



El FROB i el Banc d'Espanya presentaven a la premsa l'estructura de la societat que gestionarà els actius tòxics de les entitats nacionalitzades.

## El rescat dels pisos dolents

**P**ot ser la taula de salvació o l'estocada de mort del sector immobiliari espanyol. Convertir-se en un veritable banc bo ajudant a netejar el sistema financer i ajustant els preus del mercat de pisos, o ratificar el malnom que des del mateix sector bancari i financer se li ha posat abans de nàixer, rebentant preus i devaluant el patrimoni de particulars. No hi haurà lloc per a massa matisos. La Societat de gestió d'Actius procedents de la Reestructuració Bancària (SAREB) començarà a operar el proper 1 de desembre amb una cartera de 89.000 habitatges i 13 milions de metres quadrats de sòl provinents de les entitats nacionalitzades, que haurà de liquidar en el termini màxim de 15 anys.

Aquesta macroagència immobiliària de l'estat cerca la participació majoritària d'inversors privats per carregar el mínim possible la responsabilitat

El Sareb, el banc dolent del govern espanyol per a netejar els balanços de les entitats financeres nacionalitzades o amb ajuts, comprarà a preu de saldo els pisos i solars tòxics per a després mirar de col·locar-los al mercat. L'operació no satisfà totalment els banquers, ni tampoc el sector immobiliari, que adverteix del risc que els preus es desplomin excessivament i cremin el mercat.

pública sobre el deute que pugui generar aquesta societat, que el Consell Europeu de Comptes comptabilitzaria com a deute públic. És per aquesta raó que el Sareb ha comprat a preu de saldo, amb un descompte mitjà del 63%, els pisos, crèdits i sòl tòxics de les entitats financeres que ara es troben

en greus dificultats, entre les quals Catalunya Banc i Bancaixa, dins del grup Bankia. "La societat ha de comprar a preus molt baixos per a poder vendre els actius més cars al mercat, generant així l'expectativa de benefici per als possibles inversors privats. Si el Sareb comprés amb menys descompte

seria impossible, d'entrada, oferir rendibilitats futures del 15%, com s'està oferint als inversors privats, que poden ser asseguradores, entitats financeres o fons d'inversió.

”És en aquest context que s'entén que els bancs afectats per l'obligació de traspasar actius estiguin molestos, perquè saben que amb aquesta operació igualment els seus balanços es deteriorenen. Allò que ingressin per la venda anirà igualment al compte de pèrdues per deteriorament d'actius”, explica un expert coneixedor d'aquest procés. Aquestes entitats tenen dotat un percentatge d'aquests actius, però si els descomptes superen aquestes provisions, necessitaran més diners per a cobrir la diferència i complir els criteris de solvència a què els obliga la llei. És a dir, que si bé el banc dolent els fa un favor quedant-se els actius tòxics, no està gens clar que a la pràctica no sigui un parany per a aquestes entitats amb uns actius ja molt debilitats.

**Pisos de baix cost per a tot-hom?** El mercat immobiliari espanyol acumula una caiguda mitjana del preu dels habitatges de compra del 50% i un 40% en els lloguers d'ençà del 2008. Als 800.000 habitatges nous sense vendre i uns 200.000 més de particulars que són a mans de les entitats financeres per impagament dels seus propietaris a tot l'estat, cal sumar-hi un nombre indefinit de pisos de propietaris que desitgen vendre. En aquest escenari de sobreoferta, però amb un sistema financer totalment tancat al crèdit, la irrupció d'un nou agent és vista amb desconfiança pel sector. Si el banc dolent posa a la venda habitatges a preus clarament fora de mercat a la baixa per desfer-se ràpidament dels actius tòxics, es podria produir un esfondrament vertiginós dels preus, que no sols tocaria de mort moltes promotores i immobiliàries que resisteixen, sinó que deterioraria bruscament el patrimoni de molts particulars, que a hores d'ara ja estan pagant hipoteques que valen més que els seus habitatges.

El Banc d'Espanya i l'Estat asseguren que no pretenen “enfonsar el mercat amb una oferta immobiliària massiva, sinó efectuar una liquidació ordenada i raonable dels actius”. Amb tot, el director general del FROB,

## Compra de saldo, venda de temporada

La societat gestora disposarà d'un màxim de quinze anys per a desfer-se dels actius tòxics que ha comprat als bancs a preu de saldo, amb un descompte mitjà del 63%. El Sareb neix amb un estoc de 89.000 habitatges acabats i 13 milions de metres quadrats de sòl, que equivalen a uns 43.000 milions en actius. La forma de pagament a les entitats nacionalitzades –Bankia, Catalunya Banc, Nova Caixa Galícia i el Banc de València– o que han rebut ajudes seran bons de la Sareb amb l'aval de l'Estat a un interès no inferior al 5% anual, que es podrà convertir en diner líquid al Banc Central Europeu. El descompte amb què el banc dolent comprarà els actius tòxics a les entitats provocarà noves pèrdues, ja que el preu de transferència supera el valor comptable dels actius una vegada deduïdes les provisions que cal fer per a complir amb les ràtios de solvència a què obliga el decret de reestructuració bancària.

Els actius que es compraran a les entitats financeres per netejar els seus balanços són tots aquells habitatges adjudicats per impagament que tinguin un valor net comptable superior a 100.000 euros; préstecs o crèdits a promotors amb un valor net comptable superior a 250.000 euros, i participacions accionàries majoritàries en empreses vinculades al sector promotor. Bankia acapara el 60% dels actius col·locats, seguida de Catalunya Banc, Nova Caixa i Banc de València. Però es preveu una propera incorporació d'actius provinents de Caja 3, Liberbank i BMN.

No vol pas dir que la societat gestora posi a la venda els actius –pisos i sòl– a un preu excessivament baix, perquè precisament aquesta societat tindrà l'obligació de buscar el màxim benefici per als seus accionistes privats.

Antonio Carrascosa, reconeixia que el Sareb pot provocar una pressió a la baixa dels preus: “No som aliens a uns ajustos de preus que són estructurals i que es quedaran durant un període significatiu”.

Els professionals del sector immobiliari es mostren preocupats, més enllà de l'evident caiguda dels preus, per si el fet que els bancs tinguin les seves pròpies gestores immobiliàries i els seus balanços més nets servirà perquè “aquestes entitats financeres tornin a dedicar-se a allò que es dediquen els bancs, és a dir, a fer circular el crèdit i a permetre a particulars i a constructors comprar i vendre amb normalitat, o si per contra, seguiran tenint les aixetes tancades i només finançaran l'estat a base de bons i lletres de tresor?”, es pregunta el president del Consell de Col·legis Oficials d'Agents de la Propietat, Joan Ollé.

Al seu entendre, les societats gestores d'actius vinculades a la banca poden ser una bona notícia si la resposta és afirmativa, ja que voldrà dir que “no tindrem dificultats per a accedir a una hipoteca, podrem vendre pisos a persones que volen i poden comprar-los però ara no troben qui els doni crèdit, i els pocs promotors que estiguin vius podran tancar operacions d'obra nova”. Ara bé, el representant dels API adverteix que, si els actius tòxics no es gestionen de forma professional i es treuen al mercat a preu de saldo, “esfondraran els preus, faran molt de mal al mercat i es crearà l'efecte pobresa en el 80% dels ciutadans que tenen un pis en propietat”. Ollé assenyala que els professionals del sector es posen “a disposició” d'aquestes societats per col·laborar en la col·locació d'actius al mercat, “posant els immobles en valor i amb una comercialització transparent”. Si les coses es fan així, conclou, “en comptes d'un banc dolent podrem parlar d'un banc bo, perquè ens haurà ajudat a tots”. De fet, els API catalans tenen previstes reunions amb els representants del Sareb en aquest sentit.

**Una “injustícia social”.** La banca que gaudeix de bona salut tampoc no acaba de veure amb bons ulls la posada en marxa d'aquest banc dolent, com tampoc l'obligació que tindran totes les entitats de traspasar els seus actius



ALEX MILIAN

**Les entitats nacionalitzades vendran al banc dolent els seus actius tòxics a un preu ridícul, esperant de poder netejar els seus balanços en el futur.**

tòxics a una societat gestora pròpia fora del seu balanç. “Si la implantació del banc dolent es fa malament i amb uns preus de transferència molt baixos, el 65 % de la part bona de la cartera d’inversió de les entitats podria quedar contaminada, i es perjudicarien així la banca i el sector immobiliari. I si, per contra, els preus són molt alts, tampoc no se solucionarà el problema i no beneficiarà el sistema financer”, advertia fa uns dies Ignacio Sanmartín, responsable de Recerca de BBVA Real Estate.

Des d’un àmbit més acadèmic, són molts els experts que consideren que el banc dolent és, de fet, una injustícia social. “Aquesta eina de sanejament

**La banca i els APIS temen una caiguda excessiva dels preus de venda de pisos i solars**

de la banca, si s’analitza de forma profunda, és una injustícia social, perquè els immobles que passen al banc dolent eren de famílies que no han pogut pagar, i passen a un banc dolent amb descomptes del 63% perquè facin rendibles les participacions dels nous accionistes, bancs, fons d’inversió, etc. Aquestes quitances superiors al 50% perquè no es van fer a les famílies? És una transferència de renda que econòmicament s’hauria pogut fer d’una forma més justa”, lamenta l’economista d’Ahorro Pau Montserrat. Al seu entendre, al final el forat el pagaran els contribuents, i amb el mateix cost “s’hauria evitat l’exclusió social de milers de famílies per comptes d’ajudar encara més la banca i els inversors privats”.

Lluny d’una visió romàntica de l’economia i la societat, aquest expert financer adverteix que el sector immobiliari també s’enfronta a un enemic, “un Àtila que fa que l’herba no torni a créixer per on passa, com ja va passar amb el món de les assegurances, en què, lluny de fer preus més

competitius, van acabar apujant-los”. En el cas dels pisos, Pau Montserrat posa el focus en quin paper tindran els mateixos bancs en la concessió d’hipoteques als nous compradors, i es pregunta si “al final seran els bancs creditors els que posin les condicions per a la venda dels pisos, i acabi sent tot un negoci de dos on ells guanyen i la societat i el mercat immobiliari tradicional perd”.

En qualsevol cas, l’expert d’Ahorro desconfia de l’eficàcia del banc dolent perquè “res no ha canviat en la situació econòmica. No es venen pisos perquè no es donen hipoteques, i això és així encara ara. Per tant, llevat que els bancs facin de bancs i circuli el crèdit, no sé pas com aquesta societat gestora pretén col·locar un estoc brutal de pisos, encara que sigui a preus de saldo”, sentència.

Sigui com sigui, a partir de l’1 de desembre, el Sareb començarà la seva política comercial i es coneixeran més detalls d’aquest nou API públic.

*Gemma Aguilera*