

[ESTUDIO](#) | RR de Acuña & Asociados

El 'stock' de suelo en desarrollo y pisos en construcción suma otros 2,85 millones de viviendas

Actualizado **martes 10/05/2011 13:57 horas**

Los excesos pasados del sector inmobiliario no se reflejan exclusivamente en el sobrante presente de viviendas. También existe un sobrante desorbitado de superficie urbanizable en venta. Según un estudio de RR de Acuña & Asociados, el 'stock' de suelo y viviendas en distintas fases de desarrollo y construcción suma un total de 2,85 millones de pisos, que se suman al de 1,52 millones de casas terminadas con que se cerró 2010. Unas cifras de vértigo que superan con creces las manejadas hasta ahora sobre los efectos de la 'burbuja'.

El informe de esta firma incluye en su cartera de suelo las viviendas cuya construcción está parada, las que están en proyecto y no se han empezado a construir y el resto de suelo en diferentes fases de desarrollo. Por ello, la firma de asesoramiento y consultoría económico-financiera considera que el problema del sector no está en el 'stock' de vivienda. **"El problema de sobreoferta de suelo es todavía mayor", advierte.**

'Parte importante del suelo está en áreas regresivas y nunca tendrá demanda'

"Desconocemos el volumen total de suelo disponible, pero podemos suponer que las cifras reales de suelo son incluso mayores que las utilizadas en el análisis", añade el estudio de RR de Acuña & Asociados. "Además, una parte importante del suelo se encuentra situado en **áreas regresivas,** esto es, nunca tendrá demanda", indica al respecto.

La firma señala además que la mayor parte (**el 40%**) de las **garantías crediticias de las instituciones financieras están en suelo,** y que el "crédito otorgado al suelo es donde se encuentra el mayor riesgo de pérdidas".

No obstante, el informe apunta a la diferente **exposición al suelo de bancos y cajas.** En los bancos el 37% del crédito total al sector inmobiliario tiene como garantía el suelo, mientras que en las cajas el porcentaje se eleva al 41%. De igual forma, el crédito comprometido con empresas inmobiliarias para la compra de suelo es mayor en las cajas (68.000 millones de euros) que en los bancos (49.000 millones).

En este sentido, el informe de RR de Acuña & Asociados apunta que las entidades financieras **tardarán entre dos y tres años en asumir las pérdidas** que le ha generado el sector inmobiliario y de la construcción, que ascienden a unos **61.000 millones de euros.**