

El Confidencial

Malas noticias para la banca: su activo más tóxico, el suelo, en mínimos de siete años

[Elena Sanz](#) - Sígueme en [Twitter](#) 16/12/2011 (10:01h)

Actualizado: 16/12/2011 (11:08h)

Jarro de agua fría para el sector financiero español. El **activo más tóxico** con el que cuentan ahora en sus balances, el **suelo**, no deja de depreciarse. Según los últimos datos de fomento, [el precio del suelo urbano bajó un 11,1% en el tercer trimestre](#) en tasa interanual y se situó en 169,6 euros por metro cuadrado, el valor más bajo desde 2004. Frente al trimestre anterior, los precios experimentaron un descenso aún mayor, del 20,7%.

El **precio del suelo** al final del tercer trimestre contrasta con el máximo de **284,6 euros por metro cuadrado** que valía al cierre de 2006, momento a partir del cual entró en una senda descendente, aunque no comenzó a registrar caídas interanuales hasta finales de 2007. Esto significa que desde los máximos, el ajuste ha sido del 40%.

Tras el estallido de la crisis inmobiliaria, pero especialmente durante el último año, las entidades financieras españolas han ido engordando sus balances con 'ladrillo': **viviendas terminadas, promociones a medio terminar y suelo**, mucho suelo. Y es precisamente este último activo, el más tóxico de todos ellos. El que más tiempo tardarán en sacar de sus balances, según han reiterado en numerosas ocasiones los expertos del sector.

Ángel Bergés, consejero delegado de Analistas Financieros Internacionales (AFI) estimaba a mediados de octubre que [la banca tardía unos cinco años en vender todos su pisos](#) y en torno a **45 en desprenderse del suelo**. Entonces, durante su intervención en un coloquio sobre el sector inmobiliario, Bergés calculaba que había 70.000 millones de euros **activos adjudicados** en manos de las entidades financieras, de los cuales, aproximadamente un 30% son viviendas terminadas y construcción y un 70%, **suelo**. "El sector bancario e inmobiliario son hermanos de sangre más que nunca", dijo entonces.

Por su parte, Fernando Rodríguez Acuña, presidente de RR de Acuña y Asociados aseguraba hace unos meses que "el verdadero agujero de las entidades financieras no está en las viviendas no vendidas. **Está en el suelo**. La mayor parte del crédito concedido a promotoras e inmobiliarias no está en viviendas. Del crédito total, el 40%, directa o indirectamente, ha ido a inversiones en suelo"

Y añadía que el principal problema es que está **sobrevalorado** ya que, según cálculos de la firma que preside, en áreas metropolitanas tiene un 65% de depreciación y fuera de las áreas metropolitanas, más del 90%. " Si la demanda de vivienda para esta década es de un millón de unidades y tenemos suelo para tres millones, ¿cuál es el valor del suelo? En algunos casos el **precio simbólico**, no vale nada, y en el momento en que las inmobiliarias lo reconozcan se declararían en **quiebra**", aseguraba.

El suelo, principal protagonista del 'banco malo'

Precisamente el suelo sería el principal activo del futuro '**banco malo**' que el Mariano Rajoy estaría estudiando poner en marcha para intentar sanear al sector financiero y desatascar las tuberías del crédito. Algunos expertos, como el máximo responsable de residencial de Jones Lang LaSalle, Carlos Ferrer-Bonsoms, [dudan incluso de que Bruselas vaya a dar al Ejecutivo popular el visto bueno](#) para su puesta en marcha por la carga económica que supondría para las cuentas públicas.

Otros, como Mikel Echavarren, consejero delegado de Irea, señalaba recientemente que si dicho 'banco malo' ["sólo incluye activos radiactivos como suelo o pisos invendibles no podrá hacerlo](#). Por tanto será clave conocer primero qué se traspasa y a qué precios. Lo que está claro es que si sólo incluyen **pisos** y **suelo** no se va a desatascar la tubería", comentaba a *El Confidencial*.

En su opinión, "no es cuestión de que sea un **estercolero**, sino una tubería que conecte a la banca con posibles compradores de dicho suelo y que conceda préstamos al promotor para poder desarrollarlo".

El ajuste de los precios del suelo, [al igual que sucede con los de vivienda](#), parece lejos de haber concluido. Los datos de Fomento reflejan cómo **los precios del metro cuadrado** han bajado por primera vez este año en tasa interanual, después de subir un 1,5% en el segundo trimestre y un 3,7% en los tres primeros meses del ejercicio. En los municipios de más de 50.000 habitantes, el precio medio del metro cuadrado disminuyó en tasa interanual un 26%, tras situarse en 307,7 euros por metro cuadrado.

Los **precios más elevados** se registraron en los municipios de más de 50.000 habitantes de las provincias de Madrid, con una media de 499,4 euros el metro cuadrado; Cáceres, con 474,6 euros, y Guipúzcoa, con 458,9 euros. Por el contrario, los *precios medios más bajos*, dentro de los municipios de más de 50.000 habitantes, se dieron en las provincias de Álava, con 93,8 euros el metro cuadrado; Lleida, con 158 euros, y Alicante, con 167,4 euros.

Menos transacciones y más baratas

En el tercer trimestre de 2011, se vendieron 5,1 millones de metros cuadrados por un valor de 683,4 millones de euros, lo que significa un 5,7% menos de superficie transmitida que en el mismo trimestre de 2010 y un 17,9% de caída del valor de la misma. El **número de transacciones** realizadas en el tercer trimestre de fue de 3.546, un 17,1% menos que las realizadas en el mismo periodo de 2010.

En los municipios menores de 1.000 habitantes se realizaron 440 transacciones, un 26,2% menos que en el tercer trimestre de 2010. Por su parte, en los municipios de entre

1.000 y 5.000 habitantes, se vendieron 845 solares, con una caída del 37,7% en tasa interanual.

Finalmente, en los municipios de entre 5.000 y 10.000 habitantes, el **número de transacciones** fue de 534, un 20,7% menos; mientras que en aquellos con una población de entre 10.000 y 50.000 habitantes, las transacciones fueron 1.075, un 10,8% más. En los municipios con más de 50.000 habitantes, el número de solares vendidos fue de 652, un 4,7% menos que en el tercer trimestre del año anterior.