



SISTEMA FINANCIERO El saneamiento del sector se ha acelerado con la venta de activos no estratégicos, carteras de crédito y adjudicados.

Las desinversiones marcan el adiós de la banca al ladrillo

Sandra Sánchez, Madrid

En el punto más álgido de la burbuja inmobiliaria, la concentración del riesgo del sector bancario español en las actividades de construcción e inmobiliaria alcanzaba el 50%. Con más precisión, añadiendo el volumen de los préstamos hipotecarios concedidos, en 2007 se alcanzó en España el billón de euros de exposición al ladrillo.

No fue realmente hasta finales de 2012, tras el estallido de la burbuja, cuando las entidades demostraron darse cuenta de la necesidad de reducir su riesgo inmobiliario y desde entonces esta tendencia ha ido en aumento. "La banca ha seguido la estrategia de reducir su exposición, sobre todo a través de la venta de activos no estratégicos y de carteras de préstamos problemáticos", explica Mikel Marco-Gardoqui, director de Inversión de CBRE.

La banca se había convertido en la gran inmobiliaria española durante el boom. Las entidades dieron vida a sus propias plataformas para gestionar de forma profesional todas sus carteras.

Unos años después ya no queda rastro de esta tendencia. El traspaso de la gestión de su ladrillo, volunta-

Solamente BBVA y Banco Sabadell mantienen ahora la gestión de sus plataformas inmobiliarias

rio -para especializarse en actividades puramente bancarias- o forzado -como parte del compromiso del Gobierno central con las autoridades europeas para las entidades nacionalizadas-, a fondos de inversión especializados se ha convertido en

una de las principales estrategias de desinversión.

Entre septiembre de 2013 y junio de este año (ver tabla adjunta) se han ejecutado nueve importantes traspasos a estos fondos, según un estudio de Funcas sobre la situación del saneamiento inmobiliario del sector financiero, elaborado por José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra. Hoy solamente dos entidades financieras -BBVA y Banco Sabadell- mantienen sus plataformas de gestión inmobiliaria: Anida y Solvia, respectivamente.

Solvia, la filial participada al 100% por la entidad que preside Josep Oliú, alcanza las 130.000 unidades de activos gestionados con un valor aproximado de 28.000 millones de euros. Sin intención de deshacerse de su plataforma, Sabadell ve la situación del mercado inmobiliario "como una oportunidad y una forma de profundizar en la red comercial aprovechando las tendencias del sector". Anida, por su parte, gestiona aproximadamente 25.000 millones de euros en activos.

La otra cara de la moneda, la de las plataformas ya gestionadas por fondos especializados, pasa por un proceso de consolidación. Algunos de los inversores que entraron en algunas de ellas han seguido comprando activos inmobiliarios y préstamos para ganar volumen y mejorar la eficiencia en la gestión de los mismos. Es el caso de Haya Real Estate que,



Solvia gestiona 130.000 activos por valor de 28.000 millones de euros.

constituida en 2013, en la actualidad controla más de 45.000 millones de euros en este tipo de activos. Fuentes de la firma aseguran que esperan "crecer mediante renovaciones y ampliaciones de contratos con

clientes existentes y a través de la expansión a nuevas líneas de actividad".

Otro de los mecanismos para reducir el peso del riesgo inmobiliario en los balances pasa por la venta de car-



La cartera Big Bang de Bankia, compuesta por 46.000 activos, está valorada en 4.800 millones

teras de créditos. Durante el proceso de saneamiento del sector financiero, estas ventas se han producido en todos los países. Según PwC, las ventas de préstamos en Europa alcanzaron los 91.000 millones de euros en 2014, mostrando un incremento del 40% respecto al año anterior y con una previsión de alcanzar los 140.000 millones al finalizar 2015. En el caso español, la venta de préstamos desde 2010 hasta el final del primer semestre de este año se situaría por encima de los 50.000 millones, según la consultora.

Bankia es la gran protagonista de esta historia. Se trata de la entidad que mayores operaciones de venta de activos no estratégicos ha realizado entre todo el sistema financiero español hasta el momento. En concreto, ocho de las 28 principales operaciones ejecutadas entre noviembre de 2013 y julio de 2015 son traspasos de activos de esta entidad hacia fondos de inversión y bancos internacionales.

Además, la entidad nacionalizada prevé pisar el acelerador de las desinversiones aún con más fuerza. De sus manos nace el mayor proyecto crediticio e inmobiliario de los próximos meses en el mercado financiero, el llamado Big Bang. Se trata de una cartera con más de 46.000 vi-

LAS PLATAFORMAS INMOBILIARIAS, DE MANO EN MANO

	VENDEDOR	PLATAFORMA	PRECIO	COMPRADOR	VALOR DE LOS ACTIVOS*
Sep-13	Bankia	Bankia Habitat	40-90	Haya Real Estate (Cerberus)	48.600
Sep-13	Caixabank	ServiHabitat	185/125	Texas Pacific Group	29.992
Dic-13	Popular	Aliseda	715+100	Kennedy Wilson y Vårde Partners	15.850
Ene-14	Santander	Altamira	664	Apollo	8.000
Abr-14	Catalunya Banc	CXI Inmobiliaria-Anticipa	40	Blackstone	8.700
Abr-14	BMN	Inmare División Inmobiliaria	50	Centerbridge	7.000
Jun-14	Cajamar	Cimenta2	225+20	Haya Real Estate (Cerberus)	7.300
May-15	Kutxabank	Grupo Neinor	930	Lone Star	-
Jun-15	Popular	Inmobiliaria Portuga- Recbus	72	Quarteira	-

Fuente: Fundación de las Cajas de Ahorros (Funcas).
* En millones de euros

Las ventas de préstamos en Europa alcanzaron 91.000 millones de euros durante 2014

Este ejercicio el sector español marcará un nuevo récord en la venta de carteras de crédito

viendas y créditos vinculados al inmobiliario con un valor nominal de 4.800 millones de euros. Algunos de los grandes actores del negocio, entre los que están Apollo, Lone Star o Blackstone, ya han demostrado su interés por la cartera. Ibercaja, con el proyecto Goya -900 millones de euros-, Caixabank con More -800 millones- o Banco Santander con

Mamut -799 millones- son algunas de las principales entidades españolas implicadas en las 15 operaciones de venta de carteras previstas para los próximos meses, según Funcas.

Sin embargo, la recuperación del ladrillo, que ya empieza a notarse en otros sectores, no llega a los inmuebles que están en los balances de los bancos. Mientras la venta de créditos está reduciendo significativamente el riesgo inmobiliario en los balances del sistema financiero -2015 podría marcar un récord en este tipo de transacciones-, la venta de inmuebles avanza más lentamente, haciendo que "el stock de adjudicados siga aumentando", según Funcas.

Fitch calcula que las ventas de los pisos de la banca realizadas durante el primer semestre del ejercicio han tenido un descuento del 67% sobre el valor registrado al inicio del proceso. Por ejemplo, el Banco Sabadell

señala que el descuento medio sobre el valor bruto en la venta de sus adjudicados era del 60,4% en el primer semestre de 2014 y el 46,4% durante el mismo periodo de 2015.

Las entidades, según sus cuentas de resultados, están comenzando a obtener plusvalías -aún pequeñas- con la venta de inmuebles. Sin embargo, estos beneficios están calculados sobre el valor neto (el valor contable de los pisos descontando las provisiones).

Las razones por las que la recuperación está tardando en llegar a estos activos son su baja calidad y su localización (los inmuebles ubicados en la periferia están mostrando mayor dificultad de venta). Según la agencia de calificación, la banca cuenta actualmente con 150.000 viviendas invendibles en su balance.

A finales del año pasado, comenzó una nueva fase del proceso de desinversiones, en la que las entidades han reducido el ritmo de venta de sus inmuebles y han comenzado a movilizar el suelo adjudicado. En este tiempo la banca ha liderado promociones en localizaciones de alta demanda que, en un futuro, permitirán reformatar los activos de difícil realización en préstamos hipotecarios.