



ISSN 1988-6047 DEP. LEGAL: GR 2922/2007 Nº 14 – ENERO DE 2008

“ÉPOCA DE VACAS FLACAS PARA LAS INMOBILIARIAS”

AUTORÍA MARIA ROSEL BOLIVAR RUANO
TEMÁTICA ECONOMÍA
ETAPA FORMACION PROFESIONAL

Resumen

En este artículo se muestran las principales causas que han provocado que el negocio inmobiliario caiga al suelo. Dichas causas pueden servir para los alumnos de grado superior en administración y finanzas comprendan ciertos aspectos claves en una economía, como se relacionan las principales variables económicas y la importancia de una buena gestión empresarial. Me parece importante que el alumnado sea consciente de los problemas de actualidad y desarrolle un espíritu crítico ante estos, por lo que desarrollaremos actividades didácticas para que así sea.

Palabras clave

Inmobiliarias, renegociaciones de deuda, refinanciaciones de deuda, provisiones, paro, concurso de acreedores, crisis Subprime, suspensiones de pagos, caídas de valor en Bolsa, liquidez.

1. ¿QUÉ NOS HA LLEVADO A ESTA SITUACIÓN?

Las empresas del sector inmobiliario están siendo noticia día tras día por motivos negativos. Una situación de falta de liquidez, por lo que las principales entidades financieras están refinanciando las deudas a paso acelerado, para evitar que tanto inmobiliarias como entidades financieras se hundan, así como expedientes de regulación de empleo están redefiniendo lo más rápido que pueden sus estructuras financieras y societarias para adaptarse a esta época de vacas flacas que este tipo de negocio atraviesa.



ISSN 1988-6047 DEP. LEGAL: GR 2922/2007 N° 14 – ENERO DE 2008

Actividad didáctica: cada alumno habrá de traer a clase noticias bien buscadas en Internet o recortes de periódico, leeremos las más relevantes en voz alta y extraeremos conclusiones, todo esto nos servirá para comprender como más detalle lo que está ocurriendo en la economía española.

2. ANALIZAMOS EN CLASE LAS CAUSAS DE ESTA SITUACIÓN

- La crisis que atraviesa la promoción de viviendas tiene su origen en el segundo semestre del año 2007, esta crisis global nacida en EE.UU. ha provocado en España y todos los países una situación de desconfianza en los mercados monetarios, lo que ha conllevado a que disminuya la financiación por el cierre del grifo por parte de los mercados mayoristas, donde nuestras entidades y establecimientos financieros acudían a comprar dinero. Según pronostican analistas de este sector, inclusive la ministra de la Vivienda en España esta situación se va a prolongar hasta 2010.
- El descenso de la demanda de viviendas, ha conllevado negativos resultados para la economía, ya que el principal motor de ella era la construcción, como son el encarecimiento de la cesta de la compra por las subidas del petróleo y de los cereales, subidas de tipo de interés (debido a las restricciones que existen en las concesiones de créditos tanto a particulares como a promotores) pero lo realmente preocupante es la cantidad de familias que no pueden pagar sus hipotecas debido a las pérdidas de empleo que se están produciendo en el sector inmobiliario; David Taguas, es el director de la Oficina Económica de Moncloa y afirma que: "por cada piso que se va a dejar de construir significa una pérdida de 2,3 empleos". Las colas en las oficinas de INEM son cada vez más largas y son muchos los que están en el paro.
- Aumento del número de disoluciones societarias en este sector desde los primeros meses de 2008, principalmente una causa de esto es que el ciclo de la actividad inmobiliaria, que tiene proyectos de maduración a largo plazo que han sido financiados a corto plazo, lo que ha provocado grandes desfases de tesorería.



ISSN 1988-6047 DEP. LEGAL: GR 2922/2007 N° 14 – ENERO DE 2008

Actividad didáctica: En el aula de informática analizaremos diferentes gráficos del Instituto Nacional de Estadística (INE) y Confederación de Cajas de Ahorro (CECA), donde además de aprender a analizar gráficos y utilizar páginas específicas de economía veremos con datos numéricos las causas.

3. ¿POR QUÉ EL SECTOR INMOBILIARIO UNO DE LOS MAS CASTIGADOS?

- Principalmente porque hemos querido abarcar más de lo que podíamos, de la nada el que menos te lo esperabas era constructor y los negocios sin un conocimiento previo y una buena gestión del riesgo son muy pero que muy peligrosos.
- Se ha producido una compra indiscriminada de suelo, para ver quien construía mas, hasta que el saco se ha roto, y ahora somos todos víctimas de esta situación, que esperemos que dure poco y sepamos extraer conclusiones, para no caer en errores pasados.
- El exceso de endeudamiento, ya que nuestras entidades financieras nos concedían créditos y préstamos con ciertas garantías que hoy no existen, como es el caso de las nóminas, ¿cómo no conceder una hipoteca a un albañil ó peón de obra con unos ingresos brutos de 50000 euros anuales?, con lo que nos encontramos en hoy con titulares como este “ la banca sufre pérdidas de 560000 millones en la crisis” el repunte de la morosidad y la falta de liquidez , que en muchos casos se intenta subsanar con ampliaciones de capital y refinanciaciones de deuda No sólo los bancos españoles sino que la banca mundial se anota pérdidas desde julio de 2007 por valor de 560.700 millones, que aumentará en los próximos meses. con caídas en la capitalización bursátil de las empresas con presencia en la Bolsa.
- Sin control, cuesta bajo y sin frenos, ¡sí señor! ¿Dónde está la planificación comercial? ¿Cuáles eran nuestras previsiones de ventas? ¿Dónde estaba fijado nuestro precio de venta? ¿En la competencia, quizá? , ¿Donde está todo la teoría que aprendimos en las universidades y en los institutos?; "todo se vende a cualquier precio", debió de ser el lema de esas sociedades inmobiliarias que hoy luchan por no caer en picado, y a las que el gobierno está prestando especial atención.



ISSN 1988-6047 DEP. LEGAL: GR 2922/2007 N° 14 – ENERO DE 2008

- Saber donde está el límite, ¿Han buscado estas empresas soluciones a tiempo?, la elaboración de un plan de marketing estratégico que contemple aspectos como puede ayudar a la búsqueda de soluciones con :

- Definición del perfil de cliente objetivo
- Estudio de las necesidades y preferencias de los clientes
- Compras concretas de terrenos, a precio razonable y que responda a un interés de potenciales clientes, previamente identificado
- Construcción de viviendas acordes al producto requerido por el cliente, es decir, construyendo en unas zonas determinadas, con unas calidades acordes a un precio final que está dispuesto a pagar el cliente
- Previsión de ventas para un análisis financiero que permita determinar cuantas obras iniciar y cuantas sacar a la venta
- Promoción y comunicación de las obras para acelerar el ciclo de ventas y mejorar la situación financiera
- En definitiva, elaborar acciones de marketing inmobiliario a medio y largo plazo.

Actividad didáctica: se repartirán en clase estados contables de algunos bancos y cajas de ahorro españolas, veremos como desde 2004 a 2007 han obtenido gran cantidad de ingresos por hipotecas y créditos consumo, además veremos algunos gráficos que nos indican como la tasa de morosidad entre los españoles se está incrementando, ¿hemos vivido por encima de nuestras posibilidades? intentaremos dar respuesta en clase.



ISSN 1988-6047 DEP. LEGAL: GR 2922/2007 N° 14 – ENERO DE 2008

4. PRINCIPALES INMOBILIARIAS CON DIFICULTADES

Destacaremos a continuación algunas de las empresas, que hoy por hoy no están pasando por su mejor momento, la fiesta se les ha acabado a:

4.1. Martinsa - Fadesa: es una de las grandes víctimas de esta crisis hipotecaria en España, se trata de la mayor suspensión de pagos de la historia con un pasivo de 5.200 millones de euros que entre sus acreedores se encuentra Caja Madrid, La Caixa y el Popular; la mayor inmobiliaria española por activos (sobrevalorados como han declarado los administradores de la inmobiliaria a CNM V), no han podido cumplir con los compromisos a los que llegó con los bancos acreedores.

Esta decisión se adopta ante la constatación de las graves dificultades de tesorería que genera la no obtención del crédito de 150 millones de euros que la compañía precisaba para dotarse de liquidez y seguir desarrollando sus proyectos con normalidad. El Consejo de Administración de Martinsa-Fadesa ha instado el Concurso Voluntario tan pronto como ha tenido certeza de la imposibilidad de dicho crédito, para evitar así cualquier perjuicio futuro a sus acreedores o proveedores", añade la nota de Martinsa.

Esta inmobiliaria no descarta recortes de personal, en lo que va de año ha eliminado ya el 35,6% de su plantilla.

4.2.Colonial: en septiembre de 2007 logró refinanciar casi 7000 millones de un préstamo sindicato que tenía con varios bancos acreedores, aunque esto no ha sido suficiente porque la inmobiliaria ha perdido en lo que va de año 2475 millones debido a la depreciación de la valoración de sus activos inmobiliarios.

Según la consultora CB Richard Ellis: "a cierre de septiembre de este año, los activos inmobiliarios de Colonial presentaban un valor de 9436 millones lo que provocaba una devaluación del 14,2%, con relación al cierre de 2007", su cifra de negocios se redujo en un 23,7%.

La junta extraordinaria de accionistas de Colonial ha dado su visto bueno a una emisión de obligaciones convertibles por valor de 1.429 millones de euros, lo que permitirá a Colonial duplicar sus fondos propios hasta 2.580 millones de euros, y reducir su deuda en un 16%, hasta 7.546 millones.



ISSN 1988-6047 DEP. LEGAL: GR 2922/2007 N° 14 – ENERO DE 2008

La empresa en los nueve primeros meses del año no ha vendido ninguna vivienda y ha sufrido la cancelación de algunas preventas.

4.3.Reyal- Urbis: al igual que muchas de las inmobiliarias también ha conseguido una refinanciación de deuda por valor de 3010 euros, la compra de ciertos activos de la compañía han dado cierta tregua a la compañía que se encuentra hoy en día en un delicada situación, con reducciones de personal de hasta el 20% de la plantilla.

4.4.Vallehermoso: la promotora de Sacyr ha entregado 2451 viviendas en los nueve primeros meses del año, pero esto no queda ahí, Vallehermoso atraviesa un delicada situación debido a la necesidad que tiene de vender activos, para reducir deuda y pasar los malos momentos de la mejor manera posible.

4.5. Renta corporación: ha registrado 25,2 millones de pérdidas en los nueve primeros meses del año. Renta Corporación logró en agosto de 2008 un aplazamiento para su préstamo y en octubre solicitó revisar sus términos para adecuarlos a la situación de deterioro de los mercados financieros por la reducción de su actividad y reconocido la importante crisis de liquidez le perjudica notablemente.

4.6.Afirma: se ha visto obligada a dotar provisiones por 293 millones para compensar la depreciación que han sufrido sus activos por el pinchazo inmobiliario. Según ha explicado la compañía en un comunicado remitido a la CNMV, la caída que han experimentado en lo que va de año las ventas de suelo y los alquileres han sido otro lastre insalvable para sus cuentas

De enero a junio la cifra de negocios del grupo inmobiliario ha crecido un 4,3%, hasta 303,5 millones de euros, gracias, según la compañía, a la entrega de 683 viviendas. Estas entregas le han reportado a Afirma unos ingresos de 196,9 millones de euros, más del doble que una año antes.

En cuanto a la facturación por venta de suelo, en el primer semestre de 2008 Afirma ha experimentado una caída del 44,3%, hasta 105,8 millones de euros, mientras que la cifra de negocio procedente de los alquileres ha sido de 546 millones, lo que supone un descenso del 89% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente



ISSN 1988-6047 DEP. LEGAL: GR 2922/2007 N° 14 – ENERO DE 2008

4.7. Urbas: con 15,9 millones de euros en pérdidas en los nueve primeros meses del año, la compañía afirma que estas pérdidas sufridas este año se deben principalmente al incremento de costes financieros, reducción de márgenes comerciales y a la depreciación de existencias.

La Junta General extraordinaria de la inmobiliaria Urbas Guadahermosa ha aprobado con el 99,8% de los votos a favor la emisión de obligaciones convertibles en acciones hasta un importe máximo de 40 millones de euros, para reducir deuda.

Según informó la inmobiliaria a la CNMV, la Junta aprobó también un aumento de capital social en la cuantía necesaria para atender a las peticiones de conversión de obligaciones e intereses generados por éstas, con el límite máximo de 55 millones de euros.

4.8. Habitat: con una deuda de 1586 millones de euros, esta en situación bastante delicada, después de refinanciar la deuda con 39 entidades, la empresa busca otros acuerdos, hoy por hoy la empresa se encuentra en venta, si en venta, después de haber refinanciado la deuda con 39 entidades, la inmobiliaria, busca nuevas soluciones ya que los pagos se les vienen encima sin poder hacerse cargo de estos

En este apartado he querido explicar y demostrar con cifras y datos suministrados por las propias empresas y CNMV, la gravedad de la situación en la que estamos inmersos, que según las predicciones de analistas y expertos en la materia no conseguiremos vencer hasta pasado el año 2010.

5. CONCLUSIÓN:

Nada que ver el famoso crack del 29 con la falta de liquidez a nivel mundial a la que hemos dado lugar entre todos, y digo entre todos, porque todos hemos participado en esta fiesta, en la que alegremente se compraban pisos como si fueran rosquillas de pan, se concedían préstamos con cierta alegría y ahora estamos resacosos, con dolor de cabeza y endeudados hasta el cuello; son muchos a los que les preocupa como sacar a sus familias adelante, ya que muchos cabeza de familias están en la cola del



ISSN 1988-6047 DEP. LEGAL: GR 2922/2007 N° 14 – ENERO DE 2008

INEM, las tasas de morosidad crecen a pasos agigantados en España, un país con un sólido sistema financiero y ejemplo a seguir por todos, se está tambaleando cada día mas.

Los españoles hoy más que nunca somos conscientes de lo que estamos viviendo y de lo que nos queda por pasar, nos queda el consuelo de que nuestras entidades financieras nos den una tregua en los pagos para que no caigamos todos al suelo.

Me ha hecho gracia esta frase que en Internet he encontrado en la que se nos dice que: “EN EL 29 LOS BANQUEROS SE TIRABAN POR LA VENTANA Y AHORA TIRAN LA CASA POR LA VENTANA”, nunca mejor dicho, pero que los fallos sirvan para no cometerlos más, aprender de ellos y ser conscientes de que la economía es cíclica y que en algún momento las luces de la fiesta se iban a apagar.

6. .BIBLIOGRAFÍA

- Calvo A. Parejo, J.A.,y otros.(2005) Manual de sistema financiero español. Ariel Economía, Barcelona
- www.elpais.com
- www.cnmv.com
- www.eleconomista.es

Autoría

- MARIA ROSEL BOLIVAR RUANO
- GRANADA
- rosel_br@hotmail.com