

Empresas & Finanzas

EL 'LADRILLO' DICE... LO QUE EL 'BANCO MALO' CALLA

Los empresarios y analistas inmobiliarios creen que el borrador del Gobierno no despeja las claves principales para que el Sareb reactive la economía y advierten a Rajoy de que España 'no puede perder ya más tiempo'

Maite Cabrerizo MADRID.

"El Gobierno lleva tres meses entreteniéndose en construir el *banco malo*. Ahora parece que no hay duda y que el Sareb —su nombre oficial— ya está aquí. Pero su futuro dependerá de cómo se gestione", dicen expectantes quienes conocen el sector del ladrillo palmo a palmo. "Sólo esperamos que los que constituyen el *banco malo* no sean los mismos del *banco bueno*. *banco malo* más *banco malo*, *banco muerto*", sentencian, mientras analizan un borrador con muchas sombras en cuanto a la estructura de este nuevo ente.

En ese sentido, el Ejecutivo ha presentado esta semana el marco legal que lo sustente y que se aprobará el próximo 16 de noviembre. Es sólo un borrador pero "para que funcione" hay que dejar muy claro quién lo constituye, qué sociedad de gestión lo hace, a qué banco se pasan estos activos tóxicos y la financiación. "De otra manera, ni los fondos de inversión que están interesados en nuestro país ni Europa se creerían la reforma".

"¿Bancarizar la gestión?", se pregunta el analista José Luis Ruiz Bartolomé. "¿Qué sabe un bancario de inmuebles? Nada. De hecho, ¿no fueron ellos los que concedieron créditos sin ton ni son a personas que no lo merecían, sobre activos que estaban sobrevalorados?", critica sin tapujos el autor del libro *Adiós ladrillo, adiós*.

Conocer el terreno

Pese a que hay coincidencia en que la creación del llamado *banco malo* era necesario, los expertos insisten en que hay que saber gestionarlo y el Gobierno, hoy por hoy, da palos de ciego ahuyentando a los inversores. "No es lo mismo un activo financiero que un activo inmobiliario", argumenta el presidente de la Asociación de Promotores y Constructores de España (Apce) y Asprima, José Manuel Galindo, que una vez más insiste en el papel que tienen que tener los empresarios y los operadores del sector inmobiliario, que conocen de primera mano el producto que se cataloga.

Los expertos consultados por *eE-*



"El Gobierno tiene que contar con los operadores que conocemos de cerca el sector"

José Manuel Galindo
Presidente de Asprima y Apce



"Hay que actuar con rapidez y a día de hoy sólo se filtran gotitas muy lentamente"

Luis Corral
Consejero delegado Foro Consultores



"¿Qué sabe un bancario de pisos? Son ellos los que dieron créditos sin ton ni son"

José Luis Ruiz Bartolomé
Analista inmobiliario

conomista han puesto firmes al Gobierno y reclaman su protagonismo en el Sareb que, de entrada, no parece darles mucho juego.

"Prescindir de los profesionales de este sector para la gestión de la sociedad sería un grave error", apunta Ruiz Bartolomé, que insiste en que no se puede desprestigiar el conocimiento acumulado por los pro-

fesionales del sector ni tampoco proscribir a la totalidad de la profesión, como se ha venido haciendo hasta ahora.

"Si se prescinde de ellos, se cometerán muchos errores, se tardará más tiempo en salir y la rentabilidad de la sociedad quedará en entredicho; como también su reputación si son los bancarios —que no

olvidemos que han quebrado sus entidades— los que la gestionan. Acabará pareciendo que "todo queda en casa", y que la sociedad es una pantalla", recuerda el analista.

El proveedor de servicios inmobiliarios globales Savills tiene claro cuáles son los pilares de este Sareb. Según el director de activos bancarios en España, Nicolás Lla-

ri de Sangenis, "la Sociedad de Gestión de Activos debe estar liderada por unos profesionales externos con alta reputación nacional e internacional en el sector inmobiliario, cuyo equipo sea capaz de optimizar resultados sin grandes estructuras internas".

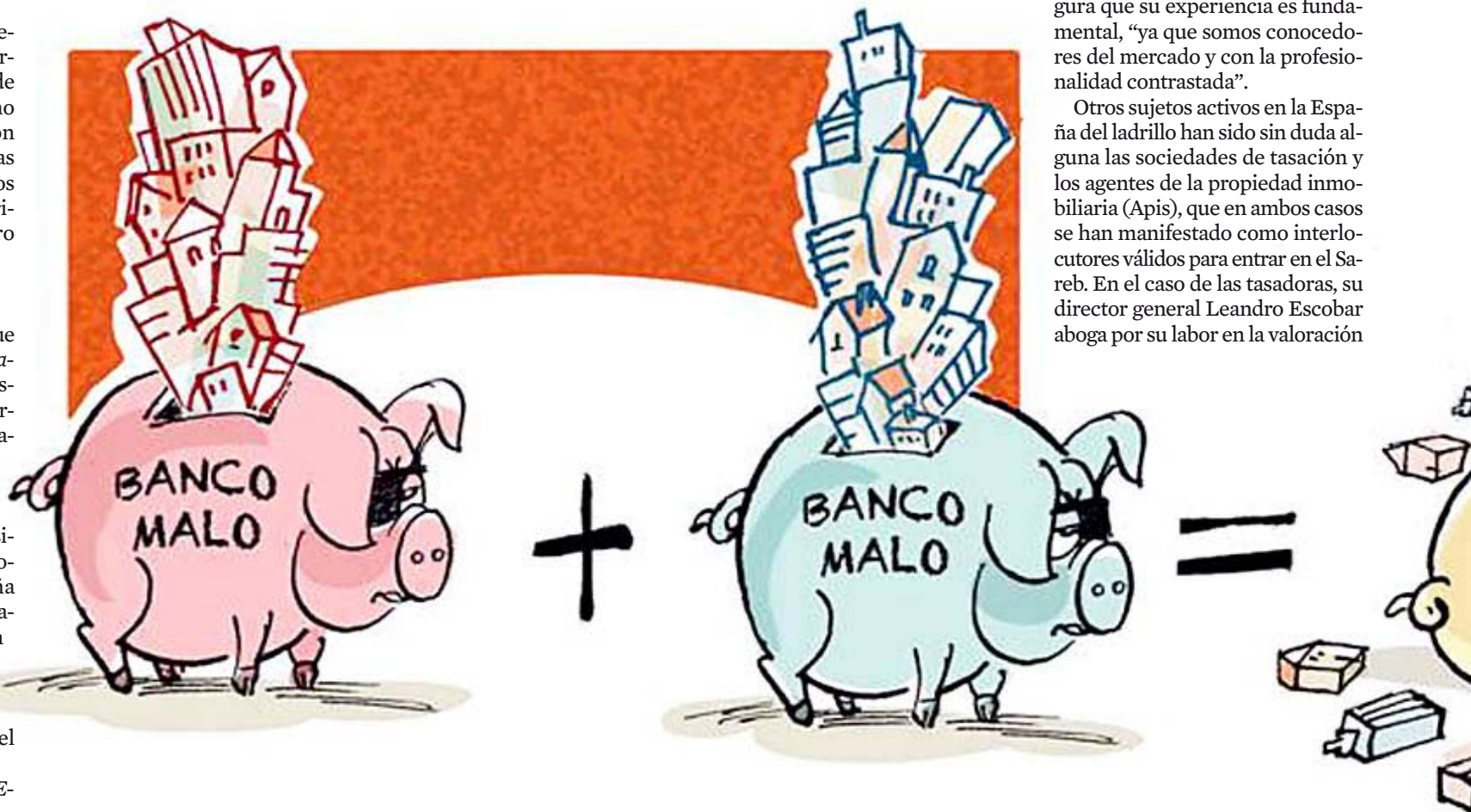
En su papel de observador de primera fila como presidente de los promotores y constructores, José Manuel Galindo lanza su pregunta al aire. ¿Cuántas operaciones inmobiliarias se han cerrado en los últimos tiempos?

"Ninguna. Sólo se han hecho financieras y de crédito porque los que gestionan esa parte la conocen mucho mejor", se responde a modo de advertencia. "En la estrategia de gestión debe participar todo aquel que tenga conocimiento y dineros comprometidos con ese *banco malo*, como es la función pública y los operadores del sector financiero e inmobiliario".

Recuperar la financiación

También el consejero delegado de Foro Consultores, Luis Corral, asegura que su experiencia es fundamental, "ya que somos conocedores del mercado y con la profesionalidad contrastada".

Otros sujetos activos en la España del ladrillo han sido sin duda alguna las sociedades de tasación y los agentes de la propiedad inmobiliaria (Apis), que en ambos casos se han manifestado como interlocutores válidos para entrar en el Sareb. En el caso de las tasadoras, su director general Leandro Escobar aboga por su labor en la valoración



de inmuebles y, en especial, en el mercado local con bases amplias y rigurosas bases de datos. “Los informes pasan por un doble filtro de control de calidad. Todo esto dota a los informes de valoración emitidos por las sociedades de tasación españolas de un alto nivel de transparencia y la elaboración de tasaciones en unos plazos realmente cortos y a precios asumibles”.

También información muy cercana y de primera mano es la que presentan como referencia los agentes de la propiedad inmobiliaria. El presidente del Colegio oficial, Jaime Cabrero, ya ha mantenido una reunión con el Ejecutivo para ofrecerse a valorar los activos y esperan reunirse también con el Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (Frob).

elEconomista ha dado un paseo por el sector y ha dejado la palabra a quienes pueden ser protagonistas del camino que se tome en un futuro porque “el Gobierno no puede esperar a que los fondos de inversión, el capital extranjero o las

La sociedad gestora no pudo dejarse en manos de los bancos porque no sería creíble

aseguradoras vengan a constituir el *banco malo*, porque no lo van a hacer”, dice un empresario desanimado tras examinar con detalle un borrador que, en su opinión, no aclara ninguno de los pilares sobre los que debería basarse el esperado banco. No ha sido así. Las 24 páginas ni aclaran nada sobre la gestión ni despejan cuál será el valor de los activos que se transfieran.

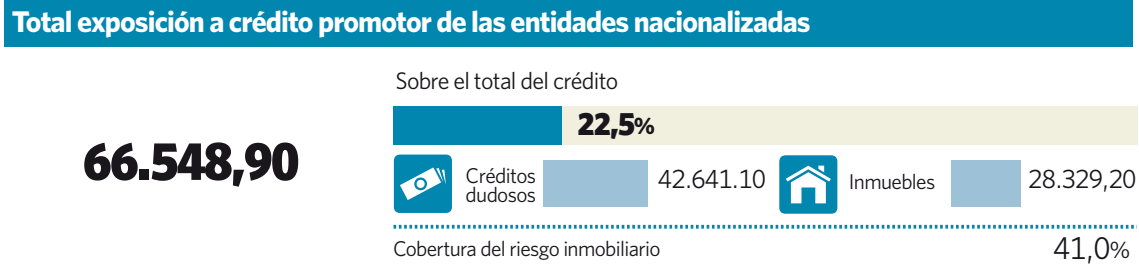
De hecho, el propio director general del Frob, Antonio Carrascosa, dijo al día siguiente de conocerse el borrador que la transferencia de activos inmobiliarios al Sareb se realizará a un precio “conservador” y con “descuentos muy significativos”. “Pero poco más”, dice un empresario que esperaba que el directivo arrojara alguna luz. Habló de “desinversiones realistas”, pero sin datos concretos y apostillando que todavía se están valorando los ries-

El riesgo de la banca en el ladrillo

Datos en millones de euros. Pisos y suelos propiedad de las entidades

		DIC. 2011	JUN. 2012		VARIACIÓN (%)	PROVISIONES (MILL. €)		COBERTURA (%)
CX	CatalunyaCaixa	5.704	9.013		58,0	3.631		40,28
liberbank	Liberbank	2.197	3.243		47,6	1.058		32,62
caixa	España-Duero	1.320	1.895		43,5	376		19,84
S	Sabadell-CAM	7.896	10.587		34,0	5.605		52,94
B	Banco Valencia	1.014	1.213		19,6	356		29,34
La Caixa	La Caixa**	6.918	8.106		17,1	3.481		42,94
BBVA	BBVA	7.714	8.759		13,5	3.156		36,03
bankinter.	Bankinter	484	535		10,5	244		45,60
€	Ibercaja	1.322	1.452		9,8	451		31,06
Unicaja	Unicaja	1.495	1.610		7,6	647		40,18
Bankia	BFA-Bankia	13.947	14.926		7,0	7.225		48,40
Popular	Popular	8.945	9.535		6,6	3.156		33,09
BMN	BMN	3.674	3.814		3,8	1.748		45,83
Kutxabank*	Kutxabank*	2.390	2.390		0	759		31,75
Novagalicia*	Novagalicia*	3.169	3.169		0	986		31,11
Santander	Santander	4.835	4.782		-1,1	2.550		53,32
Banesto	Banesto	3.717	3.556		-4,3	1.623		45,64
caja³	Caja3	763	695		-8,9	102		14,67
	Total	73.830	85.466		15,76	35.406		41,42

Bankia	CX CatalunyaCaixa	Novagalicia*	Banco de Valencia
Exposición a crédito promotor	Exposición a crédito promotor	Exposición a crédito promotor	Exposición a crédito promotor
40.557,70	10.696,70	10.449,00	4.845,40
Sobre el total del crédito	Sobre el total del crédito	Sobre el total del crédito	Sobre el total del crédito
21,8%	23,1%	22,1%	30,4%
Créditos dudosos 26.959,90	Créditos dudosos 7.351,70	Créditos dudosos 5.020,00	Créditos dudosos 3.309,60
Inmuebles 14.930,20	Inmuebles 9.015,50	Inmuebles 3.169,80	Inmuebles 1.213,80
Cobertura del riesgo inmobiliario 45,0%	Cobertura del riesgo inmobiliario 37,0%	Cobertura del riesgo inmobiliario 36,0%	Cobertura del riesgo inmobiliario 35,0%



Fuente: Entidades. (*) Datos sin actualizar a diciembre 2011 (**) Sin Banca Cívica

elEconomista

gos sobre las participaciones de control en sociedades inmobiliarias que las entidades financieras deberán transferir al Sareb. Para los analistas son demasiadas condicionales en un país al borde del rescate y casi cinco millones de parados. Y el cómo y el quién es básico y coinciden en que se debe ofrecer un producto bueno y con precios interesantes para que los ciudadanos puedan comprar y los inversores vean rentabilidad, “lo que reactivaría la actividad y el empleo”.

Obra de ingeniería

Pero, lo que en un principio parece un razonamiento a simple vista lógico, se convierte en toda una obra

de ingeniería. “Al banco bueno le perturba que el malo *banco malo* exista porque va a sufrir su propia medicina, que es sacar los activos más bajos y no va poder vender los suyos”, dice un analista que conoce el mercado local.

El Gobierno ha reconocido que hay cerca de 200.000 millones en activos problemáticos. Si sólo se transfieren al vehículo unos 90.000 millones, los inversores internacionales volverán a pensar que llegamos demasiado tarde y hacemos poco. “No podemos permitirnos el lujo de hacerlo mal. Si se hace mal, serán dos años tirados por la borda como ocurrió en Irlanda, y España no se lo puede permitir”.

La economía ha entrado en un círculo vicioso del que es difícil salir y en el que se suman la restricción de crédito, la recesión económica y una mayor morosidad que han provocado pérdidas del sistema bancario y que cierra el círculo con una mayor restricción de crédito. “Para romper el círculo hay que sanear el sistema bancario y volver a crecer”, dice un promotor que reconoce que esta limpieza “es un requisito necesario para salir de la crisis”. Y para ello hay una condición ineludible: que el suelo esté al mínimo valor posible para que se pueda vender y sea atractivo al inversor.

“Sin duda el profesional inmobili-

liario es el único capaz de ordenar, priorizar, paquetizar, y, por supuesto, definir el tipo de comprador final y de la más oportuna forma de comercialización. Ahí está el valor añadido: rentabilizar la sociedad de gestión de activos”, dice José Luis Ruiz Bartolomé.

En esa línea se encuentra la consultora Savills. Para Nicolás Llari de Sangenis, en el contexto actual, el capital es muy caro, y si es extranjero más. “Existe una alta diferencia de precios entre oferta y demanda, y las carteras no están lo suficientemente sesgadas de la tipología de producto que no compra un fondo oportunista”.

Hacer ‘industria inmobiliaria’

El año 2012 ha sido un ejercicio complicado y 2013 apunta a que no será un camino de rosas. Pero hay ganas. Ganas de salir adelante; ganas de volver a crecer y a generar empleo y, sobre todo, ganas de trabajar. Es lo que algunos han llamado hacer una “industria inmobiliaria” sin sombras como las que oca-

Hay que ‘paquetizar’ todos los activos para que despierten el interés de los fondos inversores

sionaron la burbuja inmobiliaria con picos en los precios que aún hoy son difíciles de digerir. “Hacer industria inmobiliaria supone elaborar unos proyectos atractivos, generar suelo, agilizar los procesos”, dice un empresario que deja claro que “no es la cultura del pelotazo, sino la industria inmobiliaria”.

También desde la patronal de los constructores el mensaje es claro. Como dice Galindo, “se trata de que nadie pierda valor para que se recupere el dinero del contribuyente. Y eso pasa porque los activos estén bien valorados, pero sin tirar los precios porque no sería creíble”, dice convenido de que éste es el paso necesario para atraer a los inversores y que el crédito vuelva a fluir, “porque un suelo parado no sirve de nada y crea gastos”.

“Se hace necesario ponerlo en valor, hay que conseguir que el suelo valga lo mínimo posible. Pero hay que hacerlo ya”, dice un empresario que advierte a los bancos que “tapar lo que es intapable no vale para nada, prolonga la agonía y crea desconfianza fuera y los fondos interesados no vienen”. “Vale más dinero la actividad que generas que el dinero que das para que el sector recupere su pulso”. Pero, “¿dónde pones el precio?, se pregunta Luis Corral, quien insta al Gobierno “a actuar ya”.

Ruiz Bartolomé da las consignas: “Hay que mover, zarandear, sacudir el mercado desde el principio. Si se empieza con buen pie, el *banco malo* marchará solo”.



NAPI