



**ESPAÑA ACUMULA SUELO  
'INVENDIBLE' EQUIVALENTE A 1,4  
MILLONES DE PISOS** 18/02/2011

**La lucha del sector inmobiliario por sobrevivir a su mayor crisis puede acarrear daños colaterales de una magnitud preocupante. Sobre todo, por las pérdidas que va camino de causar en los bancos y, sobre todo, en las cajas de ahorros. “El mayor riesgo para las entidades financieras procede del crédito concedido a las empresas promotoras inmobiliarias para la adquisición de suelo”, asegura un**

**informe de la consultora RR de Acuña & Asociados al que ha tenido acceso Expansión.**

El informe engloba bajo el concepto “suelo” las viviendas no iniciadas, las paradas y los solares residenciales acabados, en promoción o en gestión. Y deja bien a las claras que “no todo ese suelo tendrá cabida en el mercado”. ¿Cuánto? “Aproximadamente el 50 por ciento de las viviendas en construcción paradas y de las no iniciadas con proyecto, alrededor de 1,4 millones de viviendas no tendrán cabida en mercado en los próximos diez años, por encontrarse en áreas regresivas desde el punto de vista de la estructura de su población”.

Es decir, el suelo y las promociones fantasma que son invendibles hasta al menos 2020 equivalen a casi 1,4 millones de pisos. Y una gran parte de ese suelo, “tanto por su tiempo de gestación como por encontrarse en áreas regresivas, tiene un precio simbólico o nulo”, ahonda el informe. “Hay un millón que está mal situado. Se trata de malos negocios heredados del final de la burbuja inmobiliaria”, asegura a este diario Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña, presidente de la consultora.

Estas circunstancias, evidentemente, “generan un alto riesgo de impago del crédito, que tendrán que asumir de una u otra forma el conjunto del sistema financiero”.

El problema se extenderá en el tiempo, se recupere o no de forma rápida el sector de la construcción residencial. El stock de suelo actual equivale a 2,77 millones de viviendas, mientras que la demanda real de pisos nuevos será de un millón en toda la década. Ello significa que excedente de suelo “es suficiente para cubrir las necesidades de casi tres décadas”.

### **ESCASA DEMANDA**

Esta situación se agrava aún más si se considera que, según RR de Acuña & Asociados, a partir del año 2020 la nueva demanda real de inmuebles residenciales de nueva edificación casi se igualará con el número de viviendas liberadas (herencias). “La demanda real de vivienda nueva [las familias recién generadas, que necesitan su primera casa] serán muy bajas en términos cuantitativos; hasta 2020 seguirán sin pasar de 200.000. La demanda real nueva para toda esta década será de 1,25 millones de inmuebles”, apunta Rodríguez. De media, 125.000 al año.

Esta circunstancia, unida al gran stock de pisos sin vender (sólo los pisos nuevos sin vender son más de 730.000), provocará que la construcción de inmuebles continúe en un estado catatónico durante los próximos años. Según el informe, cada año sólo se construirán 50.000 ó 60.000 viviendas. “Ya en 2010 se iniciaron unas 70.000, aproximadamente”, agrega Acuña.

Con una demanda mayor a la iniciación de pisos, el sobrante de ladrillo que acumulan los promotores tardará cinco años en drenarse, según el estudio. Pero estas ventas no serán

suficientes para salvar a las inmobiliarias. No en vano, un 34 por ciento de ellas (28.840 compañías) está ya en quiebra técnica y, además, el sector de la construcción debe amortizar unos 350.000 millones de euros en los próximos 5 años.

Y, como lo más probable es que no pueda, la banca tendrá que adjudicarse entre 90.000 y 100.000 millones de euros en inmuebles, mucho más que los 70.000 millones ya adquiridos, apunta la consultora. Dos tercios de los activos serán suelos.

El siguiente eslabón de la cadena sería el de las pérdidas del sistema financiero. “En el caso de la liquidación de las inmobiliarias que ya están en quiebra técnica, entiendo las pérdidas serán, como mínimo, de 92.369 millones. De esta cantidad están provisionados, según el Banco de España, créditos por valor de entre 30.000 y 35.000 millones de euros (dudosos y subestándar). O sea, el sector financiero tendría que hacer frente a unas pérdidas de unos 60.000 millones”, apostilla Acuña. Ello abocaría a las entidades a vender activos, recurrir al Frob y ampliar capital.