

Informe de RR de Acuña & Asociados

La banca absorberá el riesgo inmobiliario en tres años

Las necesidades de capital de las entidades financieras españolas por su exposición al riesgo inmobiliario ascienden a unos 21.000 millones de euros, según un informe realizado por RR de Acuña & Asociados, que estima que se pueden cubrir en tres años.

Miriam Calavia - Madrid - 10/05/2011

El sector financiero español está poco a poco saneando su exposición al riesgo inmobiliario y podría culminar su 'limpieza' en unos tres años, según un informe realizado por RR de Acuña & Asociados, que estima que las necesidades de capital de la banca se sitúan en unos 21.000 millones de euros.

El estudio calcula que los activos inmobiliarios problemáticos de las entidades financieras ascienden a 118.500 millones de euros, frente a los 180 millones computados por el Banco de España. Con unas provisiones por valor de 77,5 millones, las pérdidas esperadas no cubiertas alcanzan los 61.000 millones -incluyendo inmobiliarias y empresas constructoras y de materiales-, de los que 40.000 millones son "perfectamente asumibles por las cuentas de resultados", señala el informe. De este modo, quedarían pendientes 21.000 euros que habría que aportar mediante las ayudas del FROB o ampliaciones de capital. Esta cantidad podría estar cubierta en unos tres años, lo que permitiría activar de nuevo el flujo del crédito y restaurar la confianza internacional en España, detalla, y añade que hasta el momento el saneamiento del sector ha costado a la banca en torno a 125.000 millones de euros.

El problema del suelo

Fernando Rodríguez de Acuña Rodríguez, director de proyectos de la firma de asesoramiento y consultoría económico-financiera, asegura que "hasta que no se solucione el impacto inmobiliario sobre la banca, el crédito no volverá a fluir en el mercado".

Dependerá además de la evolución del suelo, donde existe una sobreoferta todavía mayor que el stock de viviendas. La consultora calcula que el stock de suelo y viviendas en distintas fases de desarrollo y construcción suma un total de 2,85 millones de inmuebles, que se unen a los 1,52 millones terminados al cierre de 2010, lo que elevaría el exceso de oferta a más de 4 millones de viviendas.

Asimismo, la mayor parte (el 39%) de las garantías crediticias de las instituciones financieras están en suelo, y es ese "crédito otorgado al suelo donde se encuentra el mayor riesgo de pérdidas", advierte. No obstante, apunta que existen diferencias en la exposición al suelo de bancos y cajas. Mientras que para los bancos el 37% del el crédito total al sector inmobiliario tiene como garantía el suelo, en las cajas el porcentaje se eleva al 41%.

"Desconocemos el volumen total de suelo disponible, pero podemos suponer que las cifras reales de suelo son incluso mayores que las utilizadas en el análisis", añade el presidente de RR de Acuña & Asociados, Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña. "Además, una parte importante del suelo se encuentra situado en áreas regresivas, esto es, nunca tendrá demanda", asevera.

El estallido de la crisis del ladrillo, que disparó el endeudamiento de los hogares y de las empresas del sector, afectó directamente a una banca que había apostado por el crédito a promotoras y constructoras, las más castigadas por el ajuste.

El crédito total concedido por las instituciones financieras a inmobiliarias y constructoras asciende a 417 millones de euros, incluyendo las empresas participadas por las propias entidades, lo que supone el 42% del crédito global otorgado a las sociedades no financieras, indica el informe.

El volumen de crédito ha experimentado un descenso del 14% entre 2007 y 2010, y la morosidad se sitúa en el 17% en el caso de las inmobiliarias y en el 40% en las constructoras.

Posibles soluciones

Entre las posibles medidas para mejorar la solvencia del sistema financiero e inmobiliario, el estudio destaca la

creación de 'bancos malos' que absorba los inmuebles en manos de la banca a valor real, de forma que dichos activos salgan del balance.

Además, propone una compensación fiscal de plusvalías y minusvalías de la banca, "al menos con carácter temporal, en los diferentes ejercicios fiscales.