

El Confidencial

[Cotizalia.com](#) > [VIVIENDA](#)

'The Economist' vuelve a la carga contra España: "El suelo ha pasado de ser la apuesta más segura a la más arriesgada"

@E.S. - Sígueme en [Twitter](#) - [iCotizados](#) 01/04/2011 07:27h

El mercado inmobiliario español vuelve a ser objeto de críticas en la prensa internacional. *The Economist*, que hace un mes aseguraba que [la vivienda en España estaba todavía sobrevalorada en un 40%](#), asegura ahora que el suelo ha pasado de ser la apuesta más segura a la más arriesgada.

"El suelo era una *commodity* caliente en la década del gran boom inmobiliario en España. **Los ayuntamientos no dejaban recalificar parcelas para desarrollos urbanos, emitiendo permisos de construcción a cambio de honorarios o un porcentaje de dichos terrenos**".

En su opinión, las dimensiones que adquirió el *boom* sólo son evidentes ahora, después de que el Banco de España haya pedido los detalles de la exposición al sector inmobiliario por parte de las entidades financieras.

"El agujero de las entidades financieras no está realmente en las viviendas no vendidas. **Está en el suelo**", aseguraba a [Cotizalia.com en una entrevista Fernando Rodríguez Acuña](#), presidente de RR de Acuña y Asociados. "La mayor parte del crédito concedido a promotoras e inmobiliarias no está en viviendas. Del crédito total, el 40%, directa o indirectamente, ha ido a inversiones en suelo. Estamos hablando de 130.000 millones en suelo y en lo adjudicado del orden de 50.000".

"**El principal problema es que está sobrevalorado. En áreas metropolitanas tiene un 65% de depreciación, según nuestros cálculos, y fuera de las áreas metropolitanas, más del 90%**", aseguraba, al tiempo que añadía que si la demanda de vivienda para esta década es de un millón de unidades y tenemos suelo para tres millones, ¿cuál es el valor del suelo? En algunos casos el precio simbólico, no vale nada, y en el momento en que las inmobiliarias lo reconozcan se declararían en quiebra.

Fuerte caída de precios

[Los últimos datos del Ministerio de Vivienda](#) reflejaban una caída del precio del suelo urbano -que supone entre el 40% y el 60% del precio final de las viviendas,- **del 19,7% en el tercer trimestre** de 2010 en comparación al mismo periodo un año antes.

La caída se intensificó desde las reducciones del 7,5% y del 6,5% que registró en los dos últimos trimestres de 2009 y frente a los retrocesos cercanos al 15% de los dos primeros trimestres del año pasado. En los municipios de más de 50.000 habitantes ha sido donde el precio del suelo ha descendido más en tasa interanual, un 30,6%, tras situarse en 416 euros por metro cuadrado.

La revista se hace eco de las cifras RR de Acuña y Asociados, que cifra en 1,5 millones el stock de viviendas no vendidas. Además, calcula que **para absorber este exceso se necesitarían al menos cinco años, al tiempo que calcula que podrían crearse otros 2,7 millones de hogares en los terrenos urbanizables existentes**. Las parcelas situadas en áreas metropolitanas de las grandes ciudades o en zonas costeras tendrán más oportunidades. RR de Acuña y Asociados estima que 1,45 millones no verán la luz hasta después 2020 debido a su mala ubicación y que incluso muchas no llegarán a construirse.

Por último, *The Economist* señala que "las opciones para sacar los activos de suelo de los bancos no son atractivas. Las transacciones sobre suelo totalizaron el año pasado 4.000 millones de euros en 2010, por debajo de los 23.000 millones en 2004. **Los fondos buitres están deseando comprar, aunque con fuertes descuentos**". Y añade que "muchos bancos están valorando el suelo a precios muy elevados y se muestran reacios a vender con grandes pérdidas".