

La banca dobla en un año su cartera de viviendas por vender

Las entidades financieras suman 50.000 unidades

CONCHI LAFRAYA | Madrid | 16/09/2009 | Actualizada a las 02:37h | [Economía](#)

Las **entidades financieras** han **doblado** el **número de viviendas** que tienen en cartera **para vender**, al pasar de 28.295 unidades a finales de 2008 a las más de las 50.000 actualmente en cartera, según el anuario estadístico del mercado inmobiliario de R.R. de Acuña & Asociados.

MÁS INFORMACIÓN



A FONDO

[Crisis económica](#)



A FONDO

[El problema de la vivienda](#)

PALABRAS CLAVE

[Fernando Rodríguez](#)

Todas estas viviendas provienen del canje de deuda por activos inmobiliarios, ya que las promotoras no han podido hacer frente al pago de sus **créditos** y las garantías que ofrecían no era suficiente para renovar el **préstamo**. Con esta solución a medio camino, la banca evita que la promotora entre en un proceso concursal "en el que nadie sabe cómo va a salir" y, al mismo tiempo, ella sólo se ve obligada a hacer provisiones por un 10% del valor, ya que de otra forma tendría que provisionar el 30%.

A las 50.000 viviendas en las que la banca ha colgado el cartel de se vende, hay que sumar las viviendas que las instituciones financieras mantienen en sociedades instrumentales, léase fondos de inversión inmobiliarios con viviendas en régimen de alquiler, con lo que en total pueden tener más de 110.000 viviendas en sus balances en estos momentos. A finales del pasado ejercicio, estos fondos tenían en su

haber un total de 34.871 viviendas.

A juicio de Fernando Rodríguez, presidente de la consultora, esta tendencia va a seguir creciendo, ya que la situación no va a ser muy diferente cuando venzan los créditos renovados en 2009 para 24 ó 36 meses. "El flujo financiero generado por las empresas no permitirá la amortización, el valor de las garantías no será suficiente y habrá minusvalías, con lo volverá a surgir la necesidad a la banca de adquirir los bienes o ejecutar las garantías". Y lo peor es que más de un 40% de las garantías están constituidas por bolsas de suelo, cuyo encaje en el mercado oscilará entre 6 y 20 años.

Sólo los promotores sumaban entre casas terminadas, pero sin vender y otras en distintas fases de construcción más de 977.000 unidades a finales del año pasado (véase cuadro). Según el consultor, el número de promotoras se habrá reducido un 75% en 2013. Y esto responde al estrechamiento del mercado, ya que la demanda no casa con la oferta. El stock se elevaba hasta 1,62 millones a finales de 2008, frente a una demanda estimada de 218.428 viviendas para 2009. En cuanto a precios, estima un descenso acumulado del 22% de 2009 a 2011. Y deja claro que donde más han caído es en la costa, en viviendas de lujo y en las áreas no consolidadas de las ciudades.

gratis

-3% en
els principals
rebuts

Zero
comissions

Tots els avantatges, sense pagar comissions

Sí a tots els avantatges

La tienda de La Vanguardia.es | [Ver más productos](#)



Sofas Sofá Orión
Con la garantía de Latiendahome.
989,00 €



Dispensador de Agua Jocca
Artículos para el hogar en oferta.
17,95 €



Valerian Natures Resource Root
Compra desde casa y sin hacer cola.
20,99 €