

MASTER UNIVERSITARIO EN GESTIÓN Y VALORACIÓN URBANA

RESUMEN PROYECTO DE TESIS

Autor del Proyecto de Tesis: ALBERTO DOMINGUEZ GONZÁLEZ

Director de la Tesis: PILAR GARCÍA ALMIRALL

Título del Proyecto de tesis: LA SAREB: ANÁLISIS DE SU CREACIÓN Y UNA PROPUESTA ALTERNATIVA

La creación de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb) ha generado una gran polémica en España desde su génesis a causa de las razones de fondo que llevaron a su creación, su importante participación pública, su responsabilidad social, su plan de negocio y su imprevisible ciclo vital. La burbuja inmobiliaria y financiera que se gestó en España entre los años 1997 y 2006, concretamente de mayores proporciones en el litoral mediterráneo (Cataluña, Comunidad Valenciana, Andalucía, Murcia), agravó la ya de por sí importante crisis económica internacional que experimentamos desde 2008. Es en este contexto español donde las entidades financieras, poseedoras de una ingente cartera de activos inmobiliarios que rápidamente se devaluaban consistentes en viviendas terminadas, iniciadas y suelos aún sin urbanizar, concedieron un enorme volumen de préstamos que progresivamente se convirtieron en dudoso cobro y lastraban sus balances. El Gobierno de España, aunque al principio reticente a su creación, finalmente siguió las instrucciones de la Comisión Europea y creó la Sareb, la cual comenzó a andar el 1 de Enero de 2013.

La hipótesis de partida es que *la creación de la Sareb puede retrasar la necesaria bajada del precio de la vivienda, requisito para la completa eliminación de la burbuja inmobiliaria aún existente que permita comenzar la recuperación económica española*, bajo la presunción de que es imprescindible retirar del mercado una importante fracción de la oferta que, debido a sus expectativas de rentabilidad, ejerce una importante presión al alza sobre los precios de mercado, para que de esta forma el resto del stock inmobiliario ajuste sus precios con mayor rapidez. Por otro lado, y a la vez que este se produce este justo en los precios hasta conseguir un equilibrio que permita comenzar una recuperación económica efectiva, podría satisfacerse la necesidad de primera vivienda al colectivo de la sociedad que no puede acceder a ella a causa de sus limitados ingresos, ya sea por encontrarse en situación de desempleo o, estando empleado, presentar una renta familiar muy limitada debida a la generalizada bajada de salarios que se ha producido en España. Esta hipótesis se basa en el convencimiento de que una sociedad participada en gran parte por la Administración Pública puede obtener, mediante un adecuado plan de negocio, una rentabilidad positiva de una cartera de inmuebles destinados al alquiler a la vez que cumple con la función social que toda sociedad participada públicamente debe tener como objetivo.

El objetivo principal de este trabajo es analizar las razones que favorecieron su creación, el contexto en el que nació esta sociedad y estudiar los diferentes entes que en otros países se crearon por las mismas razones. Por último, el autor expondrá una propuesta basada en el arrendamiento social que se pueda presentar como alternativa al actual plan de negocio presentado por la dirección de Sareb, tratando de hacer énfasis en el carácter social que una sociedad de estas características podría adoptar y cumpliendo además con el objetivo de obtener una rentabilidad positiva de los activos que forman su cartera.

Para ello el autor hará empleo del método cuantitativo que le permitirá recabar los datos necesarios y su posterior análisis valorativo. Se analizarán los datos de mercado (valores ofertados, número de ofertas) disponibles hasta la fecha, las formas de comercialización de los activos gestionados por esta Sociedad y el plan de negocio presentado. Por otro lado se elaborará una predicción del ritmo de ventas y rentabilidad obtenida de los activos traspasados a la Sareb, tratando de anticipar si el resultado de la creación de este instrumento es positivo atendiendo a la función social de las sociedades participadas por el Estado y a la presión que pueda ejercer en los precios del mercado residencial de ciertas zonas de Cataluña.