



ES NECESARIO AMORTIZAR 350.000 MILLONES DE DEUDA INMOBILIARIA PARA QUE EL SISTEMA NO COLAPSE

17/04/2012

Esta mañana ha sido presentado el Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 2011 -2012, elaborado por la firma RR de Acuña y Asociados, especializada en estudios de mercado inmobiliario, que recoge de manera densa y documentada, la situación del mercado residencial español y sus perspectivas, incluyendo su impacto en el sector financiero.

La exposición del sector financiero español al inmobiliario se situaba entre 420.000 y 450.000 millones de euros a finales del pasado año, es decir el 50 por ciento del crédito concedido al sector productivo, cuando el sector inmobiliario representa en la actualidad el cuatro por ciento del Producto Interior Bruto, PIB. Estas cifras de deuda del sector marcan el contraste que supone lo que debe, con el escaso peso que tienen en la economía, dado que viene a facturar unos 35.000 millones de media anual, y pone de manifiesto que "el sector inmobiliario no puede afrontar la deuda contraída con las entidades financieras", según ha informado, en la presentación del estudio, Fernando Rodríguez Acuña, presidente de la firma, al menos en el corto plazo, añadiendo que las pérdidas tendrán que ser absorbidas por los prestamistas.

El efecto sobre las entidades financieras es, según Rodríguez Acuña, "si el sector inmobiliario no puede pagar, las entidades financieras no se encuentran ante una situación coyuntural sino límite".

Stock de viviendas, demanda y oferta

RR de Acuña y Asociados cifra en dos millones el número de viviendas en oferta que hay en la actualidad, "además de haber suelo para construir cuatro millones más". Según las proyecciones de población para esta década, habrá una demanda de dos millones de viviendas, 200.000 unidades por año y para la década 2020-2030 será de 150.000 unidades año .

"De esta forma, vemos como hay un fuerte desequilibrio entre la oferta y la demanda, pues para 2030 nos sobraría suelo para construir más de 3 millones de viviendas", ha subrayado Rodríguez de Acuña.

La evolución de los precios

La bajada de los precios de la vivienda continuará hasta pasado el año 2015 y no se espera que se recuperen los niveles actuales antes del 2020. Los precios seguirán bajando siempre que haya exceso de oferta y debilidad de la demanda. "Siempre que el PIB crezca poco, los precios de las casas caerán, porque significa que se produce poco y que no hay empleo. Por ello, no esperamos que el precio deje de caer en los próximos años, ya que las estimaciones de crecimiento del PIB español son muy pobres", ha afirmado el presidente de consultora.

Para Rodríguez de Acuña, el sector inmobiliario "ha tocado techo en España" y ha dejado de ser el "motor" de la economía española. "Aunque muchos piensen lo contrario, este sector no se va a reactivar nunca porque no hay demanda y no se va a absorber el exceso de oferta que hay", ha aseverado.

En este sentido, el estudio destaca como una de las causas "principales" de que no se vaya a vender ese stock de vivienda es la disminución de la generación de hogares, "provocada por la emigración de muchos españoles en busca de empleo, el contexto de ejecuciones hipotecarias, la crisis de liquidez del sistema bancario y las medidas fiscales que restringen el acceso a la vivienda".

El informe subraya que, desde 2007, el excedente de vivienda sin vender ha crecido un 160 por ciento, y que el tiempo medio de venta ha pasado de 1,4 a 11,4 años. De las adquisiciones realizadas en los últimos cuatro años, el 18 por ciento correspondieron a las entidades financieras. En la actualidad, por cada cuatro viviendas vendidas, una es comprada por un banco o caja.

De las 607.257 viviendas problemáticas que tienen las entidades financieras, el 80 por ciento pertenece a las cajas de ahorro, "pues los bancos provisionaron mejor y no se expusieron tanto al ladrillo, sobre todo en los últimos años del boom inmobiliario".