

<http://www.elconfidencial.com/vivienda/2011/12/12/el-ladrillo-sigue-bloqueado-la-banca-se-come-cuatro-pisos-por-cada-uno-vendido-89166/>

 Lunes, 12 de diciembre de 2011 - 10:34h

vivienda

El Confidencial

El ladrillo sigue bloqueado: la banca se 'come' cuatro pisos por cada uno vendido

| [Elena Sanz](#) - Sígueme en [Twitter](#) 12/12/2011 (06:00h)

Sequía, desplome, parálisis, bloqueo... La **crisis** que sacude al **sector inmobiliario** español no deja de sumar adjetivos. El mercado no se mueve. **No se venden pisos** porque no hay dinero para ello **-la banca no presta-** o, sencillamente, porque la gente no quiere comprar, no le conceden financiación, temen perder su trabajo o simplemente están esperando a que los **precios** caigan más. El futuro es poco alentador ya que apenas un 4% de los españoles tiene previsto comprar piso el próximo año, [según el Centro de Investigaciones Sociológicas \(CIS\)](#).

[Los datos no dejan lugar a dudas sobre esta parálisis](#). En los nueve primeros meses de 2011, se vendieron en España algo más de 240.600 inmuebles, por debajo de los más de 250.000 **pisos vendidos** solamente durante el segundo trimestre de 2006, el mayor registro del *boom* inmobiliario, [según datos del Ministerio de Fomento](#) que, por otra parte, no distinguen qué cantidad corresponden a adjudicados por las entidades financieras.

Pero hay más cifras. Las seis mayores **inmobiliarias cotizadas** españolas vendieron poco más de 1.300 pisos entre enero y septiembre, mientras que el sector financiero sigue intentando **soltar lastre inmobiliario** aunque los **adjudicados** no cesan de engordar sus balances. "Por cada vivienda que venden les entran cuatro", explica a *El Confidencial* el experto **Fernando Rodríguez Acuña**, presidente de la consultora RR Acuña y Asociados. La luz al final del túnel todavía parece lejana.

"El sector inmobiliario no va ni marcha adelante ni marcha atrás. **Estamos bloqueados**. El stock no sólo no disminuye, sino que sigue aumentando", reconoce Rodríguez Acuña. Según las estimaciones que maneja la firma que preside, los bancos están sufriendo en sus propias carnes las ejecuciones hipotecarias. En concreto, la **banca** se habrá **adjudicado** a finales de 2011 cerca de 240.000 **viviendas** -cifra estimada a partir de los datos del primer semestre-. De esta cantidad, unas 90.000 procederán de los **promotores** y unas 146.000 de **particulares**.

Y son precisamente las **viviendas embargadas** a los compradores que no han podido hacer frente al pago de sus **hipotecas**, las que han comenzado a convertirse en un auténtico quebradero de cabeza. Además, seguirá siendo una piedra en el zapato para bancos y cajas ya que, según Fernando Rodríguez Acuña, están pendientes de adjudicación del orden de 100.000 viviendas más.

La crisis y el aumento del paro han provocado que entre 2004 y 2008, periodo de mayor auge de la **burbuja inmobiliaria**, se produjeron 4.106.485 **transacciones inmobiliarias**, de las cuales 170.627 ya han pasado por el **desahucio**. Un total de 168.603 se encuentran actualmente en **ejecución hipotecaria** y se estima que para 2015 el número habrá afectado ya otras 373.912 viviendas más cuya compraventa se realizó en dicho periodo, lo que da un total de más de 700.000 viviendas ejecutadas, según estimaciones de [la Asociación de Afectados por Embargos y Subastas, \(AFES\)](#)

STOCK DE VIVIENDAS				
Fuente: RR de Acuña y Asociados.				
	2008	2009	2010	2011*
Terminadas (nuevas promotoras)	586.000	661.000	625.000	538.000
Usadas (sobreoferta)	660.000	672.000	685.000	685.000
Adjudicadas a bancos (procedentes de promotoras y hogares)	37.000	116.000	163.000	237.000
Total	1.283.000	1.449.000	1.473.000	1.460.000

*Cifras estimadas a partir de datos del primer semestre

De todos ellos, una parte bastante significativa acabará en manos de la banca si se tiene en cuenta que más del 90% de las [subastas judiciales](#) quedan desiertas adjudicándose la entidad el inmueble por ente el 50% y el 60% del valor de tasación, dependiendo de si se trata de vivienda habitual o no.

El *stock* seguirá aumentando y los precios, bajando

Con estos datos sobre la mesa, el stock de viviendas -que RR Acuña y Asociados cifra en 1,5 millones de unidades-, que sigue siendo un auténtico lastre para la recuperación del sector, no sólo no se disuelve, sino que sigue creciendo año a año.

A partir de estimaciones del primer trimestre, la consultora estima que en 2011 se terminarán algo más de 170.000 viviendas, cinco veces menos que en 2008. Teniendo en cuenta que se esperan unas 90.000 **ejecuciones hipotecarias**, a finales de este ejercicio estaríamos hablando de un *stock* adicional de 256.000 viviendas. Si a esta cifra se restan los 202.000 **nuevos hogares** que se crearán este año y las ventas en la costa de unas 25.000 unidades, este ejercicio se saldrá con un remanente de 29.000 viviendas.

Una cifra sensiblemente inferior a las 240.000 de 2010 o las 79.000 de 2009, pero al fin y al cabo, **stock nuevo** que se sumará al mercado. Sólo en los últimos cinco años se habría generado un *stock* cercano a las 700.000 viviendas. "Está bloqueado. Se van a seguir **ejecutando hipotecas** y se van a seguir terminando viviendas. Es muy difícil que baje, al menos hasta 2014", apunta Fernando Rodríguez Acuña.

De hecho, la consultora estima que, exceptuando las **áreas metropolitanas** donde tardará unos siete años en absorberse todo el *stock*, en el resto de áreas y en las zonas

costeras será necesario más de una década. En su opinión, esto, unido a una debilidad "total y absoluta" de la demanda seguirá presionando a la baja los precios de las viviendas.