

ENCUENTRO ESPECIALIZADO

El sector inmobiliario pone en duda la necesidad de crear un banco malo

EXPERTOS/ Recelan de la capacidad de la sociedad de gestión de activos para atraer inversores y aseguran que al mercado le resta poco recorrido bajista aunque creen que habrá un último ajuste de precios.

Expansión. Madrid

La creación de la sociedad de gestión de activos, Sareb, o del "mal llamado banco malo", tal y como aseguró el ministro de Economía, Luis de Guindos, es la medida con la que el Gobierno de Rajoy pretende que las entidades financieras que se encuentran en una situación complicada consigan deshacerse de activos inmobiliarios a los que no puede dar salida y que lastiman su balance.

De esta manera, el Ejecutivo busca ir restaurando el dañado sistema financiero, a la vez que abarata el precio de la vivienda, reactivando así el mercado inmobiliario.

Sin embargo, algunos de los expertos que se dieron cita en el encuentro especializado *Gestión de Activos Inmobiliarios de las Entidades Financieras* organizado por Unidad Editorial junto a CBRE, Clifford Chance y Prosegur, no se muestran muy seguros de la efectividad de la nueva entidad a la hora de reactivar el sector inmobiliario.

Interrogantes

Javier Kindelan, presidente de CBRE Valuation Advisory, no es "de la opinión de que la transferencia al banco malo provoque una caída en el precio de los activos, en especial en el caso de las ciudades". Según Kindelan, existen entidades que en la actualidad "están vendiendo entre 1.000 y 2.000 viviendas al mes con financiación", algo que no sabe si "será capaz de hacerlo el banco malo".

Las cifras que expone Kindelan son corroboradas por Chus de Miguel, directora de gestión comercial de inmuebles de Aktua Soluciones Financieras del Grupo Banesto. De Miguel afirma que la sociedad que ella dirige está vendiendo cerca de "1.200 inmuebles al mes" y en buena parte porque "somos un país en el que compramos y en el que ayudamos a comprar a nuestros hijos".

Por su parte, José Luis Romero Quiroga, director del Grupo Inmobiliario Novagalicia Banco, afirma que existe "una demanda latente por precio" por lo que su entida-



De izquierda a derecha: José Luis Marín, director de entidades financieras y activos adjudicados de CBRE; José Manuel Peidró Hombravella, consejero director general de operaciones y desarrollo de negocio de CBRE; y Antonio Parages Torres, gerente comercial del área de finanzas de Prosegur.

des está "asumiendo un papel muy proactivo hacia la venta de viviendas" con resultados positivos.

Y avisa de que, a pesar de "que no sé cómo lo va a hacer el banco malo, creo que, sobre todo en algunas zonas y en determinados productos, no hay mucho recorrido de precio".

José Luis Marín, director de entidades financieras y activos adjudicados de CBRE, asegura que el banco malo se puede convertir en un "cementerio de elefantes al tener 15 años para enajenar los activos".

Kindelan, por su parte, afirma que no sabe "si con el volumen que hay en el mercado, van a conseguir a inversores que inviertan en algo que no es precisamente lo mejor".

A todas estas dudas, se une la de Joan Ollé Bertrán, presidente del Colegio de agentes de la propiedad inmobiliaria de Barcelona, quien apunta que la sociedad de gestión puede llegar a ser "una chupaza" ya que el Gobierno no ha contado con el consejo de expertos civiles.

Además, Ollé afirma que serán "las sociedades gestoras inmobiliarias de los bancos" las que "llevarán a cabo un úl-

Javier Kindelan
CBRE

“Algunas entidades bancarias están vendiendo entre 1.000 y 2.000 viviendas al mes con financiación”

Chus de Miguel
Grupo Banesto

“Somos un país en el que compramos y en el que ayudamos económicamente a comprar a nuestros hijos”

José Luis Romero Quiroga
Novagalicia Banco

“En algunas zonas concretas y en determinados productos, no hay mucho recorrido de precio”

Fernando Toledano López
CECA

“El mercado inmobiliario es inmenso en España y sigue habiendo un mercado grande”

Joan Ollé Bertrán
Agentes Propied. Barcelona

“Las sociedades gestoras inmobiliarias de los bancos llevarán a cabo un último y necesario ajuste de precios”

María Dolores Aguado
Ministerio de Fomento

“La tasa de personas que viven en régimen de alquiler en España está en el 17%, mientras que en Europa ronda el 40%”

Laura Fernández García
Clifford Chance

“La filosofía de las sociedades de gestión de activos es independizarse de la entidad madre en el corto-medio plazo”

Antonio Parages Torres
Prosegur

“Es necesario proteger los activos, incluso cuando éstos están en manos de los bancos”

timo y necesario ajuste de precios” que propiciará que “el problema del stock se solucione en cinco años”.

En cuanto a la filosofía de las sociedades de gestión de activos, Laura Fernández García, abogada del departamento de derecho fiscal de Clifford Chance, afirma que lo habitual es que este tipo de sociedades “tiendan a la independencia de la entidad madre en el corto-medio plazo”.

Situación del mercado

Los expertos que se dieron cita en el encuentro también abordaron la situación de un mercado inmobiliario que, según Fernando Toledano, senior manager de la unidad de consultoría de la CECA, sigue siendo “inmenso”, pero con la diferencia de que hace 5 años los criterios para conceder créditos y acceder a una vivienda “eran mucho más laxos” que los actuales.

En cuanto al precio, Ollé Bertrán asegura que, teniendo en cuenta la inflación, la rebaja en los inmuebles ha sido “de entre un 45% y 50%” desde los máximos que llegó a tocar, mientras que en los solares la cifra está entre “un 50% y 80%”.

El Gobierno quiere potenciar el alquiler

Mediante el proyecto de Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado de Alquiler de Viviendas, el Gobierno quiere aumentar el número de personas que viven en régimen de alquiler, que en estos momentos está en un “17%”, mientras que la media Europea “ronda el 40%”, tal y como asegura María Dolores Aguado, Subdirectora general de política de suelo del Ministerio de Fomento. Para ello, es fundamental realizar un “buen diagnóstico del mercado del alquiler y corregir sus disfunciones”, además de impulsar el cambio cultural necesario en España. Aguado, en su participación en el encuentro especializado *Gestión de Activos Inmobiliarios de las Entidades Financieras* también planteó algunas actuaciones concretas que se contemplan en el proyecto de Ley, como por ejemplo la reducción del plazo de prórroga forzosa de los contratos a 3 años (desde los cinco años), así como la posibilidad de que las partes que toman parte en el contrato de alquiler puedan pactar la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente. Con esta y otras actuaciones, el ministerio pretende que buena parte de los 3 millones de viviendas vacías existentes en España puedan entrar en el mercado de alquiler. De esta manera, el Gobierno también estaría evitando que el número de robos en viviendas vacías siga aumentando, un fenómeno apuntado por Antonio Parages Torres, gerente comercial del área de finanzas de Prosegur. Este crecimiento se enmarca dentro del alza que está experimentando el hurto o robo, que según Parages ha crecido un 25% en los últimos meses mientras que el riesgo de intrusión ha aumentado un 28%, situación que también afecta a las promociones en desarrollo. Por ello, Parages considera que es necesario proteger los activos, aunque éstos están en manos de una institución financiera, ya que si no se cuidan, pierden valor.