

Martinsa como síntoma

La mayor suspensión de pagos de España revela la pésima gestión del ladrillo y la anemia financiera

EDITORIAL

La convulsión inmobiliaria que temían el Gobierno y los mercados ha llegado en forma de suspensión de pagos de Martinsa-Fadesa, el mayor grupo promotor español por volumen de activos. Aspectos anecdóticos aparte —el concurso de acreedores o suspensión de pagos es el mayor de la historia económica española—, este desastre se explica por la profunda recesión que está sufriendo el mercado inmobiliario español después de dos décadas de burbuja inmobiliaria, durante las cuales las compañías se han lanzado a una endiablada espiral de endeudamiento y exceso de construcción. Creían estar ante la fiesta interminable, pero se han encontrado con las dificultades de las instituciones financieras para mantener el flujo necesario de préstamos en una coyuntura de estrangulamiento casi universal de la liquidez.

No sería de justicia tratar con distancia las causas de este cataclismo inmobiliario. Es necesario aproximarse al catálogo de despropósitos que han cometido las inmobiliarias para entender las razones de este *crash* inmobiliario. Una de las causas más próximas hay que buscarla en la falta de prudencia con que se han gestionado los negocios del ladrillo. No eran pocos los responsables de promotoras y constructoras —entre otros, el propio presidente de Martinsa, Fernando Martín— que negaban, después del inquietante verano de 2007, que los precios de los activos inmobiliarios fueran a desplomarse o que hubiera en ciernes una contracción del mercado. Con esta falta de perspicacia y operaciones indigeribles, como la compra de Fadesa no es de extrañar que Martinsa, con unos activos de más de 10.000 millones de euros y una deuda que se aproxima a los 7.000 millones, hiciera mal sus cálculos y se encontrara con que ahora no puede obtener un crédito de 150 millones. Los acreedores financieros han examinado las cuentas de Martinsa y han dictaminado que no genera ingresos suficientes para respaldar nuevos préstamos. Es un análisis riguroso del mercado que debería haberse aplicado durante los 10 años de vacas gordas; otro gallo cantaría ahora.

La otra fuente de inquietud que se manifiesta en esta crisis es la penosa situación del mercado financiero. La restricción anormal del crédito puede suponer el golpe de gracia para negocios sostenidos en activos inflados por la especulación, como sería el caso de Martinsa, pero también asfixiará la financiación regular de las empresas solventes.

En este punto exacto surge la responsabilidad del Ejecutivo. No se trata de que el sector público socorra a las inmobiliarias, por más que pueda, haber muchas empresas tan enfermas como Martinsa. Las reglas de juego exigen que se paguen los excesos de oferta y de precios. Pero la Administración debe reconocer la gravedad de la crisis. Y una de las mejores formas de hacerlo es examinar cómo se puede corregir la sequía del crédito. Para que no paguen justos por pecadores inmobiliarios.

El País, 16 de julio de 2008