

La nueva normalidad



La Costa Daurada también está en el punto de mira de inversores internacionales. FOTO: PERE FERRÉ

Los fondos buitre planean sobre los hoteles de la Costa Daurada

Inversores internacionales buscan en la provincia inmuebles con problemas financieros por el batacazo turístico, como ya hicieron con los pisos de la burbuja. Hay riesgo de especulación

RAÚL COSANO
TARRAGONA

Los fondos buitre ya acechan a parte del tejido turístico tarraconense. En concreto, estas sociedades inversoras han puesto su mirada sobre un sector muy concreto: el hotelero. A la crisis iniciada con el confinamiento desde Semana Santa y agravada en esta temporada alta, se añaden las recientes cuarentenas y vetos impuestos por algunos países europeos, desde Francia al Reino Unido, que acaban de dar la puntilla. Buena parte de los hoteles no tendrán suficiente demanda nacional para recuperar su músculo financiero y van a necesitar liquidez. «Cuando hay complicaciones, siempre suelen aparecer, aunque todavía es pronto, yo no tengo constancia», explica un hotelero. «No me extraña que ya estén mirando y consultando», añade otro empresario del sector.

Lo cierto es que los movimientos existen por parte de estos inversores internacionales que suelen apa-

recer en momentos de crisis económicas intensas. Ya lo hicieron durante la recesión financiera con los activos inmobiliarios. «Estos fondos funcionan con deudas fallidas, con pisos que no se venden, por ejemplo. Viven de gestionar lo que otros no gestionan», explica Rafael Muñoz, economista del gabinete de estudios de la Cepta. Estas sociedades, llamadas de capital riesgo o de inversión libre, invierten en la deuda de una entidad que se considera cercana a la quiebra.

Ya a inicios de la pandemia, el presidente de la Confederación Española de Hoteles y Alojamientos Turísticos (CEHA), Jorge Marichal, pidió que el gobierno protegiera a las grandes empresas, para evitar caer en el error de la crisis anterior y «regalar a precio de risa la gran mayoría de los activos inmobiliarios del país a los fondos buitre». Para el hotelero, si no se toman medidas a favor de las grandes empresas, «este país dejará otra parte importantísima de su economía en manos de esos



Pérdida de control

Uno de los riesgos de los que alerta el sector hotelero es que la gestión de estos establecimientos pase a manos extranjeras, que son las que gestionan estos fondos inversores

fondos, perderemos la titularidad de gran parte de la mejor industria que tiene España, que en su mayoría está en manos de familias españolas: el turismo».

Torear la deuda financiera

«Los buitres funcionan así, comprando muy barato, por debajo del precio de mercado, para especular o para intentar sacarle provecho después. El propietario lo vende y se quita un pasivo», cuenta Rafael Muñoz, que desglosa algunos de los requisitos de las propiedades que deben tener este tipo de propiedades: «Son establecimientos con problemas financieros, que deben estar en buenas condiciones, razonablemente nuevos, que la piscina funcione, que esté bien. Estas entidades logran torear la deuda financiera, en vistas de que luego haya una recuperación».

Las compras aún no se están sucediendo, pero sí las consultas. Según los expertos, estos fondos sondean, incluso entran en competencia y se esperan a finales de

OCIO

P04

«El turismo de fútbol es el gran agraviado»

Nicole Kalemba, doctora en Economía, habla de pérdidas inmensas en el sector

SALUD

P05

Evitar un confinamiento a toda costa

El Govern dice que solo se llegará a esta situación ante otro colapso sanitario



Expertos en hacerse con viviendas zombie.

Los fondos buitres irrumpieron en España en la crisis del ladrillo. El grupo Blackstone compró parte de la urbanización Mirador del Ebro, en L'Aldea (Baix Ebre), icono del boom inmobiliario.

temporada para comprar. Mercedes Teruel, directora de la Cátedra para el Fomento de la Innovación Empresarial de la URV, cree que estas consultas «son comprensibles dada la actual situación de falta de ingresos» y añade: «Puede ser que haya empresas que se vean abocadas a buscar alternativas de inversores que puedan tener intereses más especulativos que productivos».

Teruel cree que «habría que analizar cuál es el interés de estos grupos, si hay una intención especulativa o bien de reactivar». No siempre estos fondos internacionales tienen un componente negativo. «Los buitres pueden ir a por un inmueble y revenderlo de aquí a dos años porque el valor ha subido, y de aquí obtienen su beneficio. En otras ocasiones son más respetuosos y optan por revalorizar el inmueble, potenciando en función de la actividad productiva pasada», añade Teruel.

Un riesgo latente es el de que empresarios locales pierdan el control de estos establecimientos. «Se puede dar una venta total, en la que el activo quede en manos por completo de los dirigentes de

Compran a bajo precio a empresarios que lo están pasando mal y arrastran deudas

los fondos inversores o bien parcial, por lo que se pueda mantener una participación en las decisiones de futuro, lo que sería más deseable», apunta Teruel.

Con dinero líquido

Estos fondos se aprovechan de la desesperación de los hoteleros en situación inestable. «Siempre hay alguien que tiene dinero líquido. Buscan activos con problemas financieros pero en los que la actividad seguirá siendo rentable. Se quedan con una empresa que sigue siendo rentable desde el punto de vista económico y que dará rendimiento. El problema financiero lo pueden resolver a través de quitas», indica Muñoz.

Desde la Federació Empresarial d'Hostaleria i Turisme de la província de Tarragona (FEHT) se indica que «son temas particulares y muy confidenciales que no corresponden a la entidad», aunque admite que «los fondos buitres que se interesan por empresas de alojamiento como hoteles, campings o apartamentos siempre ha habido y siempre habrá».

La FEHT reconoce que no se ha notado una especial incidencia mayor de la habitual, aunque añade que no entrará a valorar este tipo de asuntos de negocio, ya que «es un tema absolutamente de carácter privado que corresponde a la decisión o valoración

Dinámica Más cancelaciones que reservas en Tarragona

La situación en el sector no puede ser más inquietante. «Tenemos más cancelaciones que nuevas reservas», explica Xavier Jornet, presidente de los hoteleros en Tarragona. «En la primera semana de julio pensamos que quizás esto no sería un desastre tan absoluto. En la segunda nos mantuvimos y en la tercera ya empezaron anotarse los efectos de los rebrotes», explica Jornet, pesimista, como cualquier voz del sector: «La situación es muy preocupante, no solo ahora, sino que hay mucha inquietud por cómo puede ir el invierno, teniendo en cuenta que

Tarragona es un destino para todo el año. Nos preocupan los mensajes que pueden dar los políticos y la administración en el sentido en que, por ejemplo, en Tarragona la situación no es mala pero desde lejos se ve toda Catalunya como un conjunto». Joan Calvet, presidente de la Associació d'Apartaments Turístics Costa Daurada, también confirma la coyuntura negativa: «Desde la semana pasada hemos recibido una oleada de anulaciones de franceses y británicos. Se cancela más que se reserva».

El sector cierra julio con un desplome de las reservas de un 80% en Tarragona. Hoteles y campings rondan el 50% de ocupación, lastrados por la ausencia de extranjeros.

Las frases

«Siempre ha habido fondos buitres y siempre habrá, pero son temas particulares de cada empresario»

Federació Empresarial d'Hostaleria i Turisme de TGN

«Los buitres compran las propiedades muy baratas para especular o para intentar sacar provecho más tarde»

Rafael Muñoz
Economista del gabinete de estudios de la CEPTA

«Es comprensible que lleguen estos fondos dada la actual situación de falta de ingresos»

Mercedes Teruel
Directora de la Cátedra para el Fomento de la Innovación Empresarial de la URV

individual de cada empresario». Según un estudio de la consultora Cushman & Wakefield, el 41% de los inversores están buscando activos. Eso sí, de que se acecho actual se traduzca en compras efectivas dependerá de cómo evolucione la temporada y de la recuperación del sector, un escenario cada vez más incierto.

«Cuatro llamadas» en pocos días

En mayo, en pleno estado de alarma, ya alertó el presidente del gremio de hoteles de Barcelona, Jordi Mestre, que también pidió ayuda al Gobierno. Mestre, presidente del grupo hotelero Selenta, lanzó la alerta en una sesión de la escuela de negocios IESE, en la que confesó que le llamaron «cuatro» fondos buitres «en pocos días» interesándose por su empresa. «Si no tenemos una ayuda de la administración, es muy posible que

Estas sociedades penetraron con fuerza durante la crisis inmobiliaria en España

muchas empresas, básicamente las pequeñas y medianas, tengan que afrontar procesos de venta para subsistir, y aquí los que pueden salir ganando, y mucho, son los fondos buitres», advirtió Mestre, que añade que este tipo de inversores pueden ver en el sector hotelero español un «caramelo».

Más allá de estos fondos extranjeros que ya planean, hay entidades que están saliendo al rescate para mediar en los problemas económicos. «Le liberamos de sus deudas, le aconsejamos y le ofrecemos la posibilidad de un inversor», explica un anuncio. «Estamos desbordados, sobre todo por parte de pequeñas y medianas empresas, también del sector hotelero», cuenta un empleado que se dedica a la gestión de embargos.



A expensas de cómo evolucione la temporada.

Aún es pronto para cerrar operaciones, aunque los fondos se mueven y consultan desde hace meses. Todo dependerá de hasta qué punto el sector se puede recuperar.

«LA SITUACIÓN ES MALA Y HAY MÁS OPORTUNIDADES»

Entrevista

Pablo Díaz-Luque. Doctor en Económicas, profesor de los estudios de Economía y Empresa de la UOC, experto en turismo

RAÚL COSANO
TARRAGONA

¿Es normal que fondos internacionales se interesen por activos hoteleros?

Claro, quizás no están mirando a las grandes cadenas, pero sí están atentos a ver si encuentran alguna oportunidad de inversión, por ejemplo, en hoteles familiares, para hacerse con ellos. El estado pretendía evitar estos movimientos con aquellos que están en bolsa pero pueden estar al acecho de empresas más pequeñas, que sean más accesibles.

¿Es necesariamente una dinámica negativa o demuestra el interés que todavía provoca España en el extranjero?

Es ambivalente. Hay fondos interesados en un valor que tenemos nuestro como es el turismo, que históricamente ha prestado un buen servicio. Por otro lado, puede ser una mala inversión, por esa entrega a capitales extranjeros de un cierto capital español que todavía existe.

¿En qué tipo de producto concreto se fijarán?

Quizás en pequeñas cadenas de hoteles familiares que están pensando en tirar la toalla, y que pueden generar beneficio de cara al próximo verano, si la actividad remonta. Estos fondos siempre están atentos a la oportunidad, y ahora las hay. Hay que tener en cuenta que hay un tejido empresarial con mucha pyme y pequeño empresario.

Aprovechan que el momento es más bajo aún, tras las restricciones de los países.

Sí, por esta mala imagen que está dando Catalunya por el segundo rebrote, en comparación con otras regiones competidoras. Incluso Italia tuvo muy malos números en su momento, pero ahora no. Está claro que va a ser la peor temporada de la historia y por eso intervinieron estos fondos.

Cuarentena en el Reino Unido, veto de Francia... ¿Está la temporada ya perdida?

Sin duda... Va a ser muy mala. Siempre mantengo que el sector turístico es muy dinámico y ágil y sabe recuperarse siempre muy rápidamente, de la crisis económica, de la caída de Thomas Cook... pero esta reiteración en el rebrote es



Pablo Díaz-Luque. FOTO: UOC



«Existe un tejido empresarial con mucha pyme y negocio familiar que puede ser buscado por estos fondos buitres que quieren invertir»

un golpe muy duro. El verano está perdido. La mala imagen no se esperaba en este segundo rebrote. Y ahora los políticos están en una especie de bola de nieve, no quieren quedarse cortos a la hora de restringir para cortar los brotes.

¿Catalunya saldrá peor parada que el resto?

En Canarias, el 40% suelen ser británicos, por lo que la afectación será dura. Catalunya no depende tanto de ese mercado pero sí tiene más francés que el resto de España, y Francia también da mensajes negativos. Así, siendo Catalunya menos dependiente, el golpe será igual o mayor que para las islas. La situación en la Costa Daurada es muy mala.

¿Se atreve a dar algún escenario de recuperación?

El deseo es que los rebrotes fueran a menos y que esos países emisores rectificaran, y poder recuperar algo alargando la temporada hacia el mes de septiembre u octubre, antes de pensar en 2021. Pero es difícil de decir. Era muy importante mantener cierta homogeneidad en la UE, y eso se está perdiendo. Parece que vamos hacia un 'sálvese quien pueda'.