios de los pisos habrán bajado ya un 58%. Panorama más que sombrío al que se enfrentará la vivienda en 2013. El paro junto a la debilidad económica serán motivos suficientes para que no se tomen decisiones de compra. **Fernando Acuña**, de Acuña&Asociados cree que en términos generales el próximo año seguiremos viviendo un ajuste de dos dígitos de los precios. Esta caída del precio de los pisos es fruto de las políticas agresivas de grandes liquidadores de viviendas de obra nueva como **Santander** y **La Caixa**, ya que las entidades que quieran seguir la estela colocando obra nueva deberán hacerlo bajando el precio de sus activos. Y ahora llega el denominado "banco malo", cuya irrupción en el mercado podría suponer un nuevo derrumbe en el precio de la vivienda. Para el mercado, la **Sareb** (Sociedad de Gestión



Luis De Guindos, ministro de Economía.

de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria) será clave en esta nueva etapa que inicia la vivienda. Los bancos se podrán deshacer de un lastre enorme y los precios bajarán más. ¿Cuánto más? Es la pregunta del millón. A modo de pista hay que tomar nota de un hecho: los bancos ya hacen descuentos de entre el 25 y el 60%. Será por algo. No en vano, ya estamos viendo en el mercado una guerra inmobiliaria entre entidades. Las expectativas futuras del precio son deflacionistas y las

de la renta permanente de las familias depresivas, por lo tanto intensifican las presiones a la baja sobre el precio. Y la restricción de crédito se intensifica lo cual es aún más deflacionista.

Aunque no todos son pesimistas, **BBVA Research**, el servicio de estudios del banco, considera que la puesta en marcha del 'banco malo', la Sareb, "podría suponer un adelantamiento de la recuperación" de la inversión en vivienda "en el medio plazo que, en cualquier caso, no se producirá antes de 2014". Según la entidad financiera, la Sareb "no tendrá un impacto directo en la inversión en el corto plazo, dado que la transferencia de los activos en cuestión no supondrá nueva inversión residencial".

Sin embargo, el **presidente de la patronal de promotores y constructores de España (APCE), José Manuel Galindo**, teme todo lo contrario y avisa de que los descuentos en el valor de transferencia de los activos tóxicos al 'banco malo', que en el caso de la vivienda terminada alcanzan el 54,2% de media, no se pueden tomar como referencia para determinar los precios de los inmuebles en el mercado. Por su parte, el director general

de Negocio de Aguirre Newman, **Ángel Serrano**, considera que "habrá que esperar a ver cuál es la rentabilidad en las operaciones" una vez se

"La Sareb será clave en esta nueva etapa que inicia la vivienda. Los bancos se podrán deshacer de un lastre enorme y los precios bajarán más"

"Para PwC, "la situación del mercado inmobiliario español es crítica. No existe ninguna visibilidad sobre cuándo y cómo se va a poder regularizar este sector"

pongan a la venta los activos para ver el alcance real de los descuentos. Sin embargo, ha señalado que de entrada un descuento del 54% para la vivienda terminada está en "niveles óptimos" si se tiene en cuenta la caída del precio de la vivienda desde sus máximos en el primer semestre de 2008 y la

renta bruta de los hogares. El socio director de Horizonte Consulting Inmobiliario, **Julio Gil**, cree si estos activos se sacan al mercado en poco tiempo habrá una sobreoferta que empujará a la baja los precios de la viviendas, mientras que si se realiza una venta secuenciada en el tiempo el efecto será menor. En su opinión, "va a pasar tiempo hasta que los activos estén a la venta".

La consultora **Price Waterhouse Coopers (PwC)**, que considera que las ventas masivas por parte de los bancos durante los próximos años "implicará un significativo ajuste de los precios del inmobiliario".

En su informe 'Temas candentes del sector inmobiliario español. Reactivar el mercado' se asegura que la aplicación de las sucesivas reformas financieras supone una nueva configuración de la oferta inmobiliaria que marcará las principales tendencias del mercado inmobiliario español de los próximos años. Para PwC, la situación del mercado inmobiliario español "es crítica", y concluye que, tras una década de excesos, a fecha de hoy "no existe ninguna visibilidad sobre cuándo y cómo se va a poder regularizar este sector".

Crónica mundana

Merkel pide austeridad pero aumenta sus costes laborales

■ Manuel Espín

Mientras en España el recurso de **PSOE** e **IU-ICV-CHA** contra la reforma laboral sigue su curso en el **Tribunal Constitucional** y el abaratamiento del despido se ha mostrado incapaz de generar puesto alguno de trabajo (véase el dramático dato del desempleo en octubre), dando más motivos a la huelga del 14-N, el **FMI** presiona a Francia para que flexibilice su política laboral y mejore así su competitividad; eufemismo que no quiere decir otra cosa que los salarios deban bajar, como pedía a **Hollande** en días atrás la gran patronal. Pero sobre todo es Alemania, vía la enérgica actitud de **Merkel** la que impone esa doble vía a sus socios europeos: extrema austeridad presupuestaria y descenso en el precio del empleo. Sin embargo, los costes salariales alemanes siguen siendo los más altos de Europa, e incluso se han incrementado en este año por encima del 3 %, lo que constituye una verdadera excepción en el mapa desolado de las economías de la zona euro. A todo ello hay que unir el anuncio de que en Alemania se suavizan en 2013 las medidas de recortes, de las que la eliminación del copago o repago sanitario es un ejemplo, más la subida de las pensiones más bajas y la puesta en práctica de nuevas medidas de protección familiar y de atención a los servicios sociales.



La canciller alemana, A. Merkel.

Merkel se la juega en las elecciones de septiembre del año que viene, y rema a favor de la corriente ante unos ciudadanos seducidos por el estereotipo de unos "europeos improductivos, vagos y subsidiados" y unos alemanes "laboriosos que finalmente acaban por pagar las deudas de sus socios con el dinero de los contribuyentes". A diferencia de los invisibles "brotes verdes" del final de la crisis que creen divisar sin fundamento de causa la ministra de Trabajo **Fátima Báñez**, y el comisario **Almunia**, la canciller habla de "por lo menos un lustro más" de duro ajuste presupuestario con una única receta: "recortes". Esa política la quiere aplicar también al presupuesto de la propia UE,

que hasta ahora se ha mostrado como institución seguidista de la política Merkel. Los primeros indicios del "choque de trenes" se han producido en la cumbre de noviembre sobre presupuesto comunitario. Merkel está en contra de que este suba por encima del 1 %, posición que comparte con Suecia y Finlandia, y también con el Reino Unido, dentro de la extraña posición de "nadar y guardar la ropa" respecto al euroescepticismo de **Cameron**. Ni el parlamento europeo ni Bruselas se sienten cómodos respecto a la rigidez de Merkel respecto a la política presupuestaria, pero hasta ahora no ha surgido ninguna voz firme en la oposición a una política que está conduciendo a la zona euro al hoyo.

La incongruencia de Merkel se manifiesta en su doble regla: rigor implacable en las medidas de disciplina presupuestaria en los estados en dificultades, y tono absolutamente laxo aplicado a Alemania. Se trata de un juego que obedece a los calendarios electorales germanos, movido por un oportunismo descarado para ganarse al ciudadano. A cambio, se aplica una constante presión sobre los estados de la zona euro que tienen más problemas para el "retorno a la disciplina presupuestaria en el menor tiempo posible". Un juego extremadamente peligroso, que parece confirmar tesis que en otras circunstancias podrían parecer

maniqueas como las que se mencionan en la opinión pública griega, de "neo-imperialismo germano". Merkel está aportando munición a sus más duros críticos. El resultado de esa política durísima es letal para la economía española, que en 2013 se puede encontrar con un cuadro macroeconómico más pesimista que el del gobierno **Rajoy** que evalúa en un 0,5 % la caída del PIB. Ahora

"Presiona para la máxima austeridad presupuestaria y la bajada de costes laborales, mientras en Alemania se incrementan más del 3 %, y se retira el copago sanitario"

"El FMI pide a Francia revisar la política salarial para mejorar la competitividad"

nuevas estimaciones del FMI y de la UE establecen una previsión de un retroceso del 1,6 % en 2012 y de 1,5 % en 2013, sin que sea posible cumplir en el plazo previsto la reducción del déficit público. El Servicio de Estudios del BBV también es menos optimista que el gobierno y cifra en 1,4 % su previsión de retroceso del PIB, con un 26,1 % de desempleo,

una cifra absolutamente insoportable para la sociedad española. Mientras la lógica reacción ciudadana contra el desmantelamiento del estado de bienestar es creciente y se manifiesta día a día en casi todos los estratos sociales. Frente a la frialdad con la que estos sacrificios son contemplados desde la administración Merkel, -mientras Alemania rema en sentido absolutamente contrario al de los recortes-, se echa en falta una mayor coordinación entre estados de la zona euro abocados a un cruento sacrificio, sin capacidad para hacer frente común ante una política que toma características de disparate. La fragilidad de los estados que se ven abocados a aplicar políticas de ajuste duro en tiempo record bajo la mirada fiscalizadora de Merkel se ha vuelto a poner en evidencia en la cumbre de este mes, con actitudes de docilidad europea. A pesar de que todas las evidencias vengán a converger en que sin crecimiento económico es imposible el aumento de la recaudación pública que permita el equilibrio presupuestario. La doble vara de medir germana, ya sea a nivel externo o interno, se convierte en otro factor inquietante de una política que aún sabiendo que conduce a un desastre se tiene que aplicar porque políticamente Europa carece de voces diferenciadas a las de la regla Merkel.