

## Empresas &amp; Finanzas Reforma financiera

## 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 (%)		VARIACIÓN (MILL. €)	PROVISIONES (MILL. €)		COBERTURA (%)
<b>CX</b>	CatalunyaCaixa	5.704	9.013	58	↑	3.309	3.631		40,28
<b>iberbank</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>OS</b>	Sabadell-CAM	7.896	10.587	34	↑	2.691	5.605		52,94
<b>B V</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>↑</b>	<b>11.636</b>	<b>35.406</b>		<b>41,42</b>

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

## Total exposición a crédito promotor de las entidades nacionalizadas

66.548,90

Sobre el total del crédito

22,5%

	Créditos dudosos	42.641,10
	Inmuebles	28.329,20
	Coertura del riesgo inmobiliario	41,0%

# 'BANCO MALO'

## LAS CLAVES DEL ÉXITO O FRACASO

El descuento al que adquiera el ladrillo a las entidades, el fichaje de sus gestores o el plazo de vida del vehículo son críticos para sacar rentabilidad a los inmuebles, que entre en pérdidas o evitar nuevos sustos en banca

E. Contreras. MADRID.

La banca se atiborró a dar créditos cuando la economía cabalgaba al alegre ritmo inmobiliario y ahora debe purgar los excesos: 184.000 millones en los llamados activos tóxicos ciegan sus cañerías -inmuebles adjudicados y créditos incobrables de promotores-. Urge desatascarlas porque tamaño indigestión estrangula el crédito y Bruselas impone el *banco malo*. Un vehículo "bueno", que absorberá el ladrillo que pudre balances. El Gobierno se ha apresurado a garantizar que no costará un euro al contribuyente, ayudará a restaurar la confianza entre inversores que niegan sus fondos a la banca, temerosos de que el ladrillo camufle pérdidas ocultas, y reactivará la venta de esas viviendas a atractivos precios.

Como intención, todo suma. Pero su diseño es un asunto sumamente peliagudo donde atar mal un fleco importante puede dar traste con el ansiado éxito del invento. Y,

hoy por hoy, está muy abierto mientras el ministerio de Economía, junto al grupo de consultores contratados *ad hoc* (Alvarez & Marsal, No-

### Luces y claroscuros en distintos precedentes internacionales

Irlanda, Estados Unidos, Suecia, México, Alemania..., son algunos precedentes en creación de *banco malos* con distintos resultados. Irlanda, que comparte con España el estallido de una burbuja inmobiliaria, erró por dos veces en las valoraciones aplicadas a los inmuebles. Los fuertes descuentos causaron tal agujero en las entidades que Dublín las socorrió con ayudas equivalentes al 33 por ciento del PIB precipitando su propio rescate por la UE y el FMI. Ahora, bien, la valoración era optimista y los precios cayeron aún más causando pér-

mura, Cuatrecasas y PricewaterhouseCooper), intensifican contactos con la banca sana, que podría tener el as en la manga del di-

das al 'banco malo' en su primer año de vida -ahora ya en beneficio-. Suecia diseñó el vehículo en los 90. Absorbió los activos tóxicos de sus dos mayores bancos y a los cinco años había recuperado la inversión con ganancias. México asegura que repitió el éxito sueco, aunque está en cuestión. EEUU ha aportado más de 700.000 millones de dólares para comprar activos y acciones a la banca. Las ayudas empezaron a devolverse en 2009 y en Citi, por ejemplo, ha ganado 9.000 millones, al vender sus acciones a mejor precio.

seño final. Queda sólo hasta final de octubre para cerrarlo.

**La gran clave son las valoraciones.**

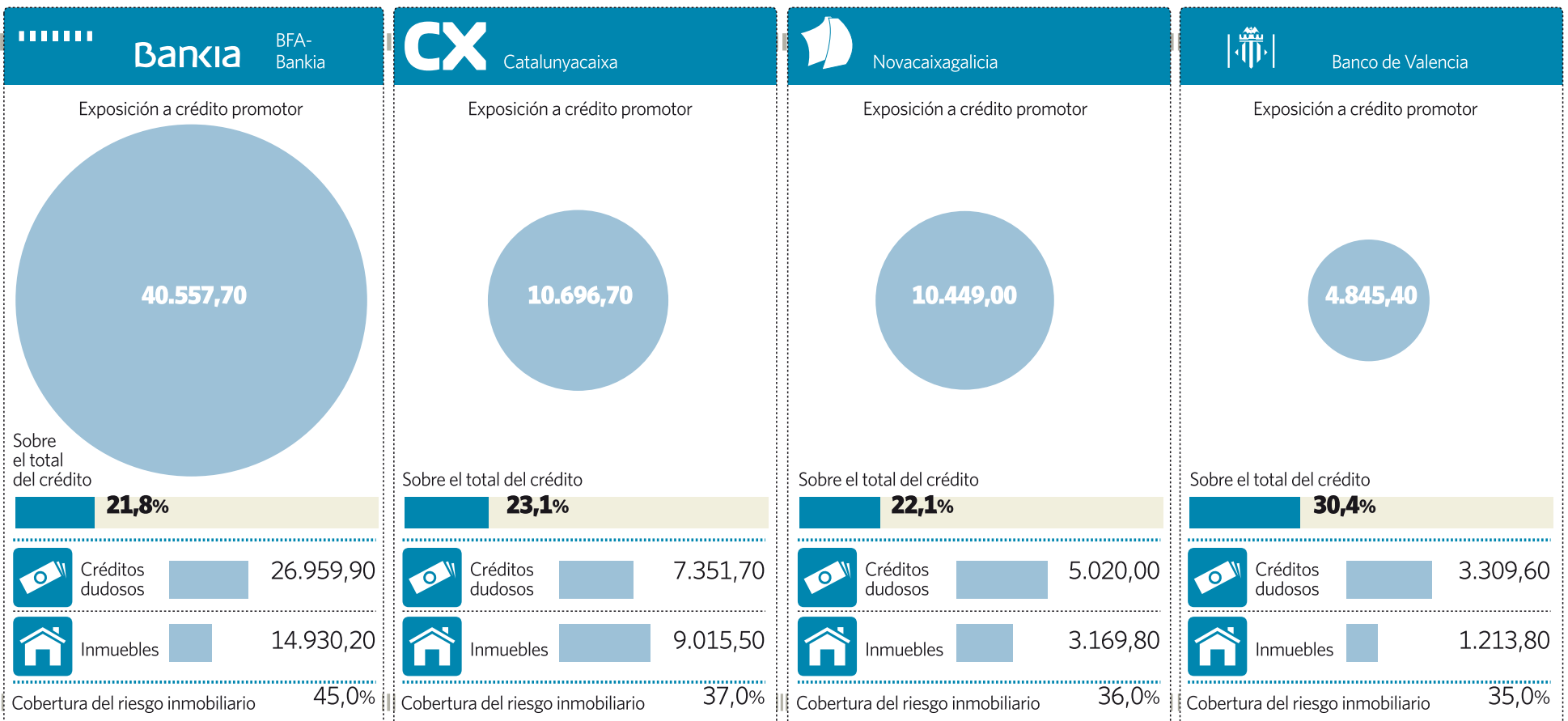
¿Cuánto pagará el *banco malo* por el ladrillo que le evacuen. En esos guarismos se juega nada menos que el éxito de atracción de inversores, si resulta insostenible para alguna entidad hoy justa de reservas y, a largo plazo, si la apuesta costará o no dinero al contribuyente. Las entidades obligadas a trasladar ahí sus activos son las nacionalizadas (Bankia, Novagalicia, CatalunyaCaixa y Banco de Valencia) y aquellas otras que reciban ayudas con cargo al talón de 100.000 millones prestado por Europa.

Con las reformas del Gobierno, toda la banca, viables e inviables, deben provisionar en un 35 por ciento la vivienda, al 65 por ciento las promociones en curso y al 80 el suelo. O dicho a la inversa, pueden vender sus viviendas al 65 por ciento del valor en libros o el suelo al 20 sin sufrir derramas. Fuentes oficia-

les apuntan a una valoración prudente, con ajustes extras modestos. Evitaría poner contra las cuerdas a otra entidad más y que la banca sana deba aplicar idénticos descuentos para poder vender sus pisos.

Pero abre la puerta a dos peligros: que falten inversores y el contribuyente acabe sufriendo el invento en su bolsillo. Irlanda creó en 2009 su *banco malo*, la Agencia nacional de gestión de activos (Nama). Compró activos valorados en 74.000 millones por 32.000 millones, y, pese a aplicar rebajas del 50 por ciento, pecó de optimista. Para el cálculo estimó los precios subirían una media del 8,3 por ciento, cayeron un 24 por ciento y obligó al vehículo a provisionar el desfase y encajar pérdidas, aunque ya ha salido de números rojos. El gobierno descarta un riesgo así en España, convencido de la caída ya ha tocado suelo.

**El desafío del capital.** El Estado nunca podrá ser propietario de más del 50 por ciento de su capital pa-



elEconomista

ra que la deuda del vehículo compute como pública, lo que obliga a encontrar dueños para el 50,01 por ciento restante, como mínimo.

La valoración prudente enfría las expectativas de que atraiga a a los fondos internacionales (de inversión, buitres...) que llevan años husmeando los inmuebles de la banca y exigen descuentos del 50-70 ó, incluso, 80 por ciento antes de extender el talón. Ese plantón aparente mueve a Economía a presionar a la banca sana para que entre. El presidente de BBVA, Francisco González, dijo que la gran banca está abierta. Su homólogo en el Popular, Ángel Ron, dejó entrever que

susceptible de entrar en el vehículo. Inmuebles adjudicados -pisos, locales, suelos, promociones inacabadas, plazas de aparcamiento, hoteles...- y crédito moroso promotor estarán con seguridad. La duda es si recogerá también crédito sano promotor, filiales o participaciones en empresas inmobiliarias y otros créditos (hipotecas, pymes...). Un perímetro muy generoso exigirá mayor desembolso del *banco malo* y más presión a los balances.

**Sacar partido a la estructura societaria.** Será una sociedad anónima y podrá crear una gestora con fondos. Un diseño así daría acceso indirecto a particulares a las potencialidades de la inversión en ladrillo si otros fondos toman participaciones en fondos del vehículo. Expertos consultados aconsejan que la sociedad empaquete también activos similares para ofrecerlos a colectivos potencialmente interesados. Por ejemplo, proponer a intermediarios inmobiliarios alemanes adquirir una cartera de viviendas en la costa de Almería para su posterior venta en el país.

**¿Quién lo gestionará?** La puesta en marcha del vehículo corre a cargo del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (Frob), pero contratará a headhunters vía adjudicación pública para que fichan a los gestores. Según los expertos, el vehículo debería subcontratar al máximo el servicio de venta y evitar cargarse de plantillas de las que acabará prescindiendo cuando desinvierta los inmuebles. Es decir, apalancarse en las redes ya probadas de la banca, en agentes de la propiedad inmobiliaria, consultores si es para colocación de carte-

ras y no inmuebles uno a uno... Los mismos expertos opinan que debería subcontratar cualesquiera otros servicios que precise (tasaciones, trámites legales...), con "estímulos" en todos los casos que les animen a agilizar la venta.

**Plazo, ¿cuánto tiempo se concede al banco malo?** Nace exclusivamente para sacar los inmuebles de la banca y maximizar el beneficio con ventas o alquileres, y por tanto, con un plazo de vida limitado. Economía habló de hasta 15 años. Para algunos es más que suficiente para dar tiempo que la economía recobre el vigor y se de salida al la-

La estrategia en su gestión y la venta de los inmuebles será clave para maximizar el beneficio

drillo. La duda es si todo es colocable, incluso, en el tiempo. Alemania, con una economía mucho mejor, apenas ha vendido inmuebles en los dos años de su *banco malo*. El frenesí constructor ha cargado los balances de promociones en curso a las que los expertos dan escasas posibilidades de sobrevivir y de solares en sitios inhóspitos con dificultad de servir para erigir inmuebles. Irlanda ya está demoliendo edificios inacabados. El *stock* solo en vivienda nueva alcanza las 818.000 unidades, según Caixa Catalunya. Se estima que el 25 por ciento está en manos de la banca.

## Su diseño y las pruebas de resistencia, nuevo catalizador de fusiones

E. C. MADRID.

El grado de expectación es máximo estos días porque el examen realizado por Oliver Wyman para probar la resistencia del sector financiero y el *banco malo* están llamados a dar el pistolezo a una nueva oleada de fusiones. El próximo viernes se conocerá entidad a entidad si están suficientemente capitalizadas o debe elevar sus recursos para encarar con solvencia un agravamiento de la crisis.

La idea es los resultados de Oliver Wyman sirvan para cerrar de una vez una reestructuración que se alarga ya tres años de fusiones y refundiciones. Con sus números, las entidades sabrán si pueden continuar solas, aunque les obligue a replantear estrategias o reestructurar negocios, o dan carácter negociador a los eternos escarceos.

Los contactos exploratorios a todas las bandas son ya una rutina desde que la crisis obligó a buscar sinergias y escala, aunque se han intensificado tras los decretos de saneamiento. Banco Popular sorprendió hace unos días al admitir conversaciones para absorber BMN, cuando acaba de integrar al Pastor. En el Popular prefieren tirar de ampliación de capital o echar mano de los 2.000 millones en plusvalías latentes, pero el acercamiento con BMN indica que casi todo es planteable.

El veredicto de Oliver Wyman es susceptible de maridar y desunir. Sobre el tapete hay dos fusiones iniciadas y sin cerrar: Unicaja, con Caja España-Duero, e Ibercaja, con Liberbank y Caja3. Las entidades defienden que el proyecto está decidido mientras otras voces cuestionan que vayan a llegar a buen puerto y en los términos pactados en un inicio si el déficit de capital de España, Liberbank y Caja3 obliga a sus grupos a solicitar altas ayudas.

### Subastar las nacionalizadas

Con las nacionalizadas hay pocas dudas de que acabarán integradas en otro banco, tras ser recapitalizadas y desalojados los activos deteriorados al *banco malo*. Es previsible que la subasta en CatalunyaCaixa y Banco de Valencia se reanude a principios de 2013. La situación de Novagalicia podría ser similar y Bankia, a ojos de expertos, no debería diferir pese a que la última reforma financiera impide su resolución para evitar riesgos dado el tamaño sistémico.

Las mayores posibilidades para comprar corresponden al Santander, BBVA y Caixabank por tamaño y músculo. Al banco de La Caixa y a Kutxabank podrían interesarle, incluso, una fusión para reducir la participación de sus cajas por debajo de umbrales de control como exige Bruselas.

La elección de un precio prudente alivia a la banca pero ahuyenta a los fondos internacionales

dependerá del precio, condición fijada por otras entidades medianas.

**¿Bajo qué contrapartidas?** Se baraja que las entidades solventes puedan comprar acciones del vehículo con pago en efectivo o desaguar sus propios activos tóxicos. En este último caso, el vehículo y recibir en contraprestación acciones y bonos descontables en la ventanilla del BCE como liquidez. No son descartables otros incentivos para convencer a aseguradoras y gestoras.

**La incógnita del contenido.** Se desconoce hasta el tipo de activo