



Promoción de pisos de La Caixa en la calle Pallars de Barcelona. / SUSANNA SÁEZ

Las cajas compran inmuebles por valor de 12.000 millones desde enero

Las entidades frenan la morosidad con la adquisición de pisos impagados

IGNIGO DE BARRÓN
Madrid

En toda crisis económica bancos y cajas se convierten en grandes inmobiliarias. Así fue en 1992 y el derrumbe actual de las promotoras va camino de dejar pequeño el agujero de hace 17 años. Según las últimas cifras oficiales, las cajas de ahorros adquirieron activos inmobiliarios por un valor estimado en 12.000 millones en lo que va de año.

Desde que se agudizó la crisis, en diciembre de 2007, hasta junio pasado, las cajas han comprado activos por 26.000 millones. Esta cifra es la suma de las partidas de existencias, activos no corrientes en venta e inversiones inmobiliarias, que son las que reflejan esta operativa de una manera amplia (si bien en las dos primeras pueden figurar activos no inmobiliarios).

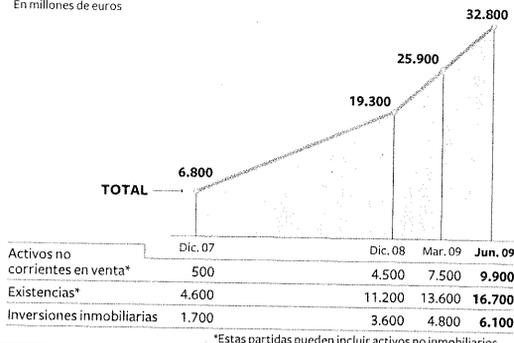
En total, las cajas tienen activos relacionados, directa e indirectamente, con el ladrillo por valor de unos 32.000 millones. Según las últimas cifras del Banco de España, de junio pasado, las cajas tenían el 75% de los activos inmobiliarios frente al 25% de los bancos.

Las entidades de ahorros han aprovechado que todavía están fuertes los ingresos del negocio para comprar suelo, promociones y pisos cuyos propietarios tienen dificultades financieras. Con esta operativa las entidades evitan elevar el saldo de morosos, por un lado, y confían en hacer negocio a medio plazo cuando se recupere el sector.

Pese a estas inversiones, las ca-

Propiedades inmobiliarias de las cajas

En millones de euros



Fuente: balances de las cajas.

EL PAÍS

jas no han evitado tener las tasas más altas de morosidad, sobre todo entre los promotores. Hasta junio, las cajas tenían un 9% de créditos dudosos entre promotores frente al 7% de los bancos.

Créditos a constructores

Para las empresas constructoras, este ratio se situó en el 7,8% de los créditos, frente al 2% de los créditos que suponían los impagos un año atrás. En este apartado, los bancos registraron una mora del 6,5% y las cajas de ahorros, del 8,9%.

Por otro lado, los impagos en los créditos para la adquisición de vivienda con garantía hipotecaria alcanzaron el 2,96% del saldo total, que ascendía al cierre de junio a 607.052 millones de euros. El saldo de dudosos en los préstamos para la compra de vivienda con garantía hipotecaria

aumentó en 12 meses en 10.262 millones de euros, hasta superar los 18.000 millones de euros al cierre del segundo trimestre, marcando un nuevo máximo histórico.

En este capítulo, las cajas también se llevaron la peor parte y registraron una mora en los créditos para la compra de vivienda con garantía hipotecaria del 3,4%, frente al 1,6% que suponía un año atrás, y el saldo de dudosos alcanzó los 11.531 millones de euros. En el caso de los bancos, la morosidad se situó en el 2,1% del total de créditos concedidos hasta junio para adquirir una vivienda con garantía hipotecaria, al tiempo que el saldo de préstamos dudosos de estas entidades ascendió a 5.026 millones de euros.

La clave de esta estrategia de compras es a qué precio se adquieren los activos, lo que marcará cuál será la plusvalía (o minus-

valía) una vez que acabe la crisis. Según fuentes del sector inmobiliario, bancos y cajas tienen unas 35.000 viviendas procedentes de promociones no vendidas, ejecuciones hipotecarias y daciones en pago de deudas.

Según el despacho R. R. de Acuña & Asociados, el dato más actualizado elevaría a 50.000 las viviendas en venta. Estas fuentes afirman que, si se suman los pisos que las instituciones financieras tienen en fondos de inversión inmobiliarios con viviendas en régimen de alquiler, en total pueden ser más de 110.000 las viviendas que están en sus balances.

El BBVA, Banco Popular, Banesto, Banco Pastor, Caja Madrid y Caixa Catalunya son algunas de las entidades más activas en la venta de los inmuebles en cartera. Para ello, han llegado a ofrecer descuentos en el precio de hasta el 50%. El Santander ha vendido 1.100 viviendas nuevas de las 2.100 que ha puesto a la venta desde enero, y prevé poner a la venta otras 450 casas a mediados de septiembre, según la entidad. Al cierre del primer semestre el grupo Santander, incluido Banesto, tenía invertidos en inmuebles 4.100 millones.

Las entidades, para parar el primer golpe, empezaron ofreciendo las viviendas de los morosos a sus empleados. Una vez que esto no fue suficiente, extendieron la oferta al público en general. Lo último ha sido la primera edición del Salón Outlet Residencial, celebrado hace unos días en Madrid, donde el sector financiero ha tenido un papel protagonista.

Obama avisa del deterioro del empleo a corto plazo

SANDRO POZZI, Nueva York

Barack Obama no quiere cantar victoria en la batalla contra la recesión. Es más, admite que a pesar de los incipientes signos de recuperación, como el repunte en el consumo, el crecimiento no será suficiente para que se creen más empleos de los que se destruyen. "Seré claro: el empleo no va a registrar una mejora considerable en los próximos meses. Podría empeorar, incluso", remachó.

Obama, consciente del riesgo que supone decir que las cosas van bien cuando el paro crece y está a punto de superar la barrera del 10%, concedió ayer cinco entrevistas televisadas. En la emitida por la CNN dijo que sólo dará por concluida la recesión cuando se creen empleos netos. Y en sus propias palabras, la situación del mercado laboral no mejorará hasta entrado 2010.

La tasa de paro se situó en agosto en el 9,7% (466.000 desocupados adicionales), tres décimas más que en julio y el doble que a comienzos de la recesión. Es el nivel de desempleo más alto desde junio de 1983. El total de parados asciende a 14,9 millones, de los que 7,4 millones se atribuyen a la crisis. Desde diciembre de 2007 se han perdido 6,9 millones de puestos de trabajo.

El factor demográfico

El presidente cree que "se está generando empleo" en EE UU. Pero sacó a colación el factor demográfico para justificar por qué no se observará una mejora en las estadísticas. "Se necesitan 150.000 puestos de trabajo adicionales cada vez sólo para mantener el ritmo con el crecimiento de la población", explicó el presidente, que echó la vista atrás a enero, cuando se destruyeron 743.000 empleos.

"Hemos perdido tantos empleos que recuperarlos va a requerir de unas tasas de crecimiento realmente altas", insistió Barack Obama, que habló de "indicios de que la economía vuelve a expandirse". El presidente de la Reserva Federal, Ben Bernanke, dijo el martes que la recesión está "técnicamente" acabada, aunque admitió que la debilidad de la economía se hará sentir durante un tiempo.

Los economistas proyectan un crecimiento anualizado del 2% en el tercer trimestre, y en el cuarto, un punto por debajo del potencial. El Banco Central estadounidense se reúne el martes y el miércoles para revisar su estrategia monetaria. Wall Street cree que se mantendrán los tipos de interés entorno al cero hasta el próximo verano.