



EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN NO VOLVERÁ A SER NUNCA MÁS EL MOTOR DE LA ECONOMÍA ESPAÑOLA 18/11/2010

Según el estudio presentado ayer por RR Acuña & Asociados, el sector de la construcción no volverá a ser el motor de la economía española. En todo el estudio no hay un solo factor que pueda aportar tranquilidad al sector inmobiliario y tampoco a aquellos otros que, como los de la construcción, sus materiales y el financiero, están relacionados estrechamente con él.

Se habla del desajuste entre oferta y demanda y nos muestra como el exceso de actividad por parte de la oferta en los años anteriores, ha producido viviendas para seis años a partir de ahora. La demanda se ha vuelto precavida o las circunstancias la han tornado en insolvente y se mantiene en la horquilla de 240.000 y 280.000 unidades año.

Por eso, al cuantificar la oferta en 1,5 millones de unidades, entre viviendas nuevas terminadas, en construcción y de segunda mano, si todo permaneciera igual y el mercado fuera indiferente a la ubicación y tipología de las viviendas, el stock de viviendas se vaciaría en seis años, como la realidad no es así, habrá áreas donde el agotamiento del stock tendrá lugar antes y en otros no se conseguirá hasta unos años después o, quizás nunca llegue a completarse.

Sin embargo, al margen de las circunstanciales económicas actuales, con su impacto directo en la renta familiar y el empleo, la demanda se ve afectada por el crecimiento poblacional, sobre todo por la regresión que tiene lugar en la población comprendida entre 25 y 45 años, periodo de edad en el que con mayor frecuencia se produce la creación de nuevos hogares, y que en 2019 habrá 4.700.000 personas menos que hoy, comprendidos en esas edades.

Este desajuste entre oferta y demanda normalmente los mercados los reconducen por medio del precio, pero el residencial es un mercado lento y, después de tres años de crisis, el Informe entiende que todavía deberán bajar un 20 por ciento más de media, y que tal descenso será gradual hasta 2015, dicha caída y sus plazos serán diferentes en cada área provincial.

SITUACIÓN DEL MERCADO RESIDENCIAL Y SU DEUDA AL 31-XII-2009			
Situación de la vivienda	Nº de Viviendas	Préstamo que soportan	%
Terminadas y no vendidas	565.063	79.000	25%
En construcción	290.441	29.477	9%
SUBTOTAL	855.504	108.713	34%
Viviendas paradas	358.071	24.008	7%
Viviendas no inidadas con Pry	1.073.670	51.968	16%
Suelo residencial acabado en			
promoción o gestión	1.342.435	67.684	21%
SUBTOTAL	2.774.176	143.660	44%

Otros activos inmobiliarios	70.447	22%
TOTAL	3.629.680	322.820
		100%

Fuente: RR.Acuña & Asociados, a partir del Banco de España, Colegios de Arquitectos y Aparejadores y Colegio de Registradores.

INMOBILIARIAS POR GRADO DE SOLVENCIA

El Informe clasifica las promotoras inmobiliarias en tres grupos en función del ratio recursos propios / recursos ajenos:

El primer grupo lo forman empresas presuntamente en quiebra, interrdao por 23.571 inmobiliarias que mantienen un crédito con las entidades financieras de 136.127 millones de euros.

Al segundo grupo, de ratio comprendido entre cero y 49 por ciento, el estudio adscribe 11.742 promotoras que mantienen un crédito con bancos y cajas de 74.078 millones de euros.

Finalmente, con ratios superiores al 50 por ciento se encuentran 23.421 empresas inmobiliarias que tienen un crédito que asciende a 49.435 millones de euros. Una vez analizado el comportamiento futuro del mercado, bajo la premisa de que no haya alteraciones importantes, el informe clasifica a las empresas oferentes en tres categorías, en función del ratio recursos propios/recursos ajenos: empresas presuntamente en quiebra, empresas con ratios entre cero y 49 por ciento y empresas con ratios superiores al 50 por ciento.

Según el informe, al primer grupo de empresas presuntamente en quiebra, pertenecen 23.571 inmobiliarias y mantiene un crédito con las instituciones financieras de 136.127 millones de euros.

LAS ENTIDADES FINANCIERAS EN RELACIÓN AL ENDEUDAMIENTO DEL SECTOR INMOBILIARIO

La suma del crédito para actividades inmobiliarias, más el crédito a la construcción, más los activos inmobiliarios adquiridos por las instituciones financieras han crecido, a pesar de que el volumen de construcción ha disminuido sustancialmente y se han efectuado ventas de viviendas.

EVOLUCIÓN DE EXPOSICIÓN FINANCIERA EN EL INMOBILIARIO				
Tipo de Crédito	2007	2008	2009	I Semestre 2010
Crédito Actividades Inmob.	303.514	318.032	322.984	322.685
Crédito Construcción	153.453	151.848	130.438	123.948
SUBTOTAL	456.967	469.880	453.442	446.633
Activos no corriente venta+ Existencias+ Inv. Inmob.	20.071	38.383	60.280	67.288
TOTAL	477.038	508.263	513.702	513.921

Fuente: RR.de Acuña & Asociados, Banco de España, AEB y CECA.

El crédito al sector ha crecido con motivo de las refinanciaciones y compra de activos para evitar las quiebras y la política de refinanciación y compras, lejos de mejorar la situación de las instituciones financieras frente al sector inmobiliario la agravan. La morosidad en el sector sigue subiendo, las pérdidas por deterioro de activos financieros se siguen incrementando, por lo que parece que el camino seguido hasta ahora no es el adecuado.

La reciente normativa relativa a provisiones saneará esta situación pero de una forma muy lenta, de tal suerte que como consecuencia de los flujo financieros de pérdidas y la refinanciación el saldo de los préstamos concedidos al sector de la promoción permanecerá estable o tendrá un descenso muy limitado.

Las pruebas de resistencia efectuadas por el Banco de España a las instituciones de crédito, estimaban, en cuanto a su exposición al riesgo con empresas promotoras y constructoras unas pérdidas de 63.000 millones de euros en el escenario de referencia y de 76.000 millones de euros en el escenario adverso, dentro del plan global de reestructuración y saneamiento de las instituciones financieras.

Hasta ahora se han dispuesto del orden de 13.000 millones de euros del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, FROB, la estimación global estima que podría llegar a 60.000 millones de euros, que se

financiará con endeudamiento del sector público, empeorando la situación de la deuda soberana.

PÉRDIDAS ESPERADAS POR CAJAS Y BANCOS		
Escenarios	Bancos	Cajas de Ahorro
Escenario de Referencia	18.542	46.132
Escenario Adverso	21.212	54.800
Fuente. Banco de España. Cifras en millones de euros.		

El compromiso total de las entidades financieras con el sector inmobiliario es de 513.921 millones de euros, cifra muy similar a la deuda soberana del Estado Español. En el estudio se hace la siguiente reflexión: Si los mercados han desconfiado del Estado Español respecto a su pago, en caso de que no baje el saldo, los mercados desconfiarán igualmente de las instituciones de crédito.

En cuanto al sector constructor, el informe hace referencia a que se trata de un sector dimensionado para construir un millón de viviendas anuales. En 2011, el número de viviendas que se estarán construyendo rondará las 200.000 unidades, las iniciadas en el primer semestre de 2010 son del orden de 48.000 viviendas. Esto quiere decir que la capacidad de la capacidad instalada es cinco veces superior a los requerimientos de la actividad del sector.