



El banco malo entra en escena

Una gestora asumirá los activos tóxicos de la banca para sanear el sistema financiero

AMANDA MARS

Alan Ahearne no deja de repetirlo al otro lado del teléfono: "Hay que ser realista". Es el único consejo que se atreve a dar a España este economista del Instituto Bruegel y asesor del exministro irlandés de Finanzas Brian Lenihan, que impulsó la creación del banco malo irlandés en diciembre 2009 y tuteló la reestructuración financiera del país. La llamada NAMA (siglas en inglés de la agencia que compró los activos dañados de los bancos irlandeses) engulló unos 74.000 millones de euros en créditos con un descuento medio de un 58%, pero aun así se quedó corta porque los precios bajaron más del 60% respecto a los máximos de 2007.

España ha claudicado ante Bruselas y ha roto el tabú —otro más— en este episodio de la crisis: crear una sociedad gestora de activos (coloquialmente, un banco malo) que agrupe los activos de la banca con ayudas públicas que la jerga financiera llama problemáticos o tóxicos, es decir, de difícil o arriesgado cobro, casi todos relacionados con el pinchazo de la burbuja inmobiliaria. "Es muy bueno separar los créditos sanos de los dañados, pero el descuento que se aplique a los créditos inmobiliarios debe ser realista", recalca Ahearne. "Si los precios han caído un tanto por ciento, por alto que sea, debe reflejarse, y si hay grandes pérdidas, las entidades deben recapitalizarse".

El problema en España es que nadie sabe qué vale nada. El Gobierno ha tenido que pedir a sus socios de la Eurozona un rescate de hasta 100.000 millones para el

miento (MOU, en sus iniciales en inglés) que Europa ha firmado con España confía ese traspaso de activos a algo tan etéreo y gaseoso como el precio de mercado razonable a largo plazo. La metodología para calcularlo se basará en las pruebas de resistencia a bancos y cajas de ahorro que terminarán en septiembre. "Ese 25% aproximado de diferencia entre lo reconocido por la banca y el precio de mercado es lo que hará que muchas entidades necesiten las ayudas públicas, y esas las tendrá que asumir el contribuyente si el banco malo no logra recuperarlo con las ventas en el mercado", explican desde una de las firmas que han auditado al sector.

La filosofía de un banco malo es la siguiente: asume los créditos dañados para sanear el sector financiero y los va vendiendo en el mercado con el objetivo de recuperar el dinero público. A partir de ahí no hay mucho más definido. Para empezar, no está decidido qué forma jurídica tendrá este instrumento, ni quién lo gestionará, ni qué tipo de activos incluirá. Aunque la masa crediticia ligada al ladrillo (créditos problemáticos e inmuebles) es la más relevante, Bruselas también plantea

que la gestora incorpore préstamos que, aunque no estén vinculados a los promotores, resulten de riesgo, como los concedidos a empresas de otros sectores de actividad o incluso préstamos hipotecarios a particulares.

Solo en riesgo promotor, la banca ya acumulaba a cierre de 2011 unos 85.000 millones de euros en pisos, solares y promociones adjudicados, y otros 100.000 millones dudosos o en riesgo de impago. Con el banco malo, el Estado se convierte en un gigante inmobiliario.

El MOU insta a España a tener un marco jurídico para este instrumento a finales de agosto, y el

Los precios de los activos de la banca rescatada afectarán a la banca 'sana'

Irlanda sufrió aún más bajadas de precios tras crear el banco malo

Gobierno aprobará las bases previsiblemente en el Consejo de Ministros del próximo viernes. La consultora estadounidense Álvarez & Marsal está diseñando el instrumento. El traspaso de activos será obligatorio para las cuatro entidades que ahora están en manos del Estado a través del fondo de rescate bancario (FROB) —Bankia, Catalunya Banc, NCG Banco y Banco de Valencia— y para las que requieran ayudas del rescate. El objetivo es que se ponga en marcha en diciembre próximo.

El precio influirá a la hora de atraer inversores privados al banco malo. Hasta ahora, muchos fondos especializados en activos dañados han husmeado la cartera de créditos de las entidades españolas, pero no se han cerrado operaciones significativas, ya que estos inversores reclamaban descuentos muy contundentes. "Pedían descuentos del 60% que los bancos y cajas no estaban dispuestos a asumir porque les haría entrar en barrena", señala una fuente del sector. Ahora, si el banco malo si incorpora esos activos con un descuento relevante —además, con ayudas públicas— podría ser menos complicado ver

dinero privado dispuesto a entrar en esa sociedad gestora.

Pero en el mercado dan por descontado que el banco malo nacerá como una entidad pública y que, por lo tanto, su deuda tendría esa misma consideración. "La financiación de los vehículos de gestión de activos puede realizarse de distintos modos, aunque la emisión de deuda con alguna forma de garantía pública haya sido un modelo utilizado en varias jurisdicciones", explica Francisco Uría, socio responsable de sector financiero de KPMG. "Si el vehículo está mayoritariamente participado o controlado por el FROB, la deuda que emita será posiblemente considerada como deuda pública".

KPMG, junto con PwC, Deloitte y Ernst & Young, es una de las auditoras que ha estado examinando las tripas de las entidades españolas para presentar al Gobierno un informe sobre la situación de los créditos que servirá de base para otra prueba de resistencia. El informe debe calcular las pérdidas en que incurriría un

Un hombre camina por el residencial Francisco Hernando, promotor conocido como El Pocero, en Seseña (Toledo). / CRISTÓBAL MANUEL

La futura entidad comprará los activos a un valor de largo plazo

El Estado se convertirá ahora en el gigante del sector inmobiliario

sector financiero, que viene plagado de condiciones para las entidades receptoras de ayudas públicas: todas tendrán que transferir los activos tóxicos a ese banco malo.

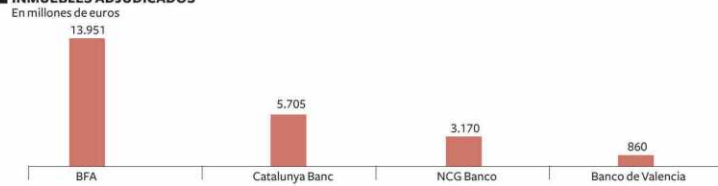
¿A qué precio? He ahí una cuestión clave. Los balances de las entidades no han incorporado aún la depreciación de los activos en el mercado: se habla de un descuento de hasta el 60% sobre el valor original, y las entidades han cubierto con provisiones alrededor de un 35% como promedio. Trasladar los valores actuales del mercado a las cuentas de las entidades crearía un considerable agujero en el capital y pondría en aprietos a muchas de ellas, así que el memorando de entendi-



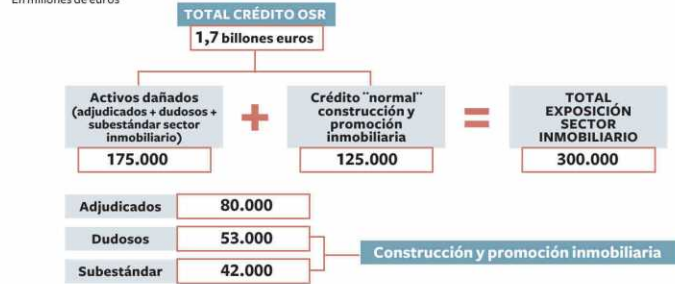


El lastre del ladrillo en la banca española

INMUEBLES ADJUDICADOS



EXPOSICIÓN AL SECTOR CONSTRUCCIÓN Y PROMOCIÓN INMOBILIARIA DEL SISTEMA BANCARIO ESPAÑOL



Fuente: Ministerio de Economía y Competitividad, las propias entidades, AFI y Banco de España

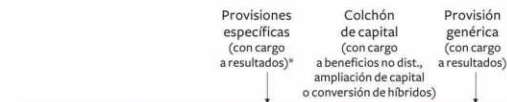
banco bajo un escenario económico adverso y, por tanto, las necesidades de recapitalización que tiene. Es entonces cuando se sabrá la situación de cada entidad y si necesita ayudas públicas. De momento, los informes de Oliver Wyman y Roland Berger de principios de verano, basados en la información recogida por el Banco de España, arrojan unas pérdidas globales de 62.000 y 52.000 millones, respectivamente. En un

escenario base, si se cumplieran las ya de por sí malas previsiones económicas, las necesidades de capital serían de 16.000 a 25.000 millones, según Oliver Wyman, y de 25.600 millones, según Roland Berger. Este cúmulo de pruebas y exámenes por parte de entidades independientes responde al intento de calmar la enorme desconfianza que los mercados y Europa sienten respecto a la industria fi-

nanciera española, pues consideran que sus entidades no han reconocido aún en sus balances toda la depreciación de los créditos vinculados al ladrillo. Oliver Wyman cree además que los bancos españoles ocultan parte del crédito vinculado al ladrillo. "Los casos de los que se tiene conocimiento parecen indicar que partes significativas de los créditos para la promoción y construcción inmobiliaria han si-

SEGUNDA FASE DE LA REFORMA DEL SECTOR FINANCIERO

Cifras en millones de euros. La fecha límite para las provisiones es el 31 de diciembre de 2012



	Provisiones específicas (con cargo a resultados)*	Colchón de capital (con cargo a beneficios no dist., ampliación de capital o conversión de híbridos)	Provisión genérica (con cargo a resultados)
Activos problemáticos (184.000)	Suelo del 33% pasa al 80% (73.000)	Del 33% pasa al 60%	20%
Promoción en curso del 28% pasa al 60% (15.000)	Del 28% pasa al 50%	28%	15%
Promoción terminada y vivienda (87.000)	Del 25% pasa al 35%	25%	10%
Activos no problemáticos (123.000)	Cartera normal de construcción y promoción inmobiliaria		Del 7% pasa al 30%

* Exceptuadas operaciones de concentración

EL PAÍS



do mal clasificados como créditos empresariales corrientes", señalaba el informe de la consultora. El sector está empezando a re-clasificar como dudosos muchos créditos. Los últimos datos de morosidad, correspondientes a junio —justamente el mes en que el Gobierno pidió el rescate bancario— baten el récord de toda la serie estadística del Banco de España, que arranca en 1962. La mora creció del 8,9% al 9,4% del total de los créditos en un solo mes, al aflorar 8.387 millones de euros que difícilmente se recuperarán. Tampoco está nada claro que se lleguen a recuperar los recursos públicos que necesitarán las entidades al descontar el valor perdido de sus activos dañados. El Estado lo logrará si el banco malo vende los activos a, al menos, el mismo precio por el que los compró. Por eso, como en el caso irlandés, se habla de un período de tiempo para liquidar esos créditos e inmuebles de unos 10 años, pero nadie en el sector del ladrillo se atreve a vaticinar cuándo se recuperarán los precios.

Santiago Carbó, catedrático de Economía y Finanzas de la Bangor Business School y director de Estudios Financieros de la Fundación de las Cajas de Ahorros (Funcas), ve difícil que el banco malo logre liquidar los activos recuperando el dinero del contribuyente. "Se ha tardado mucho en lanzar este tipo de gestora y en este período el valor de los créditos e inmuebles se ha deteriorado mucho", con lo que las ventas pueden incurrir en pérdidas.

Y el mercado es espinoso. Las existencias de pisos de obra nueva están estancadas en las 818.000 unidades, con datos de septiembre de 2011, según el servicio de estudios de Catalunya Caixa. Los últimos datos que facilitó el Gobierno, de julio de 2011, cifraban en 687.523 los inmuebles pendientes de encontrar comprador. Con unas previsiones económicas que prolongan la recesión a 2013 y un crecimiento magro en 2014, no puede preverse una oleada de compras sin una caída drástica de precios.

Alrededor del 25% de toda esa cartera de casas a la venta corresponde a la banca, según estimaciones de José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra, experto en el sector inmobiliario. "Ahora el mercado se está empezando a mover deprisa debido a al aumento de las provisiones [que el Gobierno exigió a las entidades en su decreto de febrero para dejar bien cubierto el riesgo de impago de créditos vinculados al ladrillo]", apunta, aunque advierte de que en Irlanda se equivocaron porque fueron muy optimistas con los precios: "Pensaron que no tardarían en volver a subir y, en cambio, bajaron mucho más". Aun así, la gestora logró cerrar el ejercicio pasado con un beneficio neto 247 millones. Los bancos españoles sin ayudas públicas también tienen que entregar activos a vehículos de

Hay un 'stock' de entre 700.000 y 800.000 viviendas sin vender

La mora del sector ha batido su récord tras la reclasificación de créditos

gestión en cumplimiento del decreto que el Gobierno aprobó en mayo, pero con obligaciones diferentes. El precio que fije el banco malo para la venta de los activos tendrá también efectos en la llamada banca sana, aquella que no necesita apoyo. "El volumen de transacciones que realicen las entidades obligadas para traspasar sus activos al vehículo de gestión de activos será muy importante, por lo que existe un riesgo de que las condiciones de esas operaciones contaminen futuras valoraciones de activos que en todo caso deberían realizarse de forma individual", apunta Uría. El mercado está en vilo, a la espera de lo que haga el banco malo. ■