

# Los chollos inmobiliarios de bancos y cajas decepcionan

No hay gangas: los inmuebles son viejos, pequeños o caros. Abunda la oferta de sótanos y bajos. Más de la mitad de las casas del Banco Popular está en la costa andaluza

SUSANA R. ARENES - MADRID - 06/04/2010 01:00

La anterior crisis inmobiliaria de principios de los noventa no ha servido para aprender la **lección**. Ahora, como entonces, bancos y cajas se han visto obligados a convertirse de nuevo en inmobiliarias ante la avalancha de pisos que han tenido que quedarse o comprar porque los promotores no pagaban sus créditos.

En los dos últimos años, han sacado sus mejores **armas de marketing** (una competencia de la que se quejan las inmobiliarias) para atraer al comprador con el gancho de grandes rebajas. Pero el interesado que rebusca en la oferta encuentra, básicamente, decepción.

No hay gangas en los portales inmobiliarios de los siete bancos y cajas que más inmuebles acumulan y que ahora mismo ofrecen más de 12.100 pisos. Son los de la caja alicantina CAM (con una 4.500 ofertas), Caixa Catalunya (con unos 2.700 inmuebles), Banesto (2.300), BBVA (más de 1.900), Santander (unos 1.800), Banco Popular (1.500), además de los de La Caixa y Caja Madrid, con más de 1.000 respectivamente. Precisamente esta última entidad lanzó la pasada semana una oferta de **500 pisos con un 40% de descuento**. No es la única, todas lo hacen.

Tras el rastreo en las ofertas, no se pone en duda que la banca haga rebajas, después de un *boom* inmobiliario que duplicó los precios de la vivienda entre 2001 y 2007. Pero, en general, sí es discutible la calidad de los inmuebles ofrecidos. Valga como ejemplo que es posible encontrar en **Caja Madrid** pisos en Madrid capital hasta por 67.000 euros: un chollo si la casa no fuera de 1910 y no se vieran las fotos. Pero si en vez de una zona periférica se elige el centro, los precios ya superan los 440.000 euros; eso sí, con garaje.

## 350.000 euros en Madrid

Y es que el valor de las casas baratas recién terminadas no suele bajar de 350.000 euros en Madrid y Barcelona, los principales mercados inmobiliarios del país. Esto no supone una gran oportunidad, teniendo en cuenta que estas promociones están en barrios muy periféricos. Pero hay atisbos de esperanza: se pueden encontrar pisos nuevos por algo más de 270.000 euros en las dos capitales,

aunque alejados del centro, como en el madrileño barrio de Carabanchel o en la barcelonesa Gran Vía de les Corts Catalanes.

Al margen de contadas excepciones y otras algo peculiares como *lofts* de 244.000 euros con grandes terrazas, no se vislumbran chollos, salvo que se busquen zonas nada céntricas muy concretas y para reformar. Esta regla vale también para otras ciudades.

Tras la amplia consulta realizada por este diario, se constata que la oferta, dominada por viviendas de segunda mano, adolece de grandes defectos: la casa es vieja y necesita obra o es pequeña (y abundan las de 40 metros y hay hasta de 20) o es cara. Otro factor repetido: hay sótanos y bajos por doquier.

### **Altas expectativas**

"Es posible que las expectativas que han creado las entidades con la rebaja de precios sean más altas que el descuento efectivo que ofrecen", señala Julio Gil, socio director de la consultora Horizonte Consulting.

La razón, que ya han detectado hace meses los expertos, es que bancos y cajas siguen reservando sus mejores activos y aguantando hasta que mejore el mercado y suban los precios. La banca, que ya acumula más de **100.000 pisos**, por supuesto niega esta estrategia.

Algunas entidades se están viendo presionadas por los pisos para segunda residencia que han tenido que absorber. Es lo que se refleja al comprobar que más de la mitad de las casas que ofrece el Banco Popular (a través de su filial Aliseda) están en la costa andaluza. La CAM también exhibe un catálogo de vivienda vacacional, mientras BBVA ofrece varios miniapartamentos en Marbella de 25 metros. Al comprador sólo le queda esperar o acudir a promotoras y particulares sabiendo que, entonces, lograr una hipoteca para su vivienda será más complicado.

---

© **Diario Público.**

Calle Caleruega nº 104, 1ª planta. Madrid 28033.

Teléfono: (34) 91 8387641

Mediapubli Sociedad de Publicaciones y Ediciones S.L.

~