

# ABC

## La banca acumula más de una cuarta parte del «stock» de viviendas sin vender

Las entidades financieras cuentan con 388.000 inmuebles de un remanente total de 1,36 millones cerca de diez años después del pinchazo de la burbuja

Casi diez años después del estallido de la burbuja de la vivienda y tras la creación en 2012 de [Sareb](#) para aliviar los balances de las entidades más expuestas a los activos tóxicos ligados al sector inmobiliario, **la banca acumula aún más de una cuarta parte del «stock» de vivienda sin vender, con 388.000 viviendas de un total de 1,36 millones de inmuebles, concretamente 128.000 viviendas nuevas y 260.000 de segunda mano**, según los datos recopilados en el anuario estadístico de 2017 elaborado por la consultora especializada en el sector inmobiliario RR. de Acuña & Asociados.

Este dato, incluso, podrá aumentar en los próximos ejercicios, una vez que, como indica el informe, «salgan al mercado las viviendas en curso o en suelo que se reflejan en el balance de los bancos y de la Sareb». La consultora, basándose en información extraída de las cuentas anuales de las entidades, calcula que la banca cuenta con un potencial de construcción de 973.000 viviendas en promoción por suelo finalista disponible y 30.000 de obra en curso.

Los analistas atribuyen la exposición financiera al aún **lento drenaje del remanente de viviendas sin vender en determinadas zonas**. [Mikel Echavarren](#), presidente y consejero delegado de la consultora [Irea](#), apunta que parte de este remanente se debe a que las entidades no siempre han destinado «provisiones suficientes» para «reconocer la realidad» de unos activos inmobiliarios con difícil, si no nula, salida en el mercado. Echavarren lo ilustra de manera transparente: «Hay viviendas que aunque sigan en el mercado y se bajen los precios no se pueden vender, o bien porque están ocupadas ilegalmente» o porque se encuentran en los denominados «puntos negros del

mercado», localidades de Toledo, Murcia, Castellón o Valladolid, en las que «no se encuentra demanda».

PUBLICIDAD

inRead invented by Teads

Lo cierto es que importe bruto, en términos de exposición económica en los balances de las entidades, ha ido rebajándose, paulatinamente, desde los máximos cosechados a principios de esta década. Así, según los datos facilitados por RR. de Acuña & Asociados, el volumen de edificios terminados, tanto en créditos para la promoción de viviendas como en inmuebles adquiridos, se ha reducido del orden de un 30% en los balances de las entidades desde el primer trimestre de 2013 (140.000 millones) hasta representar 98.000 millones de euros en el cuarto trimestre de 2016 (últimos datos facilitados).

Algo similar ha ocurrido con **los inmuebles en construcción, cuyo peso se ha reducido un 89% desde 2010 hasta los 15.000 millones**, y el suelo financiado disponible, que ha disminuido un 53,6% hasta los 65.000 millones desde ese mismo año.

## Margen de mejora

Estas estadísticas ponen de relieve que aún queda un margen de absorción del «stock» por parte de la banca, pese a los avances de los últimos años. «Las entidades se han reorganizado muy bien, profesionalizando la gestión y la venta y separando la parte inmobiliaria de la financiera, con la creación, por ejemplo, de sociedades como Altamira o Aliseda. Las entidades han demostrado haber sabido sacar al mercado bastante bien estos activos, con un ritmo de venta bastante alto», destaca [Manuel Gandarias](#), director del gabinete de estudios de Pisos.com, quien subraya, no obstante, que «todavía quedan» miles de inmuebles en manos de la banca, pero rechaza realizar una estimación al señalar que se trata de un dato «difícil de cuantificar».

¿Cómo casa el hecho de que en algunas localidades la demanda se encuentre estancada con la riada de informaciones que han aparecido en los últimos meses sobre el agotamiento de la oferta de vivienda de obra nueva en determinadas zonas, como Madrid y Barcelona? La respuesta se ha de buscar en las enormes diferencias de la demanda por ubicaciones.

**El remanente de viviendas sin vender (tanto las viviendas en mano de la banca como en promotores inmobiliarios) desde el inicio de la crisis se continúa contrayendo, desde que alcanzó su cenit en el año 2010, al superar los 1,7 millones de viviendas.** Desde entonces se ha ido recortando y el mercado ha absorbido, desde esa fecha, cerca de 348.000 viviendas. El incremento de la «demanda solvente» ha ido «deshaciendo los excedentes de viviendas».

De manera paralela, pese a la baja oferta de vivienda de obra nueva, «esta situación está animando al inicio de nuevas obras y la reactivación de proyectos parados, de manera selectiva en las principales áreas de influencia de demanda». Algo que no sucede, no obstante, en el conjunto del país.

**En el mapa de distribución del «stock» se pueden ver estos desajustes entre oferta y demanda dependiendo de la ubicación.** Así, las regiones con mayor equilibrio de oferta son Madrid y Barcelona, Baleares, Canarias y Málaga. «La cuarta parte de las regiones metropolitanas agotarán la oferta de vivienda nueva en menos de tres años, y lo mismo le ocurre a la mayor parte de la oferta en provincias de costa turística. Por el contrario, a excepción de cuatro regiones (Madrid, Barcelona, País Vasco y Almería) los desequilibrios en el resto de áreas no encontrarán demanda a largo plazo», destaca el informe.

Los analistas temen que se cronifiquen estas divergencias y que «una parte pequeña del stock» permanezca «sine die» sin variaciones e «insensible al precio», detalla Gandarias. O, como ilustra Echavarren, un futuro inmediato en el sector inmobiliario caracterizado por la convivencia de «mercados con una gran demanda con otros sin apenas actividad».