



Bancos y cajas deberán cubrir 61.000 millones en pérdidas inmobiliarias

El sector financiero aún tiene que sanear 41.000 millones de euros en pérdidas inmobiliarias y otros 20.000 de constructoras y subsidiarias.

[Manuel Llamas](#) 2011-05-10

La consulta R.R. de Acuña & Asociados ha publicado este martes un nuevo informe bajo el título *El crédito al sector inmobiliario y su repercusión sobre el sistema financiero*, en el que pretende estimar las **pérdidas que bancos y cajas aún deberán asumir** como resultado del estallido de la anterior burbuja. Y ello, en medio de un largo e intenso debate a nivel nacional e internacional acerca de la solidez y riesgos del sector financiero español.

En este sentido, las estimaciones respecto a las necesidades extra de capital que precisan bancos y cajas han sido numerosas y variadas a lo largo de los últimos meses, y oscilan entre los cerca de 20.000 millones que calcula el Gobierno hasta los más de 100.000 que arrojan algunos analistas y entidades foráneas.

A este debate se suma ahora **R.R. de Acuña**, cuyo informe analiza la **capacidad del sistema financiero español para hacer frente al riesgo** derivado de la exposición inmobiliaria (créditos concedidos al sector). En concreto, el estudio cuantifica el volumen total del crédito otorgado al conjunto del sector inmobiliario para, seguidamente, calcular los requerimientos de capital y reservas necesarios para hacer frente a los potenciales impagos, garantizando así la solvencia de las entidades financieras.

Crédito total

En primer lugar, cabe señalar que el conjunto de la **deuda pública y privada** (excluyendo el sector bancario) de España asciende al **228% del PIB en 2010**, muy por encima de la media de la zona euro (columna 6 del cuadro 1). "Sólo Chipre, Irlanda, Grecia, Portugal y Luxemburgo presentan unos ratios de endeudamiento y, por tanto, una exposición al riesgo de crédito de sus sistemas financieros, superiores al de España", indica el documento.

CUADRO 1
RATIOS DEL ACTIVO DEL BALANCE DE LAS IFM
SALDO VIVO RESPECTO DEL PIB A PRECIOS CORRIENTES (salvo indicación en contrario)
31/12/2010

	1	2	3	4	5	6	7
País	Crédito a sociedades no financieras	Crédito a hogares	Crédito a sociedades no financieras y hogares	Créditos para la adquisición de vivienda	Deuda Pública	Deuda Pública + créditos a sociedades no financieras y hogares	Créditos para la adquisición de vivienda / Parque de viviendas (€ vivienda)
ZONA EURO	51%	56%	107%	40%	82%	189%	22.162
Alemania	36%	57%	93%	39%	72%	165%	24.058
Austria	56%	50%	106%	28%	67%	173%	19.484
Bélgica	32%	31%	63%	24%	96%	159%	16.016
Cipre	137%	131%	268%	69%	60%	328%	29.164
Eslovaquia	23%	24%	47%	16%	38%	85%	5.302
Eslovenia	58%	26%	84%	13%	38%	122%	5.568
España	86%	83%	169%	63%	59%	228%	24.454
Finlandia	32%	58%	90%	43%	43%	133%	27.147
Francia	43%	52%	95%	40%	81%	176%	22.646
Grecia	51%	58%	109%	35%	142%	251%	12.324
Holanda	59%	70%	129%	61%	62%	191%	49.327
Irlanda	68%	86%	155%	65%	129%	283%	53.959
Italia	57%	38%	95%	23%	117%	212%	12.366
Luxemburgo	139%	78%	217%	46%	14%	231%	90.831
Malta	85%	59%	144%	43%	65%	209%	18.024
Portugal	70%	82%	152%	66%	83%	236%	20.197
Reino Unido	33%	88%	121%	69%	69%	191%	44.364

Fuentes: R.R. de Acuña & Asociados, BE, BCE y Eurostat

Sin embargo, este elevado endeudamiento se concentra básicamente en los **hogares y en las sociedades no financieras** (empresas), y no tanto en la deuda pública (columnas 1 y 3 del cuadro 1). Así pues, el mayor riesgo de fallidos e impagados se concentra en la deuda privada, y dentro de este ámbito en los créditos concedidos a inmobiliarias, constructoras y otras empresas afines (maquinaria y materiales de construcción), ya que es el sector más severamente golpeado por la crisis.

Exposición al sector inmobiliario

Según el estudio, el **crédito ligado al sector inmobiliario** asciende a un total de **417.000 millones de euros en 2010**, que equivale al 42% del crédito global otorgado a sociedades no financieras. De esta cuantía hay que distinguir entre el crédito concedido a **terceros** (empresas no vinculadas al sector financiero), que suma **342.000 millones**, y a sociedades **participadas** por bancos y cajas (otros **75.000 millones**).

CUADRO 3
CRÉDITO DEL CONJUNTO DEL SISTEMA FINANCIERO AL SECTOR INMOBILIARIO
SEGÚN SU VINCULACIÓN CON LAS INSTITUCIONES DE CREDITO E INVERSIONES DE
LAS MISMAS

<i>(Saldos en miles de millones de euros)</i>		2007	2008	2009	2010	Var. % 2010/2007	Morosidad 2010
EMPRESAS NO VINCULADAS	Crédito a inmobiliarias	285	285	275	259	-9,1%	17,0%
	Crédito a la construcción	43	52	33	23	-46,5%	40,0%
	SUBTOTAL	328	337	308	282	-14,0%	
	Crédito a materiales de construcción y otros (estimado)		60	60	60		
	TOTAL		397	368	342		
EMPRESAS PARTICIPADAS	Crédito a inmobiliarias	18	32	47	56	211,1%	
	Otros activos no vinculados al crédito y fondos propios de las empresas	2	6	13	19	850,0%	
	TOTAL	20	38	60	75	275,0%	
CONJUNTO DEL SECTOR INMOBILIARIO					417		

Fuentes: R.R. de Acuña & Asociados, BE, AEB y CECA

CRÉDITO CONCEDIDO POR LOS BANCOS AL SECTORES INMOBILIARIO SEGÚN
VINCULACION DE LAS EMPRESAS CON LAS INSTITUCIONES DE CREDITO E
INVERSIONES DE LAS MISMAS

<i>(Saldos en miles de millones de euros)</i>		2007	2008	2009	2010	Var. % 2010/2007	Morosidad 2010
EMPRESAS NO VINCULADAS	Crédito a inmobiliarias	114	116	116	113	-0,9%	17,0%
	Crédito a la construcción	18	22	13	9	-50,0%	40,0%
	SUBTOTAL	132	138	129	122	-7,6%	
	Crédito a materiales de construcción y otros (estimado)				37		
	TOTAL		138	129	159		
EMPRESAS PARTICIPADAS	Crédito a inmobiliarias	11	16	16	21	93,4%	
	Otros activos no vinculados al crédito y fondos propios de las empresas	2	3	6	8	400,0%	
	TOTAL	12	19	21	29	133,6%	
CONJUNTO DEL SECTOR INMOBILIARIO					188		

CRÉDITO CONCEDIDO POR LAS CAJAS DE AHORRO AL SECTORES INMOBILIARIO SEGÚN VINCULACION DE LAS EMPRESAS CON LAS INSTITUCIONES DE CRÉDITO E INVERSIONES DE LAS MISMAS

(Saldos en miles de millones de euros)		2007	2008	2009	2010	Var. % 2010/2007	Morosidad 2010
EMPRESAS NO VINCULADAS	Crédito a inmobiliarias	158	157	146	134	-15,2%	17,0%
	Crédito a la construcción	20	25	17	11	-45,0%	40,0%
	SUBTOTAL	178	182	163	145	-18,5%	
	Crédito a materiales de construcción y otros (estimado)				18		
TOTAL				163			
EMPRESAS PARTICIPADAS	Crédito a inmobiliarias	7	15	29	33	392,5%	
	Otros activos no vinculados al crédito y fondos propios de las empresas	1	4	11	11	900,0%	
	TOTAL	8	19	40	44	464,1%	
CONJUNTO DEL SECTOR INMOBILIARIO					207		

Según Acuña, el crédito total comprometido con las **inmobiliarias** no vinculadas al sector financiero experimenta un descenso del 14% entre 2007 y 2010, y su "**morosidad real**" es del **17%**, ya que las participadas por bancos y cajas no se encuentran en dudosos -"no se puede ser acreedor y deudor de uno mismo"-.

Asimismo, la "morosidad real" de las empresas **constructoras** en relación con el sector edificación se eleva al **40%**, unos 14.000 millones de euros que, en su mayoría, proceden a su vez del impago de inmobiliarias. Y es que, la deuda que mantienen las inmobiliarias (según su balance consolidado) con las constructoras es del orden de 30.000 millones, de los cuales 12.000 millones pertenecen a compañías quebradas.

Por su parte, las **empresas de materiales de construcción** y otras industrias afines acumulan créditos por valor de 60.000 millones de euros. El problema aquí, sin embargo, es que se trata de un **sector "sobredimensionado"**: los activos de este subsector están preparados para atender una producción de 500.000 viviendas al año, pero con la crisis se ajustará a 150.000/200.000 al año, según Acuña. Es decir, "sobra más de la mitad de la capacidad instalada. Si se cierran estas empresas, como el valor de sus activos es prácticamente cero, esas quiebras supondrán pérdidas para las instituciones de crédito".

Estimación de pérdidas esperadas

De este modo, según Acuña, las pérdidas potenciales derivadas de las **constructoras** y las empresas **de materiales** oscilarán **entre los 20.000 y un máximo de 30.000 millones** de euros. A esta cifra hay que sumar las pérdidas de las inmobiliarias como resultado de impagos y fallidos. Para ello, la consultora analiza el crédito inmobiliario en función del tipo de activos.

Así, según muestra el siguiente cuadro, el mayor riesgo de pérdidas se concentra en el crédito otorgado a la compra de **suelo (123.000 millones)**, el 39% del crédito a inmobiliarias: el 37% del crédito de los bancos al sector inmobiliario tiene como garantía suelo (49.000 millones), mientras que para las cajas esta ratio sube hasta el 41% (68.000 millones).

EL CRÉDITO A EMPRESAS INMOBILIARIAS Y LA GARANTÍA SEGÚN EL PRESTAMISTA.
SALDOS VIVOS EN DICIEMBRE DE 2010

Saldos en miles de millones de euros	Total del Sistema						Bancos						Cajas de Ahorro					
	Total		No Vinculadas		Participadas		Total		No Vinculadas		Participadas		Total		No Vinculadas		Participadas	
	Importe	%	Importe	%	Importe	%	Importe	%	Importe	%	Importe	%	Importe	%	Importe	%	Importe	%
Edificios	134	43%	129	50%	5	9%	63	47%	61	54%	2	10%	67	40%	65	49%	2	6%
En construcción	47	15%	44	17%	3	5%	16	12%	15	13%	1	5%	28	17%	27	20%	1	3%
Suelo	123	39%	78	30%	45	80%	49	37%	32	28%	17	81%	68	41%	40	30%	28	85%
Otros	11	3%	8	3%	3	5%	6	4%	5	4%	1	5%	4	2%	2	1%	2	6%
Total	315	100%	259	100%	56	100%	134	100%	113	100%	21	100%	167	100%	134	100%	33	100%
Otros Inmuebles					20		Otros Inmuebles				8		Otros Inmuebles				11	
Total					76		Total				29		Total				44	

Fuentes: R.R. de Acuña & Asociados, BE, AEB, CECA y CNMV

"El problema de este crédito al suelo se pone más de manifiesto cuando comparamos el crédito otorgado con garantía de suelo a empresas inmobiliarias en relación con crédito total concedido al total de empresas y familias. Así en las cajas un 8% y en los bancos un 6% del total del crédito concedido tiene como garantía suelo", advierte el informe.

Por otro lado, es preciso **ajustar las valoraciones de estos activos a su precio de mercado**. La consultora estima las pérdidas esperadas del crédito inmobiliario aplicando **depreciaciones del 65% para caso del suelo** -sobre los valores en balance- y **del 20% para promociones acabadas y en construcción**. Y es que, "gran parte del suelo actual no tiene cabida en el mercado, esto es, no se utilizará para la edificación de viviendas en los próximos 10 años", según Acuña, de modo que sus valores "serán mínimos" o, incluso, "simbólicos" en función de su ubicación. Mientras, el valor de los inmuebles en renta (alquiler) se ajustan con una apreciación del 6%.

Como resultado, tal y como muestra el siguiente gráfico, **bancos y cajas registrarán pérdidas por un valor total de 118.500 millones de euros** procedentes de las inmobiliarias. En concreto, las no vinculadas al sector financiero sumarán 81.000 millones y las participadas por bancos y cajas otros 37.500.

EMPRESAS NO VINCULADAS. BALANCES REGULARIZADOS

Saldos en miles de millones de euros	Total Inmobiliarias no vinculadas			Inmobiliarias no vinculadas en Quiebra			
	Valor activos en balance sin regularizar (1)	Valor activos en balance regularizado (2)	Crédito otorgado (3)	Valor activos en balance sin regularizar (4)	Valor activos en balance regularizado (5)	Crédito otorgado (6)	Pérdida Esperada para las Instituciones Financieras (7= 6 -5)
En edificios	132	143	129	60	28	.	.
En construcción	39	31	44	23	42	.	.
Suelo	125	43	78	68	24	.	.
Otros	-	-	8	-	-	.	.
Total	296	217	259	151	94	175	81

Fuentes: R.R. de Acuña & Asociados, BE, AEB, CECA y CNMV

*Pendiente de regularización de balances

EMPRESAS PARTICIPADAS. BALANCES REGULARIZADOS

Con empresas participadas

<i>Saldos en miles de millones de euros</i>	Valor de los activos en balance sin regularizar (1)	Valor de los activos en balance regularizado (2)	Pérdida esperada (3=2-1)
En edificios	5	4	-1
En construcción	3	2	-1
Suelo	48	16	-32
Otros	3	3	0
Otros inmuebles	20	16	-4
Total	79	41.0	-37.5

Fuentes: R.R. de Acuña & Asociados, BE, AEB, CECA y CNMV

Sin embargo, una gran parte de estos *números rojos* se cubrirían gracias a las **provisiones** que acumulaba el sistema financiero a finales de 2010 (**77.500 millones**). De este modo, las **pérdidas inmobiliarias esperadas se sitúan en 41.000 millones** de euros, según especifica la consultora. Una cifra que sumada a los otros **20.000 millones** que, como mínimo, procederán de empresas constructoras y de materiales ofrece unas **pérdidas esperadas totales de 61.000 millones** de euros para el sector financiero. Esta cuantía es la que ahora se precisa sanear.

PÉRDIDAS ESPERADAS Y PROVISIONES DE LAS INSTITUCIONES DE CREDITO

Total pérdidas	Pérdidas esperadas
Empresas no vinculadas	-81,0
Empresas participadas	-37,5
Total	-118,5
<i>Nota: La pérdida esperada en el escenario tensionado se sitúa en 76 mm de euros, según las pruebas de resistencia 2010-2011. Según el Banco de España, la exposición problemática a 30/06/2010 fué de 180 mm de euros. Para nosotros, la exposición potencialmente problemática total estaría entorno a 118,5 mm de euros. Sin embargo, parte de esa problemática se encuentra en empresas que son solventes, de ahí que consideremos el 66%.</i>	
Provisiones específicas y genéricas a 31/12/2010 <i>(Ajustadas a partir de las provisiones del primer semestre según el informe de estabilidad financiera de octubre de 2010 (Banco de España), incrementadas proporcionalmente según el incremento observado entre las provisiones del periodo citado anteriormente y el 31/XII/2010)</i>	77,5
DIFERENCIA	-41,0
<i>Nota: Las provisiones, sin incluir las genéricas, serían de 65,2 mm de euros, y la diferencia sería de -53,3 mm de euros.</i>	
PLUSVALÍAS EXISTENTES EN OTROS ACTIVOS <i>(Según pruebas de resistencia 2010-2011)</i>	90,0
(PROVISIONES + PLUSVALÍAS)/(PÉRDIDAS) <i>De los cálculos realizados observamos que la pérdida se encuentra cubierta con holgura. Sin embargo existen diferencias entre cajas y bancos, y dentro de éstos entre las diferentes entidades.</i>	1,4
<i>(Cifras en miles de millones de euros)</i>	

Sin embargo, según el presidente de la consultora, **Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña**, se tratan de unas pérdidas "**perfectamente asumibles**" por las instituciones de crédito ya que, según el comportamiento medio del sector en los últimos años, "del orden de **40.000 millones de euros podrían ser perfectamente asumibles por la cuenta de resultados**" de las entidades, dado que "dichas pérdidas no se producirán en un mismo instante sino a lo largo de un **periodo de dos o tres años**".

De este modo, la consultora afirma que tan sólo quedarían pendientes de cubrir unos **21.000 millones de euros**. Éste es el capital que deberá ser aportado a la banca a través del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (**FROB**) o mediante ampliaciones de capital.

Así, "en términos generales, la desconfianza sobre el sector financiero español no radica en el impacto de la crisis del sector inmobiliario que ya se encuentra regularizado en su mayor parte, sino más bien en la capacidad de reacción de la Economía española en su conjunto para salir de la crisis económica y empezar a generar empleo", concluye el estudio.