

FINANZAS & MERCADOS

El banco malo comprará los pisos con un descuento de hasta el 54%

TRASPASO DE ACTIVOS/ La troika comunitaria y las autoridades españolas han alcanzado un acuerdo. Los pisos tendrán una rebaja del 7% y el suelo del 13% sobre la valoración estresada de Oliver Wyman.

Salvador Arancibia. Madrid

Después de varias semanas de discusiones parece que las autoridades españolas, Ministerio de Economía y Banco de España, y la troika (CE, Banco Central Europeo y Fondo Monetario Internacional) han alcanzado un acuerdo sobre el precio de adquisición de los activos inmobiliarios que los bancos nacionalizados traspasarán al banco malo que está a punto de crearse.

Las viviendas tendrán un descuento adicional del 7% sobre el valor calculado por Oliver Wyman en el escenario adverso. La consultora estimó que el valor de estos inmuebles es su valor contable menos un 47% en la obra nueva, o un 41% si la vivienda es usada. Las exigencias de provisiones de los decretos ley conocidos como Guindos I y II contemplan una provisión del 35%.

El descuento para el suelo, el otro gran activo inmobiliario que los bancos nacionalizados traspasarán a la sociedad de gestión de activos, Sareb, será superior, llegando al 13% sobre una rebaja media del 73%, según Oliver Wyman. Es decir, un 86%. Los decretos Guindos exigían provisiones para el suelo del 80%. El banco malo, por tanto, pagará apenas un 14% del valor de adquisición del suelo.

Plazos distintos

Las diferencias se explican porque es evidente que la dificultad de venta del suelo a terceros por parte del banco malo es mucho mayor que la de las viviendas ya terminadas o en proceso de serlo. Como se necesitará más tiempo para llevarla a cabo hay que aplicar

LAS REBAJAS

Descuento medio previsto por Oliver Wyman, al que se ha añadido un 13% en el suelo y un 7% en el caso de la vivienda.



Suelo



Vivienda nueva



Vivienda usada

Fuente: Oliver Wyman

un descuento mayor para que la inversión pueda resultar rentable para quien decida formar parte del accionariado o adquirir activos para una venta posterior al por menor.

Alcanzar el establecimiento de los criterios generales de adquisición de los activos ha costado tanto porque había intereses contrapuestos entre Economía y el Banco de España, por un lado y el BCE por otro, y porque los bancos sanos, que deben entrar en el accionariado, no querían que el descuento fuera excesivo porque repercutiría, sin duda, en el precio final al que ellos mismos acaben colocando sus propios activos dañados.

Para el BCE, el descuento

Con esta valoración ya se puede calcular las ayudas para los cuatro bancos nacionalizados

debía ser el máximo posible de forma que las entidades nacionalizadas absorbieran la mayor parte de la pérdida de sus inversiones y que la deuda que emita el banco malo sea la menor posible, ya que en última instancia ese riesgo recaerá sobre el propio banco central. La parte española, por su lado, prefería un descuento algo menor porque de esa manera las ayudas europeas, que computarán como deuda pública, serían inferiores.

Los grandes bancos saneados, parece que los más pequeños podrán zafarse de entrar en el capital de la sociedad de gestión de activos, también tenían intereses enfrentados. Si el descuento era muy elevado la posibilidad de que su inversión en el banco malo fuera rentable aumentaba, pero al tiempo, el valor de sus propios inmuebles descendía en la misma proporción, lo que sin duda les perjudicaba en mayor medida.

Una vez solventado el problema de la valoración de los activos se va a pasar a la siguiente fase: conseguir que Santander, BBVA y Caixa-Bank entren en el capital del banco malo. No tienen espe-

cial interés, aunque admiten que tendrán que acabar haciéndolo.

La idea es que el capital total se sitúe entre los 5.000 y los 6.000 millones de euros de forma que suponga el 10% del total de recursos necesarios para financiar la compra de los activos dañados. La creación del banco malo establece que el sector público no podrá llegar al 50% del capital total. La inversión privada no muestra especial interés en formar parte de la nueva sociedad, a pesar de los esfuerzos que se han hecho para atraerla. Por eso, al menos en un primer momento, serán los tres grandes bancos, y puede que alguna aseguradora y grandes fondos de pensiones, los que suscriban esa parte con la idea de que en un futuro, puedan desprenderse de ella a medida en que aumente el interés por la misma.

El acuerdo supone, además, que puede empezar a concretarse la cifra de ayudas públicas en forma de capital que necesitan Bankia, Catalunya-Banc, NCG Banco y Banco de Valencia para ser recapitalizados y proceder a su subasta posterior o al inicio de un proceso de liquidación ordenada si no son viables.

Por otra parte, el Congreso aprobó ayer la segunda reforma financiera del Gobierno con el voto a favor del PP.

Página 35 / Encuentro del sector inmobiliario

Expansión GRATIS HOY
en ORBYT.
Vea el videoanálisis sobre esta información en Orbyt
Acceda hoy a Orbyt con el código de la última página

Fitch alerta de las dificultades para valorar los activos que se traspasen

D. B. Madrid

Ya se ha acordado el precio de adquisición de los activos inmobiliarios que las entidades nacionalizadas van a traspasar al banco malo (ver texto principal). No obstante, la agencia de calificación Fitch alertaba ayer de las dificultades para llegar a una valoración "adecuada" en un entorno "incierto", en el que los precios de los inmuebles son muy vulnerables a las fluctuaciones del mercado. La utilización de expertos independientes a la hora de valorar los inmuebles debería ayudar a mitigar el riesgo de pérdidas del banco malo, aunque "la fluctuación posterior en el valor de los activos depende de la evolución del mercado", añade Fitch. En un informe en el que analiza uno por uno los diferentes modelos del banco malo que se han creado desde el inicio de la crisis, la agencia advierte de que la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb) tendrá dificultades para dar salida a sus activos después de sus dos primeros años de actividad. "Va a ser difícil para Sareb evitar muchos de los problemas que experimentaron los mayores bancos malos", dadas las dificultades que atraviesa la economía española. La salida de los activos a más largo plazo será "un reto", subraya la agencia, en un mercado competitivo que ya cuenta con otros 'bancos malos' y entidades en proceso de reestructuración tanto en Europa como en Estados Unidos. Para Fitch, la demanda de inversores privados procederá sobre todo de los hedge fund, firmas de capital privado y compañías de seguros. "Pero sólo al precio adecuado y con un descuento significativo".

CONVIERTE TU TELEVISOR EN SMART TV Y DESCUBRE LA TELEVISIÓN DEL FUTURO.

Disfruta con las mejores series y películas a la carta, descubre una nueva forma de navegar por internet, comparte tus opiniones en redes sociales con tus amigos, descarga tus aplicaciones favoritas, mantente informado y diviértete con los juegos de más éxito. Y sobre todo hazlo en alta definición y totalmente gratis.

119,99€

ORBYT. SMART TV

telecor

Para más información: 902999980, www.orbyt.tv

Wi-Fi, HD, Android

De venta exclusiva en tu tienda