

PAISES BAJOS

Demetrio MUÑOZ GIELEN

Técnico urbanista en el Ayuntamiento de Purmerend, Profesor en la Universidad de Radbond de Nijmegen. Holanda

Devaluaciones contables de activos urbanísticos en Holanda

En mi anterior crónica sobre los efectos de la crisis económica en los Ayuntamientos holandeses, informaba sobre cómo la devaluación del valor contable de bienes inmuebles y de suelos con expectativas urbanísticas había afectado no sólo a las inversoras y promotoras inmobiliarias, sino a los ayuntamientos holandeses, que son uno de los grandes propietarios y urbanizadores de suelo. La singularidad del urbanismo holandés, donde los ayuntamientos aplican, aún hoy (aunque decrecientemente desde los años 90), una política activa de suelo, explicaba esta diferencia con respecto a la situación de los ayuntamientos españoles. Éstos, a pesar de sufrir una crisis económica e inmobiliaria mucho más grave que en Holanda, no tienen la carga de haber hecho compras onerosas y especulativas de suelo (ver CyTET (2012), 171: 167).

El objeto de esta crónica es ponerles al tanto de los últimos acontecimientos. Como no existen apenas estudios publicados que ofrezcan una visión estadísticamente válida y generalizada, he de basarme en los pocos datos que, muy fragmentados, salen a la luz pública, a menudo en la prensa diaria y especializada, en ocasiones en forma de rumores en los circuitos profesionales.

Mi conclusión es que, en general, el proceso de devaluación contable de los activos inmobiliarios se está acentuando. El Banco Central holandés cifró recientemente en unos 80.000 millones de euros el total de préstamos empleados para la adquisición de bienes inmobiliarios

cuyo valor contable es ahora muy dudoso. Obligadas a veces por nuevas normas de contaduría, más estrictas que antes de la crisis, y a veces por otros motivos (muchos edificios de oficinas están vacantes, las cuentas en muchos proyectos de urbanización y edificación no cuadran, los bancos son más estrictos a la hora de renegociar préstamos, etc), muchas instituciones, sobre todo privadas (inversoras, promotoras) o semi-públicas (corporaciones de vivienda social) han rebajado las valoraciones contables y aceptado pérdidas. Alguna promotora se ha quedado en el camino, y han sido renombrados un par de casos de corporaciones de viviendas sociales a las que el conjunto de las corporaciones en todo el país han tenido que rescatar (las corporaciones de vivienda social tienen en Holanda que adquirir los suelos en el mercado, no existen cesiones obligatorias de suelo para vivienda social que permita, como en España, la obtención gratuita o al menos muy barata de solares para viviendas sociales).

Un paso importante en esta devaluación contable lo ha constituido la venta en abril pasado de un paquete de 200 edificios de oficinas. Uni Invest, la inversora propietaria, necesitada de liquidez, se vio forzada a venderlo por 258 millones de euros, un 65% por debajo de la última valoración contable del 2011. Hace tres años estas oficinas estaban valoradas por unos 1.000 euros el metro cuadrado, Uni Invest se vio en abril obligada a venderlos por 300 euros el metro cuadrado. La importancia de esta transacción es que se ha constituido en una clara referencia en un mercado caracterizado en los últimos años por una carencia casi absoluta de transacciones, lo que permitía mantener la ficción de valoraciones contables infladas e irreales. Se espera que esta nueva

referencia de precio de mercado provoque una cadena de devaluaciones. En pocas semanas, y como consecuencia de la quiebra de la promotora Eurocommerce, tendrá lugar la subasta de un importante paquete de suelo y edificios. Corre el rumor de que los bancos acreedores (Rabobank 300 millones, ABN Amro¹ 140 millones, ING y SNS 100 millones cada uno, y NIBC 40 millones), temerosos de que el precio de venta en la subasta llegue a mínimos, van a comprar ellos mismos el paquete por un precio evidentemente mayor que el que se espera se pagaría en la subasta. Es decir, que se comprarán a sí mismos este paquete, con la ventaja de que pueden entonces valorizar estos activos por un precio aceptable.

Los Ayuntamientos holandeses están retrasando, por lo general, estas devaluaciones de sus activos inmobiliarios. Tal vez por sus mejores condiciones de financiación, la mayoría de los Ayuntamientos están 'aguantando el tirón'. El caso de Amsterdam es paradigmático. Este Ayuntamiento, con unos 800.000 habitantes, es uno de los pocos que siguen practicando masivamente una política activa de suelo. O al menos practicaba hasta ahora, porque la crisis ha evidenciado los riesgos asumidos y está por ver si el Ayuntamiento no modificará la política de suelo. Buena parte de los suelos urbanizables son públicos, y el Ayuntamiento sigue siendo propietario de la gran mayoría del suelo ya urbanizado y edificado, suelo que cede en derecho de superficie a cambio del pago de un canon anual o plurianual. A pesar de los enormes ingresos que le proporciona este derecho de superficie, el Ayuntamiento se encuentra al borde de la bancarrota. Durante años el Ayuntamiento hizo arriesgadas inversiones: por un lado compró suelos por precios realmente altos, por otro lado inició largos procesos de preparación y elaboración del planeamiento (en Holanda no existe la Reparcelación, luego los Ayuntamientos han de ne-

gociar con cada propietario en procesos que duran años) que requirieron enormes inversiones públicas. El tamaño de la burocracia en el Ayuntamiento de Amsterdam es enorme, incluso comparándolo con otros ayuntamientos holandeses: unos 5.000 funcionarios públicos trabajan en esta ciudad el sector del Urbanismo, entre administración local central y los distritos, para una producción anual total máxima de 4.000 viviendas. Hasta el año 2008 fue posible enmascarar el riesgo de estas inversiones con optimistas perspectivas de futuros precios de venta de los solares. La crisis económica ha casi paralizado la construcción, una construcción que ya estaba en mínimos históricos. En los años de bonanza, previos a la crisis, Holanda edificaba menos de 60.000 viviendas al año, frente a las 800.000 en España, es decir, más de 13 veces menos, a pesar de contar con 3 veces menos de población -Holanda cuenta con unos 17 millones de habitantes. En Amsterdam no se superaban las 4.000 viviendas nuevas al año. A partir de 2008, muchas urbanizaciones están siendo atrasadas, y los riesgos asumidos se evidencian con fuerza. La sensación generalizada es que el castillo de naipes urbanístico, construido a base de optimistas precios de venta, está a punto de derrumbarse. Los datos disponibles también apuntan en esta dirección. La situación es tan grave que el Ayuntamiento de Amsterdam no puede permitirse ninguna devaluación contable de sus activos inmobiliarios. Una devaluación llevaría a la quiebra de la capital de Holanda. Recientemente el Ayuntamiento decidió mantener iguales los precios de venta del suelo, pese a la caída de los precios de la vivienda en el último año, por encima del 5%. Esta decisión está siendo muy discutida por corporaciones de viviendas, promotoras e inversoras, que anuncian un retraso (otro más) en sus operaciones en la capital.

Octubre 2012

¹ ABN-Amro está en manos del Estado holandés, que lo compró en el año 2008 por casi 30.000 millones de euros.