



REFORMA FINANCERA

Els grans bancs volen poder de decisió en el preu dels pisos del *banc dolent* per evitar contaminar la seva cartera immobiliària, la meitat dels 320.000 milions d'euros en totxo tòxic que hi ha a l'Estat.

DANI SÁNCHEZ UGART

BARCELONA. La determinació del govern espanyol perquè el *banc dolent* estigui controlat majoritàriament per empreses privades tindrà un preu. El responsable de recerca del BBVA Real State –la divisió immobiliària de l'entitat–, Ignacio Sanmartín, va avisar ahir que entraran a l'accionariat del Sareb, el nom que des de dimecres té la societat gestora d'actius tòxics, si poden “participar en el disseny dels preus de transferència”. És a dir, volen poder de decisió a l'hora de definir els descomptes dels actius que s'hi traspassen per evitar que “la part dolenta contamina la bona”.

El director general del FROB, Antonio Carrascosa, va confessar dijous en una conferència al Barcelona Meeting Point que no podia ser “explícit” sobre aquest preu perquè estava negociant amb els inversors privats la seva participació en la societat. Sanmartín va respondre ahir davant del mateix auditori donant

El BBVA vol controlar els preus del 'banc dolent'

CatalunyaCaixa proposa que el Sareb llogui pisos mentre la banca sana els ven amb grans descomptes



“Contaminació”

La Caixa i el BBVA demanen preus no gaire baixos per no arrossegar els bancs sans

per feta la participació del BBVA, però només si el disseny de l'entitat no els “ataca”. Segons el seu punt de vista aquest atac arribaria si s'imita el model irlandès de *banc dolent*, el Nama, que va “enfonsar el sistema financer” en establir uns preus de transferència massa baixos en un principi. “Contaminariem la part bona i també les immobiliàries”, va insistir Sanmartín.

La banca sana segueix, d'aquesta manera, pressionant el FROB perquè no es passi de rosca amb les rebaixes. Jordi Gual, l'economista en cap de La Caixa –una altra entitat que no necessitarà ajudes, segons Oliver Wyman–, també s'hi va referir al Meeting Point, i de manera molt explícita: “Que no es facin bestieses en la creació del *banc dolent* i que es transfereixin els actius al preu just per aconseguir equilibri en el sector”.

La preocupació dels bancs sans és simple: que hi hagi un contagi. Junes, les entitats que no necessitaran ajudes tenen 170.000 dels 320.000 milions d'actius immobiliària a què està exposat tot el sistema financer espanyol, segons va explicar ahir el conseller delegat de CatalunyaCaixa Immobiliària, Eduard Mendiluce. Aquests bancs –Santander, Banesto, BBVA, CaixaBank i Sabadell, entre d'altres– no estaran obligats a traspasar els seus actius al *banc dolent* i, molt probablement, va dir, elaboraran una estratègia per vendre'ls pel seu compte. Però si el Sareb –que acollirà previsiblement els 150.000 milions restants i que ara estan en mans de les entitats amb problemes– rebenta preus, els

La seu a Barcelona del BBVA, que va comprar Unnim després que fos nacionalitzada.

PERE TORDERA

El 99,3% accepten el canvi de preferents d'Unnim

El BBVA va anunciar ahir que el 99,3% dels tenidors de participacions preferents d'Unnim –entitat controlada ara pel banc presidit per Francisco González– van acceptar el bescanvi dels títols per accions de l'entitat cotitzada. L'operació es va anunciar el 28 de setembre i consistia en la conversió del 95% del valor nominal de les preferents per les accions.

D'aquesta manera, els clients de Caixa Sabadell, Terrassa i Manlleu que compressin aquest producte a la xarxa d'oficines de les seves entitats disposaran de liquiditat immediata amb una pèrdua de capital del 5%. El BBVA va considerar en

un comunicat que la solució és “molt avantatjosa” i que les accions del banc són un “instrument senzill i molt atractiu”. El preu de referència a què s'ha fet el bescanvi ha estat de 6,3024 euros per acció, el valor resultant de la mitjana aritmètica del valor del títol durant cinc sessions fins dijous, 18 d'octubre. Pel que fa als titulars d'obligacions subordinades d'Unnim, que van rebre la mateixa oferta de bescanvi, l'acceptació ha estat més baixa, del 82%. D'aquesta manera, el BBVA entregará un total de 64.229.358 accions als seus clients, uns títols valorats en 400 milions d'euros.

crearà un forat als balanços i es produirà aquest contagi. Si es posen uns preus cars –en l'altre extrem–, el Sareb tindria pèrdues, cosa que el govern espanyol vol evitar de totes totes, tal com va explicar Carrascosa dijous. Però els bancs sans tenen la paella pel mànec, perquè l'executiu vol que les eventuais pèrdues del Sareb no computin com a deute públic, i això requereix que els inversors privats –principalment aquests bancs– en controlin més d'un 50%.

“No tinc clar si serà més important l'efecte congelador [que s'aconseguiria apartant els immobles al *banc dolent*, controlant el contagi als bancs sans] o es voldran tenir beneficis per acontentar el contribuent, que està garantint una gran part del finançament”, va dir el catedràtic de la UPF José García Montalvo en el mateix acte, que organitzava l'escola de negocis Esade.

Lloguer com a punt d'equilibri

Una via intermèdia la va proposar ahir Mendiluce. El directiu de CatalunyaCaixa –una entitat en mans del FROB i que, per tant, traspasarà els seus actius al *banc dolent*– va dibuixar un escenari en què el Sareb potenciés inicialment el lloguer, per donar temps a les entitats sanes per vendre amb “polítiques de preus

Decisió

L'Estat vol inversió privada per no engreixar el deute públic, però els banc hi volen dir la seva

agressives” fins al 2014. Aleshores, quan els bancs sans tinguessin les carteres *buides* de pisos, es capgiraria la situació. Seria el *banc dolent* el que començaria a vendre amb grans descomptes.

Seria un “punt d'equilibri” que, a més, entronca amb els plans d'habitatge del govern espanyol. La ministra de Foment, Ana Pastor, ja va dir dimecres al saló que vol potenciar el lloguer i la rehabilitació d'edificis, perquè, segons el parer del govern, no cal nova oferta de pisos, tenint en compte la quantitat d'habitatges buits que hi ha. Mendiluce va explicar que CatalunyaCaixa estima l'estoc en uns 800.000 habitatges buits.

Però tot i així, encara hi ha veus del sector que reclamen més totxo. A la demanda de promotors i constructors, que consideren insuficient el ritme de construcció actual –de 15.000 habitatges en tot el 2012, una desena part dels que es construeixen en l'època del boom, segons fonts del govern–, s'hi va sumar ahir la del conseller delegat d'Aliseda, la immobiliària del Banco Popular, Pedro Javier Roderia. “En 5 o 7 anys haurem convertit el sòl urbanitzable en un bé escàs”, va alertar el directiu, que va treballar en el sector promotor durant la bombolla. Per això considera necessari que el Sareb estableixi una línia d'actuació clara en la gestió del sòl, que serà el “principal actiu” de la societat.

Sanmartín, en canvi, considera que els preus dels pisos seguiran baixant. Concretament, va dir, acumularan una caiguda del 45% fins al 2014, si es pren com a referència els màxims del 2007. —