



La quiebra de Rey al 'atrapa' 1.400 millones del Estado...

Inicia su liquidación con una deuda de 400 millones con Hacienda y 1.000 con la Sareb

MARÍA HERNÁNDEZ MADRID El boom inmobiliario de antes de la crisis quedó enterrado ayer definitivamente con Rey al Urbis. La que fuera una de las reinas del ladrillo antes del estallido de la burbuja en 2007 comunicó el inicio de su fase de liquidación a instancias del Juzgado de lo Mercantil número 6 de Madrid; un proceso en el que queda atrapado el Estado con el que mantenía una deuda que ronda los 1.400 millones de euros.

Se trata de la cifra conjunta que la promotora inmobiliaria debe a la Agencia Tributaria (363 millones) y a la Sareb, el llamado banco malo (unos 1.000 millones), dos de los principales acreedores de la compañía que ahora quedan a expensas de la liquidación de los bienes de la promotora.

En este sentido, el juez declara en su auto el vencimiento anticipado de los créditos concursales aplazados y la conversión en dinero de aquéllos consistentes en otras prestaciones, tal y como recoge el hecho relevante remitido por la empresa a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV).

El proceso pondrá fin a uno de los símbolos de la borrachera residencial que vivió España en los años anteriores a la crisis y se saldará como la segunda mayor liquidación de una gran inmobiliaria en el país, tras la de Martins-Fadessa en 2015.

La promotora acumula una deuda total de 3.572 millones de euros, según especifica Europa Press. Su golpe de gracia definitivo llegó el pasado mes de junio después de que sus principales acreedores, entre los que también se encuentran varias entidades financieras, dieran la espalda al plan de reestructuración de deuda planteado por la compañía de Rafael Santamaría.

Dicho plan consistía en pactar con Hacienda una senda de pago unilateral distinta a la del resto de acreedores. A las entidades financieras, la inmobiliaria les propuso subsanar la deuda con dación de activos inmobiliarios, una oferta que, da-

da la depreciación que acumulaban, supondría quitas de entre el 80% y el 90%.

La empresa necesitaba con urgencia conseguir el respaldo de al menos el 75% del préstamo sindicado para superar el concurso de acreedores en el que se encontraba inmersa desde 2013.

Sin embargo, la propuesta no registró la adhesión necesaria y comenzó la cuenta atrás para un gigante del sector creado a raíz de la OPA sobre Urbis en 2006.

Tenía paralizada la promoción y venta desde que cayó en concurso, en 2013

Fue una de las operaciones más importantes del sector inmobiliario en aquellos momentos y de la que surgió un grupo con activos por valor de unos 10.300 millones de euros.

La compañía resultante aspiraba a expandir su negocio a países como Alemania, Francia o Reino Unido, pero la deuda que fue acumulando durante los años de burbuja inmobiliaria ha resultado ser un lastre definitivo.

Reyal tenía paralizada la actividad de promoción y venta de viviendas desde que cayó en concurso de acreedores en febrero de 2013, después de que los bancos rechazaran la que hubiera sido la cuarta refinanciación de su deuda.



Operarios con una grúa. CARLOS GARCÍA POZO

...y las nuevas inmobiliarias vuelven a comprar suelo

Tiran de financiación de fondos extranjeros para adquirir grandes bancos de terreno

M. HERNÁNDEZ MADRID Casi al mismo tiempo que Rey al Urbis enterraba una de las etapas doradas del inmobiliario español, Neinor Homes dejaba patente hacia dónde se encamina el sector en plena fase de recuperación.

La promotora de Lone Star anunció ayer la compra de una cartera de suelo con fines residenciales en Málaga por valor de 68 millones. La cartera, antes propiedad de Unicaja Banco, cuenta con una edificabilidad de 90.000 metros cuadrados en los que prevé impulsar la promoción de más de 800 viviendas en dos de las zonas más emblemáticas de la ciudad.

De esta manera, la empresa ratifica su apuesta por Andalucía oriental -donde abrirá una delegación- y eleva su inversión en suelo hasta los 226 millones, cubriendo así el 100% de las previsiones para 2017 y el 14% de las de 2018.

La compañía debutó en Bolsa el pasado 29 de marzo y hace sólo unos días cerró un acuerdo de financiación con JP Morgan por importe de 150 millones para acometer nuevas compras de suelo.

También Quabit Inmobiliaria anunció ayer la inversión de 23,7 millones en una nueva compra de suelo, en Mijas (Málaga), y que le permitirá levantar 674 viviendas de segunda residencia destinada a inversores extranjeros, según informó la empresa.

Estos movimientos reflejan perfectamente la dinámica generalizada del sector, marcada por la contracción de la financiación bancaria para la adquisición de suelo, tal y como apunta el Infor-

me Residencial español 2017 de la consultora CBRE.

«Los actores con disponibilidad de capital inmediato están siendo los más activos identificando oportunidades y cerrando operaciones», lo que está dando lugar a dos grupos de players: Los tradicionales «como Metrovacesa, Realia o Acciona, que mantienen importantes bancos de suelo en sus activos pero en diferentes fases de desarrollo», y los nuevos -Neinor Homes, Via Cétere o Ae-

Neinor y Quabit anunciaron ayer sendas compras de suelo en Málaga

das Homes, entre otro», que están «constituyendo importantes carteras de suelo finalista utilizando la capitalización de fondos extranjeros», apunta el estudio. Junto con ellos, las entidades financieras y Sareb mantienen grandes bolsas de suelo.

«Hasta la fecha, el enfoque principal ha sido el suelo finalista en zonas con alta demanda de viviendas, como Madrid, País Vasco, Barcelona o la Costa del Sol-Alicante, donde hay una fuerte presencia de compradores no residentes», asegura Samuel Población, director nacional de Residencial y Suelo de CBRE.

Además, se está observando en 2017 «una reactivación muy positiva en operaciones de suelo en otras capitales como Valencia, Zaragoza, Sevilla o Málaga».

Los signos positivos se acumulan, pese a que el mercado aún está lejos de los niveles anteriores a la crisis. La producción de vivienda nueva todavía es insuficiente en relación al progresivo aumento de la demanda, que en los próximos dos años podría situarse entre 120.000 y 140.000 unidades.

Como consecuencia lógica, los precios también van al alza. El índice Tinsa IMIE registró en julio un aumento de la vivienda terminada (nueva y usada) del 3,7% y desde CBRE prevén que el coste en España anote subidas de entre el 4% y el 6% a lo largo de 2017.

EL PRECIO DE LA VIVIENDA USADA CRECE MÁS DE UN 8% EN EL PRIMER SEMESTRE

En niveles de 2011. El precio de la vivienda usada en España subió un 8,24% durante los seis primeros meses de 2017, situándose a niveles de 2011, según el 'XXV Informe sobre el mercado de la vivienda' elaborado por el Grupo Tecnocasa y la Universidad Pompeu Fabra (UPF).

Barcelona, donde más. Este informe revela que la población con la tasa de crecimiento más

alta es Barcelona, con un 12,73%. Le siguen L'Hospitalet de Llobregat (7,75%) y Madrid (7,36%). Por su parte, la menor tasa está en la ciudad de Zaragoza, con un crecimiento del 1,71%.

El metro cuadrado, 1.800 euros. El precio por metro cuadrado se situó en 1.811 euros, lo que implica una reducción del precio nominal del 48,10% en comparación con principios de

2007, cuando el metro cuadrado llegó a superar los 3.500 euros.

Recuperación. Según el director de Análisis e Informes del Grupo Tecnocasa, Lázaro Cubero, «se consolida una fase en la que el comportamiento del precio de la vivienda será positivo, una fase que es mucho más avanzada en las grandes capitales y sus áreas metropolitanas».