

<http://www.elconfidencial.com/vivienda/2012/01/12/la-ecuacion-maldita-de-banesto-por-cada-inmueble-vendido-entran-tres-en-su>

Cotizalia

Vanitatis

vivienda

El Confidencial

La ecuación maldita de Banesto: por cada inmueble vendido entran tres en su balance

|
[Elena Sanz](#) - Sígueme en [Twitter](#) 12/01/2012 (08:44h)

Ha comenzado la sesión de resultados anuales y [Banesto](#) ha dado el pistoletazo de salida del sector financiero, en el punto de mira ante las necesarias provisiones que deberán realizar las entidades para sanear sus balances de ladrillo.

Banesto ha abierto la veda y ha anunciado que durante 2011 tuvo que realizar una **provisión "especial y voluntaria"** de 400 millones de euros ante la evolución del **mercado inmobiliario**. En sus cuentas anuales esto se ha traducido en una [merma del beneficio del 73% hasta los 125 millones de euros](#), tal y como ha comunicado esta mañana a la CNMV. Las dotaciones durante todo el ejercicio han ascendido a 1.298 millones de euros.

Banesto reconoce ante el organismo regulador que 2011 ha sido un **ejercicio "complicado para el negocio bancario"**. Durante todo el año la debilidad económica ha sido persistente, y en la segunda parte del mismo nuevas incertidumbres han dado lugar a un escenario de fuertes tensiones y elevada volatilidad en los mercados. A lo largo del año, la morosidad en el sistema ha mantenido su tendencia al alza y las tensiones de liquidez han provocado un aumento generalizado de los costes de la financiación mayorista".

Se disparan las adjudicaciones de particulares

Los resultados de Banesto han puesto sobre la mesa la triste realidad del mercado financiero español: [se 'come' más pisos de los que es capaz de vender en el mercado](#).

Durante el ejercicio pasado, la entidad se adjudicó 1.040 millones de euros en inmuebles, de los cuales 887 millones de euros correspondieron a

adjudicaciones de dudosos y 153 millones a **adquisiciones a promotores**. Por el contrario, Banesto consiguió dar salida a 383 millones de euros en activos inmobiliarios, casi tres veces menos que las entradas de ladrillo que sufrió.

Unas cifras que no hacen sino poner de manifiesto una triste realidad se salpica al sector financiero en su conjunto tal y como aseguraba hace apenas un mes a El Confidencial, el experto **Fernando Rodríguez Acuña**, presidente de la consultora RR Acuña y Asociados: ["Por cada vivienda que venden les entran cuatro"](#).

Banesto ha abierto la veda y ha puesto además de manifiesto otra triste realidad. La crisis y el fuerte aumento del desempleo ha puesto a numerosas **familias españolas al borde de la quiebra** lo que se ha traducido en el último año en un importante aumento de las adjudicaciones de **viviendas de particulares** que no pueden hacer frente a su vivienda. En el caso de Banesto, apenas el 15% fueron **adjudicaciones de promotoras**. Y las previsiones no anticipan un cambio de tendencia ya que, según estimaciones de la consultora, están pendientes de adjudicación del orden de 100.000 viviendas más.

Una tercera realidad que también ponen sobre la mesa los datos de la entidad: el **lastre del suelo**. A cierre de 2011, la entidad contaba con más de 3.600 millones de euros en **inmuebles** de los cuales algo más de la mitad (52%) corresponde a suelos y el 48% se trata de viviendas y otros activos. Hace un año, el saldo inmobiliario del banco ascendía a 2.950 millones.

De nuevo, estos datos ponen de manifiesto al realidad del sector. AFI calculaba recientemente que había 70.000 millones de euros **activos adjudicados** en manos de las entidades financieras, de los cuales, aproximadamente un 30% son viviendas terminadas y construcción y un 70%, **suelo**.

El suelo se ha convertido en el activo más tóxico para las entidades financieras. Parte de ese suelo no encontrará salida en el mercado en las próximas cuatro décadas. Además, tal y como mostraron los últimos datos de Fomento, no deja de depreciarse.

[El precio del suelo urbano bajó un 11,1% en el tercer trimestre](#) en tasa interanual y se situó en 169,6 euros por metro cuadrado, **el valor más bajo desde 2004**. Frente al trimestre anterior, los precios experimentaron un descenso aún mayor, del 20,7%.

El lastre que está suponiendo el ladrillo para las entidades financieras se ha traducido en un mayor control del riesgo inmobiliario lo que ha provocado en una importante **restricción del crédito tanto a particulares como a promotores**. Los préstamos con garantía hipotecaria han pasado de 6.365 millones de euros a

5.437 millones. El crédito a promotores inmobiliarios se ha reducido a la mitad en apenas cuatro años al pasar de más de 9.500 millones en 2007 a poco más de 4.300 en diciembre de 2011.

La tasa de mora ha pasado del 4,08% a finales de 2010 a rozar el 4,94% a finales de 2011, situándose el riesgo inmobiliario en el 25,5%. Descontando el mismo, la morosidad habría pasado del 2,79% al 3,08%.

El Gobierno dará un hachazo a los inmuebles de la banca

El ladrillo, ya sean **adjudicaciones de particulares, de promotoras o suelo** se ha convertido en el principal quebradero de cabeza para el sector financiero español, pero también el principal problema a resolver del Ejecutivo de Mariano Rajoy si pretende recuperar la confianza en dicho sector y en el país, duramente castigado en los mercados de deuda.

De ahí que el Gobierno ultime un plan que permita **sanear los balances de los bancos** y que, tal y como adelantó ayer *El Confidencial*, contempla rebajar el valor de los activos inmobiliarios en manos del sector hasta el [50% en el caso de las promociones, el 80% en el del suelo urbanizado](#) y prácticamente el 100% en el del rústico.

Éste sería el escenario central con el que trabaja el Gobierno aunque finalmente podría ser un poco más laxo en función de las simulaciones de impacto que está realizando en estos días.