

La inmobiliaria Habitat suspende pagos, asfixiada por una deuda de 2.300 millones

La quinta promotora española cae lastrada por el préstamo que pidió para comprar una filial de Ferrovial

R. C / M. J. A.

COLPISA. BARCELONA / MADRID

La catalana Promociones Habitat, quinta inmobiliaria española por tamaño, presentó ayer proceso concursal voluntario, un procedimiento equivalente a la antigua suspensión de pagos, incapaz de seguir adelante con su actividad normal bajo el peso y las consecuencias de una deuda que asciende a 2.300 millones.

A la tercera va la vencida. Aunque el pasado febrero consiguió negociar un acuerdo de refinanciación, no pudo cumplir los plazos, y en septiembre fracasó al re-

currir a sus accionistas para pedirles que aceptaran una ampliación de capital. Las condiciones del mercado han empeorado de manera dramática, mientras tanto, y Habitat ha tenido que seguir la estela de Llanera, Martinsa-Fadesa y Tremón, entre otras sociedades a las que la crisis del ladrillo ha arrastrado en su desplome.

Por importe, esta suspensión de pagos es la segunda más abultada de la historia reciente del sector, al superar los 900 millones de deuda que llevaron al grupo Tremón a declararse insolvente. La mayor suspensión de pagos la protagonizó Martinsa Fadesa, con un pasivo de 5.200 millones de euros. Tampoco la que fuera primera inmobiliaria española por activos no pudo cumplir con los compromisos a los que llegó con los bancos acreedores.

Provisiones realizadas

Controlada por su presidente, Bruno Figueras y su socio Josep Suñol, y con Ferrovial como segundo accionista, entre los propietarios de Habitat figuran también el dueño de Mango, Isak Andic o el de Hoteles Hesperia, José Antonio Castro, entre otros empresarios conocidos. Acreedores de Habitat son, por este orden, La Caixa (a la que debe 232 millones), Caja Madrid (220 millones), Banco Santander (218 millones), BBVA (200 millones), Banco Popular (160 millones) y hasta un total que ronda las 40 entidades de crédito. Con la mayoría de ellas suscribió la promotora un préstamo sindicado de 1.600 millones, que constituye el grueso de su deuda, para comprar



Urbanización Las Terrazas de Parquesol, en Valladolid. / R. GÓMEZ

En Valladolid edifica la urbanización Las Terrazas de Parquesol, de 35 viviendas

Ferrovial Inmobiliaria hace justos dos años, en tiempos en los que todavía alimentaba expectativas de mayor rentabilidad por la vía de la expansión del negocio.

A las entidades de crédito no se les incrementa la necesidad de realizar provisiones, porque la mayoría de ellas ya dotaron las cantidades prestadas a Habitat a la vista de las dificultades que venía pre-

sentando. Crecerá, no obstante, la morosidad del sistema, porque cuando una sociedad presenta concurso de acreedores, toda la deuda que mantiene pendiente con un banco o caja entra en la categoría de morosa.

La promotora anunció en un comunicado que aspira a mantener la actividad comercial con normalidad, y aseguró que colaborará con el juez y la administración concursal para alcanzar un acuerdo con los acreedores, responder a las obligaciones de pago y sentar las bases del desarrollo futuro. Habitat defiende que su proyecto empresarial, «via-

ble en su totalidad», se ha visto afectado por la actual crisis financiera e inmobiliaria, pero está respaldado «por activos de alto valor que le dan solidez».

La inmobiliaria, con unos cien trabajadores de plantilla, construye en Valladolid la urbanización residencial Las Terrazas de Parquesol, 35 viviendas en un edificio dividido en cuatro portales de cuatro alturas.

Habrán más casos

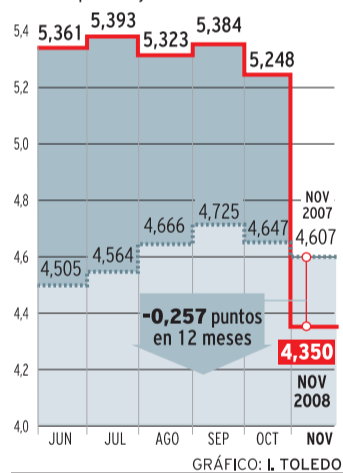
Pero la promotora catalana no será la última en acudir al procedimiento concursal. Colonial ha presentado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores el folleto de una emisión de bonos en el que admite que depende de la venta de sus participaciones del 15,45% en Fomento de Construcciones y Contratas, del 33% en SLF y el 100% de Riofisa o, por lo menos, de una parte de sus activos, para no incurrir en impago de la deuda, o en insolvencia y declaración de concurso.

El vicepresidente económico del Gobierno, Pedro Solbes, hizo ayer un llamamiento a las inmobiliarias y a las entidades que les financian para que realicen esfuerzos destinados a encontrar soluciones que permitan mantener el tejido empresarial español. Ese empeño no impedirá que se produzcan concursos de acreedores, reconoció.

Solbes atribuyó las suspensiones de pagos que se están sucediendo en el sector inmobiliario a la herencia de «un periodo de bonanza, casi de exceso, en el sector de la construcción», y observó que ahora se está produciendo cierta vuelta a la normalidad. «Empresas que apostaron, no con mala fe, porque las cosas iban a seguir en la misma dirección, han tomado más riesgos, al igual que sus financiadores», comentó, para concluir que de esa actuación derivan los actuales problemas.

EVOLUCIÓN DEL EURÍBOR

Datos en porcentaje



La rebaja del Euribor abarata en 36 euros al mes la hipoteca media

COLPISA MADRID

El Euribor a un año cerró el mes de noviembre con una tasa media del 4,35%. Por primera vez en tres años, y tras una escalada que se prolonga desde septiembre del 2005, los contratos hipotecarios a los que corresponde realizar la revisión anual a partir del 17 de diciembre y hasta el 16 de enero del 2009 verán rebajada su cuota, porque hace un año la referencia estaba en el 4,607%.

Los suscriptores de una hipoteca media –estimada en 150.000 euros a 20 años– se beneficiarán de un recorte mensual de unos 36 euros. Mucho mejor lo tendrán los hipotecados con revisión semestral, pues en junio el Euribor a un año rozaba los máximos históricos, al llegar a un 5,361%. El 'descuento' mensual se acercará, para un contrato típico, a los 75 euros.

ANÁLISIS

EL PROBLEMA DE LA SOLUCIÓN

JOSÉ GARCÍA MONTALVO CATEDRÁTICO DE ECONOMÍA EN LA UNIVERSITAT POMPEU FABRA

El pinchazo de la burbuja inmobiliaria continúa con el guión previsto, y que ya hemos visto otras veces en el pasado. El primer impacto de importancia lo sufren las empresas inmobiliarias y constructoras. La lista de las que están en concurso de acreedores, o incluso en quiebra, es ya enorme. El nivel de deuda acumulado durante los años de la orgía crediticia (unos 314.000 millones de euros, el 30% del PIB) imposibilita un desapalancamiento suave y controlado. La disminución del tipo de interés

es una buena noticia, especialmente para las familias que pagan una hipoteca a tipo variable, pero no resolverá el problema de las empresas inmobiliarias. El efecto del tipo de interés sobre la demanda de nuevas viviendas ha dejado de ser relevante. En estos momentos son las expectativas sobre caídas más acusadas del precio de la vivienda las que están deprimiendo la demanda, al revés de lo sucedido en los últimos años, cuando la confianza irreal en grandes incrementos de precios futuros provocaron una fiebre del oro inmobiliario.

Por tanto, la bajada del tipo de interés no recuperará la demanda, por lo cual las empresas inmobiliarias seguirán registrando un declive espectacular de sus ventas y será muy difícil que puedan desapalancarse de forma controlada, a pesar de que se reduzca la presión del euribor. Y no nos engañemos: el problema no es únicamente que el grifo crediticio está medio cerrado. Son también los muchos compradores que no querían un crédito en la actualidad aunque se lo dieran. ¿Cómo se pueden reajustar las expectativas de familias

e instituciones crediticias? Sólo hay una forma: una caída rápida y significativa de los precios de la vivienda, hasta un punto que haga factible que una familia de renta media pueda acceder a la compra con niveles de riesgo prudentes. Los bancos se lo dicen a las inmobiliarias: no hay crédito si el precio de las viviendas a construir no baja entre el 30% y el 40%. No tiene sentido prestar a un promotor para que construya unas viviendas cuyo precio será tan elevado que muy pocas familias podrán subrogarse el crédito con las condiciones de prudencia normales (20% de entrada sin tasaciones artificiales y una cuota que no supere el 30% de la renta familiar disponible). Es así de fácil.