

<http://www.elconfidencial.com/vivienda/2011/12/20/rajoy-sacara-a-la-luz-todas-las-verguenzas-inmobiliarias-de-la-banca-es>

vivienda

El Confidencial

Rajoy sacará a la luz todas las vergüenzas inmobiliarias de la banca española

[Elena Sanz](#) - Sígueme en [Twitter](#) 20/12/2011 (06:00h)

Ha llegado la hora de la verdad. El momento de conocer con exactitud a cuánto ascienden las **pérdidas que las entidades financieras** españolas han asumido por **financiar la fiesta del ladrillo** en España.

Mariano Rajoy es consciente de que la falta de transparencia en este ámbito es una de las **asignaturas pendientes** si España quiere recuperar la **credibilidad de los mercados** y sofocar el duro castigo al que está siendo sometida su deuda pública.

También pretende cortar de raíz con las dudas surgidas en torno a la **salud del sistema financiero español**, lo que está impidiendo que las entidades españolas se financien con normalidad en los mercados internacionales impidiendo que el **crédito fluya a particulares y empresas**.

Por eso ayer, en su discurso de investidura, Rajoy lanzó un claro mensaje a la banca: tendrán despejar las dudas sobre las valoraciones de sus activos inmobiliarios asumiendo las pérdidas que sean necesarias para limpiar sus balances de 'ladrillo'. Esto supondrá realizar un **valoración muy prudente de los activos menos líquidos**, como **solares** y **promociones inmobiliarias** sin terminar.

Lo que continúa siendo una incógnita es si finalmente el nuevo Ejecutivo creará un 'banco malo' estatal que ayude a realizar esta limpieza. Una medida que el propio Mariano Rajoy habría confirmado al presidente de Bankia, Rodrigo Rato, y que también sería decisiva para recuperar la confianza de los inversores internacionales y reducir así la **prima de riesgo**.

La banca tendrá que asumir, de una vez por todas, las pérdidas ocultas y latentes generadas por el ladrillo lo que se traducirá en una segunda ola de reestructuraciones, "con más fusiones y más necesidades de capital", aseguraba ayer Rajoy. "Van a quedar cuatro, y uno será el Estado", comentaba ayer un experto inmobiliario a través de la red social twitter.

Por lo pronto, el Banco de España - a quien Mariano Rajoy pide un cambio en sus sistema de regulación que lo agilice y tecnifique y evite las indecisiones- cifraba en

176.000 millones de euros [la exposición problemática](#) (créditos dudosos, normales bajo vigilancia -subestándar- y activos adjudicados) de los bancos y las cajas a la actividad inmobiliaria a cierre de junio. Una cantidad que supondría la mitad **de la exposición total al sector de la promoción inmobiliaria** y del 11,4% de su cartera crediticia.

El suelo, el activo más tóxico

El principal lastre para las entidades, [su activo más tóxico y que no ha dejado de depreciarse desde el pinchazo inmobiliario](#), es el suelo. Según el Banco de España, las entidades financieras **disponen de suelos por un valor inicial de 30.000 millones** de euros, de los cuales han provisionado unos 10.000 millones.

"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", comentaba Fernando Rodríguez Acuña, presidente de RR de Acuña y Asociados. Mientras que Mikel Echavarren, consejero delegado de Irea aseguraba recientemente que "el suelo ha pasado a tener un valor de mercado cero o incluso negativo".

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**.

Otro quebradero de cabeza para la banca son inmuebles adjudicados que no han dejado de aumentar en los últimos meses con el recrudecimiento de la crisis financiera y el fuerte deterioro del empleo. Según estimaciones de RR de Acuña y Asociados, la **banca se habrá adjudicado** a finales de 2011 cerca de 240.000 **viviendas** -cifra estimada a partir de los datos del primer semestre-. De esta cantidad, unas 90.000 procederán de los **promotores** y unas 146.000 de **particulares**.

Rajoy ha apremiado a las entidades a dar salida cuando antes a las viviendas ya terminadas, aunque sea asumiendo pérdidas. "Si tienen viviendas por las que en su día dieron un crédito por valor de 100, pero que ahora el mercado dice que valen 70, pues tendrán que venderlas en 70 **y asumir una pérdida**", dijo hace un mes, antes incluso de ganar las elecciones del 20-N.

La pregunta es inevitable. ¿A quién se van a vender estos inmuebles en un contexto de restricción del crédito y falta de liquidez?