

Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 2011-2012

DATOS 2011 ESTIMACIONES DE CIERRE 2012



RR deAcuña
& Asociados

Presentación a los medios

17 de abril de 2012

RR deAcuña
& Asociados

I. Efecto de la variación demográfica sobre la demanda

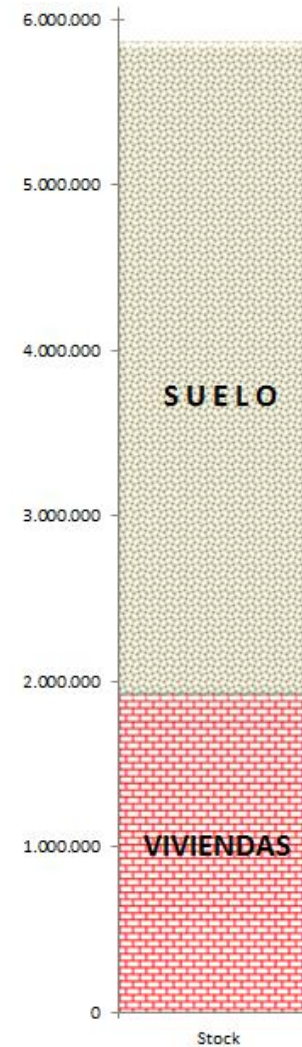
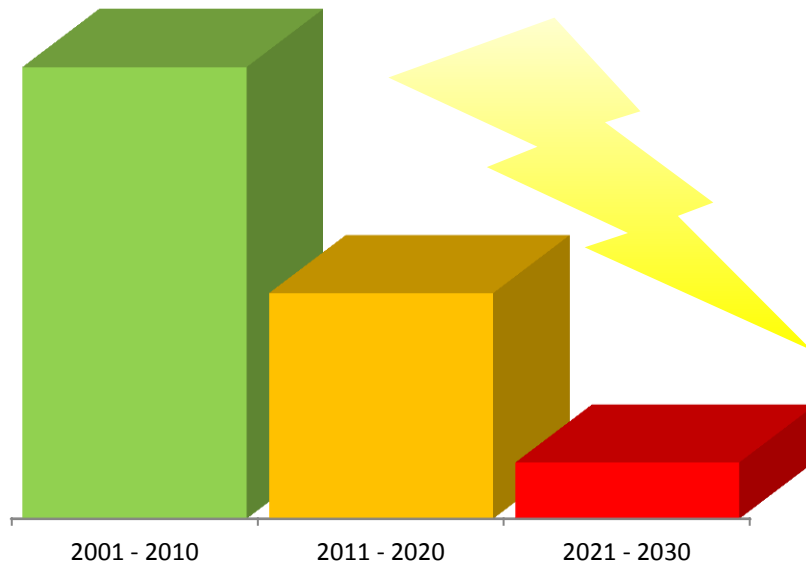


Generación neta de hogares:

2001 – 2010: 400.000 hogares/año (4 Millones hogares)

2011 – 2020: 200.000 hogares/año (2 Millones hogares)

2021 – 2030: 50.000 hogares/año (0,5 Millones hogares)



Demanda vs Stock

2011 – 2020:

- demanda = vivienda
- La demanda no es homogénea por lo que existirán zonas donde habrá necesidades de viviendas y otras en las que sigan sobrando

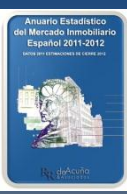
2021 – 2030:

- suelo \approx 8 veces demanda

2031 en adelante:

- demanda neta bajas e incluso nulas

II. Situación financiera de España con especial mención al sector inmobiliario



2004 a 2011

Incremento PIB

1,3 billones

≈

Incremento Endeudamiento

1,2 billones

España no ha aumentado realmente su nivel de riqueza, dado que hemos obtenido una mayor renta fruto de un mayor endeudamiento

¿A dónde ha ido a parar el endeudamiento?



- Consumo: +1,1 billones
- Inversión: +0,3 billones
- Déficit Balanza Pagos: -0,1 billones

- El crédito a Particulares pasa de 0,9 a 1,8 billones en este periodo, aproximadamente el 65% de este va a parar a vivienda (0,57 billones). La autopromoción representa 1,2 billones. El total pérdidas de valor representa 200.000 millones.
- Desde 2007 han entrado en ejecución 300.000 hipotecas que representan una pérdida de 30.000 millones.
- Las empresas constructoras e inmobiliarias acumulan una pérdida de 130.000 millones por minusvalía de activos, a lo que hay que sumar 50.000 millones de pérdidas en empresas afines al sector.

CONCLUSIÓN

Incremento en la inversión

300.000 millones

Pérdidas / minusvalías

410.000 millones

PROBLEMA

150.000 millones

*asumidos por entidades de crédito
(no tienen capacidad para absorber estas pérdidas a corto medio plazo)*

III. Impacto sobre el sector financiero



- La exposición del sector financiero al sector inmobiliario representa entre 420.000 y 450.000 millones de euros.

Esta cantidad equivale a:

- El 45% del PIB. El valor añadido del sector promoción inmobiliaria al PIB representa el 4%.
- El 50% de la financiación crediticia al sector productivo.

OBSERVACIÓN

- La facturación del sector inmobiliario está entre 30.000 y 40.000 millones anuales.
- Históricamente la deuda representaba dos veces la facturación anual del sector.

PROBLEMA

- Para disolver la deuda se necesitan más de 10 años.
- No existe posibilidad de pagar los intereses de esta deuda en 10 años, pues para ello se necesitarían al menos 20.000 millones más.

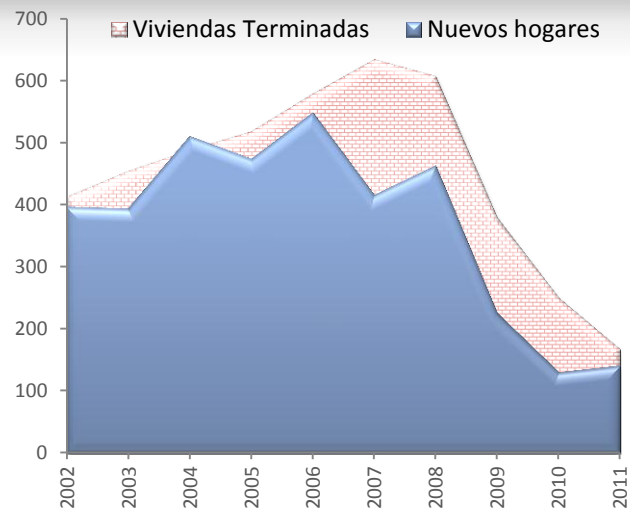
***Para que el sistema no se colapse se debieran amortizar
entorno a 350.000 millones de euros de deuda***

IV. Stock ¿Qué ha ocurrido y qué está ocurriendo?



Hasta 2006 ⇒ Viviendas acabadas ≈ Demanda nuevos hogares
 Desde 2007 ⇒ Viviendas acabadas > Demanda nuevos hogares
 De 2012 a 2013:

OFERTA	DEMANDA
+ 800.000 viviendas últimos cinco años	300.000 nuevos hogares
+ 178.000 viviendas en construcción	
+ 160.000 ejecuciones de hipotecas	



GENERACIÓN DE SOBREFERTA

Cifras en miles de viviendas

	2007	2008	2009	2010	2011	2012*	2013*	Total 2007 a 2013
1 (+) Total terminadas	635	608	380	251	168	93	85	
2 (+) Ejecución hipotecas	26	59	93	94	76	80	80	
3 (⇒) TOTAL	661	667	473	345	244	173	165	
4 (-) Nuevos hogares	416	464	226	131	142	150	150	
5 (⇒) Diferencia	245	203	247	214	102	23	15	1.057
6 (-) Venta costa	59	49	37	29	25			199
7 (⇒) Diferencia	186	154	210	185	77			812

* Cantidades estimadas en función de las viviendas iniciadas en los periodos 2009/11, considerando que las ejecuciones hipotecarias permanecen constantes.

FUENTE: R.R. de Acuña & Asociados a partir de datos del Ministerio de Fomento, Consejo General de Poder Judicial e INE.

V. ¿Por qué disminuye tanto la generación de hogares?



- ❑ Tasa Paro \Rightarrow 2007 el 8% ; actualmente por encima del 22%.
(Se han destruido 2,7 millones de puestos de trabajo donde más de la mitad pertenecen a la construcción)
- ❑ La inestabilidad en el empleo ha provocado emigración de residentes nacionales y extranjeros.
- ❑ El impago de las hipotecas a dado lugar a un dramático contexto de ejecuciones de hipotecarias.
- ❑ Crisis de liquidez del sector bancario y dificultad de acceso a la financiación.
- ❑ Medidas económicas y fiscales que restringen el acceso a la vivienda.

La desgravación por compra de vivienda supuso un encarecimiento del esfuerzo financiero sobre renta disponible del 27% al 34%. Encarecimiento que compensa la disminución del precio de la vivienda.

- ❑ Pese a la reposición de la desgravación fiscal no cabe esperar fuerte recuperación en la demanda hasta que se compense el descenso anterior.

VI. Demanda, Oferta, y Precios

La Demanda



El 18% de las ventas realizadas en los últimos cuatro años corresponden a adquisiciones de las entidades financieras. En la actualidad, por cada cuatro viviendas vendidas una vivienda es comprada por un banco o caja.

EVOLUCIÓN DE LAS VENTAS VIVIENDAS

Cifras en miles de viviendas

	2007	2008	2009	2010	2011	Incremento 2007 a 2011
Venta viviendas nuevas	326	278	218	220	177	-53%
Compra por Bancos	-	1	23	28	25	
Diferencia	326	277	195	192	152	
Venta viviendas usadas	448	274	194	218	185	-76%
Compra por Bancos	-	54	73	42	79	
Diferencia	448	220	121	176	105	
Total	774	552	412	438	362	-67%
Compra por Bancos	-	55	95	69	104	
Diferencia	774	497	317	369	258	

Las compras por entidades financieras han sido superiores al menos durante los tres últimos años en 50.000 viviendas anuales, lo que determinaría

FUENTE: R.R. de Acuña & Asociados a partir de datos del Consejo General del Poder Judicial e INE.

VI. Demanda, Oferta, y Precios (continuación)

La Oferta



Desde 2007 se comienza a generar un excedente de viviendas. Este excedente no terminará en 2011, y en 2012 y 2013 permanecerá prácticamente constante.

STOCK DE VIVIENDA

Cifras en miles de viviendas

	2007	2008	2009	2010	2011
¹ Usadas (sobre oferta)	257	702	750	792	818
² Adjudicadas en Bancos procedentes de hogares		37	116	163	237 (337)*
³ Terminadas (nuevas en promotoras)	415	610	640	687	690
⁴ En Construcción	1.071	1.001	642	385	178
Usadas + Adjudicadas	257	739	866	955	1.055
Usadas + Adjudicadas + Terminadas	672	1.349	1.506	1.642	1.745
Terminadas + Construcción	1.486	1.611	1.282	1.072	868
Usadas + Adjudicadas + Terminadas + Construcción	1.743	2.350	2.148	2.027	1.923 (2.023)*

¹ Viviendas terminadas más 50% de autoconstrucción más exceso de holgura de mercado.

² Según datos de los balances consolidados de las diferentes Instituciones de Crédito ponderando los saldos,

³ Estimación a partir del diferencial existente entre los volúmenes de ventas del 2007 y posteriores y la

⁴ Calculado en función de las viviendas iniciadas.

* Pendientes de adjudicación cerca de 100.000 viviendas.

FUENTE: R.R. de Acuña & Asociados a partir de datos del M^o Fomento.

VI. Demanda, Oferta, y Precios (continuación)

La Oferta y la Demanda



El stock de viviendas se ha incrementado desde 2007 un 160% en tanto la demanda ha disminuido un 65% lo que hace pasar el tiempo medio de venta de 1,4 a 11,4 años.

El comportamiento no es homogéneo en todo el territorio nacional, por lo que distinguimos tres áreas de comportamiento (metropolitana, costa y resto).

PREVISIÓN DE OFERTA Y DEMANDA POR ÁREA PROVINCIALES

Cifras en miles de viviendas

	Área Metropolitana	Área Costa	Resto Áreas	Total
Viviendas nuevas, usadas y en construcción	854	395	696	1.945
Venta vivienda nueva	91	27	59	177
Generación nuevos hogares año	122	30	64	216
Años necesarios para disolver el stock	7	13	11	9
Generación de hogares				
De 2011 a 2020	1.130	290	619	2.039
De 2021 a 2030	246	66	191	503

La generación de hogares estimada es teórica y se ha calculado en función de las proyecciones demográficas. Actualmente, la generación de
FUENTE: R.R. de Acuña & Asociados a partir de datos del M^o Fomento citados e INE.

VI. Demanda, Oferta, y Precios (continuación)

Los Precios



Obsérvese el comportamiento de precios en otros países:

Ante contracciones fuertes en el PIB se observa descenso en los precios de la vivienda.

TASA REAL DE CRECIMIENTO DEL PRECIO DE LA VIVIENDA Y DEL PIB

Cifras en %

En el caso de España:
Se prevé un tenue crecimiento del PIB sumado a unos excesos de oferta de viviendas para una débil y contractiva demanda. Por lo que consideramos que los niveles de precios seguirán descendiendo al menos hasta 2015.

	España		Alemania		Francia		Italia		Reino Unido		EEUU		Japón	
	Prec. Viv.	PIB	Prec. Viv.	PIB	Prec. Viv.	PIB	Prec. Viv.	PIB	Prec. Viv.	PIB	Prec. Viv.	PIB	Prec. Viv.	PIB
1996	-2,1	2,5	-2,3	0,8	-0,9	1,1	-0,4	1,1	1,2	2,9	0,7	3,7	-1,9	2,6
1997	0,8	3,9	-3,7	1,7	-0,2	2,2	1,2	1,9	6,9	3,4	1,2	4,5	-3,0	1,6
1998	3,9	4,5	-2,8	1,9	2,3	3,4	-2,3	1,4	9,7	3,8	3,5	4,4	-2,8	-2,0
1999	5,2	4,7	1,3	1,9	0,9	3,3	-0,9	1,5	9,4	3,7	2,6	4,8	-3,2	-0,1
2000	5,0	5,0	-1,4	3,1	0,7	3,7	1,3	3,7	14,1	4,5	3,1	4,1	-3,2	2,9
2001	6,0	3,7	-1,9	1,5	2,8	1,8	3,1	1,9	6,9	3,1	4,7	1,1	-3,6	0,2
2002	12,3	2,7	-4,1	0,0	4,2	0,9	9,9	0,5	14,6	2,7	4,8	1,8	-3,9	0,3
2003	16,3	3,1	-2,9	-0,4	9,8	0,9	7,2	0,0	13,7	3,5	4,1	2,5	-4,6	1,4
2004	14,2	3,3	-2,5	1,2	12,7	2,5	7,1	1,7	9,8	3,0	6,5	3,5	-5,5	2,7
2005	10,7	3,6	-2,5	0,7	13,3	1,8	5,2	0,9	3,0	2,1	8,1	3,1	-4,1	1,9
2006	6,2	4,1	-0,9	3,7	9,8	2,5	3,8	2,2	3,5	2,6	4,5	2,7	-2,8	2,0
2007	2,2	3,5	-0,3	3,3	4,4	2,3	2,8	1,7	8,1	3,5	-1,3	1,9	-0,4	2,4
2008	-3,2	0,9	-1,1	1,1	-2,0	-0,1	-1,4	-1,2	-4,2	-1,1	-7,4	-0,3	-2,0	-1,2
2009	-6,4	-3,7	0,5	-5,1	-6,6	-2,7	-3,7	-5,1	-9,2	-4,4	-4,8	-3,5	-1,7	-6,3
2010	-5,9	-0,1	0,4	3,7	3,9	1,5	-3,4	1,5	3,4	1,8	-5,3	3,0	-2,1	4,1
2011	-9,5	0,7	2,9	2,9	4,2	1,6	-1,6	0,5	-5,8	0,7	-7,8	1,6	-5,0	-0,4
2012*	-12,3	-1,0	1,0	0,6	1,5	0,4	-2,5	-1,3	-5,0	0,6	-4,0	1,5	-3,0	1,8
2013*	-11,9	1,4	2,0	1,5	2,0	1,4	0,0	0,7	-3,0	1,5	-2,0	1,3	-2,0	1,0

* Estimaciones de los años 2012 y 2013 del PIB, fuente Eurostat y del precio de la vivienda, fuente R.R. de Acuña & Asociados

FUENTE: PIB: Eurostat, Comisión Europea y BdE; PRECIO VIVIENDA: para 1996-2010 OCDE y para 2011 BdE.

VI. Demanda, Oferta, y Precios (continuación)

Los Precios (continuación)



ESTIMACIÓN DEL DIFERENCIAL DE PRECIO DE LA VIVIENDA PROVISIONADA CON EL VALOR DE MERCADO

Cifras en euros

	Valor actual de mercado	Valor en riesgo Antes*	Valor en riesgo Después*	Diferencial con el Antes*	Diferencial con el Después*	Provisión por vivienda
Vivienda nueva adquirida por entidades de crédito	180.000	135.000	108.000	-25%	-40%	72.000
Vivienda nueva en empresas en situación de dudoso o Subestándar	180.000	135.000	135.000	-25%	-25%	45.000
Vivienda usada adquirida por instituciones de crédito	170.000	153.000	119.000	-10%	-30%	51.000

* Antes y después de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 2/2012 de saneamiento del sector financiero.

FUENTE: R.R. de Acuña & Asociados a partir de datos de los bienes adquiridos por las entidades de crédito.

El volumen problemático de viviendas en manos de los bancos alcanza las 607.257 unidades (para 150.000 hogares año y unas ventas netas de menos de 300.000 unidades).

Por mucho que presione los precios a la baja, será difícil disolver significativamente este stock.

ESTIMACIÓN DE VIVIENDAS PROBLEMÁTICAS EN RELACIÓN A LA OFERTA TOTAL

	Viviendas en entidades financieras (A)	Stock de vivienda* (B)	(A ÷ B)
(+) Vivienda nueva adquirida por entidades de crédito	137.407	690.000	19,91%
(+) Vivienda nueva en empresas en situación de dudoso o Subestándar	306.302	690.000	44,39%
(=) TOTAL	443.709	690.000	64,31%
(+) Vivienda usada adquirida por instituciones de crédito	163.548	1.055.000	15,50%
(=) TOTAL GENERAL	607.257	1.745.000	34,80%

FUENTE: R.R. de Acuña & Asociados a partir de datos de los bienes adquiridos por las entidades de crédito.

Entidades Financieras / Nuevas Provisiones:

Cualquier bajada en los precios de venta inferior a la provisión redundará en una mejora de resultados, siempre que el diferencial esté entre la cobertura actual de 2011 y la fijada por el Real Decreto Ley 2/2012.

VI. Demanda, Oferta, y Precios (continuación)

Los Precios (continuación)



La bajada de precios continuará hasta pasado 2015.

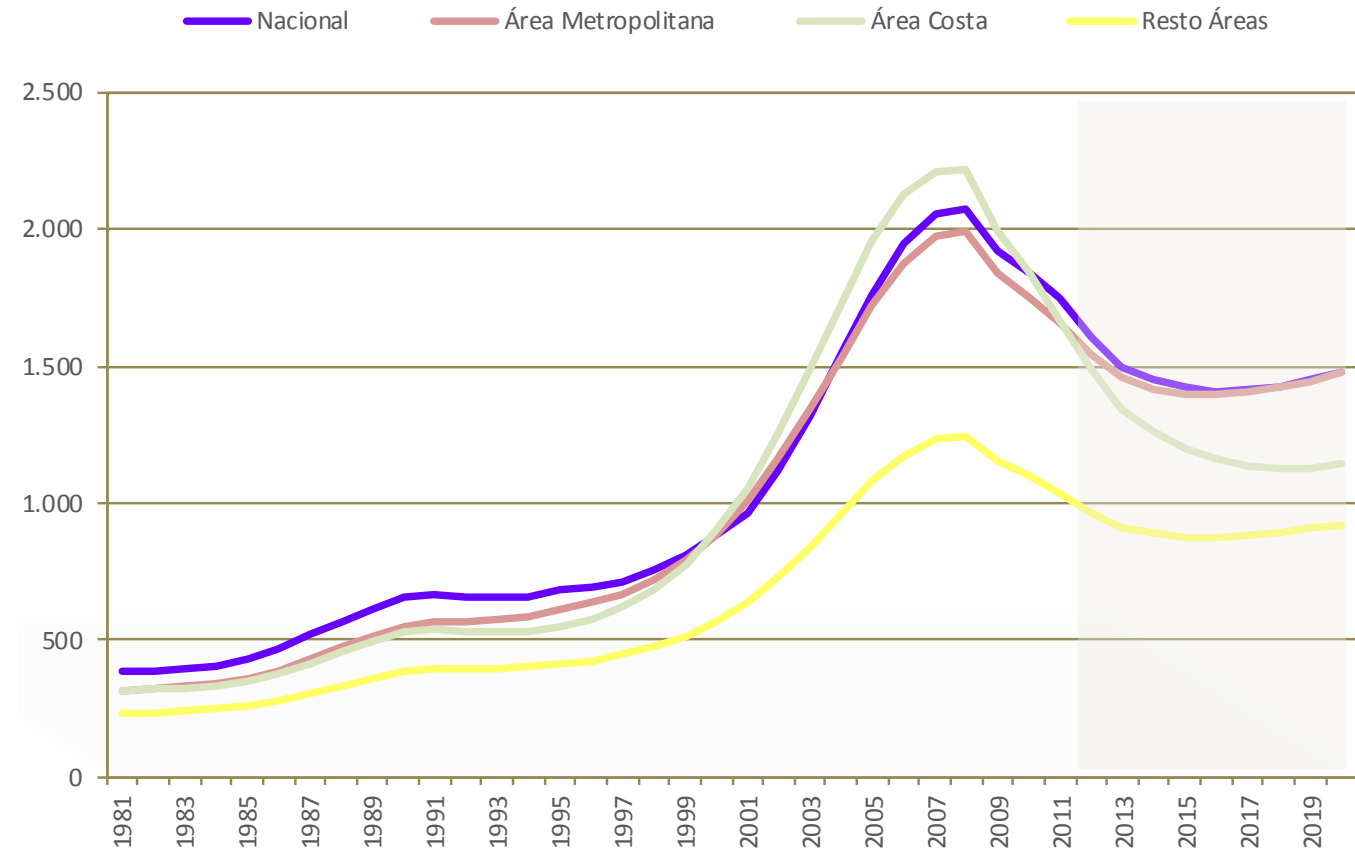
No se espera que la recuperación de precios se sitúe a los niveles actuales antes d 2020.

Deterioro de precios:

- *Áreas Metropolitanas: 4-5 años.*
- *Áreas Costa: más de 5 años, dependerá de la demanda de segunda residencia y la recuperación económica española y europea.*
- *Resto Áreas: Existirán excepciones puntuales, pero en líneas generales el panorama no es favorable dada la baja demanda.*

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA

Cifras en €/m²



FUENTE: R.R. de Acuña & Asociados.

VII. Promotoras Inmobiliarias



- ❑ Entre 2004 y 2007 han acumulado un fuerte endeudamiento. Actualmente el retienen el 27% del crédito empresarial.
- ❑ Desde 2008 las entidades de crédito han tenido dificultades para recuperar el principal los intereses de los préstamos. Desde entonces se acude a la refinanciación pero no todos pueden ser refinanciados.
- ❑ El problema inmobiliario se traslada al resto de sectores de la economía en cuanto a liquidez se refiere.
- ❑ Además los activos de las empresas (sobre todo suelo) se deprecian. (el suelo se deprecia entre un 65% y un 85%)
- ❑ Distinguimos tres grupos de riesgo:
 - Grupo 1: empresas en presunta quiebra
 - Grupo 2: empresas en situación intermedia
 - Grupo 3: empresas sólidas
- ❑ Más de la mitad de las empresas de están en quiebra o han desaparecido dejando tras de sí al menos una deuda de 130.000 millones con los bancos.

VII. Promotoras Inmobiliarias (continuación)



Cifras en millones de euros

	MODELO NO ESTRESADO				MODELO ESTRESADO			
	Grupo 1	Grupo 2	Grupo 3	Total	Grupo 1	Grupo 2	Grupo 3	Total
Número EMPRESAS	21.416	15.390	30.254	67.060	30.874	9.349	26.837	67.060
% sobre el total	31,9%	22,9%	45,1%	100,0%	46,0%	13,9%	40,0%	100,0%
Patrimonio Neto	-40.430	20.634	134.149	114.353	-99.426	11.479	107.921	19.974
	-35,4%	18,0%	117,3%	100,0%	-497,8%	57,5%	540,3%	100,0%
Deudas financieras a LP y CP	126.473	87.329	44.215	258.017*	182.856	42.076	33.085	258.017*
	49,0%	33,8%	17,1%	100,0%	70,9%	16,3%	12,8%	100,0%
Cobertura Financiera (Inmo Mat + Exist) ÷ (Deudas financieras a LP y CP)	67,8%	102,3%	291,6%	117,8%	42,8%	84,2%	290,1%	81,2%
Perdida Esperada o Sobre Cobertura (Inmo Mat + Exist - Deudas financieras a LP y CP)	-40.723	1.965	84.706	45.948	-104.674	-6.654	62.897	-48.431
	-88,6%	4,3%	184,4%	100,0%	216,1%	13,7%	-129,9%	100,0%
Resultado del Ejercicio	-8.399	-3.000	776	-10.623	-10.863	-1.171	1.411	-10.623
	79,1%	28,2%	-7,3%	100,0%	102,3%	11,0%	-13,3%	100,0%
Necesidades de Financiación Deudas financieras a CP - Resultado del Ejercicio	52.014	31.911	16.711	100.636	73.697	15.491	11.448	100.636
	51,7%	31,7%	16,6%	100,0%	73,2%	15,4%	11,4%	100,0%
Ingresos de explotación	17.491	20.510	21.209	59.210	33.262	9.824	16.124	59.210
	29,5%	34,6%	35,8%	100,0%	56,2%	16,6%	27,2%	100,0%
Otros Pasivos	28.351	23.286	14.628	66.264	41.973	12.664	11.627	66.264
	42,8%	35,1%	22,1%	100,0%	63,3%	19,1%	17,5%	100,0%

* El pasivo de 258.000 es superior al crédito otorgado por Bancos y Cajas de Ahorro al sector inmobiliario, pero estas solamente representa el 92% según el Banco de España.

FUENTE: R.R. de Acuña & Asociados.

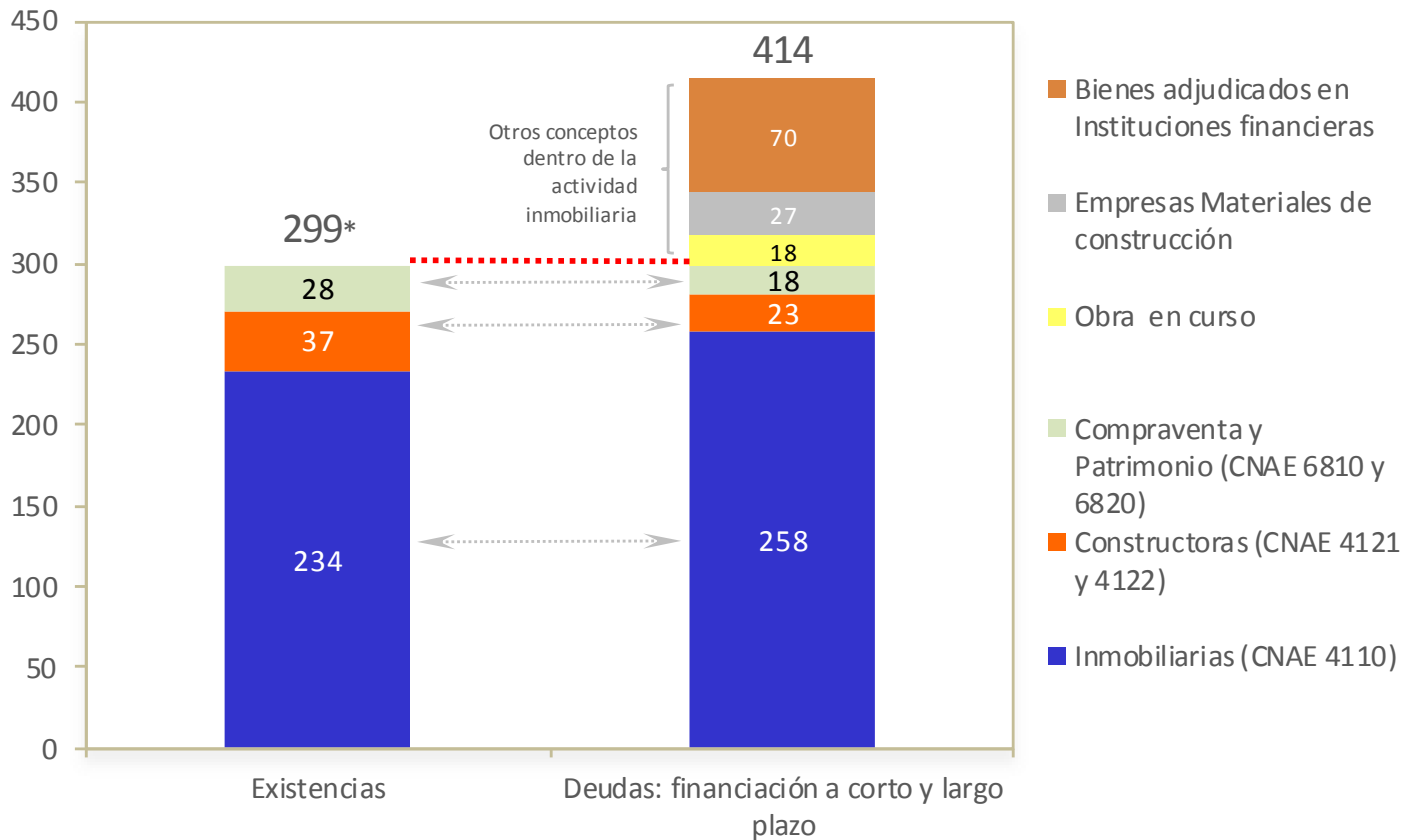
VII. Promotoras Inmobiliarias (continuación)



El Sector desde el año 2008 hasta hoy se muestra incapaz de atender a los gastos financieros de la deuda existente.

ACTIVOS INMOBILIARIOS EDIFICACIÓN

Cifras en miles de millones de euros



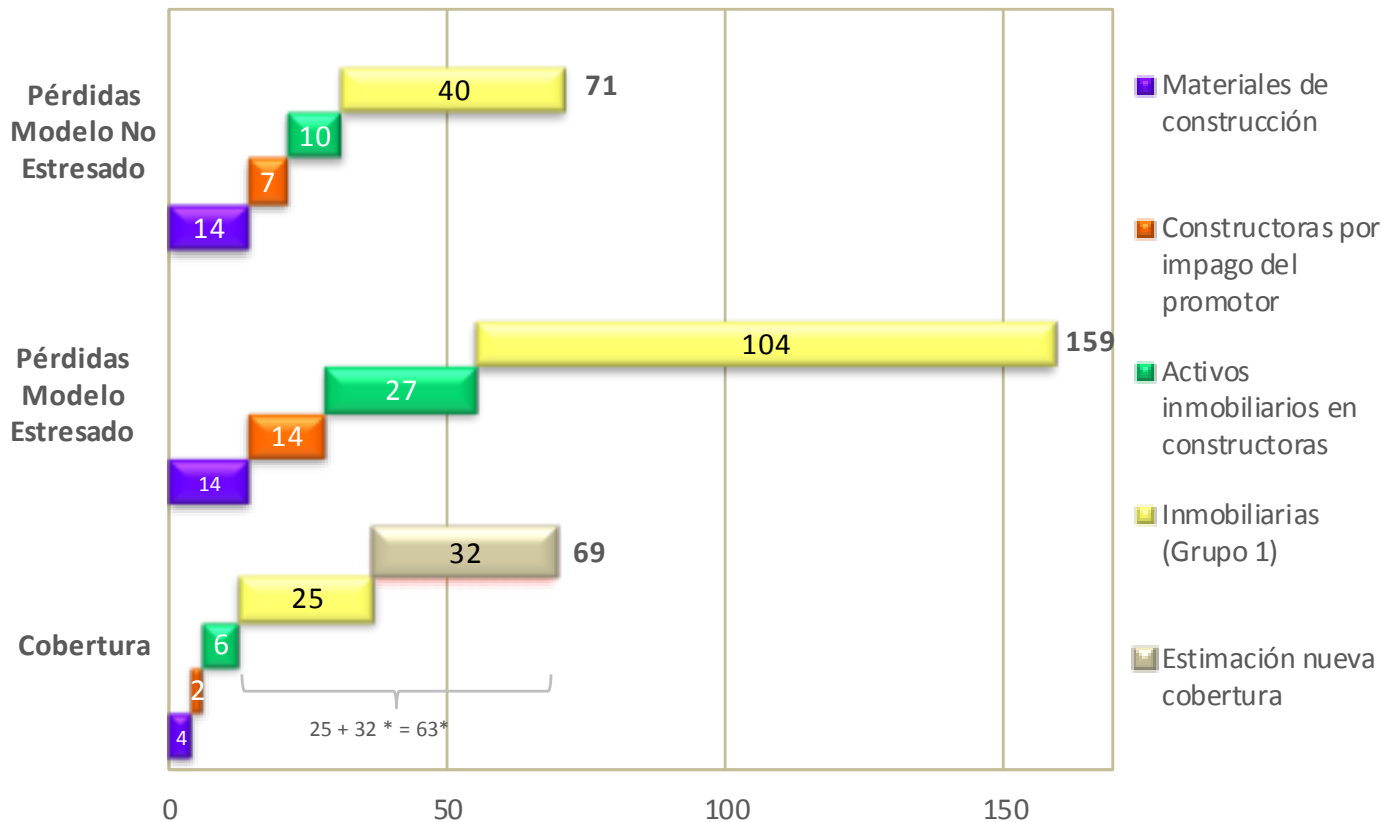
* Estaríamos en 229.000 millones que contrasta con la cifra de crédito al sector inmobiliario, según el Banco de España, de 303.000 millones
 FUENTE: R.R. de Acuña & Asociados.

VII. Promotoras Inmobiliarias (continuación)



ESTIMACIÓN DE PÉRDIDAS Y COBERTURAS EN EL SECTOR INMOBILIARIO

Cifras en miles de millones de euros



* De éstos 13.000 millones de euros constituyen provisiones para pérdidas futuras del crédito vivo. (Ver cuadro 21).

FUENTE: R.R. de Acuña & Asociados.

RR de Acuña & Asociados

Si seguimos refinanciando tanto los dudosos actuales y los que se produzcan, significa refinanciar 14.000 millones de euros al año (unos para 30.000 millones de euros en dos años). Si a ello le unimos las minusvalías de los activos que se produzcan a partir del año 2012, dentro de dos años estaríamos hablando de 20.000 millones de euros, y en total representa una cifra de 50.000 millones de euros.

VIII. Exposición inmobiliaria



- En el sector inmobiliario actúan tres grupos de empresas: inmobiliarias, constructoras y materiales.
- El crédito real destinado a la promoción es la suma del crédito al promotor más el 60% del crédito al constructor (cuya finalidad realmente ha sido promotora). El resto del crédito al sector corresponde al 40% restante del crédito al constructor más 25.000 millones de créditos a empresas de materiales de construcción. En total estimamos un crédito al sector inmobiliarios de 431.000 miles de millones.
- A continuación mostraremos los resultados estimados sobre la exposición problemática del sector financiero al sector inmobiliario, para lo que:
 1. Hemos recogido la información sobre exposición inmobiliaria del 92% del sistema bancario español.
 2. Hemos transformado esa información en al 100% del sistema financiero y además le hemos sumado la exposición no reconocida como promotores inmobiliarios.
 3. Finalmente hemos calculado la exposición resultante y la hemos comparado con los requisitos de las nuevas coberturas.

VIII. Exposición inmobiliaria (continuación)



ESTIMACIÓN DE COBERTURAS DEL CRÉDITO REAL

Cifras en miles millones

	Total Crédito	Dudosos y Subestándar	Cobertura 2011	Real Decreto - Ley 2/2012		
				Nueva cobertura	Incremento cobertura	
Vivienda terminada	101,7	41,1	-	25%	10,3	-
Vivienda en construcción	47,1	15,1	-	37%	5,6	-
	148,8	56,2	-	28%	15,9	-
Resto de activos terminados	32,6	15,5	-	25%	3,9	-
Resto de activos en construcción	9,1	2,2	-	37%	0,8	-
	41,7	17,7	-	26%	4,7	-
Terrenos urbanizados	65,3	25,2	-	80%	20,2	-
Resto de suelo	20,6	7,1	-	80%	5,6	-
	85,8	32,3	-	80%	25,8	-
Sin garantía hipotecaria	45,7	16,9	-	24%	4,0	-
Resto	11,5	2,6	-	24%	0,6	-
	57,1	19,5	-	24%	4,7	-
Total	333,5	125,6	33,1	41%	51,1	18,0
Crédito no denunciado	207,8			7%	14,5	14,5

FUENTE: R.R. de Acuña a partir de la información de Bancos y Cajas, y Banco de España.

VIII. Exposición inmobiliaria (continuación)



ESTIMACIÓN DE COBERTURAS DE LA CARTERA REAL DE ADJUDICADOS

Cifras en miles millones

	Adquiridos	Cobertura 2011	Real Decreto - Ley 2/2012			
			Nueva cobertura	Incremento de cobertura		
				2012	2013	
Vivienda terminada	33,1	8,7	0,4	12%	2,9	3,3
Procedente de empresas	17,7	4,9	0,4	7%	2,2	1,8
Procedente de particulares	15,4	3,9	0,3	5%	0,8	1,5
Vivienda en construcción	4,7	1,3	0,5	2%	1,0	
	37,8	10,1	0,4	14%	4,0	3,3
Resto de activos terminados	5,2	1,5	0,4	2%	0,6	0,5
Resto de activos en construcción	0,8	0,2	0,4	0%	0,2	0,1
	6,0	1,6	0,4	2%	0,8	0,6
Terrenos urbanizados	24,4	8,7	0,8	20%	10,9	
Resto de suelo	13,1	5,5	0,8	11%	5,0	
	37,6	14,2	0,8	30%	15,9	
Resto	3,0	0,9	0,4	1%	0,3	
Instrumentos de capital	7,5	2,8	0,4	3%	0,2	
	10,5	3,7	0,4	4%	0,5	
Total	91,9	29,6	0,6	51%	21,1	3,9

FUENTE: R.R. de Acuña a partir de la información de Bancos y Cajas, y Banco de España.

VIII. Exposición inmobiliaria (continuación)



RESUMEN DE LAS NUEVAS COBERTURAS

Cifras en miles millones

	Cobertura 2011	Real Decreto - Ley 2/2012		
		Nueva cobertura	Incremento de cobertura	
			2012	2013
Crédito dudoso y Subestándar	33,1	51,1	18,0	
Crédito no denunciado		14,5	14,5	
Adquiridos, adjudicados y otros	29,6	50,7	21,1	3,9
Total	62,7	116,3	53,6	3,9

FUENTE: R.R. de Acuña a partir de la información de Bancos y Cajas, y Banco de España.

Dependiendo de que se actúe de una forma u otra, el nivel de incremento de las provisiones en los próximos años será más alto o más bajo.

Si realmente se efectúan los ajustes oportunos y se logra una liquidación rápida de activos, determinaría pérdidas en la cuenta de resultados inferiores a las que exige la cobertura. Sin embargo, el nivel de la inversión en activos y del crédito problemático es superior a la demanda anual de viviendas, lo que exige para las entidades de crédito tener una estrategia muy definida en cuanto a la política de descenso de precios.

VIII. Exposición inmobiliaria (continuación)



EXPOSICIÓN PROBLEMÁTICA REAL CON LAS NUEVAS COBERTURAS

Cifras en miles millones

	Importe	Cobertura 2011	% Cobertura	Real Decreto - Ley 2/2012		
				Nueva cobertura	% Cobertura	Incremento cobertura
Crédito al sector inmobiliario	431,4					
Dudosos	71,6	23,2	32,5%	35,9	50,1%	12,6
Subestándar	54,0	9,9	18,2%	15,2	28,1%	5,3
Adjudicados	91,9	29,6	32,2%	50,7	55,2%	21,1
Fallidos	7,7	7,7	100,0%	7,7	100,0%	0,0
Cobertura genérica		8,1		8,1		0,0
Total Problemático	225,2	78,5	34,9%	117,6	52,2%	39,1

FUENTE: R.R. de Acuña a partir de la información de Bancos y Cajas, y Banco de España.

Para todos los activos, tanto del crédito problemático como del crédito no denunciado

Con una buena política, el ahorro teórico que se podría obtener en provisiones podría situarse entre 7.000 y 10.000 millones de euros en el conjunto de las entidades de crédito, pero exigiría una buena estrategia por parte de la entidad de crédito, que permita el conocimiento y ordenación de sus activos según su: grado de liquidez; precio; sensibilidad del precio en relación a la demanda; y tiempos medios de venta.

Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 2011-2012

DATOS 2011 ESTIMACIONES DE CIERRE 2012



RR deAcuña
& Asociados

Fernando R. Rodríguez de Acuña
Presidente

fernando@rracuna.com

Teléfono + 34 915 591 442

Fax +34 915 415 019

www.rracuna.com

RR deAcuña
& Asociados