

# FINANZAS & MERCADOS

## El banco malo no forzará un ajuste mayor en el precio de los inmuebles

**LAS NECESIDADES DE CAPITAL SE CONOCERÁN EL 28 DE SEPTIEMBRE** El Gobierno ha decidido que la sociedad de gestión estará formada sólo por los activos adjudicados y los préstamos dudosos inmobiliarios.

J. Zuloaga. Madrid

El Gobierno no tirará la casa por la ventana en la valoración de los activos del banco malo. Fuentes oficiales de Economía anunciaron ayer que la sociedad de gestión de activos (como define la regulación al banco malo) comprará los activos al precio más favorable de los contemplados por Oliver Wyman. Es decir, tanto desde el Ejecutivo como desde la consultora norteamericana estiman que el valor de la vivienda en España está cerca de tocar suelo y optan por no forzar un ajuste mayor, en contra de la opinión de los expertos inmobiliarios (ver página 26).

El escenario elegido de Oliver Wyman (planteaba dos, el base, más favorable, y el adverso) contempla una caída adicional del precio de la vivienda del 5,6% en 2012; del 2,8% el próximo año; y del 1,5% en 2014.

Pero estas cifras se quedan cortas frente a la realidad: sólo en la primera mitad del año, el valor de los inmuebles descendió un 14% frente al mismo periodo de 2011.

El escenario con el que trabaja el banco malo, que lidera el Fondo de Reestructuración (Frob), también es ligeramente más optimista en cuanto al PIB, del que espera una caída del 1,7% en 2012 y del 0,3% el próximo ejercicio, y pronostica que la tasa de desempleo se estabilice a finales de año para reducirse hasta el 23,4% en 2014.

De esta manera, todo apunta a que el Gobierno optará por una vía prudente a la hora de fijar el precio de transferencia de los activos al banco



Antonio Carrascosa, director general del Fondo de Reestructuración (Frob).

### Oliver Wyman prevé una caída del precio de la vivienda de apenas un 5,6% en 2012

malo, la verdadera clave en la constitución de esta sociedad. Si el precio es alto, como parece, será mejor para el sector financiero, pero podría suponer pérdidas para los contribuyentes dentro de 15 años, cuando se liquide el banco malo. Mientras, a la inversa, sería más seguro para las cuentas del Estado, pero podría arrastrar a las entidades sanas.

Otro de los ejes del banco malo en los que ha avanzado el Ejecutivo son los activos

que lo integrarán. A falta de pulir los últimos detalles, el Frob ha optado por limitarlos a activos adjudicados y préstamos dudosos ligados al suelo y a la vivienda. Se habría descartado incluir hipotecas deterioradas y crédito empresarial en problemas, aunque parte del trabajo del Oliver Wyman y las auditoras en los últimos meses ha sido reclasificar los préstamos corporativos que ocultaban riesgo inmobiliario.

#### Hoja de ruta

Economía fijó también ayer la fecha del próximo capítulo de la reestructuración: el 28 de septiembre se darán a conocer las necesidades de capital de las entidades financieras, cal-

### La mayor parte de las ayudas europeas a la banca se materializará antes de finales de año

culadas por Oliver Wyman. Durante esa jornada se conocerá el máximo de capital que el sector tendrá que pedir a Bruselas, aunque la factura se reducirá con el traspaso de activos al banco malo (que libera capital) y la quita en las emisiones de deuda subordinada y participaciones preferentes. Durante la semana siguiente, la primera de octubre, las entidades publicarán cómo prevén cumplir con estos requisitos de capital.

Oliver Wyman dividirá a las

entidades en cuatro grupos:

1.- Las nacionalizadas (Bankia, CatalunyaCaixa, NovaGalicia y Banco de Valencia), que recibirán las ayudas de Europa en noviembre y cuya reestructuración (incluidas posibles resoluciones ordenadas) y traspaso de activos al banco malo se llevarán a cabo este mismo año.

2.- Las entidades que necesitan también ayuda pública y que recibirán el capital presumiblemente antes de final de año. También tendrán que transferir activos al banco malo y presentar planes de reestructuración.

3.- Entidades con necesidad de capital pero que pueden re conducir su situación. Dentro de este grupo están las que enderezarán su rumbo gracias a una inyección de bonos convertibles contingentes (coCos) por parte del Frob, que deberán devolver en la primera mitad de 2013, para no pasar al grupo 2. También figuran entre este tipo de entidades las que resuelvan su futuro mediante la venta de activos o fusiones, que deberían estar culminadas también antes de finales de junio del próximo ejercicio.

4.- Entidades que cumplen con los ejercicios de estrés de Oliver Wyman y que no tienen que llevar a cabo ningún plan adicional: que serán Santander, BBVA y CaixaBank.

**Página 26** / El precio de la vivienda tiene margen para caer un 17% más.

**Expansion.com**

Vea el videoanálisis sobre esta información en [www.expansion.com](http://www.expansion.com)

**La sociedad comenzará a fichar gestores en los próximos días**

El Fondo de Reestructuración (Frob) quiere dar un acelerón a la estructura del banco malo, que debe estar operativo en noviembre y recibir los primeros activos antes de final de año. Para ello, el Frob fichará en los próximos días a los primeros espaldas de la sociedad de gestión de activos, para lo que contratará los servicios de entre una y tres firmas de cazatalentos (*headhunter*). Una vez se diseñe la cúpula del banco malo, el Frob

iniciará otro proceso para incorporar a los mandos intermedios. Según fuentes oficiales de Economía, este proceso forma parte de la fase de implementación de la sociedad de gestión de activos, una vez se han definido las principales características del banco malo (ver información adjunta). Dentro de este proceso, también se definirá la tecnología y los sistemas con los que contará la sociedad. El Gobierno ha decidido que el banco malo controle desde el principio los activos adjudicados de las entidades que reciben ayudas, pero los préstamos dudosos serán gestionados inicialmente por los propios bancos y cajas. Estos activos son más difíciles de controlar y requieren un mayor soporte informático, por lo que no será hasta finales de 2013 cuando el Frob ofrezca la externalización de estos servicios a posibles interesados. Fuentes de Economía añadieron que se encuentran en proceso de negociación para la entrada de posibles accionistas en el banco malo, entre los que se encuentran los grandes bancos españoles, aseguradoras y fondos soberanos.

## Septiembre de Estreno

Consiga una americana de cachemire a medida de la firma Q+Ellos con Expansión.

Tendrá la posibilidad de personalizarlas con gran variedad de forros, botones y vivos a elegir.

Q+ELLOS

(el PARÉNTESIS)  
Expansión.com

Participe ahora [www.expansion.com/elparentesis](http://www.expansion.com/elparentesis)