

La venta de todo el 'stock' no cancelaría la deuda del ladrillo

INMOBILIARIO/ El crédito del sector asciende a 450.000 millones, más que lo que valdría el excedente a precios de antaño. Sólo los intereses son 50 millones al día.

Juanma Lamet, Madrid

La gran bola de endeudamiento financiero de los promotores no baja. El saldo vivo de crédito concedido a estas empresas se mantiene en el entorno de los 322.000 millones de euros pese a que las inmobiliarias no suscriben nuevas operaciones. La atonía del sector no permite reducir esta pesada carga. Además, si se suma el adeudo de las actividades inmobiliarias, las constructoras y las de intermediación, la cifra asciende a 450.000 millones, según el Banco de España. Esto es, más de lo que valdría todo el *stock*, si se vendiera con precios adecuados a las tasas hechas en los años anteriores, según el último informe del economista y arquitecto Ricardo Vergés, uno de los mayores expertos del sector.

Vergés sostiene en dicho trabajo –publicado en *Observatorio Inmobiliario*– que la actual crisis en España se debe “al origen y mal uso de una financiación indebida de naturaleza monetaria destinada a un sector inflado con falsas expectativas a golpe de información asimétrica o interesada”. Para Vergés, *stock* inmobiliario y deuda inmobiliaria son dos caras de la misma moneda.

Vergés remite a las cifras de producción del Ministerio de Fomento y del INE y a los saldos vivos del Banco de España para comprobar “que la crisis no nos ha sido impuesta de fuera, sino que nos la hemos buscado en todos los sentidos de la palabra”. Ello se ha traducido en el fracaso de una oferta residencial excesiva en cantidades y en precios, lo que impide ahora a las empresas del sector terminar obras, cerrar ventas, devolver préstamos a los bancos y éstos a sus colegas europeos. “Sólo en este apartado, los intereses exigidos estarían por encima de los 50 millones de euros diarios. Eso es lo que nos deja sin liquidez”, afirma Ricardo Vergés. Esto es, más de 18.250 millones de euros sólo destinados al servicio de la deuda.

Vergés opina que el *stock* comercial de viviendas –unas 730.000– es un indicador incompleto y hay que añadirle el excedente en vías de producción y con valor de garantía. El conjunto representaba unos 2,32 millones de viviendas. Es-

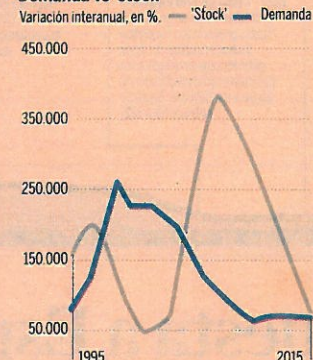
Los promotores se enfrentan a más de 18.250 millones de euros al año sólo en intereses bancarios

UN PROBLEMA DE DIFÍCIL SOLUCIÓN

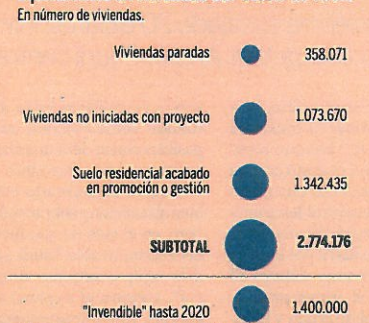
> Saldo vivo de crédito inmobiliarios a empresas



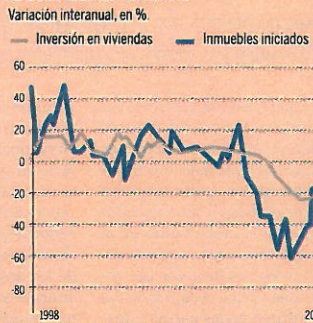
> Demanda vs 'stock'



> Equivalencia en viviendas del 'stock' de suelo



> La actividad inmobiliaria



Fuente: Ricardo Vergés, Banco de España y RRI de Acuña & Asociados

ta cifra sería igual a la diferencia entre la acumulación de viviendas de viviendas (4,77 millones) desde abril 2002 y la suma de los registros de compraventas más la autopromoción (2,45 millones en total) desde enero 2004.

De esos 2,32 millones de viviendas iniciadas pero no re-

gistradas a mediados de 2010, 1,30 millones estarían en construcción, ya sea en actividad (0,73 millones), ya sea paralizadas (0,57 millones). Las viviendas restantes (1,02 millones) se encontrarían terminadas e incluso algunas de ellas vendidas pero no registradas. Ahora bien, un número desco-

nocido de registradas lo habría sido a nombre de empresas “intermediarias” y no por particulares, por lo que existiría un volumen significativo no contabilizado de viviendas terminadas y registradas y no obstante en espera de comprador final.

Atrapados por la deuda

Vergés apunta que si todas las viviendas del actual *stock* acabaran terminándose y/o vendiéndose a precios correspondientes a las tasaciones con las que se consiguieron los préstamos para promoverlas, se recuperarían alrededor de 450.000 millones de euros, “Casi tanto” como la deuda del sector inmobiliario con los bancos nacionales “y, por ende, de la deuda correspondiente de nuestros bancos con las entidades del mercado interbancario europeo”. Además, la deuda hipotecaria de los compradores se incrementaría en otro tanto, alcanzando por sí misma los 1,10 millones de euros de saldo vivo hipotecario global a día de hoy.

El español Antonio Pérez, en el Consejo de Empleo de Obama

ES EL PRESIDENTE DE KODAK

Estela S.Mazo, Nueva York

Cuando uno aterriza en Nueva York y busca la lista de los españoles más influyentes en la Gran Manzana aparece en el top ten. Es el presidente y consejero delegado de Kodak, Antonio Pérez, el único ejecutivo español que dirige una de las más grandes empresas norteamericanas y un profesional renombrado en los círculos de negocios norteamericanos. Y también, en la Casa Blanca, según se desveló ayer Pérez, vigués pero nacionalizado en EEUU, ha sido elegido por el presidente Obama para su Consejo sobre el Empleo, órgano crucial hoy en la primera economía mundial para relanzar en lánguido mercado laboral.

Conseguir audiencia con Pérez lleva tiempo. Su apretada agenda le impide salir fuera de los temas profesionales. No en vano, como reseña la Casa Blanca, ha liderado la “transformación mundial” de Kodak, que ha pasado de ser un negocio de películas fotográficas a operar en la vanguardia con tecnologías digitales. Es un éxito *made in Spain*: llegó a la compañía en crisis de resultados y, con su trabajo, ha logrado que Kodak vuelva a la cima internacional y se alce como uno de los iconos de la industria de EEUU.

Receloso de su vida personal y muy discreto, pero atento y agradecido a quienes se

interesan por ella, el currículum de Antonio Pérez, de 64 años, es su mejor carta de presentación. Fue fichado por Kodak –donde con su profesionalidad ha ido cosechando éxitos– en 2003, tras ser el principal ejecutivo de Gemplus International. Hay más: trabajó durante más de 20 años en Hewlett Packard, compañía en la que llegó a vicepresidente corporativo y al consejo ejecutivo. Perteneció al Consejo Empresarial y de la Mesa Redonda de Negocios –reúne a los ejecutivos de las principales sociedades de EEUU– y es miembro del consejo del Museo Internacional de Fotografía y Filme George Eastman House.

Equipo de 22 ejecutivos

El nombramiento del presidente de Eastman Kodak forma parte de un gran movimiento de la Casa Blanca, que designó ayer a 22 ejecutivos para su esperado Consejo de Empleo. Estará liderado por Jeff Immelt, presidente de General Electric. Destacan Mónica Lozano, editora y presidenta de La Opinión, el diario en español de mayor circulación en EEUU; Steve Case, cofundador de America Online; Richard Trumka, presidente de la sindical AFL-CIO; Paul S. Otellini, su homólogo de Intel, y Kenneth Chenualt, líder de American Express.

Blanco iniciará el 'road show' en abril

'STOCK' INMOBILIARIO El ministro de Fomento, José Blanco, viajará a Londres en el mes de abril para iniciar el *road show* con el que el Gobierno tratará de ganarse la confianza de los inversores y drenar el *stock* de viviendas sin vender.

Piden a la Generalitat más rebajas fiscales

PARLAMENTO AUTONÓMICO El Parlament aprobó ayer una moción de CiU, el PP y Solidaritat en la que piden al Govern que “estudie” la posibilidad de rebajar la presión fiscal y de las tarifas a las empresas. El texto se refiere a la disminución de “las tasas y precios que dependen de la administración de la Generalitat, así como los tributos sobre los cuales tiene capacidad normativa”, informa Artur Zanón desde Barcelona.

Más protección social para el campo

TRABAJADORES AGRARIOS El Gobierno ha alcanzado principio de acuerdo con los agentes sociales para que los 865.638 trabajadores del campo por cuenta ajena que actualmente cotizan en el Régimen Especial Agrario de la Seguridad Social (Reass) se integren en el Régimen General de la Seguridad Social, según informó el Ministerio de Trabajo, patronal y sindicatos en un comunicado.

Condena a un exconsejero por apropiación

RECTIFICACIÓN El Tribunal Supremo ha ratificado la condena al exconsejero delegado del Grupo Mayo por apropiación indebida, por haber gastado 20.000 euros en locales de alquiler con dinero de la empresa. En la edición del pasado 21 de febrero de este periódico citaba de forma errónea al consejero actual de la empresa y no al ex consejero, como dicta la sentencia.

Expansion.com

Videoeanálisis en www.expansion.com