

La huida hacia delante de la banca española: construir más para movilizar el suelo

• [Banca: ¿Qué ha cambiado y qué le espera al sector?](#)

El estallido de la burbuja inmobiliaria dejó en manos de los bancos cientos de viviendas vacías. Pero no sólo eso. Desde el final de la época dorada de la construcción se acumulan en las carteras de las entidades cientos de metros cuadrados de suelo, un activo de elevado riesgo. Por eso, ante la imposibilidad de desprenderse de esta tóxica herencia muchas entidades están optando por calzarse el casco y construir.

Según recoge el diario estadounidense *The Wall Street Journal*, el hecho de **que los bancos se hayan decidido a "seguir construyendo" cuando el mercado residencial "se ahoga en casas vacías" es una muestra más que evidente de la profundidad de la crisis** por la que atraviesa el sector financiero, que acude a medidas desesperadas antes de anotarse las depreciaciones y pérdidas derivadas del ladrillo en sus balances.

"Están poniendo maquillaje en sus créditos malos", afirma Joaquín Maudos, profesor de Economía de la Universidad de Valencia, que recuerda que las estadísticas indican que en una proporción elevada los bancos se decantan por renegociar préstamos e incluso [conceder créditos de riesgo](#).

Proyectos en marcha

Así, argumentando que se están las promociones se están programando en "áreas con elevada demanda", se están cimentando más edificios.

El *WSJ* cita el caso de **Bankia**, que ha puesto en marcha un proyecto para construir más de 200 viviendas en Madrid. De acuerdo con un portavoz de la entidad que preside Rodrigo Rato, se trata de "una forma inteligente de darle más valor a un activo inútil".

Pero Bankia no es el único. **Banco Sabadell**, tiene sobre la mesa 50 nuevos proyectos de construcción sobre terreno de su propiedad, además de ofrecer

financiación a otros 150 proyectos de promotores. Por su parte, **Banco Pastor** se ha puesto como próximo objetivo movilizar suelo de su cartera valorado en 150 millones de euros.

Consecuencias nefastas

Pero este remedio podría ser peor que la enfermedad. Según recuerda el rotativo, levantar nuevas viviendas cuando el *stock* actual apenas se reduce y la crisis económica no tiene visos de mejorar, al menos a corto plazo, **podría suponer nuevas bajadas de precio en los inmuebles**, lo que no beneficiaría ni a los promotores ni tampoco los propios bancos.

Las últimas cifras oficiales indican que a cierre de 2010 el excedente de pisos nuevos sin vender ascendía a 700.000, aunque los analistas estiman que la cifra se eleva a 1,5 millones de inmuebles desocupados si se incluyen los embargados. Y aún más, añadiendo a la suma los proyectos en desarrollo, [el *stock* alcanzaría los 4 millones](#), aseguraba la consultora RR de Acuña & Asociados en un informe.

En este contexto, Ernesto Tarazona, de Knight Frank España, estima que los bancos y cajas españolas añadirán al mercado inmobiliario entre 5.000 y 6.000 nuevas viviendas en los próximos dos años, que se sumarían a los pisos por valor más de 50.000 millones de euros que ya acumulan en sus balances. Esto supone casi un tercio de los activos problemáticos en sus manos y que [alcanzan los 176.000 millones de euros, según el BdE](#), contando los préstamos concedidos a los promotores y el valor del suelo.

¿Alguna solución?

Recién llegado al Ministerio de Economía, Luis de Guindos ha exigido a la banca [provisionar 50.000 millones de euros más contra el ladrillo](#), una cifra que para algunos expertos sigue siendo insuficiente. Como asegura Graham Neilson, estratega jefe de Cairn Capital, al rotativo, muchos bancos mantienen valoraciones "irreales" de los inmuebles y el suelo en sus carteras. "Algunos de estos activos están cerca de no valer nada", afirma.

Por eso, las voces más pesimistas están convencidas de que los pasos dados hasta ahora para reestructurar el sector financiero y contrarrestar el problema inmobiliario son insuficientes. "La estrategia de España ha sido la de esperar y ver", indica el profesor de la Pompeu Fabra José García Montalvo. "Ahora estamos en esperar y rezar", añade.

Hasta que las entidades no generen los ingresos suficientes para absorber las pérdidas derivadas de su exposición a la construcción, el sector estará caminando sobre arenas movedizas y a expensas de nuevas ayudas estatales.