



## En España hay cerca de 1,4 millones de pisos invendibles

El stock acumulado por bancos y cajas tardará una década en consumirse

26/02/2011 - CRISTINA VALLEJO

En España hay cerca de 1,4 millones de pisos invendibles

**Ya tenemos varios informes para contrastar cuál es la exposición del sector financiero al 'ladrillo'**. Los test de estrés a los que se sometieron el año pasado bancos y cajas concluyeron que el riesgo, a cierre de 2009, ascendía a 303.000 millones de euros, sumando tanto el crédito concedido como los bienes adjudicados. Mientras, **según el ejercicio realizado por los analistas de RR Acuña y Asociados, la exposición total sería un poco superior: se elevaría hasta los 322.000 millones de euros**, sumando tanto bancos como cajas, aunque la cifra no incluye los activos que se han tenido que adjudicar porque particulares y empresas no han podido hacer frente a sus compromisos.

Y, según el último informe que ha hecho público el gobernador del Banco de España, **Miguel Ángel Fernández Ordóñez**, la exposición, entre créditos concedidos al sector y los activos adjudicados, sería, a cierre de 2010, de 217.000 millones de euros, una cifra que se aproximaría a los 300.000 millones de euros en caso de sumar la exposición a la construcción civil, los créditos concedidos a empresas con garantía inmobiliaria. Pero si tomamos como referencia los 217.000 millones de euros en los que se fija el Banco de España, 173.000 millones corresponderían a inversión crediticia y 44.000 millones a inmuebles adjudicados.

**Este baile de cifras tiene su explicación según el regulador español:** 'Gran parte de la diferencia se explica por los distintos criterios de presentación de los datos'. **Para calcular la pérdida esperada, el Banco de España toma como referencia esos 300.000 millones de euros** y considera que el sector podría tener que asumir unas minusvalías de 55.000 millones de euros, es decir, un 19 por ciento del total. A juicio de los expertos de RR Acuña y Asociados, el sector financiero español tendrá que asumir unas pérdidas de 92.000 millones de euros. De estas minusvalías, alrededor de 30.000 millones de euros ya estarían cubiertas, por lo que las que todavía quedan por aflorar ascienden a 60.000 millones de euros. Pero, según el Banco de España, las provisiones realizadas representan el 77 por ciento de las pérdidas esperadas en el escenario tensionado adverso y el 38 por ciento de la inversión potencialmente problemática. Ese escenario adverso contempla descensos del precios que oscilan entre el 70 por ciento en el caso del suelo y del 40 por ciento en el caso de las viviendas terminadas.

**Y este dinero, ¿cuántos pisos son?**

**Los expertos de RR Acuña y Asociados han dado un paso más allá de estas cifras y han medido el número de viviendas que en estos momentos se encuentran en el balance de las cajas y los bancos españoles**, porque ellos son los que los financian. Han convertido en pisos, además, el suelo para el que han concedido créditos. Y han llegado a la conclusión de que en este momento el 'stock' de inmuebles asciende a 2,774 millones. Y son cifras de cierre de 2009, por lo que han podido incrementarse. De esta cantidad, 358.071 viviendas

corresponderían a obras paralizadas. Algo más de un millón, a viviendas no iniciadas con proyecto y 1,3 millones a suelo residencial acabado, en promoción o gestión.

Según sus cálculos, de estos casi 2,8 millones de pisos sin vender, 1,4 millones, la mitad, serían prácticamente imposibles de vender en la próxima década. **Los analistas de RR Acuña parten de una estadística muy conservadora**, dado que pronostican que hasta 2010 sólo se venderán 125.000 viviendas de media al año, lo que sumaría una demanda total de 1,25 millones de inmuebles para toda la década. Por ello, a juicio de estos expertos, el 50 por ciento del suelo, de las casas en construcción que se han parado y de las no iniciadas no tendrán salida en el mercado en los diez próximos años.

**El informe de RR Acuña y Asociados también mide el volumen de viviendas que tendrán que adjudicarse procedentes de promotores. A su juicio, un 34 por ciento de las compañías promotoras se encuentran en situación de quiebra técnica.** En los cinco próximos años tendrán que amortizar alrededor de 350.000 millones de euros en los próximos cinco años. De esta cantidad, calculan que las entidades financieras terminarán quedándose con entre 90.000 y 100.000 millones.