

# inmodiario

## **RR de Acuña estima que el suelo ilíquido provocará pérdidas de 60.000 millones**

21-02-2011 (11:42:55) por **Redacción**

Madrid. La mitad de la inversión realizada en suelo amenaza con dejar un agujero de 60.000 millones de euros. Son terrenos cuyo desarrollo se antoja inviable de desarrollar en los próximos años y sólo vendibles, en algún caso, a unos precios muy inferiores a los que se pagaron hace cuatro o cinco años. Es la cruda realidad expuesta en un informe de la consultora RR de Acuña & Asociados, en el que se estima que, durante los próximos diez años, no se podrá hacer nada con la mitad de los 143.000 millones de euros financiados para la compra de suelo donde construir 2,8 millones de viviendas, por encontrarse en áreas regresivas desde el punto de vista de la estructura de su población.

Gran parte de ese suelo, “tanto por su tiempo de gestación como por encontrarse en áreas regresivas, tiene un precio simbólico o nulo”, recoge el informe, que ahonda en el hecho de que “generan un alto riesgo de impago del crédito, que tendrán que asumir de una u otra forma el conjunto del sistema financiero”.

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”. 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. “La demanda real de vivienda nueva 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”, se apunta en el informe.

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”, agregan los responsables de la consultora.

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% 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. Es decir, que el sector financiero tendría que hacer frente a unas pérdidas de unos 60.000 millones.