

FINANZAS & MERCADOS

El banco malo comprará inmuebles con un descuento medio del 50%

RECAPITALIZACIÓN/ El Banco de España quiere cerrar hoy las discusiones sobre la valoración de los créditos e inmuebles dañados que la sociedad de gestión adquirirá a los bancos nacionalizados

Salvador Arancibia. Madrid

El Banco de España espera cerrar hoy uno de los temas más complicados de la constitución del banco malo: el precio de adquisición de los activos tóxicos de los bancos nacionalizados o que necesiten ayudas públicas. La idea que maneja la autoridad supervisora es que los créditos sean adquiridos con un descuento adicional del 10% sobre el valor neto contable y a los adjudicados se les aplique un 7%.

Las cifras no están cerradas del todo, aunque es la que propone el supervisor nacional, porque a los responsables comunitarios les parece algo escasa para conseguir que haya transacciones casi de inmediato y que la sociedad gestora de activos inmobiliarios genere fondos desde el primer momento de su funcionamiento.

El mecanismo de fijación de precios establecido se ha hecho a partir del escenario base del informe de Oliver Wyman, que establecía unos rangos de pérdidas esperadas en función de los distintos activos inmobiliarios, de su situación geográfica y del tiempo transcurrido desde la adjudicación. Estas pérdidas, coinciden básicamente con los requisitos de provisiones establecidos por los dos decretos ley conocidos como Guindos I y II, que fijan en torno a un 40% la reducción del valor en libros de las viviendas, oficinas y locales comerciales terminados; un porcentaje algo superior para los inmuebles a desarrollar; y en torno al 80% para el suelo.

Las diferencias entre el

LOS ACTIVOS DE LA SOCIEDAD

Descuento medio previsto por Oliver Wyman, al que se ha añadido un 10% adicional.



Fuente: Oliver Wyman

Expansión

Habrà un descuento adicional del 10% para los créditos y un 7% para los activos adjudicados

Banco de España y los negociadores comunitarios tienen su origen en que cuanto mayor sea el descuento que se aplique a los activos dañados mayor será la ayuda directa a los bancos nacionalizados o a los que pueden necesitar ayudas públicas, y por tanto mayor será el dinero que proceda del MEDE. Mientras que si el descuento es menor las ayudas directas lo serán también, pero aumentará la deuda descontable en el BCE que emitirá el Frob como pago por la adquisición de los activos. En realidad, desde el

punto de vista estricto, al Banco de España casi le daría lo mismo qué descuento se aplica al final, porque se trata de ajustes entre recursos allegados por el MEDE o descontados en el BCE.

Impacto

A los que tampoco les resulta indiferente el precio al que se transfieran los activos al banco malo y por tanto cual será el precio mínimo de colocación de dichos activos es a los propios bancos que los cedan, porque tendrán que reconocer más o menos pérdidas. Y tampoco es indiferente al resto del sector financiero porque supondrá el establecimiento de precios uniformes para situaciones similares, y por lo tanto también ellos, de una manera o de otra, tendrán

El BCE es partidario de un descuento mayor porque así recibirá menos deuda del Frob

que acabar reconociendo esos descuentos y asumirlos como pérdidas reales.

Los grandes bancos nacionales, que se quiere que formen parte del accionariado del banco malo en una proporción que supere a la del Estado, tienen intereses encontrados. Como propietarios de activos dañados no querían que éstos les provocaran pérdidas adicionales, pero como accionistas de la nueva sociedad querían que el precio de adquisición fuera el menor posible para así obtener la mayor rentabilidad

por su inversión. Puestos a elegir es obvio que preferirían la primera opción, ya que sus activos dañados tienen un valor muy superior a la cifra que invierten en el banco malo.

Una vez que se establezcan los precios de adquisición de los distintos tipos de activos inmobiliarios que se traspasarán al banco malo se podrán calcular las necesidades reales de capital de los bancos nacionalizados y de aquellos que vayan a necesitar ayudas públicas. Por lo tanto se analizarán y estudiarán los planes estratégicos que ha presentado cada uno de ellos. El Banco de España debe dar su visto bueno, pero luego deben ser sometidos a la aprobación de la Unión Europea. La suma de todas esas cantidades será la que finalmente se solicite co-

El coste para los contribuyentes tardará varios años en saberse

El coste del saneamiento acabará repercutiendo sobre los contribuyentes, españoles o europeos, aunque en estos momentos no se pueda calcular en qué proporción. Las ayudas directas serán un crédito a largo plazo que se espera pagar con los ingresos por la venta de los bancos nacionalizados una vez se saneen con el traspaso de los activos dañados al banco malo. El resultado de la diferencia entre las ayudas recibidas y los intereses pagados y lo que se ingrese por la venta, marcará si hay pérdidas o beneficios. Lo mismo pasará en el banco malo: a los ingresos obtenidos por la venta de los activos habrá que restar el coste de adquisición, los intereses de financiación y los gastos de funcionamiento de la nueva sociedad que, en ningún caso, parece que vayan a ser pequeños ya que administrará un elevado patrimonio de varias decenas de miles de millones de euros.

Economía cifra en 40.000 millones las ayudas públicas a los bancos apoyados o nacionalizados

mo rescate bancario, con la garantía del Estado, y que el ministro de Economía, Luis de Guindos, ha señalado recientemente que estará en el entorno de los 40.000 millones de euros.

Al tiempo, la sociedad de gestión de activos podrá empezar a calcular cuáles serán sus necesidades de fondos para la compra de todos los activos dañados de forma que se sepa cual será su capitalización y cuánta deuda deberá emitir.

Editorial / Página 2

Expansión

EL MUNDO

Microsoft

Desayuno-coloquio

FLEXIBILIDAD PARA COMPETIR

CLOUD COMPUTING

MADRID_16 de octubre de 2012

Hotel Hesperia de Madrid

Paseo de la Castellana, 57. 28046 Madrid



PARA MÁS INFORMACIÓN
Y SOLICITUD DE INVITACIÓN:

91 443 53 28

eventos@unidadeditorial.es

Aforo limitado. Imprescindible
confirmación por parte de la organización