

La banca española se apura a vender las casas que embargó en la crisis

POR JEANNETTE NEUMANN

MADRID—Cuando Judit León y su novio visitaron su banco para averiguar por una hipoteca, no creían que podrían pagarla. Pero el agente hipotecario de Caixabank S.A., uno de los mayores prestamistas de España, les dio una alternativa: el banco le daría 100% de financiación si compraba un inmueble dentro del portafolio de propiedades de Caixabank.

“Los bancos tienen muchísimos pisos y les interesa quitárselos de encima”, dijo León, una programadora de un sitio web de bienes raíces de 32 años. Ahora, ella y su novio, quienes viven en Barcelona, están estudiando las opciones.

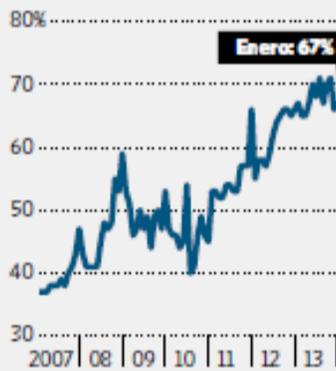
Los bancos españoles tienen en sus libros en torno de 100.000 millones de euros (US\$139.00 millones) en inmuebles, según Moody's Investors Service, y están ansiosos por ofrecer acuerdos para acelerar las ventas mientras se preparan para la revisión de sus balances por parte de los reguladores de la Unión Europea. El mantenimiento de esas propiedades es costoso y las normas españolas les exigen un mayor colchón financiero para una propiedad embargada que para una hipoteca.

Cinco grandes bancos, incluyendo Banco Santander S.A. y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. (BBVA) ofrecen a clientes hasta 100% de financiación para comprar una propiedad embargada, frente a un máximo de 80% para inmuebles que no son propiedad de los bancos, según una investigación publicada internamente por una de estas entidades y a la que tuvo acceso **The Wall Street Journal**.

Dependiendo del banco, los deudores pueden ahorrar desde 0,24 a 3 puntos porcentuales en la tasa de interés si el préstamo se usa para comprar una casa que fue embargada, muestra el informe interno. Las cifras se basan en términos hipotecarios ofrecidos a “compradores secretos” que visitaron sucursales bancarias. Los compradores secretos trabajan para una

El billete manda

Porcentaje de viviendas compradas con efectivo en España



Fuente: Consejo General del Notariado de España

The Wall Street Journal

consultora contratada por uno de los bancos para monitorear los acuerdos de sus rivales.

Voceros de BBVA, Caixabank, Banco Popular Español S.A. y Banco Sabadell S.A. confirmaron que ofrecen financiación más generosa y una tasa más baja para la compra de inmuebles que han embargado y dicen que la práctica los ha ayudado a deshacerse de viviendas que quedaron en sus manos. Los términos de cualquier hipoteca, añadieron, dependen del perfil del cliente y de su relación con el banco.

Una vocera de Santander declinó hacer comentarios. La web de ese banco promociona hasta 100% de financiación para inmuebles vendidos por su unidad de bienes raíces, frente a 80% para inmuebles que no posee.

Los bancos, así como analistas y agentes inmobiliarios, dicen que los prestamistas españoles han endurecido los requerimientos para hipotecas desde los días previos a la crisis, cuando algunos compradores recibían más de 100% de financiación para la compra de una casa, así como para los muebles y electrodomésticos.

Los bancos “están vendiendo pisos cuando deben estar vendiendo dinero”, dijo Marifé Esteso, agente de bienes raíces en la ciudad costera de Alicante.

Ella y otros agentes señalan que la capacidad de los bancos les da una ventaja injusta y obliga a los vendedores individuales a reducir sus precios para competir.