

Astroc crea un pànic exagerat a la borsa

L'empresa valenciana Astroc va sembrar el pànic en les borses en perdre, en menys d'una setmana, el 65% del seu valor en borsa. L'empresa immobiliària creada per Enrique Bañuelos va arrossegar en la seua caiguda les altres companyies immobiliàries que cotitzen en borsa, així com moltes constructores i fins i tot el sector financer.

Per a la majoria d'analistes, la baixada d'Astroc respon al cas d'una empresa amb una pujada molt forta però amb molt pocs fonaments, un gegant amb peus de fang. El sector assenyala que l'empresa de Bañuelos té escàs *free float* en borsa, característica que ha afavorit que protagonitze una escalada alcista espectacular, mentre que la manca de valors de suport borsaris ha propiciat que la caiguda tampoc no haja tingut límits.

Astroc és un exemple paradigmàtic de l'èxit borsari assolit per les empreses immobiliàries durant els darrers anys. Per als experts en inversió, aquesta correcció tan forta era inevitable, ja que aquestes empreses estaven tan sobrevalorades en el mercat que havien de perdre valor encara que el mercat immobiliari estiguera en plena forma. Segons els analistes, no és lògic que moltes immobiliàries estigueren cotitzant en borsa entre una i dues vegades per sobre del valor dels seus actius nets.

Bañuelos no va poder evitar la caiguda. Enrique Bañuelos es va gastar durant la seua setmana negra 41,6 milions d'euros de la seua fortuna personal en un intent d'aturar les caigudes de la seua empresa, segons consta en el registre de la Comissió Nacional del mercat de Valors (CNMV). Tot i el seu

esforç, Bañuelos no va poder evitar el ràpid enfocament. Amb aquests estèrils intents de minimitzar el frenètic descens de la seua empresa, Bañuelos ha comprat en menys d'una setmana

l'1,3% del capital d'Astroc, i ja controla el 53,4% del capital social de la companyia. Les pèrdues han estat milionàries per a l'empresari valencià, que fa pocs mesos va aparèixer en el lloc 95 en la llista de les persones més riques del món amb un patrimoni de 5.800 milions d'euros. En uns pocs dies l'empresari estrella del sector immobiliari podia haver perdut més de 2.000 milions de la seua fortuna.

Massa deutes per volar alt. La caiguda d'Astroc ha contagiada altres empreses immobiliàries que han vist com els mercats penalitzaven la forta sobrevaloració que han experimentat durant el darrer any. Aquestes empreses presenten un endeutament excessiu, que arriba en el conjunt del sector als 250.000 milions d'euros. Durant els darrers vuit anys, els crèdits que les entitats financeres han concedit a les empreses immobiliàries s'han multiplicat per tretze. Un endeutament massa pesat per poder volar tan alt en la borsa.

La companyia creada per Enrique Bañuelos ha estat una de les pioneres en la creació d'un model d'empresa que

"El sector immobiliari a la borsa encara ha de caure més"

Gonzalo Bernardos, professor titular d'Economia de la UB

—**Davant la caiguda en picat d'algunes empreses constructores i promotores cotitzades, com Astroc, Sacyr Vallehermoso o ImmoCaral, es pot parlar de crack immobiliari, com han anunciat diversos mitjans de comunicació?**

—En absolut. D'entrada, es tracta d'un fenomen borsari, no immobiliari. En segon lloc, aquestes empreses van arribar a pujar fins a un 50% del seu valor, i algunes molt més. Per tant, una caiguda del 10% és molt lleugera, no es consi-



dera un *crack* borsari. Només podem usar aquest terme, i amb matisos, en el cas d'Astroc. Aquesta empresa va arribar a cotitzar a 75 euros, i ara està en 16,15, un 80% menys. Però cal tenir en compte que aquesta companyia va viure una autèntica bogeria: el seu valor gairebé va pujar un 1.000% sense motiu, i com sempre passa en

borsa, la caiguda és igual d'espectacular, també sense motius aparents.

—**Hi ha motius per desconfiar d'Astroc, partint d'un inversor?**



s'encarrega de gestionar i requalificar el sòl, i que no requereix una gran plantilla de treballadors ja que cedeix a les empreses constructores l'edificació efectiva dels solars urbanitzats.

Els experts distingeixen entre les caigudes de les immobiliàries (Astroc 65%, Colonial 27% o Fadesa 26%) i les que han registrat les constructores (Sacyr 8,2 i FCC 6,7%). Mentre que la

caiguda de les primeres és motivada per una correcció del mercat, que penalitza la sobrevaloració que han tingut; en les constructores no està justificada per les dades objectives. L'opinió majoritària és que la caiguda desencadenada per Astroc és un fet aïllat, que no tindrà continuïtat fora del sector immobiliari, tenint en compte que el pes del sector immobiliari dins de les grans empreses constructores no supera el 10% de les seues vendes.

José Ignacio Goirigolzarri, conseller delegat del BBVA, va assenyalar que la caiguda no està relacionada amb l'economia real i amb la situació del sector: "no canviarem la nostra política de crèdits a les empreses del sector immobiliari, ja que els resultats són positius". Per la seua banda, el secretari general de Comissions Obreres, José María Fidalgo, va destacar que les caigudes responen a una "situació concreta", que no té per què marcar una tendència que determine l'increment a curt termini de l'atur en la construcció".

Alexandre Carbó

—Sobradament. És una empresa molt opaca, amb poques accions al mercat, i el que més desconfiança ha d'inspirar és que el seu accionista principal, el senyor Bañuelos, és qui compra i ven les accions...

—**El sector financer se'n pot veure afectat en tant que concedeix crèdits hipotecaris i als inversors?**

—La gran majoria de caixes han vist baixar molt el crèdit hipotecari i el crèdit a l'inversor concedit, de manera que algunes entitats financeres poden tenir dificultats per obtenir beneficis en aquest àmbit. Ara bé, no té sentit que això provoqui una baixada al Santander o al BBVA, per exemple. En canvi, es pot generar desconfiança respecte al Banc Sabadell, perquè té molts negocis comuns amb Astroc.

—**L'Íbex 35 ha passat de liderar els guanys als mercats europeus a caure a les darreres posicions. És recomanable continuar confiant-hi?**

—Sota el meu punt de vista, la borsa està sobrevalorada, perquè als EUA es-

clararà la bombolla immobiliària, repercutirà en la borsa i en el creixement econòmic a àmbit mundial, per tant, als parquets europeus.

—**Hi ha hagut un excés de confiança en els valors de constructores i promotores cotitzades?**

—El que no entenc és com els petits inversors hi van confiar, molt o poc, el 2006. Si el boom immobiliari s'ha acabat i aquestes empreses que ara han caigut guanyen menys diners, és evident que cauran a la borsa, no?

—**És de manual, aquesta teoria?**

—De manual bàsic. La caiguda de la borsa encara és prou fluixa, i encara continuarà caient en el sector immobiliari en general, perquè el problema no és el 2007, sinó el 2006, en què es van registrar pujades impressionants.

—**El mercat de l'habitatge pot quedar-ne ressentit, d'aquesta caiguda a la borsa?**

—Des del punt de vista econòmic, no afectarà, perquè aquestes empreses no representen ni el 10% del total de la

construcció d'habitatges en tot l'estat. Ara bé, hi ha un efecte psicològic que cal tenir en compte. Si jo necessito un pis per viure, el compraré igualment. Però si sóc un inversor, aquesta és la gota que fa vessar el got, és un motiu més de desconfiança cap al sector. En aquest cas, les notícies que apareixen produeixen un efecte psicològic que pot fer mal al mercat, i en conseqüència, efectes econòmics indirectes si els inversors decideixen pensar-s'ho abans de comprar habitatges que tenien previstos.

—**Si és la gota que fa vessar el got, des de quan fa que aquest s'està omplint?**

—El mercat va prou malament des de fa més d'un any. Les rendes es redueixen significativament des de l'estiu del 2006, i el ritme de vendes dels promotors és ara molt inferior al de fa tres anys. Ara bé, molta gent que no sabia que anava malament, amb aquesta notícia se n'ha adonat.

Gemma Aguilera