



Ni banco ni malo, el futuro de Sareb

● La sociedad que nació en 2013 para liquidar 50.000 millones de euros de 'ladrillo tóxico' muta a 'superactor inmobiliario' ● Prepara cambios en su cúpula y colabora con las administraciones para ceder inmuebles

MARÍA HERNÁNDEZ MADRID

El terremoto del estallido de la burbuja inmobiliaria en España provocó años después el seísmo del sector bancario, inundado casi por completo de inmuebles y préstamos cuyo valor se desvaneció. Reducir el riesgo de esos activos para las entidades financieras se convirtió en uno de los puntales del rescate al sector allá por 2012, con el Gobierno de Mariano Rajoy al frente del plan, y es así como surge la idea de un vehículo por el que desaguar todos los elementos tóxicos. Era noviembre de 2012 y al vehículo se le llamó Sareb (Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria).

Han pasado siete años y medio desde entonces, justo la mitad de la vida proyectada para ella, y el conocido como *banco malo* ha decidido dar un giro radical en su estrategia para cumplir con su misión antes de la fecha de caducidad: 2027.

Por delante tiene no pocos retos. Con la vivienda como uno de los principales problemas para los es-

Por ciento. Es el porcentaje de inmuebles que se integraron en la cartera de Sareb en su constitución.

20



Jaime Echegoien, presidente de Sareb, en la última presentación de resultados de la entidad. EFE

pañoles, hay quien demanda un papel más protagonista en la hoja de ruta del actual Ejecutivo para afrontar los problemas de acceso a la compra y alquiler en el país. El acuerdo entre PSOE y Unidas Podemos contempla promover la colaboración entre Sareb y las administraciones públicas (comunidades autónomas y ayuntamientos) para impulsar la utilización de viviendas para alquiler social, una opción mucho más rebajada que la nacionalización total que siempre ha defendido la formación de Pablo Iglesias.

Y es que la idea de una Sareb completamente pública no es tan sencilla. «Sareb nunca se pensó como un instrumento para la política de vivienda del Ejecutivo. Es una sociedad que puede favorecer el acceso, pero que también sigue criterios de mercado para minimizar pérdidas y, en algún caso, producir beneficios», comenta Santiago Carbo, director de Estudios Financieros de Funcas.

Los expertos dudan de que esta alternativa sea factible. Por un lado, el Gobierno no podría hacerlo de manera unilateral, sino que tendría que convencer al resto de entidades accionistas, que poseen el 54,1% del capital y buscan retorno de la inversión que realizaron en 2012.

Por otro lado, cuestionan su efectividad para rebajar la tensión en el

MÁS PROMOCIÓN DE VIVIENDA Y MENOS PRÉSTAMOS

Quienes defienden la utilización de Sareb como granero de vivienda social en España no tienen en cuenta que una parte de sus inmuebles y suelos se ubican en zonas no tensionadas por los elevados precios que ha alcanzado la vivienda. La cartera de Sareb en el momento de su constitución estaba compuesta en un 80% por créditos al promotor (valorados en 39.438 millones de euros) y en un 20% por inmuebles. Ese 20% tenía un

mercado residencial. «No es un objetivo de Sareb y difícilmente de forma colateral se podrá producir, pues los inmuebles que tiene la sociedad en zonas donde hay tensiones fuertes de precios no son suficientes para afectar al conjunto del mercado», señala José García Montalvo, catedrático de Economía Aplicada de la Universidad Pompeu Fabra. «Aunque el público en general cree que

valor de 11.343 millones de euros y estaba compuesto por 107.000 inmuebles, de los cuales la mitad eran viviendas y anejos (trasteros y plazas de aparcamiento), tanto terminados como sin finalizar; la otra mitad estaba compuesta por suelos (rústicos y en desarrollo), locales comerciales, hoteles industriales, etc. En su nuevo plan de actuación, la sociedad apuesta fuerte por la promoción inmobiliaria, como muestra la creación de Árgura homes en alianza con Várde Partners para dirigir un fondo de más de 800 millones con que levantar más de 17.000 viviendas hasta 2027.

Sareb es un gran contenedor de inmuebles, la mayoría de los activos que recibieron fueron créditos al promotor (80%) y no inmuebles (20%», añade.

El Ministerio de Fomento ha estudiado fórmulas para integrar parte de esos activos en sus planes para ampliar el parque social de vivienda. Ambos entablaron negociaciones para la colaboración median-

Por otra parte, pretende reducir la actividad en el mercado de préstamos —una de sus partes más intensas hasta ahora—, ejecutando esos préstamos para tener más inmuebles y de esa forma transformar más de 1.800 millones de deuda este año y 3.800 millones el próximo. La tercera pata de su estrategia pasa por una participación más activa en la gestión de los activos y para ello está renegociando los contratos que tiene con los 'servicers'. «Estas y otras medidas de negocio nos van a permitir ahorrar unos 300 millones hasta 2027», apunta Jaime Echegoien a preguntas de EL MUNDO.

te la cesión de suelos, pero esa opción no acabó de cuajar, si bien ninguna de las dos partes descarta que se exploren nuevas fórmulas.

Una de ellas podría ser la segunda por el Gobierno vasco, que recientemente cerró la compra de nueve pisos que Sareb poseía en la región para integrarlos en la agencia autonómica de alquileres sociales. Es la primera vez que una región

realiza una compra de este tipo.

No obstante, Sareb lleva tiempo colaborando con algunas instituciones públicas mediante la cesión temporal de viviendas a 11 comunidades autónomas y a 12 ayuntamientos (Madrid y Barcelona, entre ellos) en el marco de su programa de ayuda a colectivos en situación de emergencia social. Son más de 2.400 inmuebles los que forman parte de estos acuerdos de cesiones y se trata por el momento de eso, cesiones, aunque desde Sareb reconocen que otras regiones están estudiando seguir la estela del Ejecutivo vasco y adquirir en propiedad parte de esas viviendas.

METAMORFOSIS

Por acciones como esta, muchos empiezan a ver la metamorfosis del *banco malo* en un superactor inmobiliario. El propio Jaime Echegoien, consejero delegado de la compañía, lo describe a EL MUNDO en esta línea. «Hace poco más de siete años Sareb era una start-up con 50.000 millones en activos bajo gestión en un momento en el que el sector inmobiliario estaba totalmente estancado, y se ha convertido en uno de los principales agentes económicos de la industria inmobiliaria y financiera», asegura.

Según sus cifras y cerca del ecua-



dor del mandato, Sareb ha ingresado más de 25.500 millones de euros, lo que ha permitido reducir la cartera que gestionan en más de 17.000 millones y cancelar más de 15.600 millones en deuda.

Pero queda camino por recorrer hasta liquidar todos los activos y cancelar la deuda avalada por el Estado. «Ahora intenta funcionar más como una sociedad inmobiliaria y con una gestión más ágil. Los primeros años no han sido fáciles, entre otras cuestiones, porque ha tenido que asentar los pilares de financiación y probar varias formas de gestión. La cartera que tiene Sareb es considerable y estos cambios son normales», apunta Santiago Carbó.

Uno de los puntos álgidos de ese cambio es la elección de un nuevo consejero o consejera delegada de la sociedad que convivirá con el cargo de presidente que ahora mismo ocupa Jaime Echegoyen. Sareb ya contó en el pasado con esa figura de consejero delegado, ocupada por el propio Echegoyen, mientras Belén Romana fue presidenta de la entidad hasta que la abandonó en 2015.

La idea ahora es que la presidencia tenga un perfil más institucional y que un nuevo consejero delegado lleve las riendas de la gestión.

En ese plan, «hemos virado hacia una estrategia que refuerza nuestra apuesta por la creación de valor en la cartera y que pasa por realizar un mayor esfuerzo en la judicialización de los préstamos para transformarlos en inmuebles, levantar obra nueva donde hay demanda y dinamizar la gestión de suelo», explica Echegoyen. Pretenden ahorrar así «unos 300 millones hasta 2027», asegurar el cumplimiento de la misión de Sareb y recuperar el dinero invertido en la desintoxicación del ladrillo bancario. Por el momento no está cumpliendo con esa meta y los números rojos la persiguen.

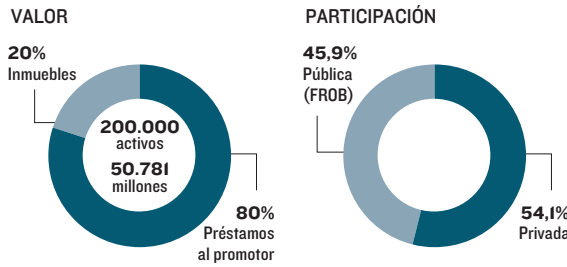
La idea de conceder una prórroga siempre se cuele entre los interrogantes, aunque a día de hoy parece improbable, tal y como re-

Ayuntamientos y comunidades tienen más de 2.400 inmuebles cedidos

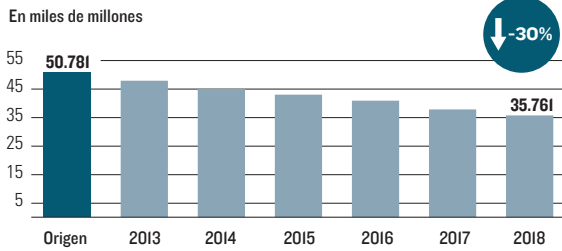
La nacionalización que defiende Podemos ha sido rebajada

conocen fuentes del sector. «Las sociedades de activos históricamente han funcionado durante los plazos establecidos y más allá si ha sido necesario. Se entiende que la voluntad es darle salida pero siempre con un sentido económico, y cambiar algún plazo o plan puede ser necesario en caso extremo si no se logran los objetivos», concluye Santiago Carbó.

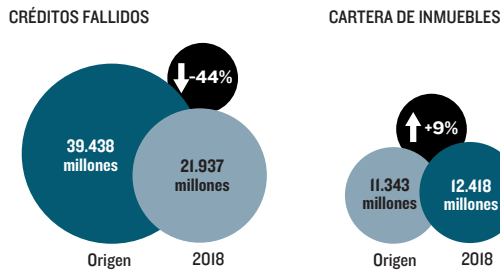
LA EVOLUCIÓN DE LA SAREB



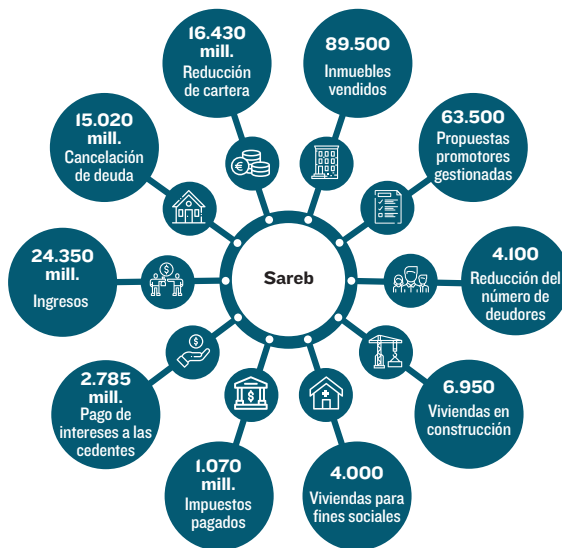
REDUCCIÓN DE LA DEUDA AVALADA POR EL ESTADO



CAMBIOS EN EL VALOR DE LA CARTERA



LAS CIFRAS DE LA SAREB



ESTRATEGIA DE FUTURO



FUENTE: Sareb.

A. Matilla / EL MUNDO

Un mecanismo de rescate con resultado dispar

Varios países crearon 'bancos malos' para rescatar a sus entidades en plena crisis

M. HERNÁNDEZ MADRID

Los bancos malos cargan con el estigma de almacenar los restos más dolorosos del naufragio financiero que fue la crisis de 2008. Pese a ello, son muchos los expertos y analistas que coinciden en que fueron un instrumento necesario en el momento en el que se crearon para evitar un crash mayor entre las entidades. Fueron varios los países que apostaron por esta alternativa, aunque no todos obtuvieron los mismos resultados.

► **IRLANDA.** Es uno de los máximos exponentes cuando se habla de estos mecanismos de liquidación. El banco malo irlandés fue creado en 2009 para restaurar la credibilidad y la estabilidad del sistema financiero irlandés. Lo denominaron NAMA (National Asset Management Agency) y se dedicó a comprar grandes carteras de préstamos dudosos comerciales garantizados por fincas y propiedades inmobiliarias de cinco entidades de crédito. El valor nominal de esos activos alcanzó los 74.000 millones de euros. Su caso es uno de los ejemplos de éxito en Europa.

► **SUECIA.** Securum fue el nombre escogido para la entidad que acogió los activos tóxicos de los dos grandes bancos del país: Gotabank y Nordbanken. Nació en 1992, a raíz de la crisis desatada por las pérdidas de Första Sparbanken, la caja de ahorros más importante del país. El gobierno del país acompañó la creación de esta sociedad con medidas de estímulo monetario y una devaluación que le permitió concluir la experiencia de manera satisfactoria.

► **REINO UNIDO.** En los albores de la crisis de 2007, Reino Unido rescató el banco Northern Rock en 2007 y un año después lo nacionalizó. En 2009, el Gobierno británico dividió el banco en dos nuevas entidades, Northern Rock y Northern Rock Asset Management, que agrupó los activos no rentables del balance. Virgin Money adquirió esta división poco después a cambio de 747 millones de libras en efectivo.

► **EEUU.** También en 2008 George Bush lanzó el Troubled Asset Relief Program (TARP) o Programa

de Alivio de Activos Problemáticos, por su traducción del inglés. El presidente norteamericano aprobó una dotación de 750.000 millones de dólares y lanzó una serie de medidas como la compra de activos tóxicos procedentes de bancos, aseguradoras o empresas de automóviles.

Un año más tarde, el entonces secretario del Tesoro de EEUU, Timothy Geithner, amplió el plan con el llamado Public-Private Investment Program for Legacy Assets. En ese caso, le asignó 100.000 millones de dólares para comprar los activos tóxicos de los bancos y otro billón para los inversores que adquirieran títulos respaldados con hipotecas y otros préstamos.

► **ISLANDIA.** El caso de Islandia no es tanto el de un país que creó un banco malo, sino el de uno que dejó caer a sus entidades pero logró salvar su economía. Las condiciones de algunos bancos islandeses atrajeron durante años a un gran número de pequeños y grandes inversores extranjeros, principalmente holandeses y británicos. Sin embargo, en apenas tres días, el sistema financiero del país se vino abajo arrastrado por la enorme deuda que acumulaban en sus balances. El Gobierno islandés no construyó un banco malo como tal, pero sí creó nuevos bancos para gestionar los activos y las deudas de las entidades quebradas. De alguna manera fue una nacionalización que también tuvo un coste económico para sus contribuyentes.

► **AUSTRIA.** Es uno de los ejemplos más paradigmáticos del fracaso de un banco malo. El origen de su crisis estuvo en la entidad pública Hypo Alpe Adria, que comenzó a crecer de manera imparable a partir de 1999, expandiéndose por los Balcanes e implicándose en controvertidas operaciones. El Gobierno austriaco acabó nacionalizándolo tras una dura negociación con el banco público bávaro BayernLB, que en 2007 había comprado el 50%.

En 2014, el Estado austriaco liquidó la institución y creó el banco malo Heta; según datos de Efe, se estima que el Estado austriaco perdió unos 5.500 millones de euros debido a la debacle del Hypo Alpe Adria.