

El sector inmobiliario pone en riesgo

Por un lado, el presidente de los promotores inmobiliarios advierte de que están en riesgo 40.000 inmobiliarias españolas y con ellas el sector financiero. Por otro, la suspensión de pagos de Martinsa Fadesa ha elevado la tasa de morosidad del sistema financiero español hasta el 1,8%.

JOSÉ HERVÁS

Pero ya en el mes de mayo, sin incluir esta quiebra, la más importante en la historia económica de España, la morosidad había alcanzado el 1,45% de todo el sistema crediticio, según los datos del Banco de España. Pero el aumento de

Las cajas de ahorros serán las entidades más expuestas a la explosión de la burbuja

0,35 puntos porcentuales debido a una sola entidad no había ocurrido nunca en la historia empresarial de nuestro país. No es de extrañar que la preocupación sea grande. La práctica totalidad de medios sean de información general

o especializada realizan los pronósticos más pesimistas sobre las consecuencias de la crisis inmobiliaria en el sector financiero. El caso Martinsa-Fadesa no será el único. La morosidad ha crecido de forma alarmante tanto entre los particulares como entre el sector empresas. Los malos augurios de los analistas se están cumpliendo. Lo peor está llegando. El Gobierno justifica el déficit de las cuentas del Estado por la caída de los ingresos que antes generaba el sector inmobiliario.

Un diario poco dado al sensacionalismo en la información económica como ABC titulaba en su edición del domingo 20 de julio: 'El fracaso en las refinanciaciones empujará a las inmobiliarias a concursos de acreedores y ERE'. El subtítulo era más directo todavía: 'El perfil de Martinsa se repite en Colonial, Reyal y Metrovacesa'.

La práctica generalidad de analistas y asesores financieros coinciden en señalar que



Sólo La Caixa, con Critería cotizando en Bolsa, tendrá que dar explicaciones.

serán las cajas de ahorros las entidades que más expuestas se van a ver a la explosión de la burbuja inmobiliaria en España por la concentración de su actividad en los créditos al promotor. La ventaja con la que cuentan es la de no cotizar en los mercados bursátiles por lo que no tendrán que recortar el dividendo ni dar

explicaciones a sus defraudados accionistas.

Sólo La Caixa, que cuenta con su filial Critería que cotiza en bolsa, tendrá que afrontar los inconvenientes de dar explicaciones públicas. Además dada la campaña que realizó para convencer a sus empleados de la ventaja a medio plazo de realizar una in-

Los morosos alcanzan ya los 2,5 millones

Unos 2,5 millones de personas residentes en España tenían en junio deudas impagadas con bancos, grandes compañías o entidades financieras por valor de 15.374 millones de euros, mientras que los impagos de préstamos hipotecarios se han disparado en 2008 y han crecido más de un 84%.

Según los datos de la Asociación Nacional de Establecimientos Financieros de Crédito (Asnef-Equifax),

la morosidad en el pago de préstamos hipotecarios han aumentado un 84,2% entre el pasado diciembre y abril. Las cifras de Asnef evidencian como el número de morosos de hipotecas ha ido creciendo mes a mes desde el inicio del año.

En enero y febrero subieron con respecto a diciembre, un 17,5% y un 36,6%, respectivamente. En marzo y abril se aceleraron. La previsión es que los problemas por impagos de hipotecas aumen-

ten, como también lo han hecho los impagos en la financiación de automóviles. En los cuatro primeros meses del año han aumentado un 37,2%: los relacionados con compras de artículos de telecomunicaciones, un 39,8%, y la morosidad de los préstamos personales, un 33,6%.

Los impagos de operaciones con tarjetas de crédito aumentaron un 31,3%, hasta abril, y los de financiación al Consumo crecieron un 31,7%. Los descubiertos en cuen-

tas corrientes han aumentado un 26,4%. No hay sector que se salve.

En los seis primeros meses del año, el número de operaciones morosas declaradas aumentó el 20,34% respecto al cierre de 2007, mientras que la subida fue del 26,13% en relación al mes de junio de 2007.

Según los datos de Asnef-Equifax, el total de operaciones morosas en junio llegó a los 4,247 millones, el saldo medio por deudor ha au-

¿Por qué la solvencia de la banca española

versión en Critería, también tendrá que llevar a cabo alguna acción específica para explicar la situación. La emisión de cuotas de Caja Mediterráneo también ha sufrido una penalización. La prevista salida a Bolsa de Cibeles, el conglomerado industrial de Caja Madrid, podría verse penalizado por los mercados. Standard and Poor's considera negativas sus expectativas sobre la entidad.

La prevista salida a Bolsa de Cibeles, podría verse penalizada por los mercados

Mientras llegan las próximas suspensiones de pagos, los datos del crecimiento de la morosidad son constantes mes a mes en el sistema. Alcanzó el 1,302% en abril desde el 1,12% en marzo. Por sectores es mayor el aumento en las cajas, que incluso superan en mayo ya a las cooperativas de crédito. En la banca en el

mes de mayo alcanzó el 1,23% frente al 1,11% en abril y el 1,62% estimado para finales del ejercicio.

Es de temer que si las amenazas de suspensión de pagos se cumplen se superen las estimaciones más optimistas. En las cajas la morosidad ya ha llegado al 1,66%, frente al 1,46% de abril. Los vaticinios del presidente de Caja Madrid de que lo peor está por llegar se van cumpliendo inexorablemente mes a mes. El temor se centra en el regreso de las vacaciones.

La situación de Martinsa-Fadesa no es una excepción en el sector. Metrovacesa tiene que cerrar las negociaciones para poder pagar 800 millones este año, Los 7.000 restantes tienen un período más dilatado de pago. Similar es el caso de Colonial, administrada en la actualidad por La Caixa y el Popular, sus dos principales acreedores. Su deuda es de 9.000 millones, y cuenta tras la caída de la cotización con una capitalización de 785 millones. Su participación en la francesa SFL y el 15% en FCC, podría rebajar casi a la mitad su endeudamiento pues ambas participaciones están valo-



Fernando Martín, presidente de la constructora Martinsa-Fadesa.

radas en unos 4.000 millones de euros. Con toda la venta tendría que efectuarse con minusvalías importantes. Desde enero del 2007 ha perdido el 92,3% de su cotización.

Reyal Urbis

Reyal, tras adquirir Urbis por 4.000 millones suma un endeudamiento que ha tenido que renegociar este año por valor de 6.000 millones de euros. Los beneficios anuales, 30 declarados en 2.007, no dan para pagar la deuda pendiente en este ejercicio. Habitat, pese a que consiguió firmar la refinanciación

de su deuda en el mes de febrero, tiene dificultades para pagar el primer plazo dado a la paralización de las ventas de pisos. Para evitar la quiebra contará muy probablemente, además de con el apoyo de la Generalitat de Catalunya, que ya lo hiciera a principios de año, con el inestimable apoyo de su primer accionista, Ferrovial y de su primera entidad acreedora, La Caixa, su primera entidad acreedora.

Afirma, antigua Astroc, fue la primera inmobiliaria que dio la señal de alarma en el sector. Los números de su

mentado a 3.620 euros y las deudas impagadas tienen un valor de 15.374 millones, lo que supone un incremento del 44,24% en lo que va de 2008 y de un 66,15% en los últimos doce meses.

La morosidad se duplica

Mientras tanto los niveles de morosidad empresarial se duplicaron en el primer semestre del año en comparación con el mismo periodo de 2007, según el último índice de incumplimiento de Crédito y Cau-



La mora empresarial se duplica.

ción, que refleja un aumento de la mora del 98,3%. Este índice, que compara los niveles de impago de las operaciones comerciales a crédito

entre las empresas españolas, mostraba en el primer semestre de 2007 un incremento de la morosidad del 11%, porcentaje que subió hasta el 14,9% al cierre del año y hasta el 48% al final de marzo del presente ejercicio.

Según la entidad, este empeoramiento, que se mantendrá al menos hasta el segundo semestre del año 2009, se concentra especialmente en el sector de la construcción y en empresas con actividades relacionadas.

Crédito y Caución ha destacado en su comunicado emitido el pasado 21 de julio que la situación no es un fenómeno específico de España. Las entidades españolas con gran interés en México lo van a notar. Las empresas de EEUU y de México son las más afectadas por la crisis global, mientras que en Europa, Italia y Reino Unido son las que más están sufriendo los efectos de la crisis. ¿Hasta cuando?



No se puede comprender la revalorización de Martinsa-Fadesa sin que los supervisores advirtieran problemas.

cotización producen escalofríos en inversores y bancos acreedores. De los 76,2 euros que marcó como máximo en febrero de 2007, ha pasado a 0,88 al cierre del viernes 18 de julio, lo que supone una pérdida del 98,8% de su valor. Nadie puede entender que la sociedad se revalorizara un 972% en nueve meses sin que los supervisores advirtieran de los problemas.

Riesgo de liquidez

De las grandes inmobiliarias parece que la única que se salva es Realia. Los analistas la recomiendan. Las demás aparecen en la práctica totalidad de los informes a vender. El presidente de Asprima, la patronal inmobiliaria de Madrid ha pedido en sus comparencias apoyo a la administración, pues la falta de liquidez afecta en mayor o menor medida a las 40.000 empresas inmobiliarias que hay en España.

En respuesta a la ministra de Vivienda, **Beatriz Corredor**, que ha instado a los promotores y constructores a arrimar el hombro para afrontar la crisis que atraviesa el sector y caminar hacia un modelo productivo menos expansivo y más sostenible, le dijo que son necesarias más medidas por parte del Ejecutivo. En el X Encuentro sectorial sobre la vivienda en España, **Corredor** emplazó a los

empresarios del sector a asumir su responsabilidad para conseguir la vuelta a la normalidad y cambiar el modelo productivo constructor actual por otro enfocado en actividades más sostenibles como la rehabilitación.

Constructores y promotores han pedido al Gobierno nuevas medidas estructurales

El presidente de la patronal de los promotores madrileños Asprima, **José Manuel Galindo**, considera difícil que los promotores puedan hacer algo más que transmitir su opinión y hacer propuestas concretas, y ha reclamado al Ejecutivo nuevas medidas estructurales y más ayudas fiscales. Lo de arrimar el hombro no lo han entendido.

Para **Galindo**, además es complicado que se pueda cambiar el modelo intensivo y expansivo de la última década, mientras no se consiga acabar con los enormes excedentes de vivienda libre construida. Su cálculo es que no se logrará antes de que pasen tres o cuatro años. A su juicio, en tanto no se absorba el stock

de vivienda existente en España, los promotores no van a reanudar de forma masiva la construcción de viviendas. **Galindo** advirtió al Gobierno los efectos que ese frenazo en la actividad está generando en el crecimiento económico y en el propio empleo. El Gobierno incluso justificó en parte el déficit incurrido en el primer semestre del año.

Asimismo, **Galindo** considera tarea del Gobierno controlar el fraude en el mercado de suelo, generar confianza en el entorno internacional y articular los mercados de vivienda libre y protegida para que puedan complementarse. En cuanto a las entidades financieras, según su criterio, tendrían que arrimar el hombro y ser menos restrictivas en la concesión de créditos, ya que les considera en parte responsables de un "boom"



Hay gran excedente de vivienda.

inmobiliario en el que los promotores financiaban sus proyectos muy fácilmente.

Mientras unos y otros tratan de encontrar la razón a la crisis, las cuentas del Estado ya generan déficit, y los morosos sean particulares o empresas crecen de forma galopante: un 84% los particulares y del 98,3% las empresas.

El Estado entra en déficit

Parece que se han acabado los márgenes. Tres años después, las cuentas del Estado han vuelto a registrar un déficit que el Ejecutivo de **Zapatero** justifica por el fuerte parón del sector inmobiliario y el aumento de los costes. Todo unido ha llevado a un saldo negativo en 4.683 millones de euros, el 0,42% del PIB. El saldo negativo de las cuentas del Estado no se daban desde junio de 2005. A ello también han ayudado las medidas económicas adoptadas por el Gobierno en este periodo, especialmente la deducción de 400 euros en el IRPF para asalariados, autónomos y pensionistas.

Hacia tan sólo un año que el Estado había registrado un superávit de 5.218 millones de euros. El déficit es consecuencia en este primer semestre de unos pagos que se situaron en 71.617 millones de euros, con un aumento del 10%, y de unos ingresos que ascendieron a 66.934 millones de euros, lo que supone un descenso del 4,8%. Hay que volver a decirlo, el descenso de los ingresos ha afectado de manera significativa al IVA, fruto de la caída registrada, sobre todo en el sector inmobiliario.

El Gobierno ya había reconocido hace varias semanas que el Estado no iba a cerrar el año con superávit, y **Pedro Solbes** alertó hace poco que las medidas como la de los 400 euros habían agotado el margen de maniobra. ¿Pedirá el ministro revisar las previsiones recogidas en los Presupuestos Generales del Estado para el 2008, en los que se estimaba un superávit del 1,15% del PIB?