



JÚLIA MANRESA
MADRID

La crisi del totxo: vells supervivents i nous reis del sector

Socimis, fons d'inversió internacionals i bancs són els nous grans propietaris del sector immobiliari espanyol

La crisi financera global va agafar Espanya plena de grues i bastides que s'aguantaven amb peus de fang. L'economia estatal va passar de deure a la construcció més d'un 10% del valor afegit del seu PIB a quedar lleugerament per sobre del 5%, segons les últimes dades de la patronal de la construcció Seopan. El sector del totxo s'havia endeutat fins les celles per poder arribar a construir més de 550.000 habitatges a l'any. L'esclat d'una bombolla com aquesta va enfonsar el sector i va deixar petites i grans empreses a la ruïna. És inevitable pensar en casos com el de Martinsa Fadesa, però també hi ha hagut supervivents que ara tornen a agafar embranzida i d'altres que han sabut aprofitar les noves circumstàncies.

"Les empreses que han subsistit fins ara és perquè han reformat el tipus de producte i de negoci: abans es dedicaven molt a construir habitatge i una mica a obra pública, i ara ho fan al revés i fora d'Espanya", diu el catedràtic d'Economia de la Universitat Pompeu Fabra José García Montalvo. Un informe de l'Institut d'Estudis Econòmics sobre el sector de la construcció constata que aleshores gairebé el 50% del valor afegit (VAB) de la construcció corresponia a la construcció d'edificis, i només un 13% corresponia a obra civil.

Quins van fer fallida? A banda del cas de Martinsa Fadesa, que arrossegava 3.500 milions d'euros de deute, també hi ha Reyal Urbis, amb un nivell d'endeutament semblant i que va entrar en liquidació ara fa un any. La immobiliària Nozar també és un dels casos més sonats. Una de les empremtes més evidents que han quedat de casos com aquests és el podi de la llista de morosos que es publica anualment. Les immobiliàries són les responsables de gairebé sis de cada deu euros impagats a Hisenda, segons les dades elaborades per l'ARA amb la llista del 2017. Reyal Urbis encara deu més de 360 milions d'euros, i Nozar 197. Martinsa Fadesa ha anat reduint la factura fins als 50 milions d'euros.

Com explica Julio Rodríguez, economista del col·lectiu Economistas Frente a la Crisis, els que sí que van aconseguir sortir-se'n van ser "alguns promotors molt capitalitzats". De fet, els supervivents van

Opinió
A les pàgs. 34 i 35, Miquel Puig, Josep Ramoneda i Elena Costas analitzen l'origen de la crisi i rastregen els seus efectes polítics i socials fins avui



Grues de construcció i operaris treballant en un edifici d'obra nova situat a l'Hospitalet de Llobregat. XAVIER BERTRAL

necessitar grans injeccions de capital i una reestructuració del negoci venent-se els actius tòxics per poder tirar endavant. Un dels casos més famosos va ser el d'Astroc, de l'empresari Enrique Bañuelos, que des que va sortir a borsa el 2006 va arribar a revaloritzar-se un 1.000%. Bañuelos fins i tot es va colar a la llista Forbes dels més rics del món i Amancio Ortega va arribar a ser inversor de la companyia. Però el 2007 les seves accions van començar a caure en picat i va tancar l'any amb pèrdues de més de 200 milions. D'aleshores ençà aquest negoci ha sigut adquirit per altres societats fins a arribar a ser el que és ara, Quabit Inmobiliària.

L'auge de les socimis

Són semblants al cas d'Astroc els de Metrovacesa (amb el Santander i el BBVA com a principals accionistes), Colonial o Realia, que s'han convertit en patrimonialistes després de desfer-se dels seus actius tòxics. "Són algunes de les antigues immobiliàries, però ja tenen una altra vocació", diu Montalvo, que posa l'exemple de la catalana Colonial: "Ja no és una constructora, és una societat patrimonial". De fet, Colonial es va transformar en una societat i es va fusionar amb Axiare per acabar constituint a finals de maig un gegant immobiliari.

Les socimis són un dels nous reis del sector immobiliari espanyol. Són societats d'inversió immobiliària que gaudeixen d'alguns privilegis fiscals i que han de tenir un 80% dels actius destinats al lloguer. Les principals són Merlin, que va adquirir actius de Metrovacesa per crear la més gran d'Espanya; Hispania, que fins fa poc tenia el magnat George Soros com a principal accionista, i Lar España.

Bancs

Es van convertir en els grans propietaris d'immobles un cop punxada la bombolla

Però els grans aportadors de liquiditat al sector immobiliari són els fons d'inversió, que han adquirit massivament carteres d'immobles que els bancs acumulaven, ja sigui de manera directa o entrant en socimis. Un dels més destacats és Blackstone, que va llançar una opa sobre Hispania i arriba a controlar fins a 20.000 milions d'actius immobiliaris a Espanya. També hi ha el fons nord-americà Lone Star, que va crear Neïnor Homes, la primera promotora que sortia a borsa a l'Estat des de feia una dècada. Altres noms importants dins aquest sector són Aedas, Vårde Partners, Cerberus, Orion, HIG o GreenOak, entre d'altres. Tot plegat fons que han aprofitat el context europeu de tipus baixos per adquirir actius que les antigues promotores van deixar com a deute als bancs. Aquests últims també com a agents importants en el sector perquè alguns han constituït promotores o societats d'actius immobiliaris, com el BBVA amb Avantespacia o el Sabadell amb Solvia.

ELS GUANYADORS I ELS PERDEDORS DE TOTA UNA DÈCADADA

Supervivents i noves estrelles

Metrovacesa

És una immobiliària supervivent. Entre el Santander i el BBVA en controlen el 60%.

Realia

Va seguir un camí similar a Metrovacesa i es va alliberar dels actius tòxics.

Blackstone

Aquest fons dels EUA és un dels grans propietaris d'actius immobiliaris a Espanya.

Socimis

Colonial, Merlin o Hispania són ara noves societats d'inversió amb privilegis fiscals.

Les grans fallides

Reyal Urbis

Va fer fallida i es va convertir en l'empresa més morosa de l'Estat.

Nozar

Ha estat 10 anys en procés concursal amb uns 2.000 milions de passiu.

Martinsa Fadesa

Un dels casos més sonats. Encara arrossega 50 milions de deute amb Hisenda.

Aifos

Promotora de la Costa del Sol dedicada al turisme que va fer fallida.