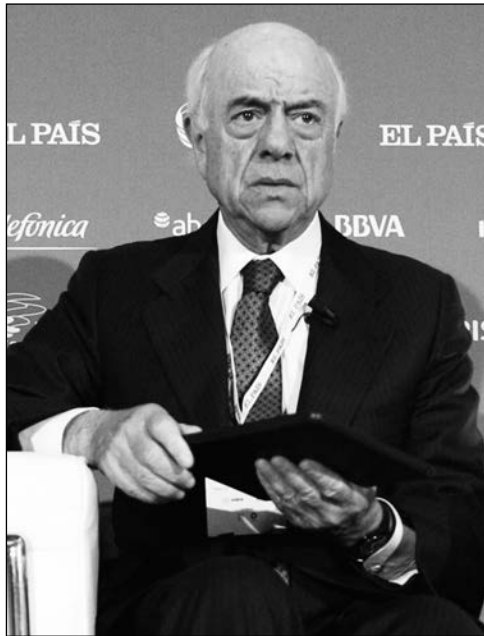


FINANZAS



Ana Botín, presidenta del Santander, ha colocado todo el ladrillo del Popular.



F. González, presidente de BBVA, acaba de traspasar el 80% de su negocio inmobiliario.



J. I. Goirigolzarri, presidente de Bankia, negocia vender todo el ladrillo que todavía conserva.

este tipo de operaciones.

A cambio, Santander con la venta logra ahorrarse pérdidas adicionales y sacar esos activos de su balance con el consiguiente efecto positivo sobre sus ratios de capital y su morosidad. Según las estimaciones, tiene un impacto positivo de 12 puntos básicos en la ratio de capital CET 1 del primer banco español, algo muy positivo tras la ampliación de capital de 7.000 millones del mes de julio para digerir la integración del Popular y sanear parte de su ladrillo tóxico.

En el caso de Bankia, la operación será muy inferior a las cerradas por Santander o BBVA, ya que la entidad ya trasladó ladrillo a la Sareb en 2012 y 2013, en el marco del rescate bancario

Casi una década después de estallar la burbuja y a pesar de que muchos bancos todavía siguen con su balances llenos de ladrillo, los resultados no dejan otra opción. La única vía para remontar las cuentas consiste en reducir las provisiones destinadas a cubrir los llamados activos improductivos, es decir, inmuebles y créditos incobrables

que no rentan. A eso se suma el apetito de fondos extranjeros. Tras el acuerdo del Santander para traspasar a Blackstone la cartera de inmuebles del Popular, BBVA sigue sus pasos y vende a Cerberus el 80% de su negocio inmobiliario por 4.000 millones. Todo apunta a que Bankia y Caixabank serán las siguientes.

BBVA y Bankia siguen los pasos del Santander y venden en bloque sus activos inmobiliarios, obligados por la caída del negocio bancario

La banca, ahora sí, se despoja del ladrillo

■ Esmeralda Gayán

La banca no quiere desaprovechar el apetito de los fondos extranjeros para deshacerse lo más rápido posible del ladrillo y los activos tóxicos. Pero además, lo necesita. Les urge soltar un lastre que consume capital, obliga a realizar provisiones y genera pérdidas.

Los expertos calculan que, sólo en el ejercicio pasado, 2016, el sector financiero perdió más de 6.000 millones de euros por guardar en su estómago estos activos denominados improductivos. Por eso, con más celeridad que nunca, las entidades tratan de aprovechar el viento de cola para deshacerse de sus existencias del ladrillo.

Al menos seis entidades (Santander, BBVA, CaixaBank, Sabadell, Bankia y Liberbank) más la Sareb están intentando vender, cuando no lo han hecho ya, este tipo de activos, que incluye desde suelos, viviendas en construcción, acaba-

das o créditos morosos ligados al sector.

El último en cerrar una operación de calado ha sido BBVA, tras vender a Cerberus el 80% de su negocio inmobiliario. El paquete está compuesto por unos 78.000 activos con un valor bruto contable de aproximadamente 13.000 millones de euros.

El banco que preside Francisco González (FG) ha destacado que con esta operación reduce casi por

BBVA se coloca como la entidad financiera con menos ladrillo de toda España, con el 1,5% de sus activos totales en nuestro país y desplaza así a Bankinter, que tradicionalmente ha ocupado este puesto

completo su exposición inmobiliaria. Los números le dan la razón. BBVA se coloca como la entidad financiera con menos ladrillo de toda España. El grupo contará a partir de ahora con tan sólo unos 4.775 millones brutos de créditos al promotor y las participaciones en Metrovacesa, Testa y Merlín, lo que representa únicamente el 1,5% de sus activos totales en nuestro país. De esta manera desplaza a Bankinter como el menos expuesto al ladrillo, que tradicionalmente ha ocupado este puesto.

El consejero delegado de BBVA, Carlos Torres ha dicho que el objetivo era reducir la exposición del grupo a una actividad ajena a su negocio principal y reforzar así el proceso de transformación digital. En realidad, según los expertos, lo que está haciendo, no sólo BBVA, sino toda la banca en general, es vender para poder dar buenos resultados a final de año.

Por su parte, el Santander tam-

poco ha perdido el tiempo. El mismo día en que las autoridades europeas autorizaron la compra del Popular, cerró la venta del ladrillo tóxico a Blackstone. Se trata de la mayor operación de venta inmobiliaria de España y una de las mayores de Europa. Su cierre conllevó la creación de una sociedad a la que traspasó el negocio y los activos por unos 30.000 millones de euros. Casi la mitad son suelos (12.600 millones), seguidos por residencial (8.000 millones), comercial (2.100), naves industriales (1.500) y hoteles (800), además de haber 4.900 millones entre oficinas, garajes y otros tipos de activos inmobiliarios.

La nueva sociedad conjunta en la que Santander tiene el 49% y Blackstone el 51% restante es ya la segunda mayor inmobiliaria del país, sólo superada por Sareb. Eso significa que el banco de Botín no tiene que renunciar del todo a esos activos, aunque la gestión queda en manos de Blackstone, experto en

En el caso de Bankia, la operación, si finalmente se pone en marcha, será muy inferior a las cerradas por el Santander o BBVA, ya que tanto Bankia como BMN cuentan con menos adjudicados y morosos. Una parte importante de los mismos fue trasvasada a la Sareb en 2012 y 2013, en el marco del rescate bancario.

El grupo que preside José Ignacio Goirigolzarri, una vez absorba la entidad levantina, contará con unos 6.300 millones de créditos al promotor y adjudicados, un tercio de todos los activos no rentables, que incorporan los préstamos morosos concedidos a otros sectores.

En concreto, Bankia cuenta con 3.150 millones de inmuebles, con una cobertura del 34%, mientras que BMN, con 1.470 millones, con provisiones para el 28% del riesgo. En cuanto a la financiación a empresas promotoras, el volumen que gestiona Bankia asciende a casi 1.100 millones y el que dispone el banco liderado por Carlos Egea a aproximadamente 600 millones.

CaixaBank tampoco quiere quedar rezagado en la carrera de los bancos españoles por deshacerse de ladrillo. El banco que preside Jordi Gual, según ha adelantado El Confidencial, ha fichado a KPMG para que la auditora logre la venta de cerca de 40.000 viviendas en régimen de alquiler para borrar de su balance 3.000 millones de euros. La cartera inmobiliaria del banco español está tasada a día de hoy en 12.100 millones de euros netos, con lo que esta operación podría reducir en un 25% sus activos adjudicados de ladrillo.

Un modelo que se agota

El problema de la banca es mucho más profundo, como reconocen en el sector, porque el modelo de negocio se agota. Por un lado, porque en el mundo digital, las oficinas tienen cada vez menos sentido y cada vez hay más operaciones que no necesitan hacerse a través de un banco. Y por otro, porque la clientela está harta de abusos, y de que le vendan el producto que toca, aunque no le convenga, y que en casos extremos, aunque pierda todo su dinero, como en el caso de las preferentes o las acciones de Bankia o del Popular. Pero todo tiene un límite. La paciencia y fidelidad de la clientela bancaria se acabará un día. Y como ha dicho el propio BBVA, ese día todo cambiará de golpe, nada de procesos graduales, y a la banca se le acabará el chollo. Por eso está intentando ponerse las pilas. Pero no es fácil. No basta con comprar empresas tecnológicas. Los bancos tienen que cambiar toda una cultura y convencer a los clientes de que pueden confiar en ellos.

Todo por el ladrillo, pero sin el ladrillo

La banca quiere seguir haciendo negocio con el ladrillo, aunque lo quiere fuera de sus balances, para que no le penalice la regulación. La prueba es que el sector inmobiliario en España sigue dominado por las grandes entidades financieras y sus plataformas como Servihabitat, Haya, Altamira, Aliseda, Anida o Solvia, también conocidos como servicers inmobiliarios,

pues prestan servicio a la Sareb, a la que le cobran comisiones por comercializar sus inmuebles. Las entidades se vieron obligadas a crear estas estructuras con mayor capacidad transaccional y de gestión, para poder manejar ingentes cantidades de activos adjudicados. Hasta entonces, ninguna de las grandes inmobiliarias, en su apogeo, había gestionado activos por

más de 10.000 millones de euros. "Nos convertimos en las grandes inmobiliarias del país, ofreciendo gestión llave en mano", explica Javier García del Río, director general de Solvia. El camino que los bancos dan a sus servicers es bien diferente para cada uno de ellos. Por un lado, están las entidades que deciden vender sus plataformas a fondos internacionales, con el objetivo de liberar

provisiones, generar plusvalías y acelerar la desinversión. Tras la venta del inmobiliario de BBVA a Cerberus, ya son la mayoría, ya que se añaden Santander, Popular, CaixaBank o Bankia. Mientras otras como el Sabadell, tomaron la opción de mantener su plataforma, quizá con la idea de una mayor plusvalía en el largo plazo. De esta forma, la banca no renuncia a los

ingresos derivados del ladrillo, pero cede a los fondos de inversión internacionales, conocidos como "fondos buitre", la gestión del negocio. Un negocio que, además, Europa quiere potenciar a través de la titulización de activos inmobiliarios, que se convertirán en un producto financiero, de forma que los inmuebles no se venderán a particulares, objetivo para el que se construyeron.