

La banca perderá 50.000 millones por el desplome de las inmobiliarias

EN CUATRO AÑOS/ La depresión de las promotoras provocará que las entidades financieras se vean obligadas a elevar sus compras de inmuebles, según un estudio de R. R. de Acuña & Asociados.

J.M. Lamet, Madrid

"La situación del sector inmobiliario trasladará unas pérdidas aproximadas de unos 50.000 millones de euros a las instituciones crediticias", por depreciación de activos y procesos concursales, en cuatro o cinco años. Es la llamativa conclusión del último estudio de la consultora R. R. de Acuña & Asociados sobre la situación económico-financiera de las empresas promotoras, al que ha tenido acceso EXPANSIÓN. El estudio se basa en la interpretación directa de ni más ni menos que 58.734 balances y cuentas de resultados de otras tantas promotoras, que acaparan el 74% del crédito concedido al sector.

De esa observación empírica se extrae que 23.571 compañías (el 40,1%) están "presuntamente en quiebra", ya que tienen menos recursos propios que recursos ajenos. Además, el 20% de las compañías tiene una ratio entre el 0% y el -49% de fondos propios con relación al pasivo. Muchas de estas últimas -entre las que se engloban algunas cotizadas- están cerca de la quiebra técnica.

El tercer grupo sería el de sociedades "sanas", las que tienen ratios superiores al 50% (el 40% del total) y unas plusvalías de más de 100.000 millones de euros entre 2007. En ese periodo su inmovilizado material pasó de 29.355 millones de euros a 135.307 millones, según el informe.

El estudio pinta un negro panorama a corto plazo para el ladrillo y, por consiguiente, para las entidades de crédito. "La banca llevó a deterioro de activos financieros 14.371 millones de euros en los nueve primeros meses de 2009 y 1.900 millones a deterioro de otros activos, parte en inmuebles por las sociedades filiales y por las bajas hechas a los promotores",

BALANCES DE SITUACIÓN

Clasificación por tramos sobre ratio de Fondos Propios + [Pasivo Fijo + Pasivo Líquido]. Datos en millones de euros

Número EMPRESAS % sobre total	Grupo 1	Grupo 2	Grupo 3
	23.571 40,1%	11.472 20,0%	23.421 39,9%
Inmovilizado	33.590	75.951	164.703
Inmovilizado inmaterial	1.736	7.713	1.983
Inmovilizado material	18.876	28.361	136.307
Otros activos fijos	12.978	39.877	27.413
Activo circulante	85.905	57.237	107.958
Existencias	78.704	-45.077	82.945
Deudores	0	0	0
Otros activos líquidos	7.201	12.160	25.013
Tesorería	6.766	8.904	23.717
Total activo	119.495	133.188	272.661
Fondos propios	-68.013	35.451	202.270
Capital suscrito	11.184	11.310	27.546
Otros fondos propios	-79.197	24.140	174.724
Pasivo fijo	113.903	64.351	41.322
Acreedores a L.P.	111.688	58.617	40.225
Otros pasivos fijos	2.214	5.734	1.095
Pasivo líquido	73.606	33.386	29.070
Deudas financieras	24.439	15.461	9.209
Acreedores comerciales	8.942	6.426	4.909
Otros pasivos líquidos	40.225	11.499	14.952
Total pasivo y capital propio	119.495	133.188	272.661

Grupo 1 (empresas en presunta quiebra), Grupo 2 (empresas con una ratio de fondos propios con relación al pasivo de entre 0% y -49%), Grupo 3 (Empresas sanas, con una ratio entre fondos propios y pasivo de más del 50%).

El 40% de las inmobiliarias está ya en "presunta quiebra", según el informe de Acuña

según Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña, presidente de la consultora.

Asimismo, "en los últimos 12 meses las entidades han tenido que invertir 25.000 millones". Y "el 40% de las inmobiliarias es dueño del 50% del suelo y está en presunta quiebra", por lo que su refinanciación será difícil.

Cóctel peligroso

Este cóctel hace pensar en que 2010 será otro año enladrillado -paradójicamente, más por los suelos que por las viviendas- en el que, "como mínimo, habrá más pérdi-

El Frob deberá ponerse en marcha para aliviar los problemas de algunas entidades

das". Las dos opciones son la compra de inmuebles o una nueva patada hacia adelante vía refinanciación. Pero, ¿se puede o se debe refinanciar a las empresas en presunta quiebra? "Una refinanciación bajo esos parámetros significa incrementar la deuda, más intereses bajos y una cobertura de los mismos negativa (...) engañándose con un cobro de intereses ficticios", dice Acuña. Cabe recordar que los créditos refinanciados en 2008 y 2009 vencerán en su mayor parte en 2010 y 2011.

Esto "no deja más camino" que "una compra masiva de

Los activos que ha comprado la banca equivalen el 50% de las ventas totales de suelo y vivienda

inmuebles, muy superior a la que se ha efectuado hasta el momento". Cabe recordar que "los activos que ha comprado la banca equivalen al 50% de las ventas totales de suelo y vivienda en un año".

Eso sí, "las citadas pérdidas a asumir por las instituciones crediticias [de 50.000 millones de euros] pueden quedar cubiertas por las provisiones generadas" de las entidades. "Sin embargo, el crédito otorgado al sector inmobiliario no es proporcional al crédito entre las diferentes instituciones, ni la exposición de cada institución al crédito otorga-

Hasta cinco años de calvario para los promotores

"La situación precaria de las empresas inmobiliarias con sus acreedores tardará en regularizarse del orden de tres a cinco años, con especial complejidad en los años 2010 y 2011", señala el informe de R. R. de Acuña & Asociados. La consultora ha radiografiado 58.734 de las 100.000 promotoras inmobiliarias registradas, y cuenta con información detallada de cada una de ellas. "Es una criba que nos permite aportar información sobre en qué situación está cada compañía y saber inmediatamente qué minusvalías puede tener", señala Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña, presidente de la consultora. "A muchas entidades les interesa saber qué pérdidas y provisiones afrontan a causa de las promotoras, y a otras les viene muy bien saber qué empresas están sanas", apostilla Acuña.

do a las empresas en "presunta quiebra".

"Entendemos que una parte importante de estas instituciones pudiesen pasar por situaciones críticas, situaciones que por otro lado ya iniciadas", analiza el documento. Es decir, el Fondo de Reordenación Ordenada Bancaria (Frob) deberá ponerse en marcha para aliviar los problemas de algunas entidades.

Expansion.com

Consulte el informe en www.expansion.com

Caja Duero y España pedirán 570 millones al 7,75%

M. Trapote, Valladolid

Los consejos de administración de Caja Duero y Caja España, en proceso de fusión, aprobarán a finales de este mes el plan de negocio de la entidad resultante, del que se desprende que necesitará 570 millones del Frob (Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria), según informó ayer en un comunicado la entidad con sede en Salamanca.

De ser aprobada esta solicitud de préstamo, la caja fusionada deberá devolverlo en un plazo de cinco años, al 7,75% de interés más el 0,15% anual, ya que la cantidad total del préstamo no alcanza el 2% del total de los activos medios ponderados de riesgo.

Además, Caja Duero informa que la entidad resultante de la fusión (cuyo nombre comercial será Caja España) podrá seguir destinando hasta el 30% de sus beneficios a la obra social, de acuerdo con la normativa del Frob, aspecto que menciona expresamente debido a las críticas recibidas en Salamanca como consecuencia del recorte anunciado para este ejercicio: destinará 10,5 millones a la obra social, tras anotar un beneficio neto de 22,5 millones de euros.

En este sentido, Caja Duero señala que la normativa permite el incremento excepcional de esta partida, en el caso de que sea preciso, para garantizar el cumplimiento de "los compromisos adquiridos". Caja Duero y Caja España ultiman su proceso de fusión a falta únicamente de cerrar el acuerdo laboral, que esperan alcanzar antes de finales de este mes.

El Frob fue aprobado en junio de 2009 por el Consejo de Ministros y recibió el visto bueno de Bruselas la semana pasada. Las entidades españolas tienen hasta finales de junio para solicitar estos fondos.

Citi reducirá la plantilla de su financiera un 70%

EN ESPAÑA Citigroup ha alcanzado un preacuerdo con los sindicatos UGT y CCOO para reducir la plantilla de su rama financiera, Citifinancial, en 195 de sus 275 empleados, lo que supone un 70% de la misma. Fuentes de la entidad han explicado que se tratará de un plan voluntario de bajas incentivadas para ajustarse a las actuales condiciones del mercado.

Fin de la etapa de endurecimiento del crédito

CONSUMO Los bancos y cajas que operan en España consideran finalizada la etapa de endurecimiento de los criterios que se utilizan para la concesión de créditos y esperan que se mantengan estables en el primer trimestre de 2010, especialmente para los destinados al consumo, según una encuesta publicada en el Boletín Económico del Banco de España.

UBS reorganiza su división de banca privada en EEUU

NOMBRAMIENTOS UBS ha anunciado el nombramiento de Robert McCann y Robert Mulholland como responsables de la gestión de banca privada de la entidad en EEUU. El plan forma parte de un intento de reorganizar esta división. El banco suizo trata de lavar su imagen, tras haber sido acusado de colaborar con fraude fiscal por la administración de EEUU.

El Estado, sin responsabilidad en el caso de los sellos

RESOLUCIÓN La Audiencia Nacional desestimó ayer la denuncia por responsabilidad patrimonial del Estado en el caso de los afectados por la intervención de Forum Filatélico y Afinsa. En varias sentencias, el tribunal consideró que la actividad desempeñada por estas sociedades escapaba al ámbito de supervisión de las autoridades financieras.

El beneficio de la gran banca cayó un 10,5% en 2009

NACIONAL La gran banca española cerró 2009 con unas ganancias conjuntas de 15.694,9 millones de euros, un 10,58% inferiores a las de 2008, debido al esfuerzo realizado en provisiones. Santander fue el único de los cinco grandes que incrementó su beneficio (un 0,7%), respecto al año anterior. Por contra, Caja Madrid ganó un 68,4% menos que en 2008.

Julius Baer amplió sus ganancias un 7% en 2009

307 MILLONES Julius Baer obtuvo un beneficio neto de 473 millones de francos suizos (307 millones de euros) en 2009, un 7% más que el año anterior. La entidad helvética justificó este crecimiento por la reducción de los costes operacionales. Los activos bajo gestión de clientes privados se elevaron un 19%, hasta los 154.000 millones de francos suizos.