

[Cotizalia.com](#) > [VIVIENDA](#)

La soga de la financiación se afloja en un nuevo año de sequía para las inmobiliarias españolas

22/04/2011

El mercado de la vivienda en España se enfrenta todavía a unos meses complicados. **La falta de financiación para la compra de viviendas, el empuje de la segunda mano o la insuficiente caída de precios** pueden jugar en contra de los inmuebles de primera mano y dificultar, por tanto, la salida del más de millón y medio de viviendas que existen sin vender en el mercado español.

A falta de conocer datos oficiales, expertos, agencias y operadores inmobiliarios apuntan hacia un brusco descenso en las operaciones de compraventa tras el fin de la deducción fiscal en 2010. **Hasta la segunda mitad de 2012 no se observa una mejora de la actividad, mientras que no será hasta 2015 cuando ésta alcanzará unos ritmos decentes**, según explicaba recientemente a Cotizalia.com **Fernando Rodríguez Acuña, presidente de RR. de Acuña y Asociados**.

Las inmobiliarias se enfrentan, por tanto, a un ejercicio de sequía aunque lo harán con la soga de la financiación más floja que en ejercicios precedentes. Metrovacesa o Grupo Pinar han sido las últimas en llegar a un acuerdo con sus acreedores. Con anterioridad otras grandes del sector como Reyal Urbis o Colonial también han conseguido acuerdos con sus acreedores, mientras que a Renta Corporación, que pretende conseguir la luz verde este mes, se le acaba el tiempo. Martinsa Fadesa, por su parte, lograba superar el concurso de acreedores -como también hicieron Llanera o Habitat- a principios de marzo.

RR. de Acuña y Asociados cuantificaba en cerca de 260.000 millones las deudas del sector inmobiliario español con las entidades financieras, según los balances correspondientes a 2009 de las 58.734 empresas analizadas por el informe. *The Economist* cifra esta cantidad en **323.000 millones de euros o el 31% del PIB**.

Según la consultora, el 40,1% del total de estas empresas (23.571) se encuentran presuntamente en quiebra y deben a las instituciones financieras un total de 136.127 millones de euros, y no está dispuesta a darlos por perdidos. El 20% del total (11.742) mantiene un crédito de 74.078 millones de euros con bancos y cajas, y presenta una relación de fondos propios y un pasivo exigible del 36,6%, cifra similar a la histórica del sector. El 39,9% de empresas restantes (23.421) suman un crédito con la banca de 49.435 millones de euros.

¿En qué punto se encuentran las grandes inmobiliarias españolas?

Metrovacesa. Ha sido la última en cerrar el proceso de refinanciación de su deuda, que asciende a 5.725 millones de euros. Lo conseguía el lunes tras lograr el visto bueno de la Corte Superior de Justicia británica. El acuerdo de refinanciación **ha contado con el respaldo de acreedores que representan el 95,2% de su pasivo**. Otro 0,2% del pasivo votó en contra del acuerdo y el porcentaje restante (4,6%) se abstuvo. La inmobiliaria que preside **Vitalino Nafría podrá recortar su endeudamiento en 1.200 millones de euros** (hasta los 4.525 millones) y obtener un plazo de carencia en el pago del principal de cinco años.

En la actualidad, Santander, Banesto, BBVA, Caja Madrid, Banco Pastor, Banco Sabadell, 'La Caixa' y Barclays controlan un 77% del capital de la inmobiliaria desde que a comienzos de 2009 ejecutaron las deudas de la familia Sanahuja, ex accionista de control de la empresa.

Grupo Pinar. [El 13 de abril](#) alcanzaba un acuerdo con todos sus bancos acreedores para refinanciar su deuda de 770 millones de euros. La compañía reduce su deuda hasta los 455 millones de euros, dado que el pacto incluye la venta de activos no estratégicos a los bancos por un monto de 338 millones. Además, la compañía logra un periodo de carencia en el pago tanto de intereses como del principal de la deuda hasta el 2014.

La refinanciación incluye además una inyección de capital a la empresa de 23 millones de euros, de los que doce millones son aportados por los accionistas de la inmobiliaria y los once millones restantes por su 'pool' de bancos. La inmobiliaria está controlada por la Corporación Sánchez Carrascal, con el 55% del capital, en el que también participa Warburg Pincus, con un 18%, además de Caja Avila (10%), Caja Segovia, con otro 10%, y Caja Círculo (7%).

[Renta Corporación.](#) La inmobiliaria continúa buscando un acuerdo de reestructuración de su deuda financiera con las entidades acreedoras y [espera conseguirlo durante este mes de abril, "aunque no existe certeza sobre el éxito del proceso"](#). "De no alcanzarse un acuerdo, añade, la sociedad convocaría su junta general de accionistas para la adopción de las medidas que puedan venir exigidas por su situación patrimonial". La compañía **cerró 2010 con un resultado negativo de 27,9 millones.**

Martinsa Fadesa. A principios de marzo anunciaba que había conseguido superar el concurso de acreedores en el que estaba inmersa desde julio de 2008. Fue la mayor suspensión de pagos de la historia empresarial española, dado que la inmobiliaria se declaró insolvente con un pasivo de 7.000 millones de euros. El Juzgado de lo Mercantil de A Coruña dictaba la sentencia por la que aprobaba el convenio de acreedores alcanzado por la inmobiliaria que controla y preside Fernando Martín, y desestimaba las demandas incidentales de oposición que se presentaron al mismo, según informa el Tribunal Superior de Justicia de Galicia.

[Colonial](#) y [Reyal Urbis.](#) Ambas compañías viven una situación algo más tranquila desde hace varios meses. El año pasado cerraron sus respectivos acuerdos de refinanciación y sus plazos de amortización no son tan urgentes. Con el acuerdo, [alcanzado en febrero de 2010](#), Colonial redujo su volumen de deuda de 7.000 a 2.095 millones y establecía un **plazo de carencia de cinco años para devolver el capital más los intereses**, plazo en el que los acreedores de la empresa no cobrarían nada. **Los 1.015 millones de deuda de la llamada 'Colonial mala'** (filial que agrupa el suelo y la actividad promotora) fueron considerados irrecuperable por los bancos acreedores.

Reyal Urbis, por su parte, acordó en mayo de 2010 no poner un euro hasta junio de 2013 por el primer pago correspondiente al crédito sindicado de 3.200 millones. **La deuda total de la compañía ascendía a 4.582 millones de euros.** El pacto de refinanciación comprendía la mayoría del endeudamiento financiero bilateral de la sociedad y de su filial portuguesa, además de los instrumentos de cobertura suscritos por Reyal, así como un crédito sindicado cuyo vencimiento final queda aplazado a diciembre de 2016. Además, **incorporaba una línea de financiación puente de 35 millones de euros, para las necesidades de tesorería para su plan de negocio**, que se amortizará gracias a las desinversiones de activos inmobiliarios