



REESTRUCTURACIÓ FINANCERA

El sector immobiliari es vol encarregar de gestionar el 'banc dolent'

El FROB encara no ha definit quin serà l'organigrama de l'equip directiu ni l'estratègia de futur del Sareb

El *banc dolent* tindrà 90.000 milions d'euros en actius. Les immobiliàries volen substituir els bancs, que són els propietaris de molts pisos, però desconeixen els detalls del sector.

TONI GARGANTÉ / DANI S. UGART

BARCELONA. El *banc dolent* ha d'estar en funcionament al desembre. Hi ha poc temps, per tant, per desenvolupar tot l'engranatge de l'anomenada Societat de Gestió d'Actius de la Reestructuració Bancària (Sareb). Antonio Carrascosa, director general del Fons de Reestructuració Ordenada de la Banca (FROB), ha mantingut en secret el preu a què es transferiran els actius immobiliaris al *banc dolent*. Aquesta setmana no en va voler donar detalls durant la seva participació al saló Barcelona Meeting Point (BMP), que avui tanca portes, tot i que va admetre que hi haurà "descomptes importants", superiors al 50%. Ara bé, Carrascosa tampoc va aclarir quin serà l'equip directiu ni tampoc l'organigrama de la societat que es convertirà en la primera immobiliària de l'Estat. El Sareb haurà de gestionar 90.000 milions d'euros en pisos, immobles i sòl durant els pròxims 15 anys.

El dirigent del FROB només va concretar que durant els primers mesos seran les mateixes entitats financeres les que aportaran el treball dels equips interns a favor del *banc dolent*. Per a més endavant "ja s'estan buscant proveïdors per a una subcontractació eficient", va dir. Però ningú no sap de quant de temps s'està parlant a curt termini ni quines seran aquestes terceres empreses que en gestionaran els actius. I és aquí on el sector immobiliari reclama protagonisme per tornar a dirigir el seu propi futur. Moltes de les promocions i habitatges han passat a dependre del sector financer per impagament, mentre nombroses immobiliàries han desaparegut.

Oportunitat

Segons fonts del sector immobiliari, la formació del *banc dolent* pot ser una bona oportunitat perquè tothom torni a fer la seva feina: que els bancs es dediquin a oferir productes d'estalvi i donar crèdit i les immobiliàries recuperin la compra-venda d'actius. Eduardo Fernández Cuesta, president de la filial espanyola de CB Richard Ellis, es va mostrar a favor d'aquesta transformació durant una sessió al Barcelona Meeting Point. En la seva opinió, "és normal que en una prime-

ra fase siguin els bancs que transfereixen els actius els que ho gestionin, però en un segon pas hi ha d'haver un canvi i han de ser professionals del sector immobiliari els que agafin les regnes de la gestió del *banc dolent*". Fernández Cuesta defensa que el Sareb tindrà una part molt important de gestió de sòl, que "cal gestionar baixant molt al detall, i els millors són els professionals del mateix sector".

Pedro Javier Rodera, director general d'Aliseda (immobiliària de Banco Popular), també va coincidir que els bancs no coneixen bé el sector immobiliari. "He vist entitats que han finançat una ZEPA [zona de protecció d'aus]", va destacar en referència a un banc que va acceptar una promoció en terrenys prohibits. Rodera va defensar la idea d'externalitzar la gestió d'actius i va admetre que l'entitat financera on treballa té un equip de 100 persones, però que en té 1.200 de subcontractades, "que són les que estan enganxades al terreny i les que saben realment les valoracions". Rodera, que va participar en un altre debat del BMP, va assegurar que hi ha excendent d'habitatges en zones on no hi ha demanda i que, en canvi, a les zones de primera residència ja no n'hi ha. De fet, un dels detalls per concretar són els lots d'actius per categories i procedència geogràfica, perquè és evident que no és el mateix vendre un terreny o un pis a la Costa Daurada que a Barcelona.

Immobiliària

A més, el Sareb serà a la pràctica una immobiliària. El director general del FROB va deixar clar que el *banc dolent* no tindrà fitxa bancària, i això vol dir que no podrà prestar diners. "Firmarem protocols amb els bancs, que són els que han de finançar", va dir Carrascosa. Bona part del sector va demanar que el Sareb pugui finançar promocions en cas convenient, perquè creuen que en 15 anys hi podria tornar a haver un cicle alcista, amb la possibilitat de revaloritzar l'oferta en sòl. "A curt termini no inundarem el mercat amb la venda massiva d'actius", va voler calmar Carrascosa, que va admetre que es podrà reactivar una pressió a la baixa dels preus.

Això sí, el Sareb serà una immobiliària que no vendrà a particulars, "més aviat pensem en inversors institucionals" d'origen estranger. En aquest sentit, Fernández Cuesta va indicar que actualment gran part de la demanda es concentra fora d'Espanya. —



Entitats

El Popular admet que els bancs no coneixen bé el sector immobiliari

Clients

El Sareb no vendrà a particulars, només a inversors institucionals

Actius

Cal concretar els lots d'actius per categories i zona geogràfica



BANC VS IMMOBILIÀRIES

El sector immobiliari ha alçat la veu aquesta setmana davant del creixent protagonisme dels bancs. El sector es queixa que les entitats financeres venen per sota del cost real. MANOLO GARCIA

Les claus

Les incògnites del 'banc dolent'

Encara són molts els interrogants sobre el *banc dolent* espanyol. El document amb què treballa el govern n'estableix la mida màxima (90.000 milions), el nom (Sareb) i la data de l'aprovació del decret que el regularà (16 de novembre).

● **A quin preu s'hi traspasaran els pisos?**

El director general del FROB, Antonio Carrascosa, va insinuar que hi haurà un descompte de prop del 55%, però els bancs sans pressionen per controlar-ne el preu i evitar que els contaminin els balanços.

● **Qui el gestionarà?**

El sector immobiliari vol dir-hi la seva, però el govern busca inversors, i de moment els que s'hi han

posat millor han estat els grans bancs, que volen poder de gestió.

● **Quin capital tindrà?**
El model en què s'emmiralla el Sareb és el Nama, el *banc dolent* irlandès. Amb uns actius semblants a l'espanyol, va tenir un capital de només 100 milions. Per al Sareb podria oscil·lar entre els 1.000 i els 5.000 milions d'euros.

● **Qui seran els inversors?**
El document de consulta obre la porta a asseguradores i bancs, entre d'altres. Carrascosa va confessar que encara hi ha negociacions.

● **Estarà en marxa el 2012?**
El professor de la UPF José García Montalvo ho dubta. Hi ha "molts dubtes" i el calendari és molt just.