

informe acuña: las pérdidas bancarias por el "ladrillo" serán asumidas en dos o tres años

Martes, 10 Mayo, 2011 - 14:06

El agujero provocado por el sector inmobiliario español sobre las entidades financieras es una de los temas que más desconfianza sobre la economía española genera en el extranjero. **rr de acuña y asociados** ha elaborado un informe en el que cuantifica en **342.000 millones de euros el crédito** comprometido con el conjunto de las empresas del sector inmobiliario con las entidades financieras. no obstante, destaca que las pérdidas que soportarán bancos y cajas serán asumidas en dos y tres años

en una rueda de prensa, la firma ha señalado que el saldo vivo del crédito a empresas del sector (inmobiliarias, constructoras y de materiales de construcción) ha descendido durante 2010, a 342.000 millones de euros, frente a los 368.000 millones de euros de 2009 o los 397.000 millones de euros de 2008. en su opinión, **parte de los 342.000 millones de euros en créditos** concedidos a las empresas del sector **inmobiliario** por la banca se convertirá en **pérdidas declaradas**, como consecuencia de **impagos y fallidos**

crédito a empresas inmobiliarias y la garantía según el prestamista

Saldos en miles de millones de euros	Total del Sistema						Bancos						Cajas de Ahorro					
	Total		No Vinculadas		Participadas		Total		No Vinculadas		Participadas		Total		No Vinculadas		Participadas	
	Importe	%	Importe	%	Importe	%	Importe	%	Importe	%	Importe	%	Importe	%	Importe	%	Importe	%
Edificios	134	43%	129	50%	5	9%	63	47%	61	54%	2	10%	67	40%	65	49%	2	6%
En construcción	47	15%	44	17%	3	5%	16	12%	15	13%	1	5%	28	17%	27	20%	1	3%
Suelo	123	39%	78	30%	45	80%	49	37%	32	28%	17	81%	68	41%	40	30%	28	85%
Otros	11	3%	8	3%	3	5%	6	4%	5	4%	1	5%	4	2%	2	1%	2	6%
Total	315	100%	259	100%	56	100%	134	100%	113	100%	21	100%	167	100%	134	100%	33	100%
	Otros Inmuebles				20		Otros Inmuebles				8		Otros Inmuebles				11	
	Total				76		Total				29		Total				44	

como se puede observar en el cuadro de arriba, **el mayor riesgo de pérdidas se encuentra en el crédito otorgado a suelo**. y las cajas tienen más créditos para compra de suelo comprometido con las empresas inmobiliarias que los bancos. el presidente de la firma, **fernando rodríguez y rodríguez de acuña**, hace hincapié en la problemática de las entidades financieras por culpa del suelo

el informe advierte de que cuanto antes se haga **una valoración actual de los activos inmobiliarios** de las empresas inmobiliarias y de las filiales inmobiliarias de entidades financieras, antes se terminará con la incertidumbre que hay sobre los balances de bancos y cajas

para estimar la verdadera exposición al riesgo que están asumiendo las entidades financieras, **rr de acuña & asociados estima necesario realizar valoraciones a la baja** de los activos inmobiliarios en el balance de las empresas del sector, como inmobiliarias y constructoras, y compararlo con el crédito otorgado. por ejemplo, la firma estima que **el valor del suelo se ha**

depreciado en un 65% (caída de valoración del 65% sobre valores de balance y no sobre el valor de tasación original de la garantía), y **el valor de las promociones de viviendas acabadas y en construcción se ha depreciado un 20%** también respecto al balance ya que en general se venden viviendas con descuentos del 20% respecto a este nivel

valoración de los activos inmobiliarios en balance de las empresas del sector

Salidas en miles de millones de euros	Total Inmobiliarias no vinculadas			Inmobiliarias no vinculadas en Quiebra			
	Valor activos en balance sin regularizar (1)	Valor activos en balance regularizado (2)	Crédito otorgado (5)	Valor activos en balance sin regularizar (4)	Valor activos en balance regularizado (5)	Crédito otorgado (6)	Pérdida Esperada para las Instituciones Financieras (7=6-5)
En edificios	132	143	129	60	28	-	-
En construcción	39	31	44	23	42	-	-
Suelo	125	43	78	68	24	-	-
Otras	-	-	8	-	-	-	-
Total	296	217	259	151	94	175	81

Fuentes: RR. de Acuña & Asociados, BE, AEB, CECA y CNMV
*Pendiente de regularización de balances

* Inmobiliarias no vinculadas: inmobiliarias no vinculadas a entidades financieras

*activos regularizados: activos en balance valorados a la baja

una vez ajustadas las valoraciones de los activos inmobiliarios, rr de acuña & asociados asegura que **cerca del 66% del crédito otorgado se encuentra en empresas con alto riesgo de quiebra**, con lo que la refinanciación de este crédito es casi imposible y "acabará siendo impagado". así, la salida de los bancos será **la compra o adjudicación de los activos inmobiliarios**, como garantía de los créditos concedidos

así, la firma ha calculado las pérdidas que soportará el sector financiero como consecuencia de la crisis. **las pérdidas esperadas y no provisionadas ascienden a 61.000 millones** de euros provenientes de empresas inmobiliarias, constructoras y de materiales, una cifra asumible gracias, entre otras cosas, a las provisiones ya realizadas y a la aportación de 11.000 millones de euros por parte del frob (Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria). **estas pérdidas**, según rr de acuña & asociados, **las asumirán bancos y cajas en los próximos dos y tres años**

por otro lado, el **stock de suelo y viviendas** paradas y las viviendas no iniciadas con proyecto, **asciende a un total de 2,85 millones** de pisos, que se suman al de 1,52 millones de casas terminadas con que se cerró 2010, según el estudio

según el presidente, las cifras reales de suelo son incluso mayores que las utilizadas en el análisis. y asegura que **una parte importante del suelo se encuentra situado en áreas regresivas, donde nunca habrá demanda**