

## **INTERVENCIÓN DE D. JOSÉ MANUEL GALINDO, PRESIDENTE DE APCE ANTE LA COMISIÓN DE VIVIENDA DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS MARTES, 29 DE MARZO DE 2011**

Señorías: Quiero en primer lugar agradecer que me hayan convocado a esta Mesa de la Comisión de Vivienda del Congreso de los Diputados.

Como saben Ustedes y veremos a continuación, el sector atraviesa una situación de extrema gravedad que, dada su estrecha vinculación con la creación/destrucción de empleo y su importante contribución al crecimiento/decrecimiento del PIB, trasciende la propia problemática sectorial y se posiciona como una actividad determinante en la salida de la crisis desde su concepción más general.

“El sector inmobiliario por sí solo no nos sacará de la crisis, pero tampoco saldremos de la crisis sin él”. Este sería el aforismo, coloquial, que podría resumir la reflexión inicial.

Con ese convencimiento, desde APCE, hemos elaborado un documento “*Plan de Reconversión del Sector Inmobiliario Residencial*”, que hemos remitido al Ministerio de Fomento a fin de que pueda ser analizado en el marco de las reuniones anunciadas por el citado Ministerio conjuntamente entre los sectores inmobiliario, financiero y el propio Ministerio, para la búsqueda de soluciones ante la grave situación por la que atravesamos.

El documento “*Plan de Reconversión del Sector Inmobiliario Residencial*” elaborado por APCE, tras un diagnóstico de la situación actual y la manifestación de la necesidad de reestructurar el sector, desarrolla una propuesta de Plan de redimensionamiento del sistema inmobiliario y establece los requerimientos para la consecución de los objetivos que se establecen en el marco de un escenario de sostenibilidad económico y social.

Por entender que este documento sintetiza lo que las Señorías solicitan de mi intervención en esta comparecencia, ceñiré mi intervención a desarrollar su contenido, con el deseo de que sea lo suficientemente claro, ilustrativo y convincente para obtener el apoyo de Sus Señorías, en pro del interés general.

Al término, con mucho gusto me pondré a su disposición para contestar a todas las preguntas o aclaraciones que sus Señorías quieran formularme.

# PLAN DE RECONVERSIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO RESIDENCIAL

El presente documento plantea una propuesta para el desarrollo de un plan de reconversión del sector inmobiliario residencial que posibilite la reestructuración ordenada del sector, redimensionándolo a la demanda real y estable de vivienda y acometiendo un saneamiento del tejido empresarial.

Esta propuesta parte, como premisa esencial, de la necesidad de superar la crisis de crédito. Es indispensable disponer de la financiación suficiente para desarrollar las nuevas promociones.

Como consecuencia inmediata, los niveles de empleo y producción se verán incrementados y las arcas públicas contarán con mayores recursos.

De esta forma se propiciará además que las empresas promotoras atiendan sus compromisos adquiridos con las entidades financieras, disminuyendo así su riesgo, para que estas últimas puedan dotar de financiación al resto de sectores productivos.

## 1. DIAGNÓSTICO DEL SISTEMA INMOBILIARIO

La situación del sistema inmobiliario es actualmente crítica como consecuencia de las siguientes circunstancias:

1. Por la importancia del volumen del stock (suelo y producto en ejecución y terminado), tanto en balance de inmobiliarias como de entidades financieras.
2. Por la abrupta caída de la producción.
3. Por la falta de financiación para el desarrollo de nuevas promociones.
4. Por la debilidad de su estructura empresarial, que sigue sumida en una gran incertidumbre, sometida a refinanciaciones temporales o abocada a situaciones concursales.

Podríamos resumir la situación con la siguiente aseveración:

**“El sector inmobiliario ha llevado a cabo un proceso de ajuste sin precedentes, pero no se ha reestructurado”.**

*[El Anexo 1 “Indicadores estructurales y coyunturales del sector inmobiliario”, resume el escenario actual de la estructura del sector construcción, con el peso relativo de la obra civil y la edificación residencial y no residencial y los datos de producción, demanda, ventas*



## 2. NECESIDAD DE REESTRUCTURACIÓN DEL SECTOR.

El sector inmobiliario debe reestructurarse fundamentalmente por los siguientes motivos:

**1. El ajuste del sistema inmobiliario está teniendo efectos muy negativos sobre el empleo, la economía y los ingresos públicos.**

**2. Para posibilitar el flujo del crédito desde las entidades financieras hacia la economía productiva.**

La incertidumbre de la valoración de los activos subyacentes de los créditos concedidos al sector inmobiliario, así como de los activos incluidos en los balances de las entidades financieras –ya sea consecuencia de los procesos de renegociación de la deuda como de la ejecución de créditos fallidos- es determinante a la hora de dimensionar sus necesidades de capitalización y financiación y se traduce en una dificultad objetiva de éstas para la concesión de nuevos créditos al conjunto de los sectores productivos.

Coloquialmente podríamos resumirlo diciendo que **es necesario “resolver” el problema inmobiliario para “desatascar” el crédito.**

*[El Anexo 2 ofrece un resumen de la exposición del sistema financiero al sistema inmobiliario].*

**3. Para dimensionarlo de acuerdo con una demanda sostenible.**

Una vez producido el ajuste del **sector**, es necesario sanear el mismo, de forma que se posibilite un mercado más equilibrado, **social y económicamente sostenible**, que sea capaz de dar respuesta en su justa medida a las necesidades de demanda real de productos inmobiliarios y, en particular, de vivienda.

Este escenario debe plasmarse en un mercado equilibrado de vivienda en venta y alquiler, libre y protegida y de nueva construcción y rehabilitada. Es necesario, tras el ajuste producido, estabilizar el sector en las cifras que determine la demanda real, apostando por un sector más profesionalizado, industrializando su comportamiento y teniendo como referencia la sostenibilidad de sus propuestas y el modelo deseable de desarrollo urbano y turístico.

### 3. UNA PROPUESTA DE PLAN PARA EL REDIMENSIONAMIENTO DEL SISTEMA INMOBILIARIO

Partiendo de la demanda real y estructural del sector inmobiliario residencial se trata de determinar los requerimientos necesarios para programar en el tiempo un escenario compatible de absorción del stock e inicio de nuevas promociones.

Es necesario, con la finalidad de estimular los requerimientos de financiación que plantea la propuesta, contemplar medidas que, para la producción de una vivienda “económicamente sostenible”, impliquen una valoración diferenciada del riesgo (menores exigencias de cómputo de riesgo) y, en caso necesario, puedan contar con la aplicación de líneas ICO.

#### ▪ 3.1 Escenario de Absorción de Stock

##### Hipótesis:

- **Producción** (el objetivo es llegar en cinco años a una producción estable de 300.000 viviendas)
- **Ventas** (la demanda solvente casa con la oferta en el plazo de siete años)
- **Stock** (se absorbe por completo en siete años)

ESCENARIO DE ABSORCION DE STOCK DE VIVIENDA NUEVA EN VENTA								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Viviendas iniciadas	91,000	100,000	125,000	165,000	235,000	300,000	300,000	300,000
Viviendas terminadas		90,000	81,900	90,000	112,500	148,500	211,500	270,900
Ventas (incremento anual 10%)		175,000	192,500	211,750	232,925	256,218	281,839	300,000
Absorción de stock anual		-85,000	-110,600	-121,750	-120,425	-107,718	-70,339	-29,100
<b>Stok acumulado fin periodo</b>	<b>675,000</b>	<b>590,000</b>	<b>479,400</b>	<b>357,650</b>	<b>237,225</b>	<b>129,508</b>	<b>59,168</b>	<b>30,068</b>

*Nota: El coeficiente entre viviendas iniciadas y terminadas a los dos años lo estimamos en un 90%, aunque en los años recientes de crisis ha sido menor debido a la paralización de las obras como consecuencia de la falta de financiación y demanda*

- **3.2 Necesidades de financiación para el desarrollo de la propuesta**

Desarrollamos a continuación un cash flow de necesidades de financiación desde las 90.000 viviendas producidas en 2010 a las 300.000 estimadas para 2015.

**Hipótesis:**

- **Precios** (precio de vivienda de 160.000 euros y el 25% precio de suelo)
- **Necesidad de financiación** (88.000 euros por vivienda)
  - LTV=80%
  - El suelo ya está financiado, en los balances de las entidades financieras o en los balances de las empresas promotoras
  - A los dos años el crédito se subroga a los particulares
- **Disposición del crédito** (el 50% del crédito se dispone en el primer año y el resto en el segundo)

NECESIDADES DE CRÉDITO PARA LLEGAR A PRODUCIR 300.000 VIVIENDAS EN 5 AÑOS						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Viviendas iniciadas	91,418	100,000	125,000	165,000	235,000	300,000
Importe de ventas de viviendas (millones euros)	14,627	16,000	20,000	26,400	37,600	48,000
Necesidad de flujos de crédito (1)	8,045	4,400	5,500	7,260	10,340	13,200
		4,022	4,400	5,500	7,260	10,340
<b>Necesidad de crédito final del período</b>	<b>8,045</b>	<b>8,422</b>	<b>9,900</b>	<b>12,760</b>	<b>17,600</b>	<b>23,540</b>

Se trata de un ejercicio de simulación, desde nuestro punto de vista razonable por las cifras e hipótesis que se manejan, pero que sería igualmente válido realizar para otro escenario de producción (en tiempo y en volumen).

### ▪ 3.3 Impactos del escenario de simulación.

Disponiendo de una financiación desde los iniciales 8.000 millones de euros en 2010 hasta los 23.540 millones de 2015, y manteniéndose estable en adelante para una producción sostenida de 300.000 viviendas, estimamos los efectos sobre: 1) los balances de las entidades financieras y empresas promotoras y 2) sobre PIB, empleo y finanzas públicas.

#### 1) Impacto sobre los balances de las entidades financieras y empresas promotoras

##### Hipótesis:

- **Precio del suelo:** 25% del precio de la vivienda
- **Beneficio promotor:** 10% del precio de venta

IMPACTO SOBRE LOS BALANCES DE ENTIDADES FINANCIERAS Y EMPRESAS PROMOTORAS						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Importe de ventas de viviendas (millones euros)	14,627	16,000	20,000	26,400	37,600	48,000
<i>Impacto sobre balance de entidades financieras:</i>						
Desamortización del suelo (*) (mill. Euros)	3,657	4,000	5,000	6,600	9,400	12,000
<i>Impacto sobre balance de empresas promotoras:</i>						
Beneficio empresarial (mill. Euros)	1,463	1,600	2,000	2,640	3,760	4,800
<b>Impacto total</b>	<b>5,119</b>	<b>5,600</b>	<b>7,000</b>	<b>9,240</b>	<b>13,160</b>	<b>16,800</b>

(\*) En el caso de entidades financieras la realización del activo se aplica directamente a resultados y en el caso de empresas promotoras es una reducción del pasivo.

#### 2) Impacto sobre PIB, empleo y finanzas públicas

##### Hipótesis:

- **Impacto en PIB** (por cada 100.000 viviendas producidas se incrementa el PIB en 0,33 puntos, según estimaciones de Asprima)
- **Impacto en empleo** (por cada vivienda se generan 2,4 puestos de trabajo, según estimaciones de Asprima)
- **Impacto en finanzas públicas** (el impacto total sobre la recaudación se cifra en un 62,9% del precio de la vivienda libre – según estimaciones de Asprima y SEOPAN - y 57,9% de la protegida por lo que bajo el supuesto de que la producción sea el 50% libre y el resto protegida aplicamos un 60%)

IMPACTO SOBRE EL CRECIMIENTO, EL EMPLEO Y LAS FINANZAS PÚBLICAS DE PRODUCIR 300.000 VIVIENDAS						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Viviendas iniciadas	91,418	100,000	125,000	165,000	235,000	300,000
Impacto PIB (p.p.) (1)	0.30	0.33	0.41	0.54	0.78	0.99
Impacto empleo (personas)	109,702	229,702	270,000	348,000	480,000	642,000
Retorno fiscal (mill. Euros)	8,776	9,600	12,000	15,840	22,560	28,800

### ▪ 3.4 Oportunidad de la propuesta

Dada la situación actual de los sistemas inmobiliario y financiero se trata de desarrollar un escenario real y sostenible en el tiempo, para que el sector inmobiliario se reactive y pueda contribuir:

1. A la generación de empleo, el factor más crítico desde cualquier punto de vista y más diferencial respecto al conjunto de países de la UE.
2. A la generación de riqueza por su contribución al PIB y su efecto arrastre sobre la industria auxiliar y otros sectores vinculados.
3. A la minoración de la deuda del sistema inmobiliario con respecto al sistema financiero por la aplicación de los resultados a este fin.
4. A su propia supervivencia, por lo menos de la parte de su tejido menos endeudado y por lo tanto con más viabilidad de permanencia. Esta circunstancia permitiría al mismo tiempo el mantenimiento de un sistema productivo, necesario a medio plazo para dar satisfacción a la demanda estructural requerida por este sector.
5. A la liberación del inmovilizado del balance de entidades financieras y de las empresas inmobiliarias, por la puesta en valor del suelo, con la subsiguiente minoración del riesgo inmobiliario de las primeras.

Por otro lado, este planteamiento de reestructuración del sector sobre la base de un plan de financiación se encuentra en línea con otros planes de reconversión, como el de las cajas de ahorro, que han requerido de dicha financiación (en el caso mencionado, a través del FROB), para vertebrarlo y hacerlo posible.



#### 4. MEDIDAS ESTRUCTURALES NECESARIAS PARA LA FUTURA ESTABILIDAD DEL SECTOR.

En paralelo deberían tratarse otras medidas estructurales, también necesarias para la futura estabilidad del sector como serían las de:

- **Medidas** en relación con los requerimientos del Banco de España para facilitar una **mayor fluidez del crédito** desde el sistema. Es necesaria una reducción de la ponderación por riesgo de los activos inmobiliarios para el cálculo de los ratios del Banco de España y Basilea III, para la producción de “vivienda económicamente sostenible”.
- **Medidas** tendentes a **estabilizar el valor de los activos inmobiliarios**.
- **Medidas** para **protocolizar los procesos de transformación de suelo** y dotarlos de eficiencia, agilidad y seguridad jurídica, para evitar el efecto negativo que genera en los balances de las empresas la incertidumbre de los plazos de maduración.
- **Medidas** para **flexibilizar y poner en valor las capacidades de los suelos** de manera que coadyuven a sostener el valor de estos activos. El valor de los suelos viene determinado por los siguientes factores: (precio del suelo + cargas urbanísticas) / edificabilidad. Dado que el precio del suelo está muy condicionado por la deuda financiera que soporta, es necesario disminuir las cargas urbanísticas, y aumentar las edificabilidades.
- **Medidas** para facilitar la **salida de los stocks de la vivienda, tanto de primera como de segunda residencia**.
- **Medidas tendentes a la producción de “vivienda económicamente sostenible”**. Es necesario producir vivienda que la demanda pueda absorber, teniendo en cuenta las rentas de dicha demanda, así como su capacidad de endeudamiento (inferior a la de los últimos años). Para la producción de esta “vivienda económicamente sostenible”, no parece procedente el desarrollo de políticas de demanda como los Planes de Vivienda actuales (subvenciones y subsidiaciones), sino políticas de oferta, centradas en el ahorro de costes de producción, para lo cual es necesario incidir en los factores de producción.
- **Medidas** para viabilizar la **el mercado de vivienda en alquiler**.
- **Medidas** para dotar de **eficiencia y realismo a los procesos de rehabilitación y regeneración urbana** por su alto componente de sostenibilidad social y medioambiental.

Y, en general cualquier medida que facilite el tránsito de la situación actual a un escenario sostenible en el mínimo tiempo razonablemente posible.

El desarrollo de cada una de estas medidas no es objeto del presente documento. APCE se compromete a ir formalizándolas individual y secuencialmente, en el marco de los grupos de trabajo -“suelo”, “excedente de vivienda”, “inicio de nuevas promociones” y “rehabilitación y regeneración urbana”- que, según ha anunciado la Secretaria de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas en la Comisión de Vivienda del Congreso de los Diputados el pasado 23 de febrero, van a constituirse en la Comisión de Trabajo para el Impulso del Sector.

## ANEXO 1 INDICADORES ESTRUCTURALES DEL SECTOR INMOBILIARIO

### ESTRUCTURA DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN

#### INDICADORES ESTRUCTURALES: Distribución de la actividad del sector de construcción

	Media del período 1998-2007	Máximo del ciclo 1998-2007	Variación desde máximo del ciclo	2008	2009	2010 (p)	Estimación estructural
	<b>EDIFICACIÓN</b>	76%	77% 2000	-10.3 puntos	71.7%	66.5%	67.0%
Residencial						26%	
No Residencial						16%	
Rehabilitación y Mantenimiento						25%	
<b>OBRA CIVIL</b>	24%	34% 2009	-1 punto	28.3%	33.5%	33.0%	30.0%

Fuente: SEOPAN

#### INDICADORES ESTRUCTURALES DEL SECTOR INMOBILIARIO: Pesos sobre PIB

	Media del período 1998-2007	Máximo del ciclo 1998-2007	Variación desde máximo del ciclo	2008	2009	2010 (p)	Estimación estructural
	<b>Inversión residencial</b>		Valor Fecha				
España	8%	9.4% 2006	-5.0 puntos	8.0%	6.1%	4.4%	6%/7%
Media europea (Alemania, Francia, Italia)				5.9%	5.5%	5.5%	
<b>Inversión construcción</b>							
España	15%	18% 2006	-6.5 puntos	16.6%	14.6%	11.5%	13%/14%
Media europea (Alemania, Francia, Italia)				11.4%	11.2%	11.0%	
<b>VAB construcción</b>							
España	8.9%	11% 2007	-2 puntos	10.4%	10.0%	9.0%	8%/9%
Media europea (Alemania, Francia, Italia)	5.0%			5.7%	5.5%		

Fuente: Asprima, INE y Eurostat

#### INDICADORES ESTRUCTURALES DEL SECTOR INMOBILIARIO: Empleo

	Media del período 1998-2007	Máximo del ciclo 1998-2007	Variación desde máximo del ciclo	2008	2009	2010 (p)	Estimación estructural
	<b>EMPLEO</b>						
Empleo en construcción (miles). España	1,978	2,718 3T2007		2,181	1,663		
<b>Peso s/Empleo total</b>							
España	12%	13.3% 2007	-4.4 puntos	12.1%	9.9%	8.9%	10%/11%
Media europea (Alemania, Francia, Italia)				7.8%	7.0%		

Fuente: Asprima, INE y Eurostat

**ANEXO 1 (CONTINUACIÓN)**  
**INDICADORES COYUNTURALES DEL SECTOR INMOBILIARIO**

<b>PRODUCCIÓN</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
<b>Viviendas iniciadas total (1)</b>	<b>615,976</b>	<b>328,490</b>	<b>159,284</b>	<b>122,028</b>
var.i.a	-19%	-47%	-52%	-23%
Viviendas iniciadas libres (1)	532,117	237,959	80,230	65,488
var.i.a	-20%	-55%	-66%	-18%
Viviendas iniciadas protegidas (1)	83,859	90,531	79,054	56,540
var.i.a	-12%	8%	-13%	-28%
<b>Certificados final de obra. TOTAL (2)</b>	<b>641,419</b>	<b>615,072</b>	<b>387,075</b>	<b>259,068</b>
var.i.a	9.5%	-4%	-37%	-33%
<b>Visados dirección de obra. TOTAL (2)</b>	<b>688,851</b>	<b>299,551</b>	<b>146,935</b>	<b>127,960</b>
var.i.a	-24.4%	-57%	-51%	-13%
<b>Visados dirección de obra. OBRA NUEVA (2)</b>	<b>651,427</b>	<b>264,795</b>	<b>111,131</b>	<b>91,418</b>
var.i.a	-24.4%	-18%	-58%	-18%
<b>TRANSACCIONES</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
<b>Total (3)</b>	<b>775.300</b>	<b>552.080</b>	<b>414,811</b>	<b>441,368</b>
var.i.a		-28%	-25%	6%
<b>Viviendas nuevas</b>	<b>326.382</b>	<b>278.034</b>	<b>220,633</b>	<b>222,655</b>
var.i.a		-13%	-21%	1%
<b>Viviendas usadas</b>	<b>448.918</b>	<b>274.046</b>	<b>197,178</b>	<b>218,713</b>
var.i.a		-39%	-29%	11%
<b>Viviendas libres</b>	<b>708.246</b>	<b>502.771</b>	<b>372,192</b>	<b>391,296</b>
var.i.a		-28%	-26%	5%
<b>Viviendas protegidas</b>	<b>67.054</b>	<b>49.309</b>	<b>42,619</b>	<b>50,072</b>
var.i.a		-26%	-14%	17%
<b>STOCK DE VIVIENDA (Estimación Asprima)</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Número de viviendas	414,447	612,148	686,143	675,000
<b>PRECIOS (1)</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
<b>Precios de vivienda libre (euros/m2)</b>	<b>2,056.4</b>	<b>2,071.1</b>	<b>1,917.0</b>	<b>1,843.0</b>
var.i.a	5.8%	0.7%	-7.4%	-3.9%
<b>Precios de la vivienda protegida (euros/m2)</b>	<b>1,045.2</b>	<b>1,116.9</b>	<b>1,112.0</b>	
var.i.a	4.8%	6.9%	-0.4%	
<b>RIQUEZA DE LOS HOGARES</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
<b>Riqueza total de hogares</b>				
% sobre PIB	671.7	625.8	628.7	611.4
_Riqueza inmobiliaria de los hogares (m.m. euros)	6,066.4	6,069.1	5,806.0	5,655.5
% sobre PIB	576.3	557.6	534.6	534.6
<b>MERCADO DE TRABAJO</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
<b>Ocupados total</b>	<b>20,356.0</b>	<b>20,257.6</b>	<b>18,645.9</b>	<b>18,408.2</b>
var.i.a	3.1%	-0.5%	-6.1%	-1.3%
<b>Ocupados en construcción (miles de personas)</b>	<b>2,697.4</b>	<b>2,453.4</b>	<b>1,802.7</b>	<b>1,572.5</b>
var.i.a	6.1%	-9.0%	-17.3%	-12.8%
<b>Paro Registrado Total</b>	<b>2,129,547</b>	<b>3,128,963</b>	<b>3,923,603</b>	<b>4,100,073</b>
var.i.a	5.3%	46.9%	25.4%	4.5%
<b>Paro Registrado en la Construcción</b>	<b>283,867</b>	<b>590,730</b>	<b>781,724</b>	<b>753,067</b>
var.i.a	19.9%	108.1%	32.3%	-3.7%
<b>Tasa de paro total</b>	<b>8.3%</b>	<b>11.3%</b>	<b>18.8%</b>	<b>20.3%</b>
<b>Tasa de paro construcción</b>	<b>6.4%</b>	<b>14.7%</b>	<b>25.4%</b>	<b>21.8%</b>
<b>FINANCIACIÓN (3) - Crédito hipotecario</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
<b>Nº Hipotecas nuevas sobre vivienda</b>	<b>1,235,212</b>	<b>835,056</b>	<b>650,889</b>	<b>605,172</b>
var.i.a	-8.0%	-32.4%	-22.1%	-7.0%
<b>Importe Medio (euros)</b>	<b>149,007</b>	<b>139,779</b>	<b>117,400</b>	<b>116,860</b>
var.i.a	7.6%	-6.2%	-16.0%	-0.5%
<b>Saldo vivo del crédito hipotecario (mill. de euros)</b>	<b>1,047,467</b>	<b>1,089,284</b>	<b>1,099,568</b>	<b>1,081,544</b>
var.i.a	14.9%	4.0%	0.94%	-1.6%
<b>_Crédito a hogares para vivienda (mill. de euros)</b>	<b>595,929</b>	<b>626,620</b>	<b>654,566</b>	<b>658,552</b>
var.i.a	13.8%	5.2%	4.5%	0.6%
<b>% de Dudosidad crédito a hogares para adquisición de vivienda</b>	<b>0.7%</b>	<b>2.4%</b>	<b>2.6%</b>	<b>2.6%</b>
<b>_Crédito al Promotor</b>	<b>303,514</b>	<b>318,032</b>	<b>322,984</b>	<b>320,089</b>
var.i.a	24.4%	4.8%	1.6%	-0.9%
<b>% de Dudosidad crédito promotor</b>	<b>0.5%</b>	<b>6.1%</b>	<b>11.2%</b>	<b>11.8%</b>
<b>ACCESIBILIDAD</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
<b>Esfuerzo financiero bruto (hogar medio)</b>	<b>32.2%</b>	<b>34.1%</b>	<b>24.8%</b>	<b>24.3%</b>
<b>Tipo de interés de referencia. Bancos y Cajas</b>	<b>5.24%</b>	<b>5.86%</b>	<b>2.82%</b>	<b>2.77%</b>
<b>Euribor 12 meses</b>	<b>4.45%</b>	<b>4.81%</b>	<b>1.24%</b>	<b>1.53%</b>

(1) Ministerio de Vivienda (2) Ministerio de Fomento (3) INE (4) AHE, Banco de España (\*) Estimación

(\*) Estimación

(\*\*) Datos acumulados

## ANEXO 2

### EXPOSICION DEL SISTEMA FINANCIERO AL SISTEMA INMOBILIARIO

Exposición al sector inmobiliario y construcción. Millones euros	Bancos (*)	Cajas de Ahorros	Cajas de Ahorros. Banco de España Diciembre 10
<b>Crédito con garantía hipotecaria:</b>	65,819	144,528	117,000
- Edificios terminados	34,295	64,025	50,000
Vivienda		29,269	
Resto		5,443	
- Edificios en construcción	10,105	30,986	26,000
Vivienda		13,954	
Resto		2,923	
- Suelo	17,076	45,040	22,000
Terrenos urbanizados		24,337	
Resto		6,501	
- Otros	4,409	4,484	19,000
<b>Crédito construcción y promoción</b>	<b>79,217</b>	<b>164,658</b>	<b>173,000</b>

Exposición potencialmente problemática. Millones euros	Bancos (*)	Cajas de Ahorros	Cajas de Ahorros. Banco de España Diciembre 10
<b>Créditos dudosos</b>	13,370	30,972	28,000
% cobertura específica		17.8	
<b>Créditos subestándar</b>	13,163	27,799	28,000
% cobertura específica		16.7	
<b>Fallidos</b>	1,191	1,146	
<b>Adjudicados y adquiridos (importe bruto)</b>	21,924	42,268	44,000
<b>Total exposición problemática</b>	<b>49,649</b>	<b>102,184</b>	<b>100,000</b>

Activos adquiridos y Adjudicados. Millones euros	Bancos (*)	Cajas de Ahorros	Total Cajas. Banco de España. Diciembre 2010. Importe bruto
<b>Adjudicados (procedentes de empresas promotoras)</b>	16,290	32,146	
- Edificios terminados	4,337	9,503	9,500
Vivienda			
Resto			
- Edificios en construcción	1,489	2,658	3,000
Vivienda			
Resto			
- Suelo	10,109	19,670	23,000
Terrenos urbanizados			
Resto			
- Otros		315	
<b>Adjudicados (procedentes de financiación a hogares)</b>	3,065	7,724	8,500
<b>Resto de adjudicados</b>	2,571	2,399	
<b>Total Activos (Importe bruto)</b>	<b>21,925</b>	<b>42,268</b>	<b>44,000</b>

Fuente: Asprima según datos publicados por las entidades

(1) Total importe Bruto y desagración VNC

(\*) Banco Santander, BBVA, Banco Popular, Banco Sabadell, Bankinter y Banco Pastor