

Su piso vale un 40% menos según los bancos

[jabaca] | 11:07, 25/Jun |

Su piso vale un 40% menos... según la valoración que hacen los bancos de las inmobiliarias

¿Cómo valorar un activo cuando no hay mercado para él? Es el problema con el que se encuentran las inmobiliarias y, por extensión, los millones de propietarios de vivienda de nuestro país, ya que la ausencia total de operaciones de compraventa les deja sin una referencia a la que agarrarse. ¿Qué hacer en esta situación? Pues la banca ha decidido tirar por la calle de enmedio y aplicar una rebaja media del 40% respecto a los valores de 31 de diciembre.

Según fuentes de importantes entidades españolas, ésta es la política que se está siguiendo en las numerosas refinanciaciones de inmobiliarias en problemas que se están firmando en los últimos meses; la última de ellas, la de Afirmar (la antigua Astroc), alcanzada el viernes pasado. En estas operaciones, las inmobiliarias aportan como garantía de la deuda sus activos, que los bancos y cajas "están valorando con criterios de gran prudencia porque no sabemos qué va a pasar cuando el mercado se abra", explica una de estas fuentes. Esa prudencia se traduce en dicho descuento.

Otra entidad matiza que no se aplica un 40% "por decreto", sino que depende de cada activo concreto: "Si se trata de una promoción a punto de entregarse, el descuento es menor; si se trata de un suelo rústico, ahora prácticamente no vale nada", ejemplifica.

Esta reducción de las valoraciones es absolutamente lógica, según los expertos consultados: "El banco básicamente concede más tiempo a la inmobiliaria para afrontar los vencimientos, de forma que evita la suspensión de pagos. A cambio, evidentemente, tiene que exigir algo: un precio (tipo de interés) más alto -que es lo que ha pasado en Martinsa-, mayores garantías -que es lo que ha pasado en Afirmar- o las dos cosas. El problema de las garantías es que las que respaldaban el crédito inicial han perdido buena parte de su valor, por lo que los bancos piden una nueva tasación y la aportación de activos adicionales para cubrir esa depreciación", explican en una consultora inmobiliaria.

Todo el mundo refinancia

Por otro lado, todas las entidades españolas, grandes y pequeñas, están metidas en este tipo de refinanciaciones, por lo que se trata de una práctica generalizada: "El que diga lo contrario miente como un bellaco", afirman en una importante caja de ahorros. Todo el mundo en el sector admite que se concedió alegremente crédito en las grandes operaciones inmobiliarias sin pensar en el final del ciclo: "Había tortas por participar en los créditos sindicados, y ahora hay que refinanciarlos porque no se vende un piso y no pueden afrontar los pagos", explican en otra entidad. Los casos de Hábitat, Martinsa-Fadesa, Detinsa y Afirmar son los más importantes. En otros, como Colonial, la situación era tan crítica que los acreedores se han quedado con la compañía.

Un portavoz de Afirmar ha negado a El Confidencial que se les haya aplicado descuento alguno, sino que los activos aportados como garantía se han valorado a niveles del 31 de diciembre. Sin embargo, distintas fuentes del sindicato aseguran que se ha llevado a cabo una nueva tasación de los activos en la que ha resultado un descuento cercano a ese 40%. Además, la empresa ha tenido que aportar como garantía la totalidad de sus activos, salvo aquellos cuya venta o promoción no está prevista para 2008 o 2009.