



## Las refinanciaciones del ladrillo dudoso cuestan a la banca 14.000 millones al año

El precio que hay que pagar por mantener a flote a algunas inmobiliarias es muy alto. Especialmente por aquellas compañías cuyos activos se consideran dudosos y subestandar, representan el 40% del crédito concedido al ladrillo. Si la banca sigue refinanciando tanto los activos dudosos actuales como los que se generen, el sector necesitará 14.000 millones más al año.

---

[/www.invertia.com](http://www.invertia.com)

Miércoles, 18 de Abril de 2012- 8:01 h.

**Pan para hoy y hambre para mañana.** Nunca un refrán español ha expresado tan bien la situación de las compañías del ladrillo. El desplome del sector arrasó con muchas de estas [empresas](#). Entre las supervivientes, hay un poco de todo. Las menos endeudadas son las mejor posicionadas para mantenerse, al igual que las que se dedican al negocio patrimonial. Sin embargo, la preocupación ahora está en aquellas cuya visibilidad es nula.

Y no solo porque la recuperación del ladrillo está lejos sino porque en la actualidad, muchas de ellas no pueden hacer frente a los intereses de su deuda con los ingresos recurrentes. Según indica RR. Acuña & Asociados en su Anuario del [Mercado](#) Inmobiliario Español 2011-2012, **la facturación del sector inmobiliario se mueve entre 30.000 y 40.000 millones de euros al año**, mientras que tradicionalmente la deuda del ladrillo ha representado dos veces la facturación anual del sector.

El presidente de la consultora, Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña, aseguraba ayer en la presentación del informe que **no existe la posibilidad de que el sector inmobiliario puede pagar los intereses de su deuda en 10 años**. El responsable calcula que para poder hacer frente a ese desembolso se necesitarían 20.000 millones más.

Para la consultora las continuas refinanciaciones del sector son insostenibles. “La situación es caótica desde el punto de vista del sector y de la inversión. Es una locura el endeudamiento del negocio inmobiliario. Tiene que amortizar su deuda o si no los [bancos](#) tendrán que absorber estas compañías”. En este sentido, explica que **sería necesario amortizar cerca de 350.000 millones** para que el sistema no se colapse ante el alto apalancamiento del sector.

La consultora se atreve a dar cifras sobre el coste que tienen tales operaciones. Así, estima que las refinanciaciones de los activos dudosos y subestandar y los que entrarán en esa categoría en los próximos meses tienen un coste de 14.000 euros anuales. Los activos dudosos y subestandar ascienden a 125.000 millones de euros y representan el 40% de crédito total concedido al ladrillo. No obstante, esta cifra aumentaría hasta los 20.000 millones si se le suman las minusvalías que los activos sufrirán a partir de 2012.

“La refinanciación que se ha efectuado ha sido sobre la totalidad del sector. La mitad del crédito restante no ha sido denunciado por el momento pero la situación de las empresas es precaria y no pueden pagar los intereses por lo que entendemos que se irán denunciando”, destaca en su estudio.

En total, RR. Acuña estima que la exposición del sector financiero al mercado inmobiliario asciende a 420.000-450.000 millones de euros. Una cantidad que equivale el 45% del PIB y el 50% de la financiación crediticia al sector productivo.

Por otro lado, la firma reconoce que desde el año 2008 la banca ha tenido dificultades para recuperar el principal y los intereses de los préstamos concedidos al sector. “Desde entonces se acude a la refinanciación pero **no todas las compañías pueden ser refinanciadas**”, sentencia. Precisamente, varias **inmobiliarias cotizadas anunciaron sus enésimas refinanciaciones de deuda el año pasado**.

Asimismo, RR. Acuña recalca colapso del mercado inmobiliario impide que el crédito llegue a otros sectores de la economía. Un problema que afecta de lleno a la banca y que, a su juicio, no es coyuntural. “No podemos engañarnos diciendo que los precios de los pisos van a subir. Hay que amortizar de alguna forma el crédito inmobiliario”, sentenció.