



Imagen de una urbanización de chalets en construcción en Sevilla, iniciada durante los años del «boom» inmobiliario

FELIPE GUZMAN

## CRISIS EN LA CONSTRUCCIÓN

# El G-14 inmobiliario pide a Salgado un balón de oxígeno contable que revalorice sus activos

El sector espera que el ICAC de luz verde a una nueva norma que permita engordar sus balances en un 10%

### MARÍA CUESTA

MADRID. Con la llegada del 2010 no sólo se estrena otro ejercicio económico, también comienza la cuenta atrás para el fin contable del «annus horribilis», especialmente para el sector inmobiliario. A falta de tres meses para la formulación de cuentas de 2009, el grupo de Inmobiliarias por la Excelencia G-14, que agrupa a las principales compañías del sector, ha intensificado sus peticiones al Gobierno para que de vía libre a una nueva norma contable que le permitirá engordar el valor de sus activos, al menos, un 10%.

Según ha podido saber ABC de fuentes del sector, la asociación que preside Pedro Pérez está aprovechando la introducción en la normativa española del concepto de «valor razonable» para demandar al Ministerio de Economía un respiro a las inmobiliarias. En opinión del G-14, dado que la crisis ha afectado de manera especialmente dura al precio de las viviendas y del suelo, el citado «valor razonable» de

estos activos no es el actual, sino que se obtendría al sumar un 10% al valor de mercado.

Este plus se justificaría con la capacidad de venta de las compañías del sector, que volvería a recuperarse en un par de años, cuando la crisis haya amainado. La nueva valoración sería, sin duda, un balón de oxígeno vital para el sector inmobiliario y un empujón para sortear los próximos ejercicios, en los que el stock de viviendas sin vender aún será abundante.

En cualquier caso, el poder de dar vía libre o frenar esta propuesta está en manos del ICAC (Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas), un organismo adscrito al Ministerio de Economía y último responsable de publicar las normas del Plan General Contable en nuestro país.

### Valoración edulcorada

La petición del G-14 viene de lejos. Poco antes de las vacaciones de verano, el propio Pedro Pérez acudió a la CNMV en representación de las inmobiliarias cotizadas para

### COYUNTURA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

En miles de viviendas. Entre paréntesis variación interanual en %

	Septiembre 2008	Agosto 2009	Septiembre 2009
Libres iniciadas	13.829 (-44,3%)	4.884 (-65,2%)	5.074 (-64,7%)
Protegidas iniciadas	7.752 (-11,9%)	4.364 (+25,8%)	5.470 (+18,2%)
Total	21.581 (-40,1%)	9.248 (-49,6%)	10.544 (-49,0%)
Terminadas	50.802 (+5,4%)	24.979 (-31,8%)	27.761 (-35,2%)

presentar una propuesta contable que, aunque no es exacta a la actual, ya apuntaba en esta misma línea. Se trataba de conseguir el visto bueno del supervisor para aplicar una valoración edulcorada de sus activos al cierre del ejercicio que hubiera elevado, según fuentes del sector, un 30% sus balances.

Sin embargo, el organismo que dirige Julio Segura argumentó entonces que su fun-

ción es exclusivamente la de supervisar la correcta aplicación de las normas que dicta el ICAC.

Desde entonces, los esfuerzos de las inmobiliarias se han centrado en conseguir que el organismo ponga negro sobre blanco una norma contable que avale dicha valoración de sus activos, para lo que se han dirigido al Ministerio de Economía. Como se ha comentado, el telón de fondo

de su demanda ha sido la reforma de la norma española para su armonización con la Unión Europea y que ha supuesto la introducción del «valor razonable», y cuya resolución cuelga de la página web del ICAC con fecha del 21 de diciembre.

### Factores en contra

Si bien, y pese a lo inmediato de este criterio, las inmobiliarias no lo tienen aún todo ga-



## Antes y después

### Marco actual

Actualmente se aplica el marco contable de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que dermina que las anotaciones en libros de los activos deben realizarse al **mínimo entre el coste y el valor neto de realización** (VNR). Este último es el que se obtiene tras vender un activo y deducir todos los costes que dicha venta implica.

### Propuesta

El G-14 propone valorar sus activos a «**valor razonable**», entendiendo como tal el precio de mercado más un 10%. Recientemente, la CNMV se mostró crítica con la utilización en exclusiva de este criterio. En su opinión, la crisis financiera ha demostrado las limitaciones prácticas de este concepto como criterio único de medición. Incluso su vicepresidente, Fernando Restoy, recomendó la aplicación de las NIIF.

nado. Por ejemplo, la definición de «valor razonable» que ofrece el Plan General de Contabilidad de 2007 es «el importe por el que puede ser intercambiado un activo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua».

### Objetivos de valoración

Esta definición, según reconoce el propio ICAC, «se refiere más a la comparación con operaciones similares en un momento concreto que a transacciones realizadas en alguna fecha anterior o futura». Es decir, que la aplicación de este criterio perseguiría encontrar el precio al que se realizaría una operación en el presente y no al que ocurriría en un futuro, como quiere el G-14.

No obstante, y pese que buena parte del sector inmobiliario se muestra optimista con respecto a la evolución de esta norma, lo cierto es que la pelota está todavía en el tejado del ICAC.

## Evolución del mercado

# «The Economist» dice que la vivienda está sobrevalorada un 55% en España

Los precios de las casas cayeron el 5,7% de media durante el año pasado

### M. PORTILLA

MADRID. Los precios de la vivienda, a pesar de las bajadas que se están registrando en los dos últimos años, siguen sobrevalorados en España en un 55%, según advierte el semanario británico «The Economist», atendiendo a un indicador propio, y además destacando que nuestro país está a la cabeza de los desajustes internacionales.

En concreto, la revista hace dos escalas teniendo en cuenta los precios registrados a partir de 1975 y los constatados desde 1990. En el primer caso, la vivienda en España estaría sobrevalorada en un 55,1%, seguida de Hong Kong con un 52,9%, Australia (50%) y Francia (39,8%). Mientras que si se parte del año 1990, la sobrevaloración en nuestro país sería de un 24%.

Los expertos inmobiliarios consultados por ABC en España acusan al semanario inglés de estar provocando la reticencia de los inversores bri-

tánicos a comprar viviendas en nuestro país para de esa forma animar su propio mercado inmobiliario, al que consideran sobrevalorado todavía en un 28,8%.

La realidad es que el precio de la vivienda nueva de tipo medio en las capitales españolas se situó en 2009 en los 2.558 euros el metro cuadrado construido, lo que supone valorar en 255.800 euros el precio de una vivienda de unos 100 metros cuadrados, según el informe hecho público ayer por Sociedad de Tasación. Estas cifras suponen que el precio de la vivienda libre cayó durante 2009 en un 5,7% de media.

### Las mayores bajadas

Las bajadas más acusadas se han producido en aquellas comunidades en las que hay mayor oferta, como Madrid (-7,7%), Cataluña (-6,3%), Comunidad Valenciana (-5,5%), Aragón (-5,3%), Murcia (-5,1%), Navarra (-5%), La Rioja (-4,7%) y Cas-



La ministra de Vivienda, Beatriz Corredor

### Las mayores bajadas se han producido en Madrid (-7,7%), en Cataluña (-6,3%) y en Valencia (5,5%)

tilla-La Mancha (-4,6%). Por el contrario, las menores caídas se registraron en Asturias (-2,1%), Baleares (-2,6%), Canarias (-2,8%), Extremadura (-3,2%), Galicia (-3,3%), País Vasco (-3,3%), Andalucía (-4,2%), Cantabria (-4,4%) y Castilla y León (-4,6%).

## Los expertos prevén este año caídas del 4 al 8%

### M. P.

MADRID. Aunque ningún experto se atreve a concretar cómo se comportarán los precios de la vivienda en este nuevo año, sí podemos decir que si la situación económica sigue la senda prevista, los más optimistas consideran que las casas tendrán descensos en torno al 4%, mientras que los más pesimistas, entre ellos el BBVA, apuntan hasta un 8% de bajada.

El presidente de Sociedad

de Tasación, José Luis Estevas-Guilmain, cree que es imposible precisar la evolución de los precios porque el mercado inmobiliario se mueve al compás de la situación económica y en estos momentos «España es la campeona del paro y es muy difícil conseguir un crédito hipotecario». Además, considera que «el Gobierno no está tomando medidas para reactivar la economía». No obstante, estima que el precio de la vivienda

mantendrá tendencia a la baja, aunque de forma más moderada e incluso con algún leve repunte en el centro de las grandes ciudades.

Por su parte, Raúl García, director de Desarrollo de Negocio y Marketing de Tinsa, estima que la incertidumbre económica no permite hacer una previsión de cómo va a evolucionar la confianza del consumidor, que es al final lo que va a determinar que compren o no viviendas.

En sus últimas previsiones, el BBVA ya preveía una caída de los precios de un 8% para este año. La entidad considera que la vivienda debería registrar una caída acumulada del 30% desde el precio máximo alcanzado en diciembre de 2007. Por su lado, algunas inmobiliarias están acusando de «competencia desleal» a la banca por la considerable bajada que aplican a los precios de las casas que se han adjudicado por impagos.