

Als Sanahuja se'ls indigesta Metrovacesa

La família Sanahuja s'ha trobat obligada a sol·licitar concurs de creditors per a Sacresa. L'empresa immobiliària, que arrossega un deute de 1.800 milions d'euros, paga els excessos de la compra erràtica de Metrovacesa, una firma el doble de gran que la seua. És la tercera fallida més greu en tot aquest temps de crisi.

Segurament, dins la col·lecció de relats que Romà Sanahuja tenia per a explicar als seus fills abans d'anar-se'n a dormir, hi faltava la contalla de la cigala i la formiga. Els seus sis plançons es degueren quedar sense escoltar la famosa història de la cigala que es dedicava a cantar i cantar mentre veia passar les formigues carregades de menjar que emmagatzemaven per plantar cara a la duresa de l'hivern. Siga per aquesta mancança, o siga simplement perquè la cobdícia és consubstancial al gènere humà, els Sanahuja viuen en la seua pell la mateixa desesperació que devia sentir la cigala quan caigueren els primers flocs de neu. Arrossegat per l'ímpetu dels seus descendents, el patriarca dels Sanahuja va beneir operacions immobiliàries que ignoraven què podria passar si arribava l'hivern també al seu sector. I l'hivern, efectivament, va arribar.



La seu de Sacresa, empresa pertanyent a la família Sanahuja.

El canvi de conjuntura ha portat aquesta acabada família catalana a l'enèsima caiguda als inferns d'una de les grans empreses del sector immobiliari. Dilluns 28 de juny, l'empresa Sacresa, creada i controlada per la família Sanahuja i crescuda a redós del *desarrollismo* franquista, va presentar sol·licitud de concurs de creditors davant el jutjat mercantil número 2

de Barcelona, amb un deute acumulat de 1.800 euros. La raó és que el *pool* bancari format per una quinzena d'entitats a les quals la família deu 1.600 milions d'euros no considerarà viable el pla presentat per l'empresa. El crosol d'entitats creditores és força ampli, si bé el Royal Bank of Scotland és el que hi té més a perdre. Al banc escocès, Sacresa li deu 320 milions d'euros.

Els pecats del totxo

Sacresa no és ni la primera ni la darrera empresa del sector immobiliari que presenta concurs de creditors. Abans, alguns altres mastodonts del totxo havien fressat el camí de la fallida tècnica a què s'ha trobat abocada l'empresa dels Sanahuja. A casa nostra, experimentaren aquest descens a l'infern Habitat (amb un deute de 2.800 milions d'euros), Llanera (748) o Fbex (640); i a Espanya, Martinsa Fadesa (7.156) o Aifos (1.000). Unes altres empreses, de mida petita i mitjana –algunes de les quals creades a recer de la febre especuladora–, també havien passat aquest tràngol.

La devastació al sector va íntimament relacionada amb la crisi financera originada als Estats Units. Però també, i encara en més gran part, ha estat propiciada per la imprudència de les empreses. Ho assegura un estudi detallat de l'Institut Valencià d'Investigacions Científiques (IVIE), en el qual un equip de tres experts –encapçalats per Belén Gill de Albornoz, professora de la Universitat Jaume I de Castelló– fan la dissecció del comportament de les empreses immobiliàries i constructores durant l'etapa de bonança. El document responsabilitza els directius de les firmes de no haver estat prou previsors i haver balafiat els beneficis generats per la bombolla. L'estudi “La situació de les empreses immobiliàries i constructores en Espanya” diu que no van aprofitar “els quantiosos beneficis que es generaven per apuntalar la situació patrimonial de les empreses quan el cicle canviava. L'estratègia dominant no va consistir a incrementar els recursos propis de les soci-

etats”. Per contra, la plus-vàlua del *boom* immobiliari va anar a parar a les butxaques dels accionistes en forma de dividendes. I els beneficis, de fet, eren ben enlluernadors, fins al punt que el totxo es va convertir en una mena d'El Dorado, pel qual molts se sentiren seduïts. En el període que va del 1995 al 2007, es va produir un “extraordinari” augment de les taxes de rendibilitat financera. El 1997, els accionistes d'aquests sectors obtenien taxes de retorn per la seua inversió menors que les obtingudes en l'agregat de la indústria. Deu anys més tard, n'aconseguien gairebé el doble.

L'estudi dirigit per Gill de Albornoz posa de manifest que els fonaments sobre els quals es bastí el creixement del sector immobiliari i de la construcció (que va passar de representar el 7,5% l'any 1995 al 12,2% el 2007 sobre el total de l'economia) “no van ser sòlids”, perquè es basaven “en les expectatives de continus creixements futurs del preu de l'habitatge”. El dictamen de l'IVIE posa xifres a la bogeria que s'anà desenvolupant al voltant d'aquest sector. L'increment de preus de l'habitatge cal atribuir-lo a una espiral al bell mig de la qual hi havia la pujada del preu del sòl. Entre el 1995 i el 2007 el cost del terreny es va multiplicar per deu, cosa que va repercutir negativament en el preu final de l'habitatge. L'increment s'ha d'atribuir a aquest factor de producció, perquè uns altres factors –com ara la mà d'obra o els materials (vegeu gràfic)– es multiplicaren *només* per 1,6, la meitat que el >>

Darrere, ve el Banc Popular (213), BBVA (150), Bancaixa (79), CAM (75), La Caixa (70) i Caixa Catalunya (63).

Aquest concurs de creditors de Sacresa és el tercer més gran de la història a l'estat espanyol i segueix l'estela que abans havien marcat Fernando Martín amb Fadesa (5.200 milions d'euros de deute, el juliol del 2008) i Bruno Figueras amb Habitat (2.800 milions, el novembre del mateix any). Com en el cas d'aquestes, Sacresa ha estat víctima de la seua imperícia a l'hora de dissenyar la pròpia estratègia. Enlluernats per unes rendibilitats que consideraven il·limitades, les empreses immobiliàries es van llançar a una cursa d'adquisicions que, tan bon punt es va iniciar l'espiral baixista, han esdevingut operacions ruïnoses. Amb els preus dels habitatges en descens –lent, però sense pausa–, s'ha posat de manifest que les companyies

immobiliàries i de la construcció havien estirat més el braç que la màniga.

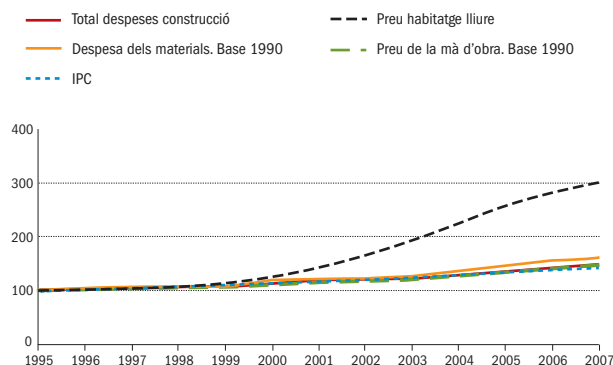
Salt sense xarxa. L'empresa dels Sanahuja va enlairar-se a la dècada dels 60 gràcies a la construcció d'habitatges per a la classe treballadora, la qual cosa li va permetre d'esdevenir una de les firmes més importants del sector a Catalunya, si bé mai no van comptar amb la simpatia de la burgesia catalana. L'any 2007 es van proposar de fer el gran salt. Quatre anys abans havien entrat en l'accionariat de Metrovacesa, la immobiliària més important de l'estat espanyol, perquè el qui aleshores n'era president, Joaquín Rivero, els invità a participar-hi per contrarestar una oferta pública d'adquisició poc amistosa.

Els qui de primer foren aliats, quatre anys després esdevingueren enemics fermes. Encegat per les adquisicions de companyies com ara Colonia,

Martinsa o Habitat, els Sanahuja van jugar-s'hi el tot pel tot: el seu objectiu era aconseguir el control de Metrovacesa, per més que la mida de la firma madrilenya fora molt més gran que no el de Sacresa. Per aconseguir-ho llançaren una opa. L'operació no se l'empassà Joaquín Rivero. Aleshores començà un torcebraç entre el madrieny i el català en el qual Rivero s'alià amb Bautista Soler, pare del president del València CF i màxim accionista de l'equip. La disputa es va enquistar durant mesos, fins que Sanahuja i Rivero van pactar una eixida que acontentava totes dues parts. La solució fou, d'una banda, esqueixar la filial francesa de Metrovacesa, Gecina, de la qual passà a ser president Rivero. D'una altra banda, Sacresa prenia el control de Metrovacesa, després d'haver obtingut crèdits per valor de 6.000 milions d'euros. Els Sanahuja havien aconseguit el seu objectiu.

Despeses de construcció i preu de l'habitatge

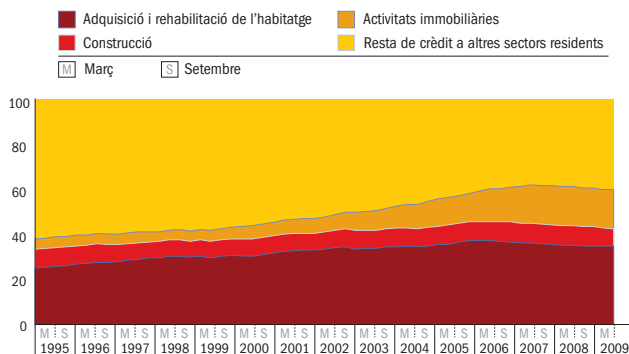
(1995=100)



Fons: INE, Ministeri d'Habitatge, Ministeri de Foment i Fundació BBVA-IVIE.

Crèdit per a la compra d'habitatge, construcció i activitats immobiliàries

En percentatge



Font: Banc d'Espanya.

>>> preu de l'habitatge. El resultat d'aquesta escalada va ser que en el període entre el 2003 i el 2005 s'assoliren increments interanuals de prop del 20%.

Les xifres mostren com bancs i caixes també es van afegir a aquesta mena de bogeria col·lectiva. Com diu l'estudi de l'IVIE, "el combustible que es necessitava perquè la situació continuara era proporcionat per les entitats financeres". Durant el període 1995-2007, el crèdit per la compra d'habitatges es va multiplicar per 9, el crèdit a activitats de construcció per 6,7 i el crèdit a activitats immobiliàries per 25. El resultat fou que les activitats relacionades amb el totxo passaren de representar el 39% del total de crèdit concedit el 1995 a representar el 61% el desembre de 2007.

Aquestes xifres palesen que, en el cas de les empreses, moltes operacions no es cobrien amb els recursos propis –recordem que bona part dels beneficis es van destinar a repartir dividendes entre els accionistes–, sinó a base de

demanar crèdits a les entitats financeres. Això va provocar l'apalancament de les empreses (relació entre el deute i els recursos propis d'una empresa). En un primer moment, i mentre el crèdit va fluir amb normalitat i a taxes d'interès baixes, implicava un augment de la rendibilitat, però també un augment dels riscos, que no es va saber avaluar convenientment. El resultat fou companyies molt endeudades. Per cada 100 euros de fons generats per la seua activitat, aquestes companyies feren créixer el deute propi de 316.

L'estudi de l'IVIE també indica que al sector immobiliari hi hagué un augment d'estoc, que a més es valorava cada volta més car. L'acumulació de terrenys i solars sobrevalorats, que fa tres anys era sinònim d'una posició privilegiada davant els competidors, ha esdevingut al remat un llast que ha abocat al precipici moltes firmes i fortunes grans i mitjanes. La darrera, de moment, ha estat la dels Sanahuja.

El tancament de l'aixeta financera van estroncar el negoci immobiliari, i sense pisos venuts ni diners per a comprar-los, el deute adquirit va esdevenir una càrrega molt feixuga. La situació encara es va complicar més quan la banca es negà a finançar la fusió de l'absorbida i l'absorbent. Així doncs, només un any després d'haver-se apoderat del 80,6% de les accions de Metrovacesa, Sacresa es va trobar obligat a cedir el 65% del capital de la firma a sis de les entitats que li havien prestat els diners: Santander, Banesto, BBVA, Popular, Sabadell i Caja Madrid. L'operació, però, només solucionava una part del problema, perquè encara quedaven

molts préstecs per a cobrir. Des de principi del 2009, Sacresa ha anat trampejant amb uns i altres per tal de guanyar temps, però el recel dels bancs estrangers –i especialment del Royal Bank of Scotland– a assumir actius de la firma en canvi de reduir el deute contret han abocat els Sanahuja al concurs de creditors. Es preveu que el jutge comuniqui si admet o no la sol·licitud abans del mes d'agost.

Fins a l'anunci de la sol·licitud de concurs de creditors de la setmana passada, la trajectòria professional de la família Sanahuja havia estat clapada de llums i ombres. Si bé han estat responsables d'alguns projectes

emblemàtics, com ara la compra de l'antic hospital Sant Joan de Déu, on avui hi ha l'Illa Diagonal, o la reconversió de la plaça de bous de les Arenes en un centre comercial, també havien protagonitzat estrepitosos (i dramàtics) fracassos. L'any 1990, diversos blocs de pisos al barri obrer del Turó de la Peira, a Barcelona, es van esfondrar a causa d'una aluminosi. L'incident va causar la mort d'una veïna. Més recentment, el mes de novembre, la fiscalia anticorrupció va escorcollar la seu de Sacresa per suposada corrupció urbanística en el projecte Can Domenge, a Mallorca.

Violeta Tena