



Crisi La reforma financera

# El 'banc dolent' exclou els crèdits més baixos

La societat tindrà majoria privada i només comprarà actius superiors als 100.000 euros

Crònica



JOAN FAUS  
MADRID

**E**l ministre d'Economia, Luis de Guindos, va descriure ahir la finalitat de l'anomenat *banc dolent*, que agruparà tot el llast del totxo de les entitats més febles, com si es tractés d'un tractament higiènic. "Permet netejar de manera profunda i intensa els balanços [dels grups]", va afirmar després de comparèixer en la comissió d'Economia del Congrés de Diputats. Metàfores a banda, De Guindos només va tenir bones paraules per al rol que jugarà aquesta societat externa gestora d'actius un cop entri en funcionament, al desembre. Va pronosticar que reobrirà l'aixeta del crèdit quan comenci la recuperació econòmica i dinamitzarà el mercat immobiliari amb una baixada del preu dels habitatges.

No és la primera vegada que el titular d'Economia parla dels suposats efectes positius de les mesures del govern espanyol sobre el crèdit i el preu dels pisos. Va dir el mateix en les presentacions de les dues reformes financeres que ha impulsat, al febrer i al maig. Des de llavors el valor dels habitatges sí que ha continuat caient, però les canonades del crèdit continuen ben seques.

Caldrà esperar uns mesos per analitzar els primers efectes del *banc dolent* –la creació del qual era una de les 30 condicions imposades per Brussel·les a canvi del rescat bancari de fins a 100.000 milions–, però la majoria d'experts coincideixen que és un mecanisme clau i que pot suposar un punt d'inflexió per recuperar la solvència del sistema financer espanyol. Equiparant el sector a un pòmer, el principal objectiu d'aquesta societat serà separar les pomes podrides de les sanes perquè deixin de contagiar la resta. El llast del totxo contamina des de fa anys els comptes de les entitats més febles, que han de compensar en els seus balanços els diners invertits durant la bombolla immobiliària que difícilment recuperaran i per tant tenen menys diners per prestar als ciutadans a baix preu.

La societat gestora pretén frenar aquest cercle viciós. El mecanisme és

el següent: comprarà al desembre als quatre grups nacionalitzats (Bankia, CatalunyaCaixa, Nova Caixa Galícia i Banc de València) i al febrer a la resta que rebin ajudes públiques l'àmplia majoria dels seus actius immobiliaris, se'ls quedarà i en un termini màxim de 15 anys els posarà a la venda al mercat amb l'objectiu d'obtenir benefici. Així, les entitats hauran aconseguit per fi desprendre's dels seus pitjors elements a un preu superior del que obtindrien actualment, guanyaran solvència i teòricament podran tornar a finançar els seus clients. Això sí, alhora hauran d'anar fent un coixí per tornar les ajudes que rebran del rescat europeu per fer front a un deteriorament econòmic.

Aquesta és la teoria, però la veritable clau del *banc dolent* és què comprarà i a quin preu. A poc a poc se'n van donant a conèixer alguns detalls, com si es tractés d'una col·lecció per fascicles. De Guindos en va donar ahir alguns però per a la lletra petita caldrà esperar uns dies més. La principal novetat és que finalment adquirirà tots els actius immobiliaris, tant els problemàtics com els sans, i si cal d'altres sectors. És a dir, els actius adjudicats –com

**La incògnita del preu**  
De Guindos diu que el valor de compra serà "conservador" per garantir beneficis als inversors

una casa que s'ha quedat un banc per impagament del client– i el conjunt del crèdit promotor, tant el que es morós com el que es paga al dia. Fins fa ben poc Economia i el Banc d'Espanya apostaven per excloure el totxo sa però han canviat d'idea a última hora per curar-se en salut i evitar l'empitjorament d'actius que ara semblen en bon estat.

Una rectificació amb contrapartides, ja que han establert uns "llindars mínims" de compra perquè la gestió de la societat no sigui "impossible" i sigui rendible: seran de 100.000 euros per als actius immobiliaris adjudicats –com un local–, que, segons De Guindos, no representen una proporció significativa del sector, i de 250.000 per als préstecs.

Pel que fa al preu, no va haver-hi novetats. El ministre va evitar xifrar el descompte de l'adquisició sobre el preu actual i es va limitar a dir que serà un valor a preus de mercat "prou conservador perquè la societat sigui rendible des del primer moment i atractiva per als inversors". És a dir,

Les principals claus de la futura societat gestora d'actius

01 Només comprarà actius adjudicats, com un pis impagat, a partir de 100.000 euros

02 Només acceptarà préstecs morosos superiors a 250.000 euros, bona part del total

03 S'engegarà al desembre amb l'adquisició dels actius dels grups nacionalitzats

04 El preu de compra es basarà en un valor de mercat, inferior al càlcul de les entitats

05 El govern vol que el 55% del 'banc dolent' estigui en mans d'inversors privats

06 L'exposició al totxo de tot el sector financer és d'uns 300.000 milions



es preveu una forta rebaixa, cosa que pot generar pèrdues a les entitats. Els mercats especulen que sigui del 50% al 60%. Amb les provisions de les dues reformes, ja és d'un 45%. Es dividiran els actius per tipologia i els descomptes variaran: el més baix serà per a un habitatge acabat i el més alt per al sòl.

**Un 55% per a inversors privats**

L'objectiu del govern és que els inversors privats controlin el 55% de la societat, per exemple bancs –els que no traspassin actius–, asseguradores i fons de capital risc. El *banc dolent* comprarà els actius amb deute subordinat, que té més privilegis en cas d'impagament i pot ser utilitzat per obtenir liquiditat a la finestra del BCE. Es finançarà emetent capital i deute en col·locacions privades per valor del 10% dels seus actius. A més, el FROB, un ens públic, podrà endeutar-se fins a 65.000 milions amb avals de l'Estat, segons consta en els pressupostos del 2013. Així, possiblement el deute públic creixerà durant els 15 anys de vida d'aquesta societat.



**FI A LES CIUTATS FANTASMA**  
El banc dolent vol captar actius immobiliaris tòxics de les entitats. A la foto, un home corre davant d'una promoció a Sevilla. M. DEL POZO/REUTERS

## De Guindos vol que la banca pagui a Oliver Wyman

El ministre d'Economia, Luis de Guindos, va assegurar ahir que la voluntat del govern espanyol és que el cost de l'informe d'Oliver Wyman i les quatre auditories que van examinar el sector el pagui el Fons de Garantia de Dipòsits, que es nodreix de les aportacions de les entitats. En la seva compareixença a la comissió d'Economia del Congrés de Diputats, també va explicar que la xifra del cost global d'aquestes anàlisis la donarà a conèixer en els pròxims dies el Banc d'Espa-



nya. La primera prova de resistència que van fer al juny Oliver Wyman i Roland Berger va costar dos milions d'euros. Segons es va anunciar llavors, aquella anàlisi es va finançar amb fons públics.

De Guindos també es va referir ahir als resultats de la segona prova per part de la consultora, que van revelar divendres una necessitat de capital addicional de 53.745 milions si es tenen en compte els efectes fiscals i les fusions en marxa. El ministre va destacar que set de les catorze entitats examinades van aprovar i que els grups amb problemes representen el 38% del total del sector. Va destacar el "rigor i la profunditat" de les proves i va considerar que dissiparan les preocupacions dels mercats, centrades en la possible existència de pèrdues ocultes en el sector immobiliari i en l'augment de les pèrdues de la banca per un possible deteriorament de l'economia.

## Sense esperança que hi entrin inversors privats



**Juan Ignacio Sanz**  
PROFESSOR DE BANCA I MERCAT DE VALORS D'ESADE

"Caldria vendre a preus rebentats perquè hi entrés capital privat"

- **Què li sembla l'objectiu de capital privat que marca el govern espanyol?**  
Des del punt de vista de la transparència cal que sigui així, perquè ha de fixar preus d'immobles, i aquest procés serà molt més fiable si hi intervenen inversors privats.
- **Però és creïble que hi hagi inversors més enllà dels mateixos bancs?**  
Dependrà dels preus. Com més baixos siguin, més atractius per al capital privat. Però sent realistes, només hi entraran fons internacionals si els immobles es venen a preus rebentats, perquè estan acostumats a nivells de rendibilitat

molt alts. A més, el govern espanyol estarà més còmode tenint socis bancaris espanyols i europeus.

● **Arriba tard?**  
Jo el vaig defensar fa un any. Però aleshores tothom ho criticava. Segurament s'hauria d'haver creat abans.

● **I tindrà pèrdues?**  
En el mitjà i llarg termini pot arribar a l'equilibri, però en el curt no, i quan parlem de curt termini en aquest tipus d'operacions és entre 3 i 5 anys. Com que li han plantejat una vida de 15 anys, aquestes pèrdues es poden arribar a compensar al final.

● **Què li sembla el límit de 100.000 euros per als actius que hi entrin?**

És una manera de facilitar la gestió. Amb això i treus de sobre una part de l'habitatge que s'està oferint per sota d'aquest preu, especialment pisos a la costa. Però això també vol dir donar per impossibles alguns immobles que no tenen recorregut.

● **¿I el fet que hi pugui haver actius no immobiliaris?**

Complica més les coses. Fins ara parlàvem d'una societat gestora d'actius immobiliaris i no sé quins altres actius poden encaixar bé en aquesta societat.

● **Ara sí que es reactivarà el crèdit?**

Aquesta mesura, amb la recapitalització de la banca sanejarà els balanços. Però encara hi ha reptes, com complir els nous requisits de capital. A més, encara no hi ha una demanda solvent de crèdit.  
D.S.U.



**José García Montalvo**  
PROFESSOR D'ECONOMIA DE LA UPF

"És decebedor que De Guindos no hagi concretat els termes de la societat"

- **Què li semblen les novetats de la *banc dolent*?**  
Novetats? Ningú no esperava que De Guindos sortís avui a repetir més o menys el que ja sabíem. Tota la reforma arriba tard, i el *banc dolent* s'hauria d'haver creat al principi. És decebedor que encara no s'hagin definit coses tan importants com l'estructura jurídica de la societat, o qui la gestionarà. L'avenç ha estat mínim i hem de pensar que el dia 1 de desembre això hauria d'estar en marxa i caldrà córrer molt perquè sigui així. Anem molt a poc a poc.

● **Per què un 55% de capital privat?**  
El banc dolent espanyol neix molt influenciat per l'irlandès, que establia una quota similar de capital privat. Això obre la porta a la possibilitat que les pèrdues no computin com a dèficit de l'Estat. Però si com sembla el capital que ha d'entrar és d'altres bancs que no hagin rebut ajudes, tenim un conflicte d'interessos. Perquè si per una banda estàs en una societat semipública que ha de defensar els interessos dels contribuents i tens un *banc dolent* propi, potser les decisions no són les més adequades.

● **¿Però hi entraran inversors estrangers no financers?**

No hi entrarà prou capital privat. La realitat desmentirà l'objectiu del govern, perquè inversors internacionals, com els fons voltors, només s'interessen per preus molt baixos. I si marques preus pensant en ells, faràs el forat de la banca més gran. És un equilibri complicat.

● **Per què han marcat el límit de 100.000 euros per als actius?**

És una manera de fer que el *banc dolent* tingui economies d'escala. D'aquesta manera tindrà promocions senceres i la venda serà més senzilla. És molt més car i més complicat vendre diversos pisos repartits per una ciutat que un bloc. Ara bé, el ministre ha dit que hi ha molt pocs pisos per sota d'aquest preu. I no sé d'on treu les dades, però jo als anuncis immobiliaris en veig molts.  
D.S.U.