

• [Llistats de notícies](#)
 Ús de cookies

Aquest lloc web utilitza *cookies*, tant pròpies com de tercers, per recopilar informació estadística sobre la seva navegació i mostrar-li publicitat relacionada amb les seves preferències, generada a partir de les seves pautes de navegació. Si continua navegant, considerem que accepta el seu ús. [Més informació](#)

EL PUNT AVUI+

L'ESPORTIU PRESENCIA L'ECONÒMIC CATALONIA TODAY EL QUIOSC CLUB DEL SUBSCRIPTOR SÀPIENS CUINA DESCOBRIR REUSDIGITAL.CAT EL PUNT AVUI TV

Nous temps

0 comissions
d'administració i de manteniment.

Sabadell

Divendres, 15 d'abril del 2016

Usuari (e-m) Entra Recordar-m

INICI FOCUS EMPRESES EMPRENEDORS LA SETMANA OPINIÓ GRAN ANGULAR BORSA EINES CONSULTORI REGISTRE

Cercar... Cerca

Economia

« Enrere

Enviar un comentari

A- A A+  

El totxo és un llast difícil de deixar anar

Després de nou anys des de l'esclat de la bombolla immobiliària el sistema financer encara està lluny d'haver fet neteja d'una herència enverinada.

10/04/16 02:00 - BARCELONA - BERTA ROIG

Ha plogut molt des de que a finals del 2007 es començava a constatar l'esclat de la bombolla immobiliària i financera que obriria la porta a una llarga crisi que encara cueja. Quan tot va saltar pels aires i el mercat immobiliari es va enfonsar les entitats financeres -aleshores encara bancs i caixes- es van trobar amb la penosa realitat d'afrontar unes pesants motxilles carregades de totxo i crèdits a promotors.

Els anys de bonança havien estat més que alegres i tots -això sí, a diferents graus- es van deixar portar per les aigües del riu immobiliari. Segons els càlculs fets pel professor de la Universitat Pompeu Fabra José García Montalvo, el 2007, en el moment àlgid d'aquesta exposició al totxo, el 50% del crèdit a les activitats productives de les entitats de dipòsit estava al sector de la construcció i l'immobiliari.

Amb aquest panorama la solvència de bancs i caixes quedava més que en qüestió. El mercat immobiliari havia esclatat en mil trossets i els actius que abans es còltizaven a preu d'or ara s'havien convertit en una herència enverinada de la qual calia desfer-se'n amb rapidesa.

Va ser el moment dels rescats milionaris i la creació el 2009 del FROB (el Fons de Reestructuració Ordenada Bancària) que havia d'ajudar a la recapitalització de les entitats financeres i evitar la seva fallida. En total, més de 53.000 milions d'euros van anar injectats al fons de reestructuració.

El 2012 l'Estat, a través del FROB i les entitats financeres -totes menys el BBVA-, van fer un pas més i van crear l'anomenat banc dolent o Sareb (la societat de gestió d'actius procedents de la reestructuració bancària). L'objectiu era derivar a aquest banc dolent part dels actius immobiliaris dels les entitats financeres per oxigenar els seus balanços. Sareb va rebre quasi 200.000 actius per valor de 50.781 milions d'euros.

Dubtes raonables.

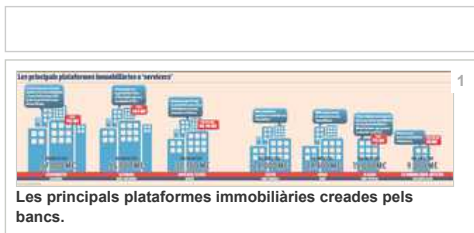
L'objectiu era facilitar la venda dels actius problemàtics -des de pisos, solars, garatges, locals comercials, crèdits, etcètera- i restar pes a la motxilla immobiliària de les entitats financeres. Però què ha passat en aquest temps? S'ha solucionat el greu problema de sobreexposició al totxo dels bancs? On han anat a parar tots aquells actius?

La resposta en línies generals és que el problema no s'ha esvaït ni de bon tros. S'ha segmentat, s'ha apartat dels balanços, s'ha empaquetat, ha canviat de mans, però a pesar del tots els esforços del sector, la fotografia actual podria ser perfectament la d'un vaixell que ha anat buidant l'aigua al mateix temps que n'entrava per un altre forat: "El que ha passat ara demostra que tot això va ser una presa de pèl", explica el professor de la Universitat de Barcelona Gonzalo Bernardos.

Tot just aquest passat final de març la Sareb va presentar els seus comptes corresponents al 2015 i el cert és que el panorama que mostren aquests números queda lluny de ser positiu. El banc dolent es va veure obligat a aprovisionar més de 2.000 milions d'euros l'any passat per la nova valoració dels seus actius exigida pel Banc d'Espanya. Segons reconeixia en la presentació dels seus resultats la mateixa Sareb, aquesta nova valoració li ha suposat aflorar unes pèrdues de més de 3.000 milions d'euros.

El problema, explica el soci de la consultora immobiliària RR. de Acuña & Asociados, Luis Rodríguez de Acuña, "és que molts dels valors de transferència que es van donar en el seu moment eren elevats". El 2012 el Banc d'Espanya va optar per donar flexibilitat, i això per al sector financer no va ser tant un problema de valorar malament els actius "sinó que en el primer moment de la crisi no hi havia mercat i per tant el preu que posaves era més aviat un preu per posar en la comptabilitat", explica una font d'aquest sector.

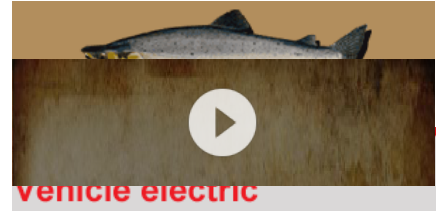
Ara la circular del Banc d'Espanya vol posar ordre en el balanç de la Sareb i això condiona la seva capacitat per ser rendible. En tot cas els responsables del banc dolent creuen que si bé aquest 2016 aquesta valoració



Notícies relacionades

[Convertir l'estoc en pisos socials](#)

Els experts no veuen fàcil que la Sareb tingui beneficis el 2017
La manca d'alternatives d'inversió pot fer moure el mercat



ARTICULISTES



Daniel Albalade

Cecilia M. Tham

Oriol Amat

David Avilés



Maribel Berges

Enric I. Canela

Francesc Granell

Maria Buhigas



Joan Torrent

S. Niño Becerra

Franc Ponti

Raül Ramos



Francesc Roca

Jospe Soler Albertí

J. Soler-Matutes

Esteve Vilanova

ENQUESTA DE LA SETMANA

Creu que hi ha voluntat política per posar fi als paradisos fiscals?

- Sí
 No
 Depèn

Vota Resultats

Me gusta A 357 personas les gusta esto.
[Registrate](#) para ver qué les gusta

EDICIÓ EN PAPER D'AQUESTA SETMANA

dels actius els impedirà generar beneficis, sí preveuen entrar en números verds a partir de l'any que ve.

Poca estratègia.

La pregunta és si aquest cop l'encertaran, perquè des que es va crear al 2012 la Sareb ha acumulat uns quants plans estratègics i previsions de beneficis que al final mai no s'han acabat complint. Per a Bernardos, el problema de la institució és que "ja des del principi el plantejament va ser el de jugar a ser Rappel, dient el que vendrien cada any sense tenir en compte els possibles escenaris sinó només un i demostrant que els fulls d'excel ho aguanten tot".

Probablement perquè del dit al fet sempre hi anava massa distància, els canvis en l'equip executiu de la Sareb han estat una constant en aquests anys i això, evidentment, tampoc no ha ajudat gens a generar el clima necessari per transmetre confiança.

Però tornem a la fotografia general. Tenim uns bancs o vaixells que han anat buidant aigua, primer traient dels seus balanços els actius transferits a la Sareb i després externalitzant la gestió i l'administració dels actius a tercers a través de les seves plataformes immobiliàries. Com explica aquesta font del sector financer, "els bancs es van adonar ràpidament que el que els venia de la crisi era un volum immobiliari extraordinari i que per gestionar-lo necessitarien experts immobiliaris, i això és el que han fet, muntar unitats capaces de gestionar aquesta activitat, ja no com a finançadors, sinó com a propietaris".

Aquí les estratègies no han estat uniformes. Per exemple, Banc Sabadell amb Solvia i el BBVA amb Anida han apostat per mantenir el control de les seves filials immobiliàries, mentre que la resta de les entitats han optat per externalitzar aquesta part de l'activitat amb operacions per col·locar al mercat les seves plataformes. Ha estat un procés relativament ràpid, ja que amb més o menys èxit per les quantitats rebudes, totes les entitats han aconseguit captar la intenció dels inversors, bàsicament grans fons internacionals. Noms com Cerberus o Apollo s'han fet un espai important al nou sector immobiliari de postcrisi. Com es pot veure en el gràfic de les pàgines següents, aquests megafons, molts d'ells ja presents al mercat espanyol des de fa anys a la recerca de gangues immobiliàries, controlen ara la major part de la gestió d'aquestes plataformes, que alhora també han guanyat paquets d'actius derivats des de la Sareb.

Grans paquets.

Aquests grans fons van ser també els protagonistes de les grans operacions al mercat majorista del banc dolent en el seu primer exercici. Era el moment dels grans paquets i operacions a la recerca dels inversors més oportunistes, amb noms tan vistosos com *projecte toro*. El 2013 l'activitat de la Sareb anava lenta però l'activitat al mercat majorista i l'interès dels fons voltor per entrar al mercat immobiliari espanyol semblava que ho podia arreglar tot. Però tot això s'ha parat. Per a Bernardos, el problema és que "aquests fons han après que els van colar molt producte *virriós*, ells van identificar preu baix com a oportunitat, però si aquests actius estan mal ubicats el preu baix pot acabar sent car".

Sigui com vulgui, aquelles grans operacions a fons es van refredar i, com apunta García Montalvo, "la situació política actual tampoc no és que ajudi gens a recuperar-les". Així que ara la pregunta que cal contestar per saber a quin ritme podran seguir les desinversions de l'immobiliari és qui assumirà el protagonista comprador. El sector espera en part que la millora de l'activitat econòmica i de les expectatives laborals animi els compradors particulars, però com destaca el professor de la UB José María Gay de Liébana, "seria el moment d'obrir el mercat minorista, però per a això primer cal ordenar el que es té i ser capaç de fer arribar la informació sobre el catàleg d'actius que tens".

Posar ordre.

I aquesta és la gran tasca que estan realitzant els equips de les grans plataformes immobiliàries o *servicers*, i no és una tasca menor. Per a Rodríguez de Acuña, "si entres ara en la web d'un banc no hi trobaràs tots els actius senzillament perquè tenen molts pisos dels quals ni tan sols saben on són les claus o l'escriptura".

I a més, explica Gay de Liébana, "una part important del que queda per vendre ara ja serà molt difícil de col·locar, perquè una cosa és un pis a la ciutat de Barcelona o a les rodalies i una altra cosa molt diferent és una promoció a segona o tercera línia de la platja a la costa valenciana, per exemple".

Segons els càlculs que fa la consultora RR. de Acuña & Asociados al conjunt de l'Estat hi ha uns 650.000 immobles invendibles, "i d'aquests podríem dir més o menys que un 20% estan en mans dels bancs", apunta Luis Rodríguez de Acuña.

I ha altres problemes, com per exemple què passa amb aquelles promocions que estan a mig fer o aquelles acabades on encara no hi viu ningú o hi ha pocs veïns, "perquè algú s'ha d'ocupar d'administrar-ho i mantenir-ho perquè no perdi valor i no està gens clar qui és qui ha d'assumir aquests costos", diu Bernardos.

Però deixem per un moment aquests problemes a banda. Hi ha mercat suficient perquè les plataformes dels bancs i la Sareb es desprenguin dels actius que encara acumulen? Per a García Montalvo resulta evident que "encara és molt precipitat pensar que el comprador finalista, aquell que vol el pis per viure-hi, hi hagi de tenir un paper protagonista" perquè, opina el professor de la UPF, "el context econòmic encara no és prou bo perquè massivament hi hagi gent que prengui la decisió de fer una inversió a llarg termini com aquesta". Però, en canvi, afegeix, sí hi ha un altre perfil de comprador minorista que podria fer-se un lloc destacat, "aquells estalviadors que tenen un capital disponible i que no troben ara als mercats financers cap alternativa d'inversió rendible podrien aprofitar per entrar al mercat immobiliari i destinar aquells pisos al lloguer".

Les Socimis.

Aquesta mateixa estratègia patrimonialista és la que estan portant a terme les Socimis, que en el darrer any s'han convertit en els grans inversors al mercat del totxo i que probablement mantindran un paper de pes en aquest 2016.

Aquest any també serà probablement l'any en què els bancs s'atreviran a fer un pas més i a iniciar l'activitat promotora amb alguns dels sòls que acumulen a la seva cartera immobiliària: "Ho faran sols o en aliança de grans promotors solvents, com a una via per donar sortida a sòls ben situats", diu García Montalvo. Evidentment no seran tots, perquè si en el catàleg d'immobles el percentatge de pomes podrides és elevat, en el cistell dels sòls trobar una peça sense cucs és quasi un miracle.

D'altra banda, els inicis de recuperació del mercat immobiliari -el passat exercici els preus ja van pujar en algunes localitzacions- fa que algunes entitats financeres es replantegin el ritme de venda, si més no en aquells mercats on la demanda torna a estar activa, com les grans capitals. Com explica aquesta font del sector financer, a pesar que l'objectiu dels bancs segueix sent el de desinvertir de l'immobiliari "perquè mentre el tenen al balanç et costa diners i no et dona cap benefici", en alguns casos determinats actius, diu, "podrien tenir una expectativa de preus a l'alça, i per tant la decisió està a saber si arribats a aquest moment és millor esperar una mica i vendre més alt". Sens dubte aquesta és una estratègia "molt arriscada", explica García Montalvo, però per al professor de la UPF, arribats a aquest punt "molts no tenen gaire opció perquè han venut molt a pèrdues i intenten guanyar un cert marge amb aquells actius ben situats".



ESDEVENIMENT RECOMANAT

www.betalents.com

L'AGENDA DE L'ECONÒMIC

Hoy

viernes, 15 de abril ▼

miércoles, 20 de abril

16:00 [Mútues col·laboradores amb i:](#)

viernes, 22 de abril

09:30 [Eines de Google per a ús pers](#)

martes, 10 de mayo

09:30 [Aprent a ser emprendor/a](#)

Se muestran los eventos programados hasta el 15/6. [Buscar más](#)

Calendario

MÉS LLEGIDES

10/04/16 02:00 BARCELONA.

La UB deixa de ser la UB

10/04/16 02:00 BARCELONA.

Artesans, lideratge en WordPress

10/04/16 02:00 CATEDRÀTIC D'ESTRUCTURA ECONÒMICA. IQS SCHOOL OF MANAGEMENT.

La insostenibilitat de les pensions de jubilació

10/04/16 02:00 BARCELONA.

"La felicitat de les persones a la feina és sinònim de resultats positius"

10/04/16 02:00 BARCELONA.

L'avaluació pública no reïx

10/04/16 02:00 RUBÍ.

Chimigraf concentrarà les plantes disperses en un sol centre fabril

10/04/16 02:00 BARCELONA.

Mesurar la Terra des de l'espai

10/04/16 02:00 BARCELONA.

Una gihad al mar?

10/04/16 02:00 ECONOMISTA I DIRECTOR GENERAL DE L'INSTITUT D'ESTUDIS FINANCERS.

El xou dels anomenats 'papers de Panamà'

10/04/16 02:00 BARCELONA.

Noves vies en l'ofici de la imatge

L'ECONÒMIC A FACEBOOK

Però tornem al principi. Hem quedat que en aquests anys el sector ha externalitzat i venut tota aquella porció de totxo que ha pogut. Però s'ha tret de sobre el problema el sector financer? Avui la motxilla és més petita? Bé, el que és innegable és que la creació del FROB, la Sareb i tot el que ha vingut després ha servit, com diu Gay de Liébana, "per netejar els balanços de la banca i garantir la seva solvència, cosa que sens dubte era necessària". I ha servit per a alguna cosa més? Aquesta pregunta ja no és tan fàcil de contestar i no genera tant de consens.

El que és evident, i tornant a l'inici, és que si bé, com explica Gibert, "ara ja hi ha bancs que ens diuen que aconseguen que el que surt compensi el que entra", la realitat per al conjunt del sistema no és tan optimista.

Com explica el soci de RR. de Acuña & Asociados, el que sí ha disminuït i molt és l'exposició al crèdit immobiliari perquè, evidentment, en els darrers anys no s'han concedit diners a promotors ni s'han signat gaires hipoteques, "però el problema és que en la mateixa proporció que baixa aquesta exposició puja l'entrada d'actius adjudicats".

Els actius adjudicats vénen per diferents vies. Una d'elles, els processos de refinançament o fallida dels crèdits a promotors. Quan aquests no poden pagar les entitats financeres es queden amb els pisos i altres actius. I de la mateixa manera, tot i que l'alarma social de l'inici de la crisi va aconseguir frenar els processos d'execucions hipotecàries, aquests han tornat a rodar i per tant també d'aquí, i fins i tot de les condonacions del deute quan hi ha pacte, vénen actius que passen a engrandir la motxilla immobiliària del sistema.

La Sareb espera obtenir beneficis l'any que ve, però fins ara els pronòstics de l'anomenat banc dolent no han destacat per complir-se, precisament. La clau, segons admetia la societat aquests dies passats, estarà en la venda d'actius i de sòl, però tot i admetre que ha de reajustar la seva estratègia comercial, encara no està clar quina serà aquesta: "l'aquest ha estat el problema de la Sareb fins ara, que mai no ha sabut què vol ser quan sigui gran ni quina estratègia adoptar, ja ha tingut quatre plans de negoci i tres formes diferents de plantejar la comercialització i per tant està per veure què aconseguirà fer ara", destaca García Montalvo.

El banc dolent espanyol no és ni de bon tros el primer de la història en la seva categoria. Hi ha hagut múltiples experiències i amb resultats molt dispersos (vegeu quadre de dalt), però sempre que aquestes societats han aconseguit retornar els diners als seus accionistes ha estat perquè la seva creació va enllaçar amb una recuperació de l'economia i del mercat immobiliari i perquè la qualificació dels seus actius -com a mínim de la major part d'ells- no era d'escombraria.

Sobre si la Sareb serà o no capaç de generar beneficis, hi ha més diversitat d'opinions. Per a Bernardos "encara passaran uns anys en què tancarà amb pèrdues", però el professor de la UB creu que tard o d'hora això canviarà, "perquè encadra que la gestió no sigui bona el mercat immobiliari es recupera". En canvi, per a Gay de Liébana, "de la Sareb poc podem esperar ja, ja s'ha escrit tot el que s'havia d'escriure i el que queda en cartera difícilment es vendrà". El professor José García Montalvo apunta un altre element per tenir en compte per mesurar la capacitat de ser rendible del banc dolent: "La llei del sòl et diu que el sòl que no es desenvolupa s'ha de posar a preu de sòl rústic, i està a punt d'expirar la segona moratòria que es va aplicar a aquest punt." Això, apunta el professor de la UPF, afectaria sens dubte els seus balanços tot i que la previsió és que cap govern no posarà problemes al banc dolent. Senzillament, no interessa.

Més vendes.

L'any passat els principals bancs van vendre immobles per valor de més de 10.000 milions d'euros, una xifra més que significativa i superior, segons els comptes de les mateixes entitats financeres, a l'assolida el 2014. Però l'estoc a mans d'aquests bancs sobrepassa els 200.000 pisos -i això sense comptar altre tipus d'actius- i una part d'aquests senzillament mai no es podran posar a la venda perquè estan mal ubicats o en males condicions. La motxilla del totxo segueix penjada a les seves esquenes. I a més, una part important dels actius venuts fins ara ha anat a parar a mans d'inversors que tard o d'hora -quan la recuperació del mercat ho permeti- voldran desinvertir per generar plusvàlues. En altres paraules, el totxo no ha desaparegut, ha canviat de mans, permetent que la solvència dels bancs no quedés compromesa. Però el problema està molt lluny d'haver desaparegut.

Hi ha prou totxo sobrevolant el mercat per generar més d'una incertesa sobre el futur del sector. I en part per això, els experts esperen que els nous actors protagonistes de l'immobiliari, les grans plataformes creades per les entitats financeres, obrin la porta de les fusions i les compres per tal de guanyar eficiència en costos amb vista a aquest futur incert. "El que estan buscant els servicers és mirar què poden fer per ser atractius quan d'aquí a dos o tres anys els fons de capital de risc comencin a sortir del seu accionariat", explica la font del sector financer. Per això enguany el que es podria veure és que hi hagi operacions de concentració. En el cas de Solvia (Banc Sabadell), per exemple, els seus responsables ja han confirmat la seva intenció de comprar altres plataformes immobiliàries per guanyar volum. I no són els únics. Perquè ara s'inicia la veritable segona part de la saga. Aquella en què després de l'ensurt i els pedaços inicials, caldrà demostrar que es pot dibuixar un escenari d'estabilitat a mitjà i llarg termini.

Darrera actualització (Dijous, 14 d'abril del 2016 12:28)



L'econòmic

Me gusta esta página 1243 Me

Sé el primero de tus amigos en indicar que le gusta esto.



TRADUEIX-NOS - TRANSLATE

Tria idioma - Select language

ESPECIALS



Soluciones per a
empresaris
i emprenedors

Publicat a

L'econòmic 10-04-2016 Pàgina 4

DESA LA NOTÍCIA A:

Desar-la al meu compte

Seguir la notícia

Des del [registre](#) pots veure i gestionar totes les notícies desades i de les que en fas seguiment.



COMENTARIS

Escriure un comentari

Identificar-me. Si ja sou registrat, us heu d'identificar.

Vull ser registrat. Per escriure un comentari cal ser registrat.

Nota: Per aportar comentaris al web és indispensable ser registrat i acceptar les [Normes de Participació](#).



[Qui som](#) [Avisos legals](#) [Posar com a pàgina d'inici](#) [Publicitat](#) [Enquestes](#)

Copyright © 2013. L'Econòmic. Tots els drets són reservats. Versió v.1.2

EL PUNT AVUI+ **L'ESPOR TIU** **PRESENCIA** **LECONOMIC** **CATALONIA TODAY** **EL PUNT AVUI+**
SÀPIENS **CUINA** **Descobrir** **reusdigital.cat**

El Grup Hermes: [El Punt Avui](#) | [Presència](#) | [L'Econòmic](#) | [El Quiosc](#) | [Club del Subscriptor](#) | [El Punt Habitatge](#) | [Avui.tv](#) | [Blogs](#)
El Punt Habitatge: [Venda de Pisos a Girona](#) | [Venda de Pisos a Barcelona](#) | [Venda de Cases a Badalona](#) | [Venda de Cases a Castelló d'Empúries \(Girona\)](#) | [Lloguer de Cases a Barcelona](#) | [Lloguer de Cases a Girona](#) | [Lloguer de Pisos a Costa Brava \(Girona\)](#) | [Lloguer de Pisos a Costa Daurada \(Tarragona\)](#) | [Lloguer de Pisos a Barcelona](#)
El Quiosc: [El Punt Avui](#) | [L'Esportiu](#) | [Presència](#) | [L'Econòmic](#) | [Sortim](#) | [Catalonia Today](#)

Amb el suport de

