

## Empresas & Finanzas

# Los bancos 'engordan' otro 15% sus inmuebles, hasta 85.000 millones

El volumen de pisos y suelo en su poder crece en 11.600 millones en el primer semestre del año

El sector reconoce ya un descenso en la valoración de estos activos de 35.400 millones

F. Tadeo MADRID.

El aumento de los inmuebles y la limpieza de los balances ha provocado un incremento significativo de la cartera de inmuebles en manos de la banca, buena parte de los cuales serán traspasados al *banco malo* que creará el Gobierno a finales de año. La entrada de pisos y suelo en los balances de las entidades no cesa y, según sus propias cuentas, el volumen aumentó en el primer semestre de este ejercicio en 11.636 millones de euros, un 15,7 por ciento, con respecto a diciembre de 2011. El volumen total asciende a casi 85.500 millones.

A pesar del incremento en las ventas en los últimos meses, el sector no ha podido romper la tendencia alcista. Tan sólo tres entidades ha logrado reducir el volumen de inmuebles entre enero y junio gracias a un fuerte repunte de la comercialización de activos. Se trata del Banco Santander, Banesto y Caja 3. Por su parte, Kutxabank y la nacionalizada Novagalicia no ha actualizado a junio estos datos, a pesar de los requerimientos de transparencia impulsados por el Gobierno y el Banco de España.

### Mayores subidas

El crecimiento de los pisos y suelos adjudicados no sólo se produce en las entidades más problemáticas (aquellas que se encuentran bajo el paraguas del Estado), pero las subidas más elevadas se dan, salvo excepciones, en los grupos que presentan dificultades.

Así, CatalunyaCaixa aparece en el primer puesto del *ranking*, con un engorde de la cartera del 58 por ciento. Lo más significativo es que el aumento se debe, sobre todo, a los activos procedentes de particulares y no de promotores, que duplicaron en los seis primeros meses hasta los 2.000 millones. En total, la entidad catalana se ha comido inmuebles por valor de 3.300 millones. Fuentes de la misma sostienen que se debe a un cambio de criterio normativo, por el que se ha visto obligada a incluir en el periodo los activos alquilados, principalmente a clientes minoristas. Además, indican que descontando este efecto y teniendo en cuentas las dotaciones realizadas, el neto no aprovisionado habría disminuido en 800 millones.

Con las principales subidas se encuentran Sadadell-CAM debido a

### Pisos y suelo en manos de los bancos

Volumen de activos inmobiliarios en millones de euros

		DICIEMBRE 2011	JUNIO 2012	VARIACIÓN (%)	VARIACIÓN (MILL. €)	PROVISIONES (MILL. €)	COBERTURA (%)
<b>CX</b>	CatalunyaCaixa	5.704	9.013	58	3.309	3.631	40,28
<b>liberbank</b>	Liberbank	2.197	3.243	47,6	1.046	1.058	32,62
	España-Duero	1.320	1.895	43,5	575	376	19,84
<b>S</b>	Sabadell-CAM	7.896	10.587	34	2.691	5.605	52,94
<b>B</b>	Banco Valencia	1.014	1.213	19,6	199	356	29,34
	La Caixa**	6.918	8.106	17,1	1.188	3.481	42,94
<b>BBVA</b>	BBVA	7.714	8.759	13,5	1.045	3.156	36,03
<b>bankinter.</b>	Bankinter	484	535	10,5	51	244	45,60
	Ibercaja	1.322	1.452	9,8	130	451	31,06
	Unicaja	1.495	1.610	7,6	115	647	40,18
<b>Bankia</b>	BFA-Bankia	13.947	14.926	7	979	7.225	48,40
	Popular	8.945	9.535	6,6	590	3.156	33,09
	Kutxabank*	2.390	2.390	0	0	759	31,758
	Novagalicia*	3.169	3.169	0	0	986	31,11
	Santander	4.835	4.782	-1,1	-53	2.550	53,32
	Banesto	3.717	3.556	-4,3	-161	1.623	45,64
<b>caja<sup>3</sup></b>	Caja3	763	695	-8,9	-68	102	14,67
	<b>Total</b>	<b>73.830</b>	<b>85.466</b>	<b>15,76</b>	<b>11.636</b>	<b>35.406</b>	<b>41,42</b>

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

elEconomist

la influencia de esta última tras su incorporación al banco catalán. La CAM fue adjudicada al Sabadell a finales de 2011 con unas ayudas que podrían superar los 24.000 millones de euros.

También están el intervenido Banco de Valencia o la ayudada España-Duero, que está en pleno proceso de fusión con Unicaja.

En segundo lugar destaca el in-

cremento experimentado por Liberbank. El grupo liderado por Cajastur elevó en más de 1.000 millones -un 47,6 por ciento- el volumen de estos activos tóxicos. En su caso cuenta con CCM y un Esquema de Protección de Activos (EPA) para cubrir pérdidas por importe de 2.475 millones. Le quedan por consumir unos 1.000 millones de esta línea de cobertura.

### El precio de los pisos ha caído en Irlanda más de un 55%

El caso irlandés es un ejemplo de la burbuja inmobiliaria de los últimos años. El Gobierno implantó en 2009 el 'banco malo' con un fracaso inicial. En un primer momento, la valoración de los activos tóxicos se fijó con un descuento del 45 por ciento. Pero la crisis avanzó y este instrumento público tuvo que reconocer un año después pérdidas millonarias ante el desplome adicional del precio de los pisos. El derrumbe extra fue de 10 puntos porcentuales de media. El temor de los expertos es que en España

ocurra lo mismo en el medio plazo. El Ejecutivo de Mariano Rajoy va a poner en marcha a finales de año el 'banco malo' para las entidades que reciban ayudas públicas procedentes del rescate Europeo. Por el momento, el sector ya ha admitido unos descuentos del 40 por ciento a través de las provisiones realizadas en su cartera de inmuebles. Los grupos más sanos presionan para que el valor que se fije en el traspaso de activos a las sociedad pública no contemple una rebaja demasiado elevada.

Liberbank ha acordado su integración con Ibercaja y Caja 3, proyecto que contará con respaldo público pero que está paralizado hasta que se develen los resultados de los test de estrés elaborados por Oliver Wyman a finales de mes.

Entre los grandes destaca La Caixa, que sin la incorporación de Cívica se ha adjudicado otros 1.200 millones en pisos y suelo. El grupo que preside Isidro Fainé no ha frenado la escalada a pesar de que en el mismo periodo impulsó las ventas de inmuebles en un 44 por ciento con respecto al primer semestre de 2011.

Los grupos que reciban ayudas en los próximos meses tendrán que ceder su cartera de activos, junto con los créditos al promotor, al 'banco malo'. Por ahora, sólo se conoce que las cuatro nacionalizadas (BFA-Bankia, CatalunyaCaixa, Novagalicia y Banco de Valencia) tendrán que aportar sus inmuebles a la sociedad pública. Aún está por determinar y los expertos sostienen que será levemente superior a las provisiones que contemplan las reformas hasta ahora aprobadas.

De momento, el sector ha reconocido un descenso en el precio de sus inmuebles en más de 35.000 mi-

llones y casi cubren las dotaciones que exige la ley tras el endurecimiento de los requisitos el pasado febrero. La cobertura media es del 41 por ciento. El Gobierno obliga para finales de año un colchón medio del 45 por ciento, aunque hay distinciones por activos. El suelo se tiene que dotar en un 80 por ciento, mientras que las viviendas terminadas deben hacerlo en un 35 por ciento.

### Pérdidas por provisiones

No obstante, las diferencias son grandes en el sistema y esta gran hucha se debe prácticamente a las grandes entidades y las más saneadas, aunque hay excepciones. En este último colectivo destaca BFA-Bankia que, según sus cifras, cuenta con una cobertura superior al sector, del 48 por ciento. Eso sí, para ello ha tenido que presentar unas pérdidas de 4.400 millones en junio y tener que ser asistida de manera urgente por el Estado con una inyección de 4.500 millones. También CatalunyaCaixa presenta una cobertura elevada, del 40 por ciento, por lo que le queda muy poco para cumplir con la normativa a finales de ejercicio. Al igual que Bankia está nacionalizada y tiene un *agujero* en sus cuentas de 1.400 millones.