



**universidad
de león**

Facultad de Ciencias
Económicas y Empresariales

**Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales
Universidad de León**

Grado en Administración y Dirección de Empresas

CURSO 2013/2014

**EFECTO DE LA BURBUJA INMOBILIARIA EN LA
BANCA ESPAÑOLA: SAREB**

**EFFECT OF REAL STATE BUBBLE IN SPANISH
BANKING: SAREB**

Realizado por el alumno: Alberto Álvarez Cuevas

Tutelado por la profesora: Dña. María del Pilar Sierra Fernández

León, 03 de Julio de 2.014

INDICE

RESUMEN.....	7
INTRODUCCIÓN.....	9
1. CRISIS BANCARIA Y DEPRECIACIÓN DE ACTIVOS IMOBILIARIOS.....	12
1.1. Apoyo del Sistema Bancario Español a la creación de la burbuja inmobiliaria en España.....	12
1.2. El estallido de la crisis inmobiliaria.....	20
1.3. Situación de las entidades bancarias españolas en el año 2012.....	24
2. EL SANEAMIENTO DE LOS BALANCES BANCARIOS.....	25
2.1. “Bancos Malos “en otras economías.....	25
2.1.1. Estados Unidos.....	26
2.1.2. Reino Unido.....	27
2.1.3. Suecia.....	28
2.1.4. Irlanda.....	28
2.2. Creación en España de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria.....	30
2.2.1. Origen de la Sociedad.....	30
2.2.2. Definición y Objetivos.....	37
2.2.3. Características.....	38
2.2.4. Capital.....	39
2.2.5. Esquema de funcionamiento.....	43
2.2.6. Valores de la sociedad, Objeto Social y Principios de Actuación.....	44
2.2.7. Estructura y gobierno.....	45
2.3. Selección y Transmisión de activos desde las entidades bancarias.....	48
2.3.1. Cartera de Activos.....	48
2.3.2. Categoría de Activos.....	50
2.3.3. Categoría de activos a transferir a la SAREB.....	52
2.3.4. Valor de Trasmisión.....	53
3. EL PRESENTE Y EL FUTURO DE LA SAREB EN ESPAÑA.....	55
3.1. SAREB: ¿Qué hacemos con los activos traspasados?.....	55

-

3.1.1.	Canales de Venta.....	55
3.1.2.	Datos Ventas SAREB año 2.013.....	60
3.1.3.	Como afronta la SAREB el año 2.014.....	63
3.2.	Hasta 2027, ¿qué pretende hacer la SAREB en España?.....	64
4.	CONCLUSIONES.....	66
5.	BIBLIOGRAFÍA.....	68

-

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1.1. Necesidades de Capital Informe Weyman.....	24
Tabla 2.1 Composición de la Cartera de la SAREB.....	49
Tabla 3.1 Canales de Comercialización.....	60
Tabla 3.2 Evolución cartera activos 2.013 en millones de euros.....	62
Tabla 3.3 Magnitudes económicas del pan de negocio 2013-17.....	65

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1.1. PIB real per cápita, tasa de crecimiento y totales.....	12
Gráfico 1.2 Evolución número de oficinas.....	15
Gráfico 1.3 Evolución Preciom ² de la vivienda libre.....	20
Gráfico 1.4 Evolución incremento del Precio de la vivienda libre.....	21
Gráfico 1.5 Evolución del paro en España.....	22
Gráfico 1.6 Evolución visado de viviendas.....	22
Gráfico 1.7 Hipotecas Constituidas en España.....	23
Gráfico 1.8 Reparto del mercado hipotecario.....	23
Gráfico 2.1 Precios vivienda USA ,España, UK e Irlanda.....	25
Gráfico 2.2. Reparto del TARP.....	26
Gráfico 2.3 Distribución cartera NAMA.....	29
Gráfico 2.4. Ajuste del precio de la vivienda antes de la creación del banco malo.....	30
Gráfico 2.5 Resumen ayudas por entidad.....	36
Gráfico 2.6 Accionistas Significativos: SAREB.....	41
Gráfico 2.7 Balance del SAREB .Traspaso Grupo 1 y 2.....	42
Gráfico 2.8 Distribución de la cartera de la SAREB año 2013.....	50
Gráfico 2.9 Descuentos valoraciones.....	55
Gráfico 3.1 Venta de activos en Millones de Euros año 2013.....	60
Gráfico 3.2 Venta de activos en unidades año 2013.....	61
Gráfico 3.3 Reparto de ventas por canales.....	61

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 1.1 Reestructuración del sector financiero en España.....	17
Cuadro 2.1 Esquema del proceso de reestructuración.....	31
Cuadro 2.2 Composición Grupo de entidades.....	32
Cuadro 2.3 Hoja de ruta para la recapitalización y la reestructuración del sistema bancario español.....	33
Cuadro 2.4 Esquema de la financiación desde la UE.....	34
Cuadro 2.5 Proceso intervención SAREB.....	36
Cuadro 2.6 .Inversores del SAREB año 2012.....	39
Cuadro 2.7. Inversores del SAREB año 2013.....	41
Cuadro 2.8. Estructura del Capital.....	42
Cuadro 2.9. Gráfico explicativo funcionamiento SAREB.....	43
Cuadro 2.10 Gráfico explicativo funcionamiento SAREB.....	43
Cuadro 3.1 Reparto de ventas por geografía	62
Cuadro 3.2 Cadena de Valor.	64

RESUMEN

El desarrollo del sector inmobiliario, desde el año 1995 hasta el 2007, tuvo una gran relevancia en el crecimiento de la economía española. A la vez que crecía el desarrollo urbanístico en todas las zonas de España también se expandía el sector financiero relacionado con el sector inmobiliario.

Los grandes desarrollos urbanísticos necesitaban financiación tanto para la adquisición del suelo como para la construcción de las viviendas. Con el estallido de la crisis surgen problemas bancarios, con grave depreciación en sus balances.

Para resolver el problema de devaluación de los balances de las entidades financieras que afectan a su viabilidad, se plantea la creación de bancos malos a imagen de otros que habían surgido en países con similares problemas. En España se realizó un proceso de reestructuración del sistema financiero donde surge la SAREB.

Esta sociedad es una pieza clave para el proceso de reestructuración del sistema financiero y será la encargada de gestionar los activos que provengan de las entidades con problemas en sus balances. Se le transmitirán dichos activos una vez valorados con los criterios del Banco de España a través del FROB y durante sus 15 años de duración, tendrá como objetivo gestionar y finalmente liquidar esos activos con una rentabilidad esperada.

Palabras Clave: FROB, rescate, activos, hipoteca, deuda, valoración, reestructuración, Fabs, banco malo

ABSTRACT

The real estate development from 1995 to 2007, had a great impact on the growth of the Spanish economy. While growing urban development in all areas of Spain's financial sector related to the real estate sector is also expanding.

The large urban developments needed funding for both land acquisition and construction of housing. With the outbreak of the crisis banking problems arise with severe depreciation on their balance sheets.

To solve the problem of devaluation of the balance sheets of financial institutions that affect their viability, creating the image of bad banks that had arisen in other countries with similar problems arise. Performed in Spain is a process of restructuring the financial system where SAREB arises.

This partnership is a key element in the process of restructuring the financial system and will be responsible for managing the assets of the entities that come with problems on their balance sheets. You will transfer these assets once valued criteria of the Bank of Spain through the FROB and during his 15-year, will aim to manage and eventually liquidate those assets with expected returns.

Keywords: FROB, rescue assets, mortgage, debt, valuation, restructuring, Fabs, bad bank.

INTRODUCCIÓN

El momento actual de crisis en el que nos encontramos, nos hace mirar atrás y ver de dónde venimos. España durante los años anteriores de la crisis ha tenido unas tasas de crecimiento muy elevadas, mayores que la media europea, estando muy ligado al sector de la construcción. Los grandes datos de las constructoras, promotoras y entidades bancarias durante esos años, no tienen nada que ver con lo visto en los últimos tiempos, tanto en actividad, como en resultados. Estos datos negativos han afectado de nuevo a las cifras de paro actuales, al aumento del gasto público y al descenso de ingresos por actividad.

Para afrontar los malos datos de la economía se ha llevado a cabo políticas de recortes en gastos, mientras que para un sector como el bancario, se le han otorgado ayudas para poder dar viabilidad a sus proyectos como empresas mientras que otras en España han tenido que cerrar sus negocios. La sensibilidad del sector bancario hacia el resto de las economías de la sociedad hizo que se le otorgara esa financiación, buscando una fórmula, no nueva, que costara menos al contribuyente. Durante muchos días en nuestra sociedad, no se dejó de hablar de la palabra rescate a la economía española y fue hasta utilizado por los diferentes partidos políticos para poder ser usado en sus proyectos ideológicos.

Este problema del sector financiero español, ha obligado a realizar un proceso de reestructuración del sistema bancario español, donde han participado el Banco de España, el FROB y ha surgido la SAREB. Inicialmente se ha determinado la relación entre el desarrollo del negocio inmobiliario con el crecimiento del sector financiero. Una vez estallada la burbuja inmobiliaria, se ha reflejado la situación de las entidades financieras ligadas al sector de la inmobiliaria y el inicio del proceso de reestructuración del sector financiero, surgiendo la sociedad de gestión de activos como una pieza importante para desarrollar dicho proceso.

No es una decisión nueva dentro de la economía mundial y hacemos constar varios ejemplos de constitución de “bancos malos”. En España es la primera vez que se constituye una sociedad con estas características con los que hemos pasado a determinar más detalladamente los datos sobre esta sociedad, así como la actividad desarrollada por la misma en el año 2013, como afronta el año 2014 y los puntos de su plan estratégico

Objetivos

Con este trabajo se ha pretendido:

- ✓ Determinar la relación existente entre el sector bancario español y el sector inmobiliario durante los años previos a la crisis actual
- ✓ Indicar las consecuencias del estallido de la burbuja inmobiliaria.
- ✓ Estudiar casos de “bancos malos” en otros países
- ✓ Analizar la creación de la SAREB
- ✓ Explicar el funcionamiento de la SAREB
- ✓ Aclarar las dudas sobre la actividad y concepto de la SAREB
- ✓ Valorar los criterios de selección de activos
- ✓ Explicar el valor de transmisión de los activos
- ✓ Intentar clarificar las actividades realizadas y a realizar por la SAREB

Metodología

Para la elaboración de este trabajo se ha utilizado fuentes de información tanto primarias, como secundarias, relacionadas con informes del Banco de España, estudios y análisis de entidades financieras española, páginas web de SAREB , Frob,etc..

Así mismo, se ha obtenido información de diferentes portales inmobiliarios contrastando dicha información con los datos proporcionados por el organismo oficiales, ya sea el BOE como del ministerio de Fomento e Economía.

Revistas especializadas en finanzas han permitido obtener información de casos parciales de entidades que han otorgado una visión más global para la problemática del trabajo.

Para conocer de primera mano datos sobre la situación del sector inmobiliario se han mantenido conversaciones telefónicas con personas vinculadas al sector (directores de negocio y de ventas)

1. CRISIS BANCARIA Y DEPRECIACIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS

1.1. APOYO DEL SISTEMA BANCARIO ESPAÑOL A LA CREACIÓN DE LA BURBUJA INMOBILIARIA EN ESPAÑA

Durante finales de los años 90 y primer lustro de comienzos de siglo, el rápido crecimiento de la demanda de viviendas, el aumento de los precios por la falta de oferta de las mismas, y una mejora sustancial de las condiciones hipotecarias, hizo que la llamada burbuja inmobiliaria empezara su andadura en España.

En España, nadie se oponía inicialmente a este modelo de crecimiento de la economía española, la riqueza de las familias crecía ayudado por unas buenas cifras de paro y una buena retribución en los puestos laborales relacionados con la construcción. EL bienestar de las familias españolas había mejorado, y esto aumentaba el consumo interno, aumentaba la oferta disponible al mercado extranjero, permitía la apertura de otros negocios relacionados con la promoción inmobiliaria, servicios para las nuevas ubicaciones que se “ levantaban “ en este país, etc. todo ellos repercutían en una aumento considerable del PIB .

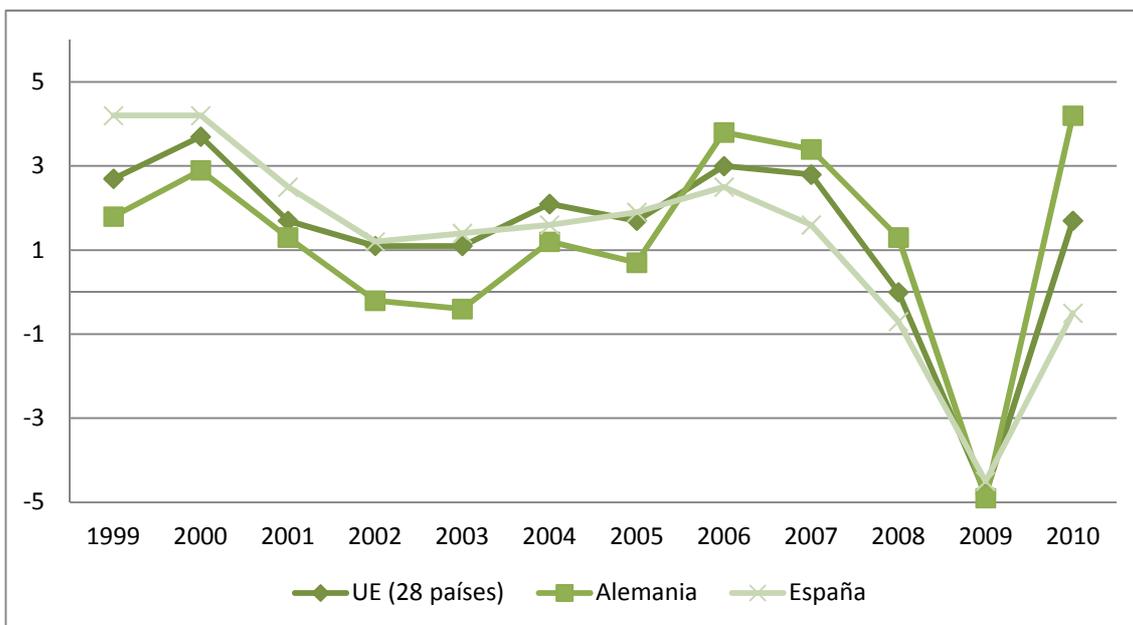


Gráfico 1.1. PIB real per cápita, tasa de crecimiento y totales. Fuente: INE. Elaboración Propia

-

Durante este periodo de bonanza de empleo y de crecimiento, se generó un boom de adquisición de una primera vivienda para los españoles que hasta la fecha no podían acceder a este tipo de activos. Las condiciones hipotecarias mejoraron mucho y junto con la mentalidad de la sociedad española de adquirir una vivienda, hizo que la gente se declinara por la compra de una vivienda, abandonando la idea del alquiler de la misma.

Aparte del incremento del mercado de la vivienda de la sociedad de clase baja-media que estaba creciendo y mejorando sus condiciones laborales y económicas, junto con el mercado inmobiliario destinado al sector del turismo...hay que destacar el gran crecimiento de la población inmigrante, esta población que estaba llegando a España huyendo de las condiciones laborales de sus países de origen, cubrieron los puestos de trabajo que se necesitaban tanto en el sector de la construcción como en el de servicios. Inicialmente, esta población copó el alquiler barato de las ciudades donde residían, esto hace que los perores pisos y en peor estado entrasen en el mercado, originando ingresos a los propietarios de estas unidades en renta. Posteriormente, una vez que sus condiciones económicas fueron mejorando, empezaron a adquirir este tipo de viviendas, las condiciones de financiación también mejoraron y se adaptaron al mercado para este tipo de clientes de las entidades. La entrada de este tipo de nicho de mercado, hizo que apareciera la operación de reposición de vivienda, muchos propietarios de este tipo de vivienda que las tenían arrendadas a este tipo de cliente y junto con la revaloración de su propia vivienda, hizo que pudieran adquirir una mejor vivienda que la que tenían hasta la fecha.

Poco a poco, la oferta de las viviendas en casi todas las ubicaciones de España, estaba siendo adquirida, ya fuera por los inmigrantes, la sociedad de media clase en crecimiento, el inversor extranjero en la vivienda residencial...etc...

Hasta esas fechas, las condiciones hipotecarias hacían que la capacidad de endeudamiento de las familias españolas fuera muy baja, salía más rentable el alquiler de una vivienda que la propia adquisición, pero aquí entró en el mercado inmobiliario, la lucha de captación del mercado hipotecario. Las condiciones hipotecarias tanto de los bancos como de las cajas, mejoraron mucho y esto abrió las puertas a la financiación de activos que muchas familias españolas no podían optar hasta la fecha.

En la lucha de entrada en este mercado aparecen ofertas para la captación de clientes:

- ✓ Financiación del 100 % de las viviendas
- ✓ Hipotecas hasta 50 años
- ✓ Hipotecas puente
- ✓ Carencia de intereses los primeros años de la vida de la hipoteca
- ✓ Bajo diferencial aplicado al Euribor

Esto permitió aumentar la capacidad de endeudamiento de las familias españolas, la gente empezó a comprar por lo que inicialmente podía pagar... hubo gente que no pensó que sería de ellos si el Euribor se modificaba al alza en los próximos años.

Todo esto junto con el incipiente incremento en el precio de la vivienda, hizo que la compra de activos inmobiliarios fuese un refugio para la inversión de las familias e inversores españoles y extranjeros... pero ¿dónde estaba el techo en el precio de la vivienda..?????. Nadie lo quería poner, no interesaba a ningún participante de este negocio. Sólo el mercado regula, y hasta la fecha, el vendedor mandaba, con lo que el precio de venta estaba marcado por el promotor o vendedor que marcaba un precio de venta.



Hemos reflejado la “lucha “por hacerse con el mercado hipotecario dentro del negocio inmobiliario que estaba surgiendo en España. Las entidades financieras optaron por seguir creciendo a la sombra del auge inmobiliario y pasar a ser un motor de este negocio, se fueron convirtiendo en la llave de las operaciones inmobiliarias, tanto a pequeña escala como a gran escala.

El objetivo de las entidades era aumentar su presencia en el ámbito español, incrementar su cartera de clientes y mejorar su ratios de benéfico por operación. Para que el crecimiento de la red de oficinas de las distintas entidades, fuese lo más rápidamente rentables, empezaron a mejorar las condiciones hipotecarias de los finalistas y a dar una mejor financiación a los promotores locales , firmando con ellos unas condiciones de subrogación de hipotecas, que permitían a la entidad, captar al promotor y a través de él, captar a los finalistas mediante la subrogación a dichas hipotecas concedidas anteriormente a los promotores inmobiliarios, que a su vez, hacían de agentes financieros a las entidades.

Las cajas empezaron a quitar cuota de mercado a los bancos, estaban creciendo en volumen de negocio y en volumen de oficinas, cosa esta ultima que no entraba en los objetivos ni estatutos de muchas cajas...pocas cajas se negaron a coger este “tren “.

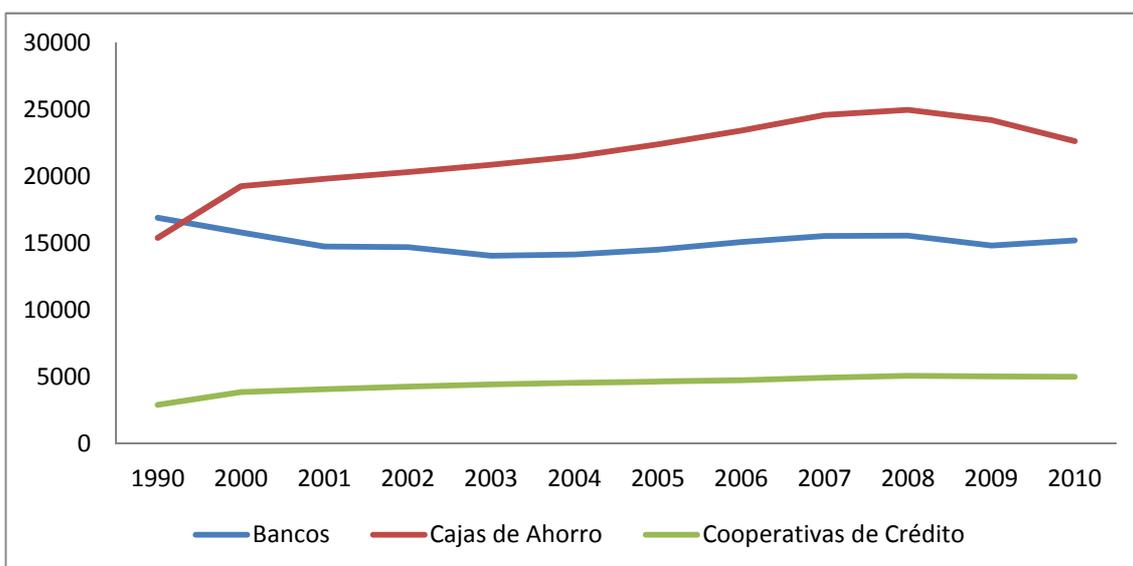


Gráfico 1.2. Evolución número de oficinas. Fuente: BdE. Elaboración propia

Los bancos no podían permitirse la pérdida de esta cuota de mercado y empezaron a cambiar su política comercial, abaratando las exigencias a promotores inmobiliarios, compradores de viviendas, constructoras, etc...

Aquí cabe destacar que hay determinadas entidades financieras en España cuyo negocio hipotecario no es el pilar de su actividad (Santander, BBVA) , esto les permitió que con el estallido de la burbuja inmobiliaria, su cuenta de resultados no sufriera un gran revés, aun así, tuvieron que realizar provisiones que afectaron a su cuenta de resultados.

Pero hubo muchas otras entidades que basaron su línea de negocio en el sector de la hipoteca casos como Banco de Valencia, CAM, Banco de Andalucía, Caja Granada, BMN, etc.,... En el siguiente grafico podemos ver la evolución de la marcha de las cajas tras el boom inmobiliario.

2009	2010	2011	2012	2013
La Caixa Caixa Girona	La Caixa	Caixabank	CaixaBank	
Cajasol Caja de Guadalajara	Cajasol	Banca Cívica		
Caja Navarra Caja de Burgos Caja Canarias	Banca Cívica			
Caja Madrid Bancoja Caja de Canarias Caixa Laietana Caja de Avila Caja Segovia Caja Rioja	Bankia			
CAM	Banco CAM	Banco Sabadell		
CajaSur BBK	BBK Bank CajaSurr BBK	KutxaBank		
	Kutxa			

Vital Kutxa			
Caja Murcia Caixa Penedes Caja Granada Sa Nostra	BMN		
Caixa Sabadell Caixa Terrazas Caixa Manlleu	Unnim	Unnim Banc	BBVA
Unicaja Caja Jaén	Unicaja	Unicaja Banco	Unicaja Banco
Caja España Caja Duero	CEISS	Banco de CEISS	
Caixa Catalunya Caixa Tarragona Caixa Manresa	Catalunya Caixa	Catalunya Banc	
Caixa Galicia Caixanova	Novacaixagalicia	Novagalicia Banco	
CCM Cajastur Caja de Extremadura Caja Cantabria	Banco CM Cajastur	Liberbank	
Caja Inmaculada de Aragón Caja Círculo de Burgos Caja de Badajoz Ibercaja	Banco Caja3 Ibercaja Banco		Ibercaja Banco

Cuadro 1.1. Reestructuración del sector financiero en España. Fuente: CECA.Elaboración Propia

La necesidad de introducir en el mercado más viviendas y otro tipo de activos para su venta, el rápido crecimiento de la población, la mejora de la situación económica en España, la demanda de viviendas por el mercado nacional y extranjero en casi todo el territorio español, hace que se tenga que acelerar el planeamiento del suelo en el territorio español, apareciendo grandes desarrollos inmobiliarios.

La gran rentabilidad a corto plazo de estos suelos y a las buenas condiciones a la hora de la financiación a la adquisición de los mismos, hacen que las promotoras compren mucho suelo tanto para ser finalistas como para desarrollarlos y venderlos a promotores tanto de la zona como los que buscaban expansión. Eran operaciones muy rápidas, tanto para el pequeño promotor como para el grande, las condiciones hipotecarias que estaban en el mercado, les permitía adquirir suelos sin poner dinero para su adquisición, se financiaba en su totalidad. Dicho suelo, generaba rápido y buenos rendimientos ante la falta de terreno para edificar por parte de otros promotores. Para los grandes promotores, hubo un cambio de negocio, la rentabilidad de las operaciones de venta de suelos, empezó a ser prioritario, dejando la edificación en un segundo plano de su actividad. El precio del suelo en España se disparó.

Este precio del suelo repercute directamente en el precio final de la vivienda....poco a poco, le mercado de la vivienda, vio cómo se multiplicaba el precio del suelo en determinadas zonas, llegando a precios insostenibles para el finalista.

Poco a poco, las propias entidades financieras empezaron a entrar en el capital de las propias promotoras inmobiliarias, haciéndose participe tanto en el negocio de la financiación como en el de las operaciones de compraventa de suelo y venta de viviendas de dichas promotoras

Lentamente, como veremos posteriormente, se va ralentizándose en cuanto a operaciones de venta y la rentabilidad esperada no va cumpliéndose.

El estallido de la burbuja, no es súbito, más que estallido se puede observar que es más un desinfe que un estallido. No todos observaron esta desaceleración del mercado y continuaron con su política de compra de suelos y adquisición de patrimonio para rentas futuras.

La llegada del 2007 marca ya una gran oferta de vivienda terminada, la demanda empieza a ser menor que la oferta y las promotoras empiezan a tener colas de promociones, con el avance del tiempo, el stock de viviendas terminadas empieza a ser un lastre para estas empresas.

La crisis del mercado hipotecario en Estados Unidos, repercute en nuestro mercado inmobiliario debido a la relación que tienen las entidades bancarias y cajas españolas con la captación de financiación necesaria para ellas en el extranjero. Las condiciones de financiación empiezan a cambiar y esto repercute en la capacidad de endeudamiento del nuevo comprador y del comprador de los últimos años.

Esta incidencia en los tipos de interés, la caída de ventas y el descenso del empleo, empiezan a hacer mella en la sociedad española en cuanto a su capacidad y nivel de economía.

El modelo del crecimiento español basado en la construcción, no es solo la construcción, lleva aparejado muchos otros sectores relacionados, servicios, mantenimiento, transportes, agentes de la propiedad, bancos, etc.. Mucha gente vio en el sector inmobiliario su sustento, pero cuando este empezó a caer, todo lo relacionado con este sector igual, empiezan a verse que pequeñas inmobiliarias empiezan a desaparecer, despachos de abogados que habían surgido con este negocio, empiezan a verse diezmados por la falta de operaciones.

Los promotores, ante la caída de ventas, no les queda otra solución que empezar a bajar el precio de las viviendas, es el año 2.007 y el stock de viviendas terminadas empieza a ser un gran lastre para los promotores por la falta de liquidez y el aumento de la presión financiera.

Este descenso en el precio de la vivienda, toca un barrera, el valor de la hipoteca de la vivienda, si venden por debajo de esa cantidad, serán ellos quienes tienen que aportar la diferencia. Ven que ante esto, es mejor para ellos que las viviendas y restos de activos inmobiliarios sean embargados por la entidad, de esta forma, ellos no tienen que aportar dinero líquido para la venta de ese inmueble, del cual, no iba a ganar nada. Si lo venden por debajo de hipoteca... ellos tienen que aportar la diferencia... si lo dejan para el banco... no tienen que poner nada de su dinero para ello.

El mercado baja, no se construye, y la tasa de paro empieza a crecer, las condiciones hipotecarias cambian, ya no se accede al préstamo hipotecario tan “alegremente”.

En el próximo apartado podremos observar la evolución de diferentes indicadores que nos mostraran los cambios reseñados anteriormente.

1.2. EL ESTALLIDO DE LAS CRISIS INMOBILIARIA

Tal y como se representa en los siguientes gráficos, durante los primeros años del 2.000, España están en una gran espiral del negocio inmobiliario, en el siguiente gráfico se observa la evolución del precio de la vivienda desde el año 2003 hasta el año 2013.

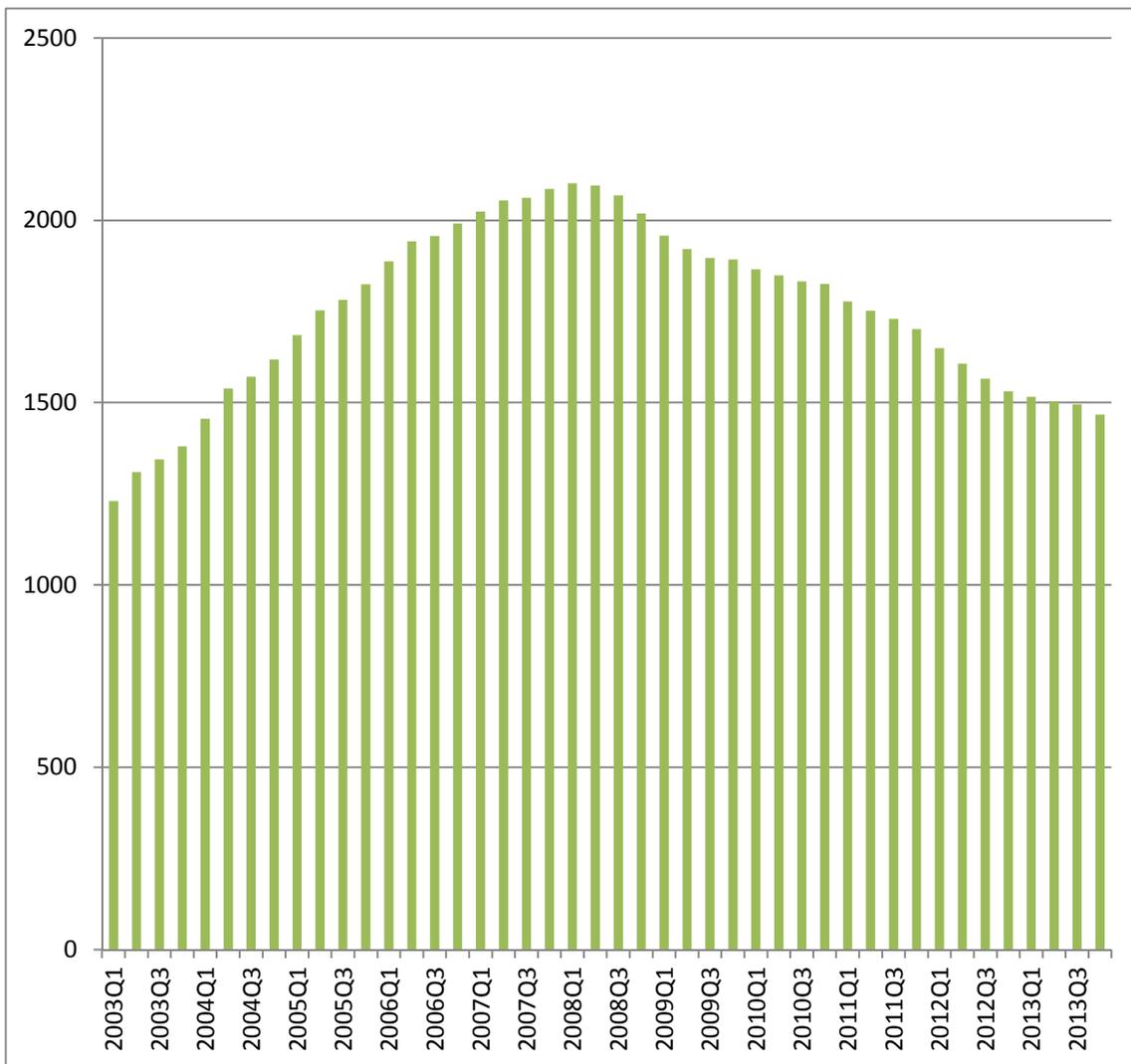


Gráfico 1.3. Evolución Preciom2 de la vivienda libre. Fuente: Ministerio de Fomento. Elaboración propia

La evolución del precio de la viviendas marcó su máximo auge a finales del año 2.007, tomando como referencia desde el año 2.003, si obtuviéramos los datos desde antes de comienzo de siglo, el incremento aun seria mayor, ya que a finales del 99, se produjo un gran auge en el precio del suelo, con la consecuente repercusión en el precio de la vivienda en los años posteriores. A medida que avanzaba el periodo, iba alcanzándose el techo en el precio de la vivienda.

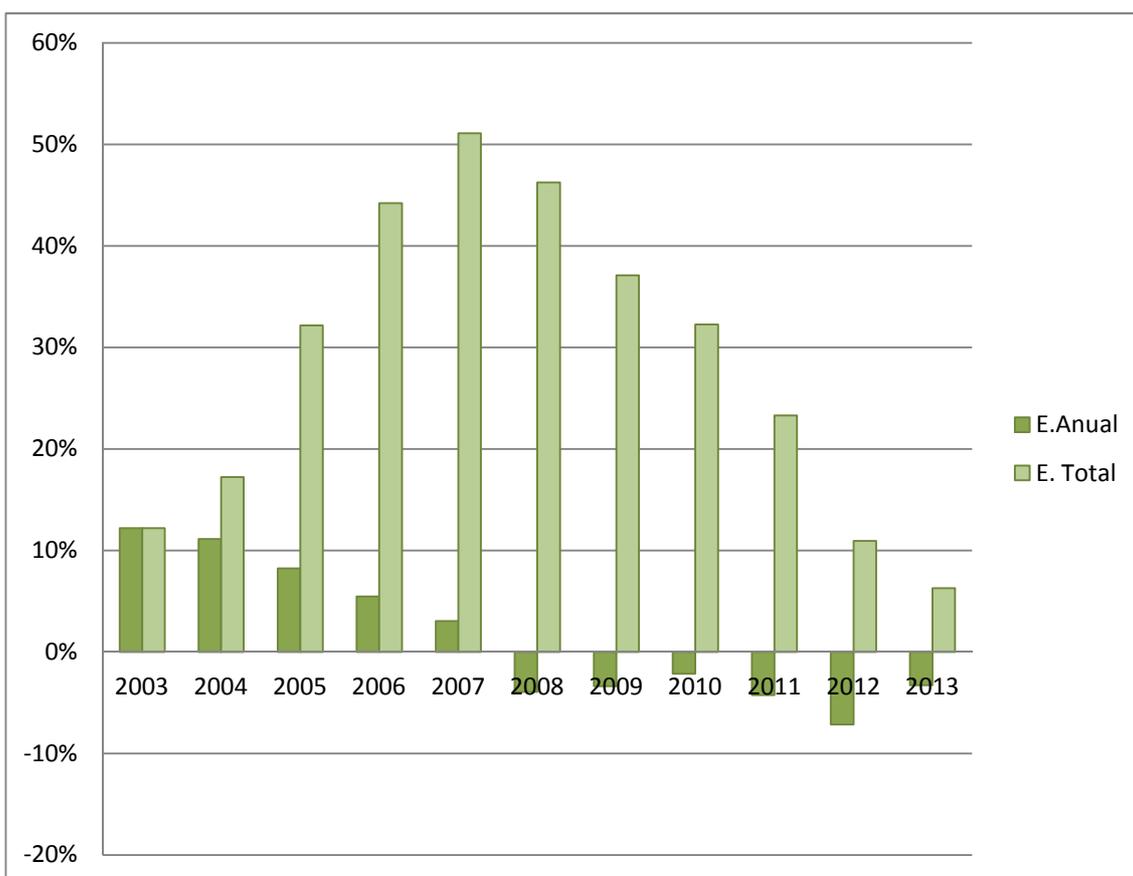


Gráfico 1.4. Evolución incremento del Precio de la vivienda libre. Fuente: Ministerio de Fomento.

Elaboración propia

El año 2.007 es el inicio del incremento del paro de una manera clara. El empleo en España estaba muy vinculado al sector de la construcción. En el año 2.007 se alcanzó el techo en el precio de la venta de la vivienda, en ese año ya había un stock de viviendas sin vender importante, pero aun así, se siguió edificando los suelos ya desarrollados esperando que el mercado absorbiera estas viviendas.

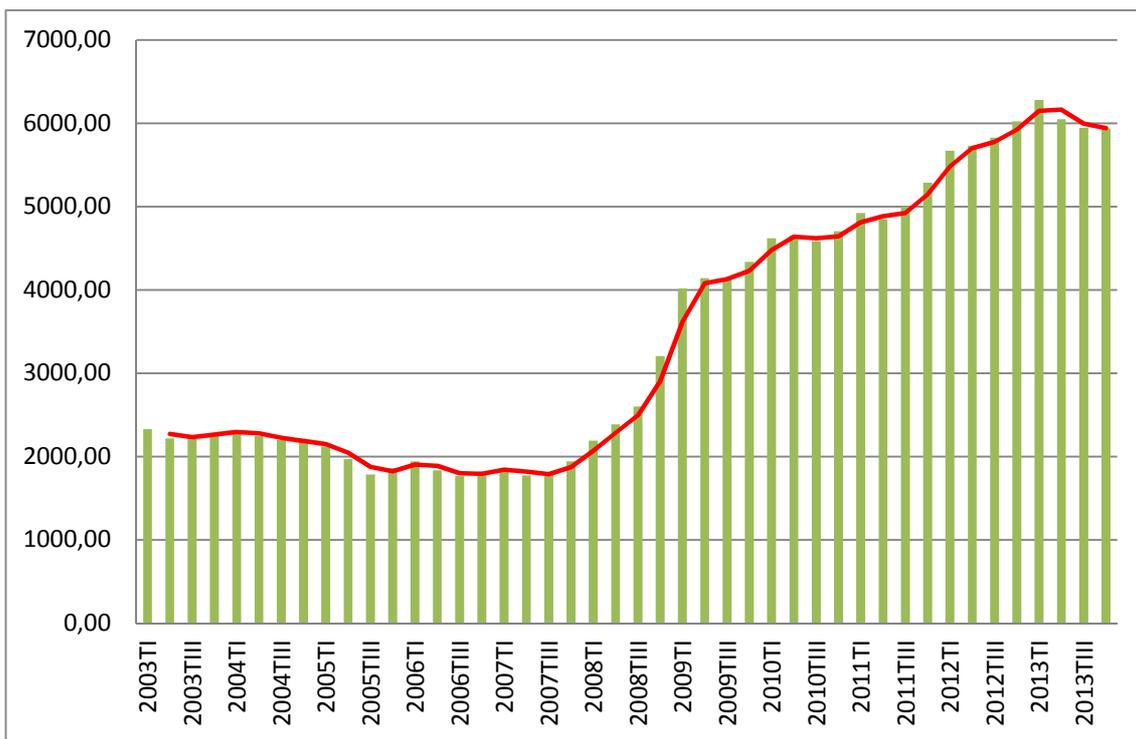


Gráfico 1.5. Evolución del paro en España. Fuente: INE. Elaboración propia

En relación a los datos del paro, y a su vinculación al sector de la construcción, podemos observar como a inicios del año 2.007, empieza a descender el número de proyectos visados para su posterior ejecución. Esto marca el inicio del fin de la construcción como motor del empleo en España.

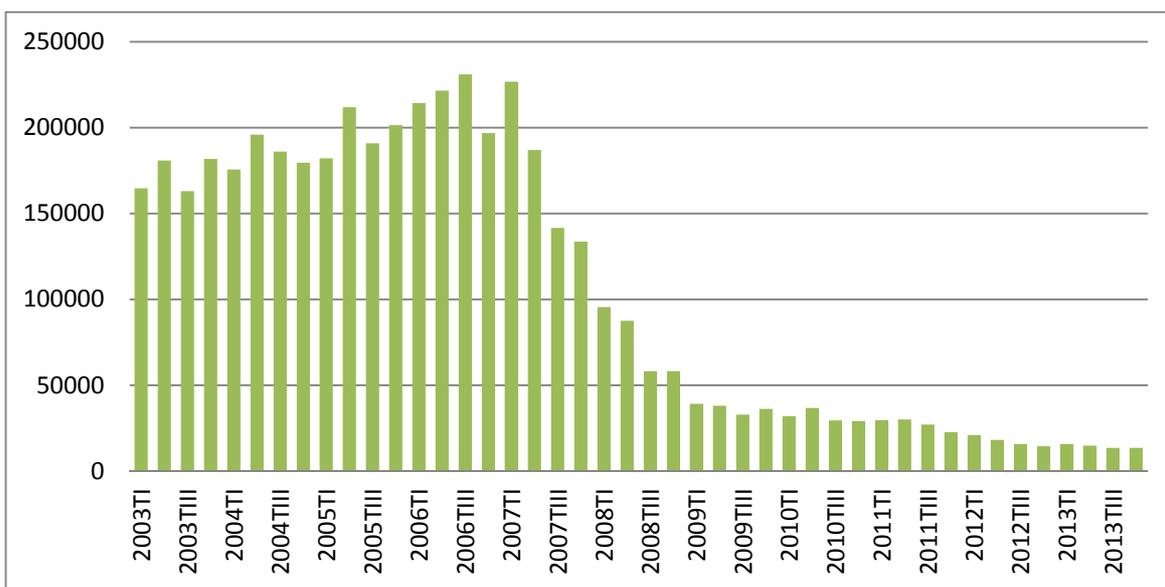


Gráfico 1.6. Evolución visado de viviendas. Fuente: Ministerios de Fomento. Elaboración propia

La actividad de las entidades financieras viene de un gran crecimiento desde el año 2.000, en el presente grafico podemos ver la evolución de las hipotecas concedidas entre el año 2.003 y año 2.013, destaca la elevada actividad de las cajas en la constitución de hipotecas, la cual fue acompañada de una gran expansión por el territorio nacional, abriendo sucursales e intentando captar clientes en los lugares de nueva ubicación con una política de condiciones hipotecarias más ventajosas que los bancos.

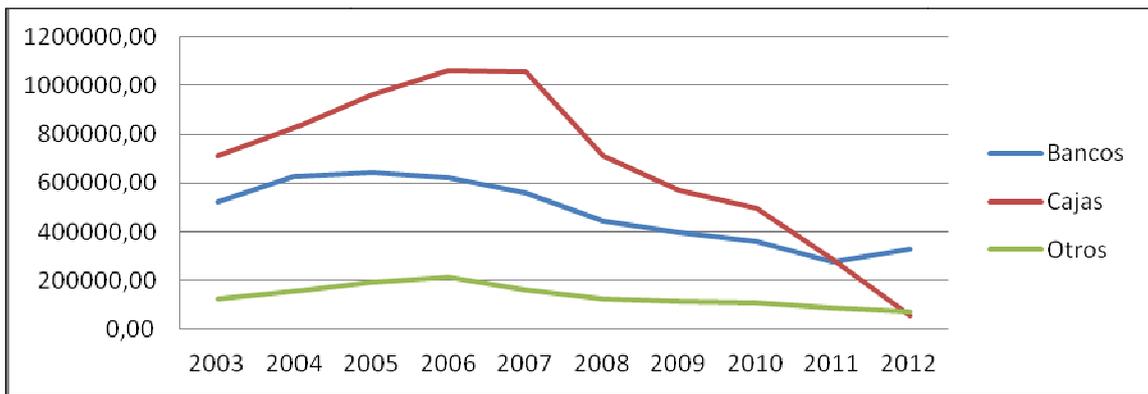


Gráfico1. 7. Hipotecas Constituidas en España. Fuente: INE. Elaboración propia

Se puede determinar la entrada del sector de las cajas en el mercado hipotecario español. Este dato es un claro indicador de las entidades que tuvieron problemas posteriores con la caída del sector inmobiliario.

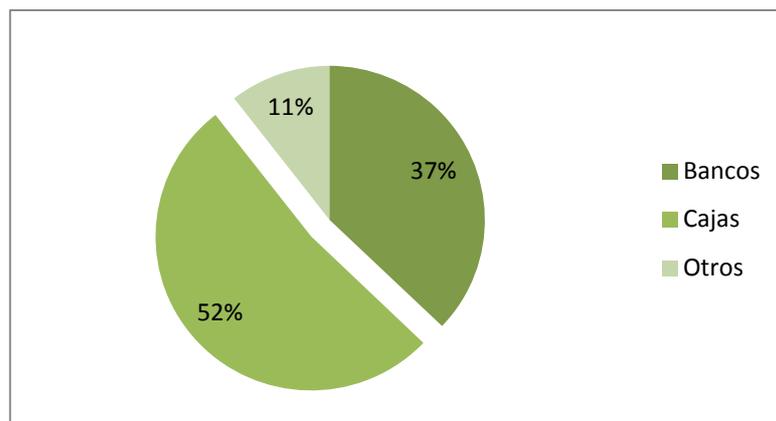


Gráfico 1.8. Reparto del mercado hipotecario. Fuente: INE Elaboración propia

1.3. SITUACION DE LAS PRINCIPALES ENTIDADES ESPAÑOLAS

La evolución de la banca española en el periodo 2007-2010 está muy vinculada a la crisis internacional y al estallido de la burbuja inmobiliaria. Desde el exterior, tras la caída de Lehman Brothers, la falta de confianza en los mercados financieros, han mermado la capacidad de acceso de los bancos españoles a la financiación de los mercados mayoristas. El paro y la exposición de la banca al sector inmobiliario son los principales factores que afectan a los balances de las entidades bancarias. Ambos casos (crisis económica y pinchazo de la burbuja inmobiliaria) han provocado un marcado crecimiento en la morosidad bancaria, lo que afecta directamente a la solvencia de las entidades. La caída en los niveles de rentabilidad se debe, sobre todo, a las necesidades de saneamiento del activo.

El 28 de Septiembre de 2012 se presentan los resultados del informe realizado por Oliver Weyman relativo a la prueba de esfuerzo realizada a los catorce principales entidades en España. Las necesidades de capital identificadas son el resultado de un del valor de las carteras crediticias y de activos adjudicados, así como de la capacidad de las entidades para absorber pérdidas en los próximos tres años en un escenario muy adverso.

Necesidades de capital después del efecto fiscal (millones de euros)		
	Escenario Base mill. €	Escenario Adverso mill. €
Grupo Santander	+ 19.181	+ 25.297
BBVA	+ 10.945	+ 11.183
Caixabank+Cívica	+ 9.421	+ 5.720
Kutxabank	+ 3.132	+ 2.188
Sabadell+CAM	+3.321	+915
Bankinter	+393	+399
Unicaja+CEISS	+1.300	+128
Ibercaja+Caja3+Liberbank	+492	- 2.108
BMN	- 368	- 2.208
Popular	+677	- 3.223
Banco de Valencia	- 1.846	- 3.462
NCG Banco	- 3.966	- 7.176
Catalunyabank	- 6.488	- 10.825
Bankia-BFA	- 13.230	- 24.743
Total Sistema (solo necesidades)	- 25.898	- 53.745

Tabla 1.Necesidades de Capital Informe Weyman,Fuente:MEC.

El análisis efectuado se ha realizado mediante una revisión de la valoración y el tratamiento contable de los activos de la banca española, realizada por cuatro firmas de auditoría y seis sociedades de valoración.

2. EL SANEAMIENTO DE LOS BALANCES BANCARIOS: TRASPASO DE ACTIVOS INMOBILIARIOS DEPRECIADOS A “BANCOS MALOS”.

2.1. “BANCOS MALOS “ EN OTRAS ECONOMIAS

No ha sido el gobierno español pionero en el mundo a la hora de la constitución de un “banco malo” para la centralización de los activos llamados tóxicos de las entidades que han tenido que ser rescatas financieramente por parte del estado.

En el siguiente gráfico podemos ver una comparación de evolución del precio de la vivienda en los países como Estados unidos, Irlanda y España. Todos estos países crearían un “banco malo” posteriormente al año cumbre del precio de la vivienda

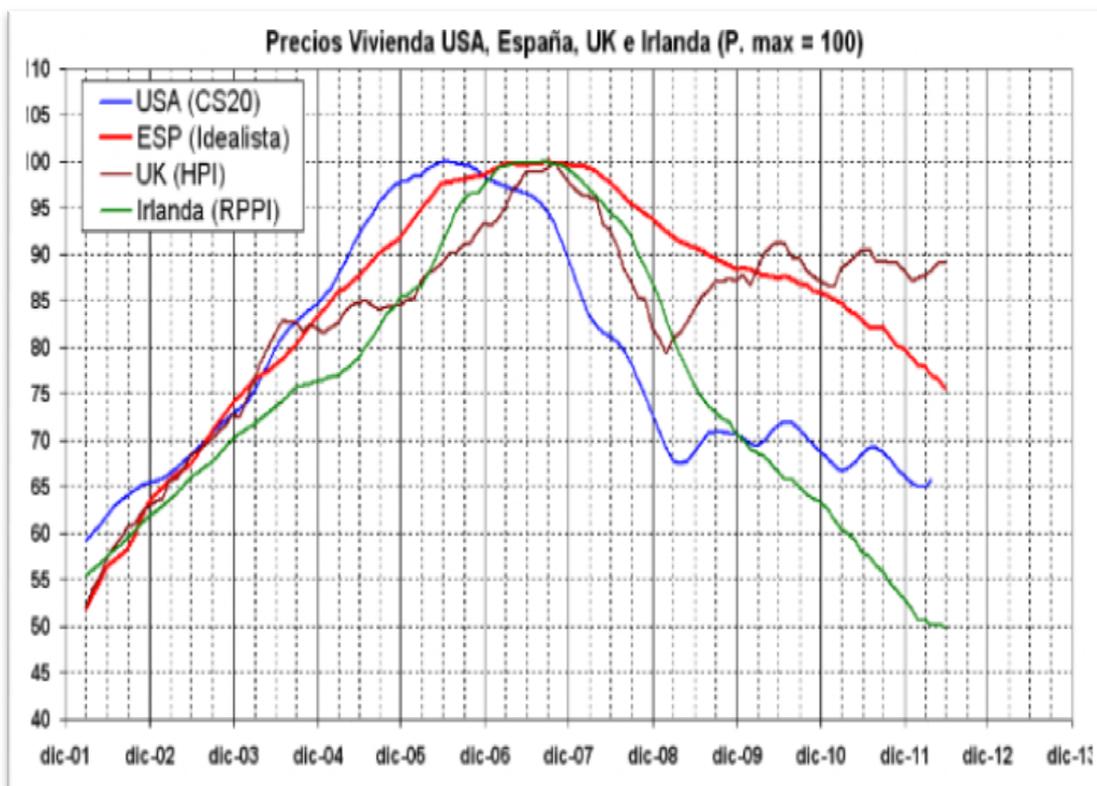


Gráfico 2.1 Precios vivienda USA, España, UK e Irlanda. Fuente: www.idealista.com

2.1.1.Estados Unidos

Se crea en Octubre de 2.008 el TARP, programa de alivio de activos problemáticos. No estaba únicamente vinculado a entidades financieras sino que para el saneamiento del sistema financiero, se optó por comprar activos de bancos, aseguradoras, fabricantes de automóviles y empresas de tarjetas de créditos

En el año 2.009 como ampliación de este rescate, se genera el programa público-privado de inversión (PPIP), en este programa, se adquieren activos tóxicos de los bancos y se adquieren riesgos con otros inversores privados que adquirieran títulos asegurados con hipotecas u otros prestamos

Así mismo, fue el propio gobierno de Estado Unidos el que inyectó liquidez a determinadas empresas, nacionalizándolas parcialmente. Con el paso del tiempo, estas empresas ya han devuelto el capital más los intereses.

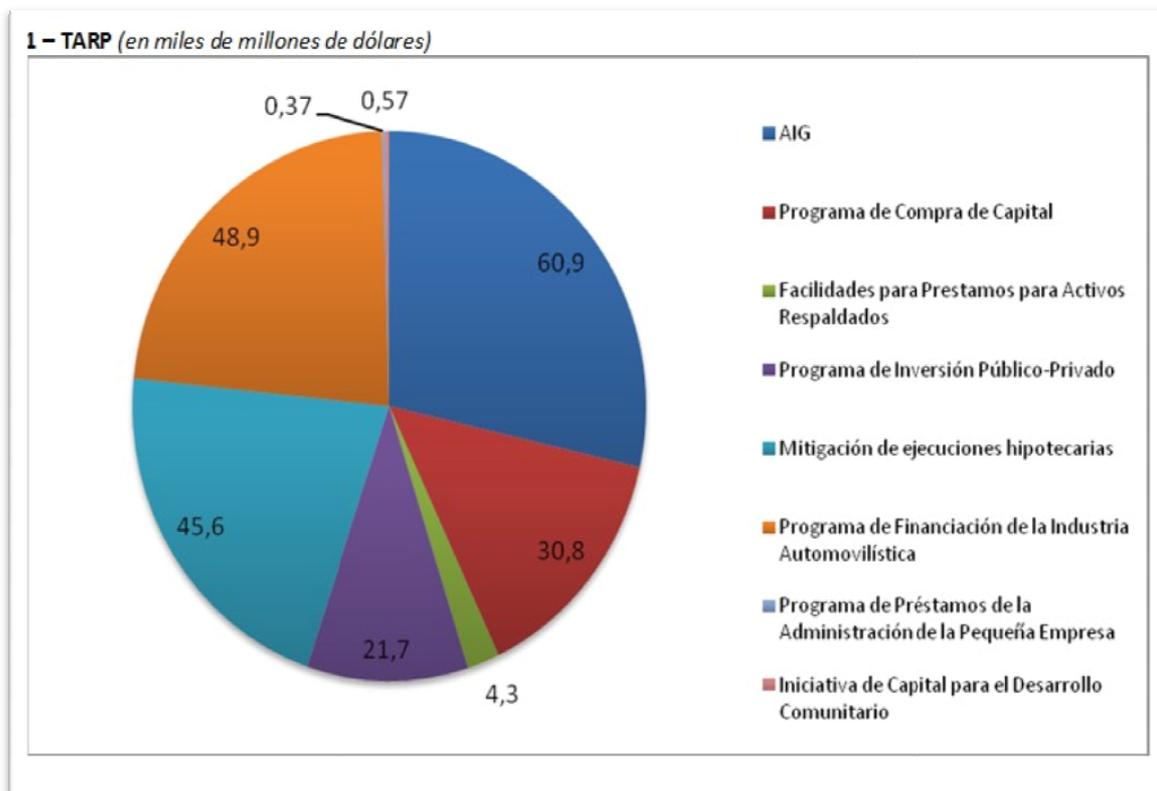


Gráfico .2.2.Reparto del TARP. Fuente: www.libertadigital.com

2.1.2.Reino Unido

En el año 2009 el gobierno británico crea el Asset Protection Scheme (APS). Su objetivo es el aminorar la incertidumbre que existe sobre los activos bancarios y promover el flujo de préstamos a la economía. Realmente no es un banco malo en si, sino que es un sistema de protección de activos. Se establece un “suelo” para la valoración de los activos protegidos, a cambio de una prima y de otra serie de obligaciones que tienen que cumplir las entidades que se adhieran a este sistema.

Los activos eran gestionados por las entidades, asumiendo ellas las primeras pérdidas, siendo las perdidas adicionales las que recaerían su reparto con el gobierno. No había movimiento en los balances.



Sólo el Royal Bank of Scotland (RBS) fue el único participante de este sistema. En el último mes del año 2.009, esta entidades entro en el programan para proteger una cartera de 286 MM de libras, con el compromiso de asumir las primeras pérdidas hasta 60MM de libras. En marzo del año 2.012, esta cartera se había reducido un 50% y con unas previsiones de pérdidas futuras muy pequeñas, esto hico que el RBS abandonara este programa unos meses más tarde.

Aparte del APS, surgieron otros bancos malos para las entidades Northern Rock y Bradford and Bingley (B&B). Amabas entidades fueron nacionalizadas en el año 2.008. En el caso de Northern Rock, se dividió en dos sociedades, uno el banco malo denominado Northern Rock Asset Managemet (NRAM) y otra saneada que se vendió en el año 2.012.



Tanto NRAM como B&B, no encontraron comprador y tuvieron que estar bajo la gestión de una compañía pública para el desmantelamiento ordenado de estas entidades, cumpliéndose este hito en el último trimestre del año 2.011. Esta sociedad se denominaría “UK Asset Resolution (UKAR)”. 

2.1.3.Suecia

Aparece en los años 90 absorbió los activos tóxicos de dos gigantes del país: Gotabank y Nordbanken. En el año 1992, aparecen dos compañías de gestión de activos: Securum, y Retriva. Estos activos provenían principalmente del mercado inmobiliario, sobre todo préstamos. Las dos entidades fueron nacionalizadas, con lo que esto aceleró el proceso de toma de decisiones, separando activos, recapitalizando, etc.

Este banco malo tuvo un pronto éxito por diferentes circunstancias, como por ejemplo la situación económica europea del momento, fue acompañado por unas medidas para estimular la economía del país, devaluación de moneda, etc.

2.1.4.Irlanda

El gobierno, constituyó en el año 2.009 la Agencia Nacional de Manejo de Activos (NAMA), a través de esta agencia, se absorbieron los préstamos 'basura' y los activos 'tóxicos' de los bancos del país. Surgió con la participación de seis instituciones financieras NAMA.



Su capital inicial era de 100 millones de Euros (con una aportación del estado del 49 %). NAMA adquirió los activos tóxicos de los bancos por un importe de de 77 mil millones de euros conforme a un valor económico a largo plazo, equivalente a un descuento del 30% respecto de su valor nominal. En el año 2011 ganó 247 millones de euros compensando una parte los 1.180 millones de euros perdidos el año 2010.

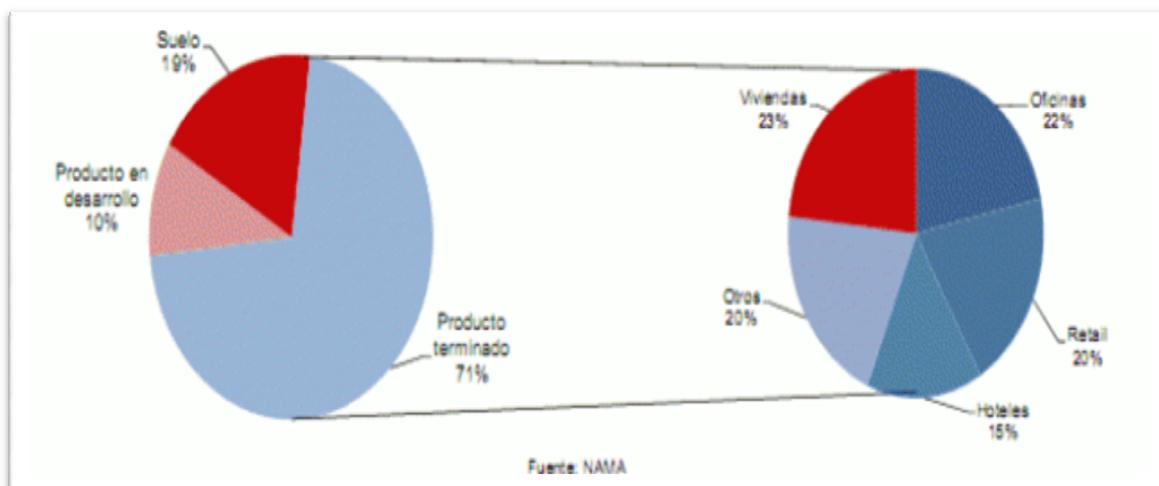


Gráfico 2.3 Distribución cartera NAMA: Fuente :NAMA. Elaboración : www.libertadigital.com

En el siguiente gráfico se observa la evolución del precio de la vivienda en los países donde ha habido un banco malo antes que en España. Se ve la reducción del precio de la vivienda. Cuando se elabora este gráfico, se observa el ajuste del precio de la vivienda en España aun antes de la creación del Banco Malo

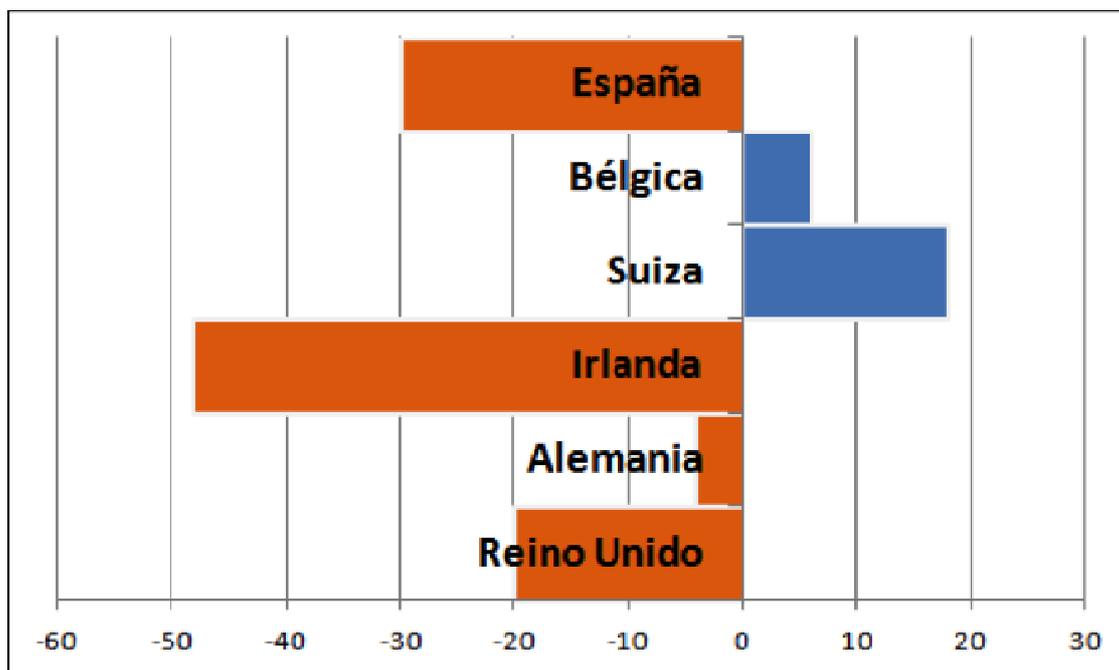


Gráfico 2.4 Ajuste del precio de la vivienda antes de la creación del banco malo. Fuente: The Economist
Elaboración : www.rankia.com

4

2.2. CREACION EN ESPAÑA DE LA SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA RESTRUCTURACIÓN BANCARIA

2.2.1. Origen de la Sociedad

Tras lo comentado en la evolución de la crisis inmobiliaria y la vinculación de los bancos y cajas de ahorro, principalmente, la primera entidad en caer debido a su relación con el mercado inmobiliario fue Caja Castilla La Mancha en Febrero del año 2.009.

En un principio se pensó que sería un caso aislado y que se resolvería con financiación exterior para evitar su hundimiento y para que esto no se transmitiese al resto de entidades fuertemente vinculadas con el sector inmobiliario.

En el mes de Marzo del año 2.009, surge el Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria con el objetivo de reforzar los fondos propios de las entidades financieras y gestionar íntegramente los procesos de reestructuración del sistema financiero español.

El FROB tendrá dos principales objetivos:

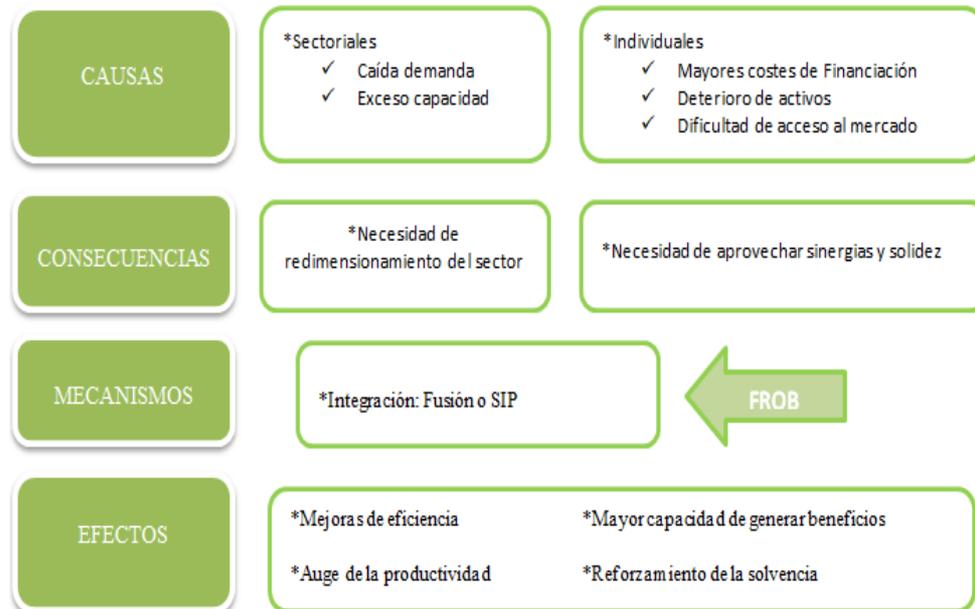
- ✓ gestionar los procesos de reestructuración de entidades de crédito
- ✓ contribuir a reforzar sus recursos propios en los procesos de integración.

El FROB surgió para prestar soporte económico de las entidades que indique el Banco de España mediante las siguientes fórmulas:

- ✓ Gestión directa de las entidades.
- ✓ Refuerzo y recapitalización de las entidades financieras.
- ✓ Actividad financiera dentro de los mercados financieros.

Para acceder a este fondo las entidades deben llevar a cabo procesos de reestructuración para mejorar su liquidez, lo que en muchas ocasiones implica fusionarse con otras entidades.

La dotación inicial del Frob era de 9.000 millones de euros, de los cuales el 25% era aportado por el Fondo de Garantía de Depósitos, mientras que el 75% restante, provenía de los Presupuestos Generales del Estado.



Cuadro 2.1 Esquema del proceso de reestructuración. Fuente : Frob Elaboración Propia

Finalmente, en Junio del 2.012, se solicita formalmente al Eurogrupo, ayuda financiera para la recapitalización de las entidades de crédito españolas, de un importe de 100.000 millones de euros. Las condiciones para que se puedan beneficiar dichas entidades de estas ayudas, se recogen en el Memorando de Entendimiento (MoU), firmado en Junio del 2.012 entre España y la Comisión Europea. A mediados del mes de septiembre de 2.012, un consultor habrá realizado una prueba de resistencia de los bancos en relación con los 14 grupos bancarios que constituyen el sistema bancario español.

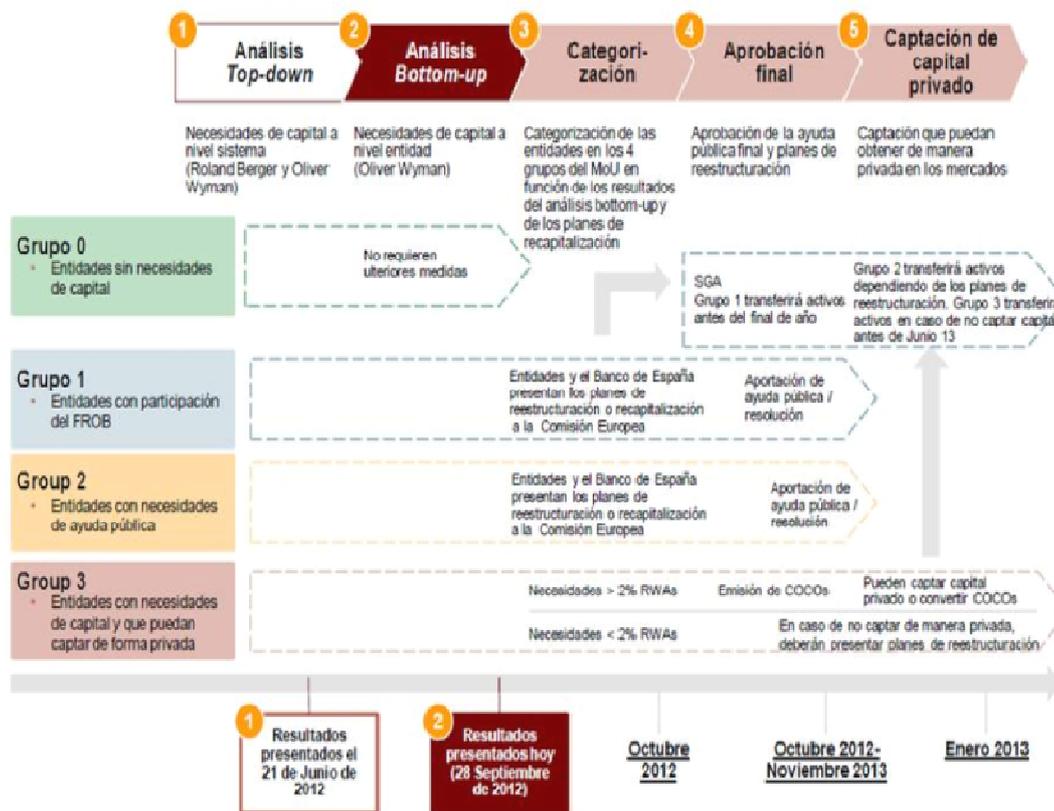
Esta prueba de resistencia, basada en los resultados de un estudio general publicado en Junio del año 2.012, constituirá una estimación de déficits de capital de cada banco estudiado. En función de estos resultados de la prueba de resistencia y de los planes de recapitalización, se llevara a cabo una clasificación de los bancos.

Habrà 4 grupos :

DENOMINACION	COMPOSICION	ENTIDADES
Grupo 0	Entidades que tengan déficit de capital y que no requieran la toma de decisiones posteriores.	Entidades integradas en : ✓ CaixaBank ✓ BBVA ✓ Ibercaja ✓ Banca Sabadell ✓ Unicaja Banco
Grupo 1	Entidades que ya son propiedad del Fondo de Reestructuración ordenada Bancaria.	✓ BFA/Bankia ✓ Catalunya Caixa ✓ NCG Banco ✓ Banco de Valencia
Grupo 2	Entidades con déficit de capital, las cuales ,según la prueba de resistencia, no pueden afrontar dicho déficit de forma privada y sin ayuda del Estado.	✓ BMN ✓ Ceiss ✓ Liberbank ✓ Caja3
Grupo 3	Entidades con déficit de capital, pero que cuentan con planes de recapitalización fiables y pueden afrontar ese déficit sin tener que solicitar ayuda al Estado.	

Cuadro 2.2.Composición Grupo de entidades. Fuente : BdE. Elaboración Propia

El “reparto” de las entidades entre los grupos 0,2 y 3, se llevará a cabo en el mes de Octubre, en función de los resultados de la prueba de resistencia y de una valoración de sus planes de recapitalización.



Cuadro2.3 Hoja de ruta para la recapitalización y la reestructuración del sistema bancario español. Fuente : BOE

A finales del mes de Agosto, más concretamente, el día 31, el gobierno español aprueba por Real Decreto Ley la creación de un banco malo. Esta ley, establece que el FROB, podrá obligar de una forma administrativa, a una entidad financiera a transmitir a una sociedad de gestión de activos, aquellos activos tóxicos o lo que se si continúan en el balance de entidades, perjudicarían la viabilidad de las mismas.

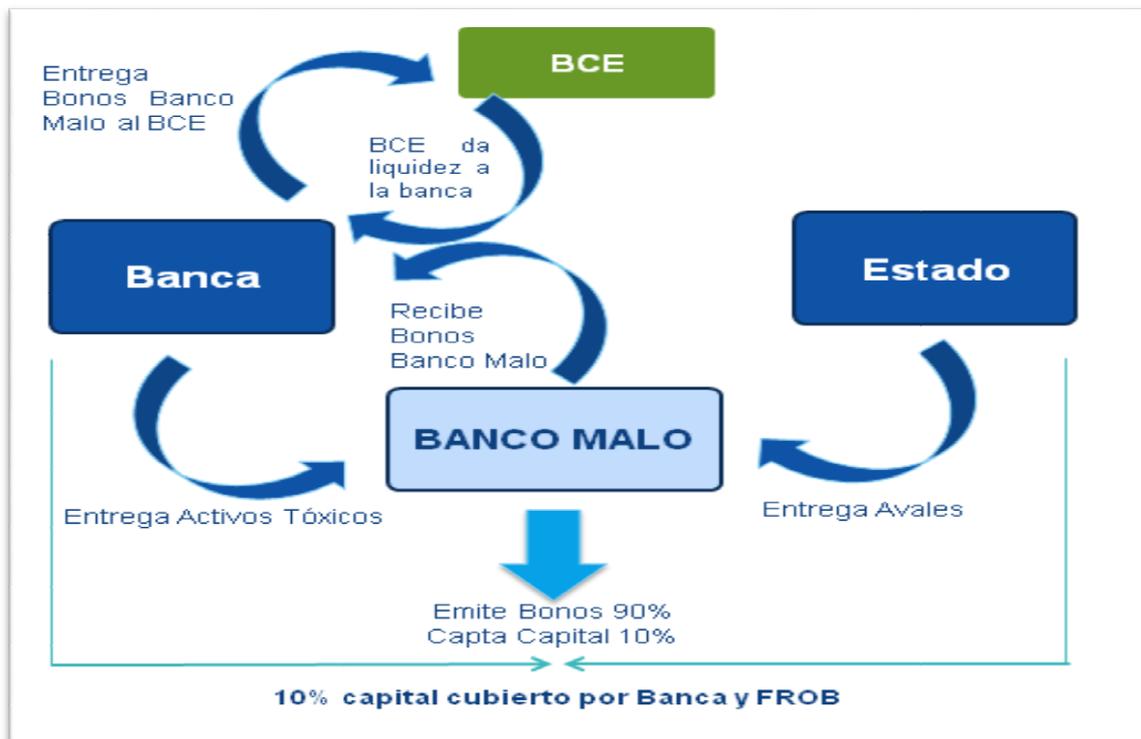
El 31 de agosto de 2012 el Gobierno de España aprueba por Real Decreto-ley la creación de un banco malo. Mediante este Real Decreto- Ley, se establece que el Fondo de Rescate de Ordenación Bancaria (FROB), podrá, con carácter administrativo, obligar a una entidad bancaria a transmitir a una sociedad de gestión de activos, aquellos

activos dañados o los que si continúan en el balance de la entidad, perjudicarían a la viabilidad de la misma con el fin de aminorar el balance y permitir la gestión independiente de su realización.

Esta sociedad, podrá emitir obligaciones y valores que creen y reconozcan deuda. Previo a la trasmisión, el Banco de España determinará el valor de los activos trasferidos.

Así mismo recibirá financiación de la Unión Europea mediante dos vías:

- ✓ Inyección de Capital en el FROB desde el fondo de rescate Europeo
- ✓ Aceptación por parte del Banco Central Europeo de los bonos emitidos como medio de pago de los activos tóxicos.



Cuadro 2.4 Esquema de la financiación desde la UE. Fuente : <http://blog-trabajo-empresa.blogspot.com.es/>

Toda entidad que reciba este tipo de fondos, se verá obligada a transferir sus activos tóxicos a la sociedad gestora de activos

Las ayudas proporcionadas por el FROB se distinguen en tres etapas

- ✓ FROB 1. RD-1 9/2009, de 26 de Junio, por el cual se concretó en la compra de participaciones preferentes convertibles, computables como recursos propios de primera categoría de los grupos emisores.
- ✓ FROB 2.RD-1 2/2011, de 18 de Febrero, por el cual el FROB puede adoptar medidas de apoyo financiero, tales como la adquisición de acciones ordinarias representativas del capital social.
- ✓ Ayudas prestadas por el FROB, conforme a la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, con cargo al Programa de Asistencia Financiera suscrito por el Reino de España el 20 de julio de 2012, y que podían instrumentarse como aportación a capital o como suscripción de bonos subordinados contingentemente convertibles (CoCos).

Los bonos convertibles, en general, son bonos híbridos entre deuda y capital, por los cuales se paga un interés al inversor y, a su vez, hay una opción de convertir estos bonos en acciones de la empresa o banco que los ha emitido. Normalmente, la decisión de la conversión de estos bonos en acciones, queda en mano del inversor, pero en este caso (CoCos), esta conversión está sujeto a condiciones marcadas en el momento de la emisión.

Cuando se produce esta conversión, se mejora el ratio de capital del banco, ya que se reduce el nivel de deuda y aumenta el nivel de capital. En total, las ayudas financieras públicas comprometidas en diversas formas de capital para el proceso de recapitalización, desde mayo de 2009 hasta Septiembre del 2013, ascienden a 61.366 millones de euros, a los cuales hay que aminorar 977 millones de euros devueltos por CaixaBank en abril de 2013 ,(BdE;09/2013). El Banco de España ha cifrado en 61.366 millones las ayudas públicas a la banca pero sin sumar los costes de los Esquemas de Protección de Activos (EPAs), ni los avales del Estado a las emisiones de las entidades, ni la participación pública en la S AREB (“banco malo”).

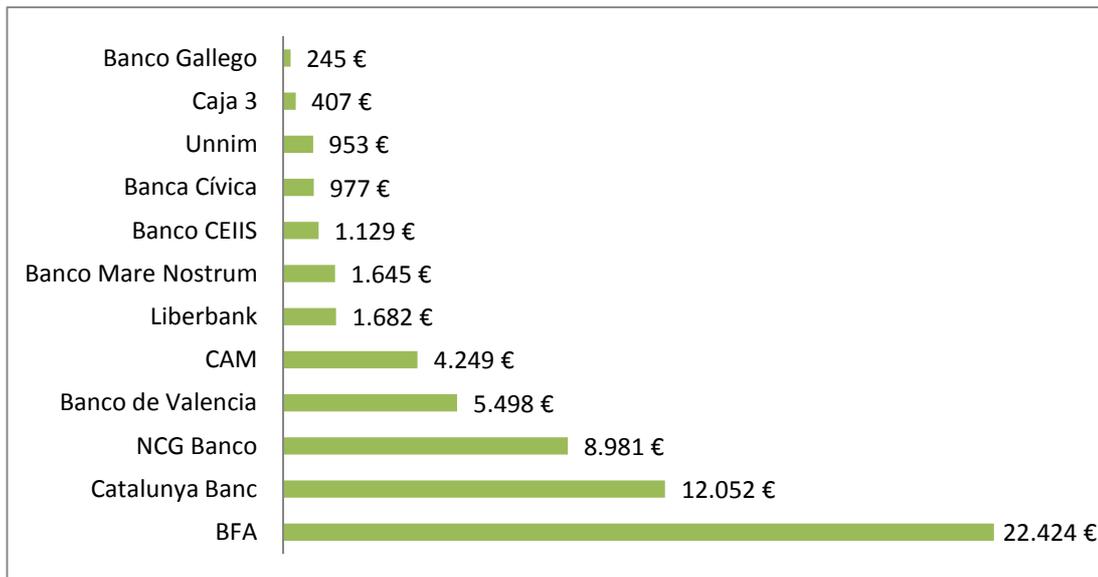
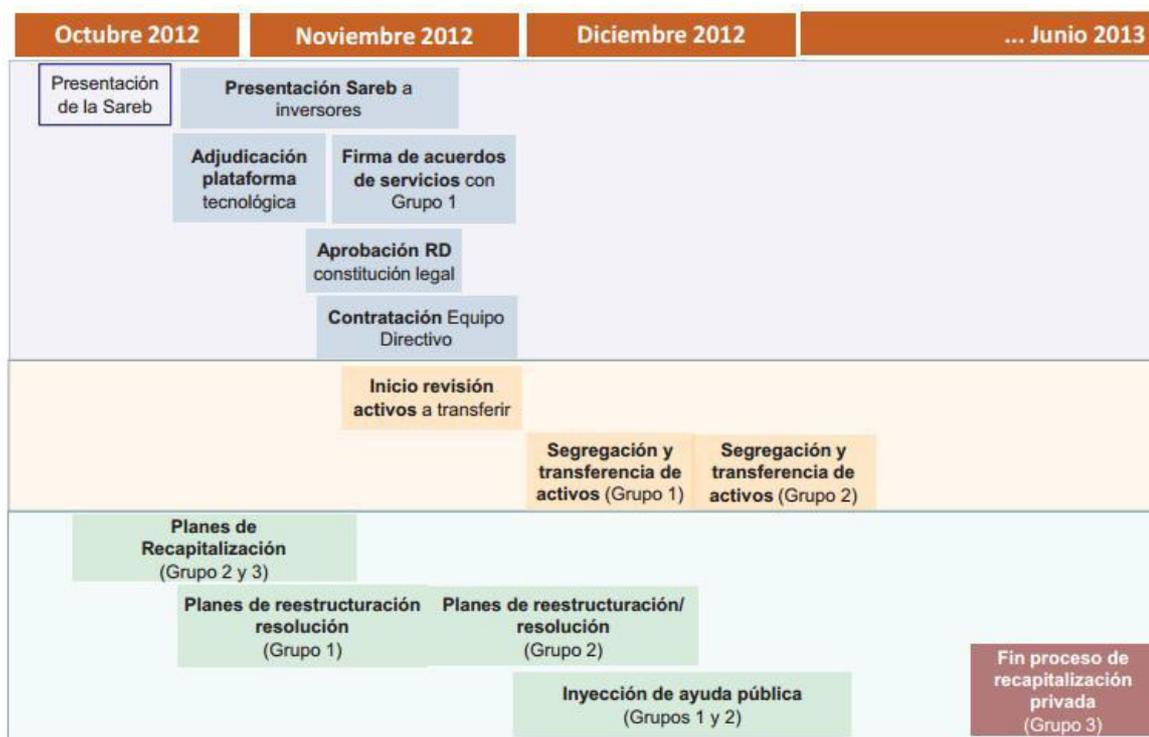


Gráfico 2.5 .Resumen ayudas por entidad. Fuente : Banco de España. Elaboración Propia

El Banco de España cifró en 61.366 millones las ayudas públicas a la banca pero sin sumar los costes de los Esquemas de Protección de Activos (EPAs). 35.681 millones de euros ni los avales del Estado a las emisiones de las entidades ni la participación pública en la SAREB (“banco malo”). 2.192 millones de Euros



Cuadro2.5 Proceso intervención SAREB. Fuente: Bde

2.2.2. Definición y objetivos

El 16 de Noviembre del año 2.012, aparece en el BOE, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración bancaria. Su estructura final será de 55% de capital privado y un 45 % de capital público. Se trata de una gestora a la que transferir los activos inmobiliarios de las entidades que atraviesan dificultades, con el objetivo de reducir los riesgos de las mismas y liquidar de forma ordenada los activos problemáticos.

La SAREB surge para ser un pieza clave en el proceso de reestructuración o resolución de entidades de crédito en cuyo curso se constituyan, apoyando el cumplimiento de los objetivos recogidos en el artículo 3 de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre. Uno de los objetivos que recoge este artículo es “Asegurar la continuidad de aquellas actividades, servicios y operaciones cuya interrupción podría perturbar la economía o el sistema financiero y, en particular, los servicios financieros de importancia sistémica y los sistemas de pago, compensación y liquidación” (BOE núm. 276, de 16 de noviembre de 2012)

Para la consecución de dichos objetivos que la SAREB tendrá perseguir la consecución de los siguientes objetivos:

- ✓ Contribuir al saneamiento del sistema financiero mediante la gestión y venta de todos los activos tóxicos procedentes del proceso de reestructuración bancaria.
- ✓ Minimizar los apoyos financieros públicos.
- ✓ Satisfacer las deudas y obligaciones que contraiga durante el desarrollo de su actividad.
- ✓ Minimizar las posibles distorsiones en los mercados que se puedan derivar de su actuación.
- ✓ Correcta gestión y venta los activos recibidos durante este proceso de reestructuración optimizando su valor, durante el periodo de los siguientes 15 años desde su constitución.
- ✓ Proporcionar liquidez a las entidades de crédito participantes

2.2.3. Características

La SAREB, no es un banco, es una sociedad que gestionará durante los próximos 15 años, hasta el 28 de noviembre de 2027, los activos problemáticos de las entidades bancarias que han necesitado aportación de capital público, no pudiendo sobrepasar el tamaño 90.000 millones de Euros, cuyo objetivo final es liquidar su cartera.

La SAREB tampoco es la mayor inmobiliaria de Europa, . Su cartera está compuesta en un 80% por activos financieros. La vivienda es una parte menor de los activos.

El capital de dicha sociedad estará constituido por una participación no mayoritaria del FROB siendo el resto del capital aportación de inversores privados.

Otras características de la sociedad:

- ✓ Los órganos de gobierno del SAREB serán los establecidos en la Ley de Sociedades de Capital para las sociedades anónimas con las siguientes particularidades:
 - a. Consejo de Administración con un mínimo de 5 y un máximo de 15 miembros y al menos una tercera parte independientes
 - b. Comité de Auditoría y Comité de Retribuciones y Nombramientos, con mayoría de independientes.
 - c. Comités de dirección, de riesgos, de inversiones, y de activos y pasivos.
 - d. A mayores, existirá una Comisión de Seguimiento, ajena a la estructura de la SAREB, para la vigilancia del cumplimiento de los objetivos generales. Esta comisión tendrá representantes de los siguientes órganos;
 - i. Ministerio de Economía y Competitividad
 - ii. Ministerio de Hacienda
 - iii. Banco de España
 - iv. CNMV.
- ✓ Los recursos propios serán un 8% sobre el volumen de activos totales.
- ✓ Los activos adjudicados inmobiliarios serán aquellos cuyo valor neto contable sea superior a 100,000 €
- ✓ Los préstamos adjudicados serán aquellos préstamos cuyo valor neto contable sea superior a 250.000 €.

- ✓ Participaciones empresariales de control vinculadas al sector promotor inmobiliario.
- ✓ El precio de transferencia se determinará sobre :
 - a. El precio de transferencia se concretará sobre la base de dos componentes diferenciados El valor económico real de los activos
 - b. Ajustes adicionales por tipo de activos
- ✓ Este precio de transferencia no determinara un valor para los activos bancarios no transferidos
- ✓ La sociedad estima una rentabilidad esperada sobre el capital (RoE) entorno al 14-15% .
- ✓ La sociedad contará con las siguientes fuentes de financiación:
 - a. Deuda senior , que será avalada por el Estado y que será emitirá la SAREB como contrapartida por los activos recibidos por los bancos
 - b. Deuda subordinada y capital ordinario suscritos por inversores privados y por el FROB
- ✓ No participa del Fondo Social de Viviendas creado para atender la problemática de los desahucios.

2.2.4.Capital

En Diciembre del año 2.012, la sociedad del SAREB había completado el 100 % de su capital con la entrada de 14 inversores, con lo que arranca con un 55 % de la sociedad en manos de capital privado y el resto en capital público. Los inversores de la sociedad son tanto entidades financieras extranjeras como nacionales así como aseguradoras

Diciembre de 2012		
Entidades Extranjeras	Entidades Nacionales	Aseguradoras
Deutsche Bank	Ibercaja	Mapfre
Barclays Bank	Bankinter	Mutua Madrileña
	Unicaja	Catalana Occidente
	Cajamar	Axa
	Caja Laboral	
	Banca March	
	Cecabank	
	Banco Cooperativo Español	

Cuadro2.6.Inversores del SAREB año 2012 : Fuente: SAREB .Elaboración Propia

Posteriormente entraron a formar parte entidades españolas, una compañía eléctrica y a principios del 2.013 , mediante la compra de deuda subordinada, se incorporan como inversores NO accionistas , varias aseguradoras como por ejemplo aseguradoras Generali, Zurich, Seguros Santa Lucía, Reale, Pelayo Seguros y Asisa

	Capital	Deuda Subordinada	Aportación total
Santander	207,40	598,20	805,60
Caixabank	149,30	431,90	581,20
Banco Sabadell	83,20	238,10	321,30
Banco Popular	71,70	204,60	276,30
Kutxabank	31,50	91,20	122,70
Ibercaja	17,70	51,30	69,00
Bankinter	17,00	49,20	66,20
Unicaja	15,80	45,60	61,40
Cajamar	15,00	43,40	58,40
Barclays Bank	3,00	8,60	11,60
Caja Laboral	7,40	21,30	28,70
Deutsche Bank	3,70	10,70	14,40
Cecabank	4,20	12,10	16,30
Banco Cooperativo	3,90	11,40	15,30
Banca March	4,90	14,30	19,20
Banco Caminos	0,80	2,20	3,00
Mapfre	10,00	40,00	50,00
Axa	2,00	8,00	10,00
Mutua Madrileña	6,00	24,00	30,00
Catalana	3,00	12,00	15,00
Occidente			

Pelayo	-	3,00	3,00
Generali	-	5,00	5,00
Reale	-	3,00	3,00
Zurich	-	5,00	5,00
Santa Lucía	-	4,00	4,00
Asisa	-	2,00	2,00
Iberdrola	2,50	7,50	10,00
FROB	540,00	1652,40	2192,40
Total	1200,00	3600,00	4800,00

Cuadro 2.7 Inversores del SAREB año 2013. Fuente: SAREB .Elaboración Propia

Los inversores privados han aportado 2.607 millones de euros, entre capital y deuda subordinada, mientras que el FROB ha contribuido con otros 2.192 millones. Con la particularidad que el capital social está concentrado, y considerándose accionistas con participación significativa, aquellos cuya participación accionarial alcance el 3% (en cumplimiento con el concepto tipificado por la legislación vigente) el resumen de accionistas significativos es el siguiente:

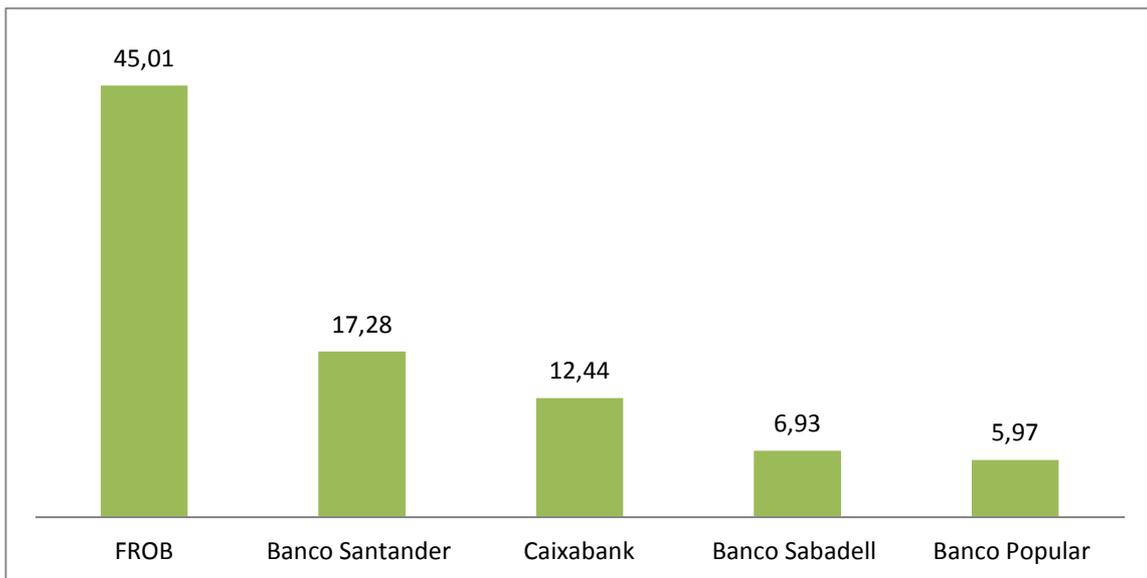


Grafico2.6. Accionistas Significativos: SAREB. .Elaboración Propia

De estos datos se puede observar que realmente el SAREB no es una entidad pública, ya que se puede ver la participación privada en el capital de la sociedad. La composición de los activos en el momento de su constitución se indica en el siguiente cuadro.

ACTIVO	
GRUPO 1	
BFA-Bankia	22.153 millones de €
Catalunya Banc	6.617 millones de €
NCG Banco - Banco Gallego	5.670 millones de €
Banco de Valencia	1.923 millones de €
GRUPO 2	
BMN	5.817 millones de €
Ceiss	3.140 millones de €
Liberbank	2.917 millones de €
Caja3	2.212 millones de €

Cuadro 2.8. Estructura del Capital. Fuente: SAREB. Elaboración Propia

Balance estimado de la SAREB tras el traspaso de los activos de las entidades de los grupos 1 y 2 (en millones de euros)

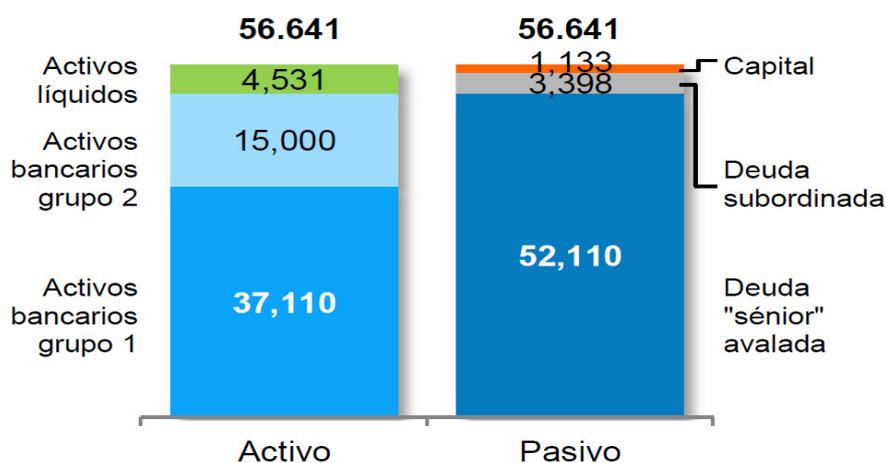
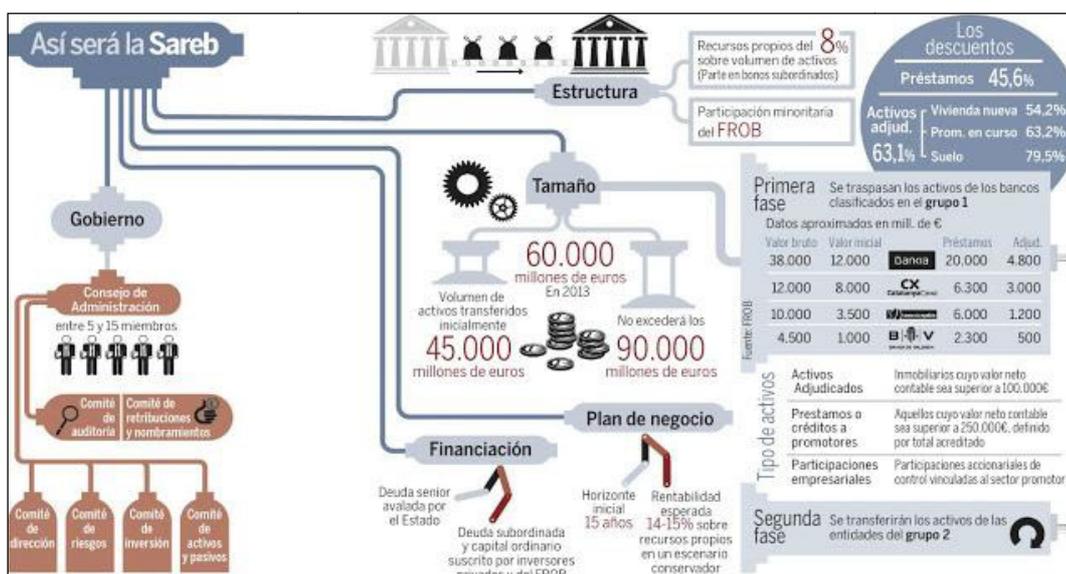


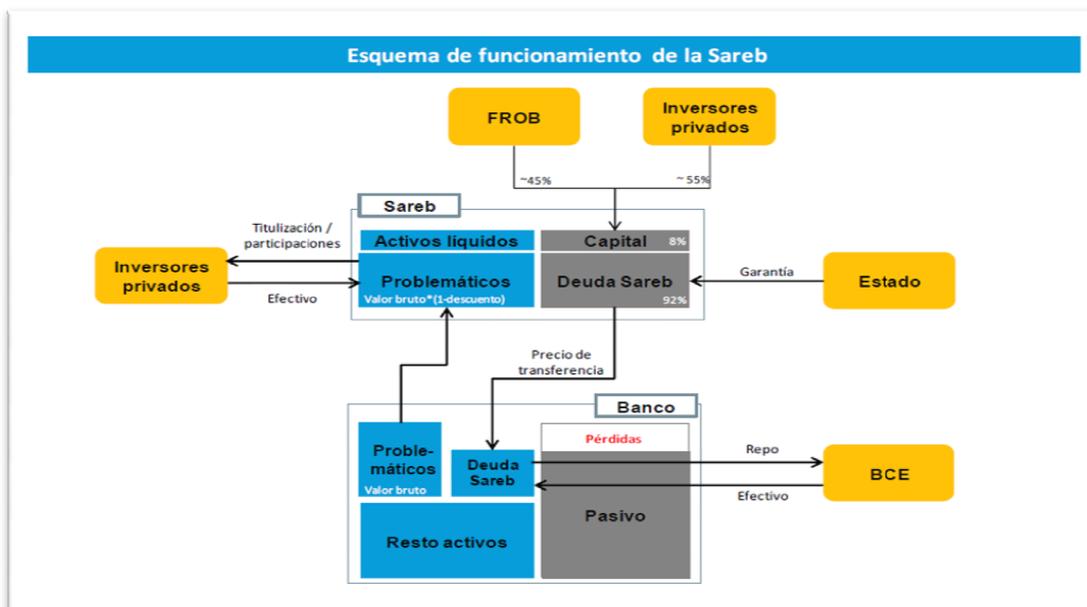
Gráfico 2.7 Balance del SAREB. Traspaso Grupo 1 y 2. Elaboración La caixa

Como pago por estos activos transferidos, la SAREB deberá emitir deuda sénior por valor de unos 52.000 millones de euros avalada por del Estado, los cuales, se entregarán a las entidades y éstas podrán descontarla en el Banco Central Europeo para obtener liquidez. El resto del pasivo de la SAREB estará formado por sus recursos propios compuestos por capital ordinario (25%) y deuda subordinada (75%).

2.2.5. Esquema de funcionamiento



Cuadro 2.9. Grafico explicativo funcionamiento SAREB. Fuente: Jesús Martín, “La Razón



Cuadro 2.10 Grafico explicativo funcionamiento SAREB. Fuente: Estudios laCaixa

2.2.6. Valores de la sociedad, Objeto Social y Principios de Actuación

Como principios de actuación la SAREB tendrá como objeto social la tenencia, gestión y administración directa o indirecta, adquisición y enajenación de los activos y, en su caso, pasivos, que le sean transmitidos por las entidades de créditos, según consta la Disposición Adicional Novena de la ley 9/2012.

SAREB podrá desarrollar las actividades integrantes del objeto social, total o parcialmente, de modo indirecto o mediante acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo en las que la Sociedad tenga participación. Así mismo, podrá promover la creación de y/o aportar o transferir activos a cualesquiera otros de carácter no societario, como los fondos de inversión, fondos de capital riesgo, fondos de titulización de activos o cualesquiera otros.

Cuando desarrolle este objeto exclusivo de forma indirecta, deberá tener en cuenta la utilización de los mecanismos adecuados para no provocar un conflicto de intereses.

A su vez tiene la obligación de participar en el proceso de reestructuración o resolución de entidades de crédito en cuyo curso se ha constituido, facilitando el cumplimiento de los objetivos previstos Real Decreto 1559/2012, de acuerdo con los principios generales de transparencia y gestión profesional, esto es:

- ✓ Participar en el saneamiento del sistema financiero adquiriendo los activos correspondientes de forma que, desde su transmisión, se produzca una traslación efectiva de los riesgos vinculados a estos activos.
- ✓ Minimizar los apoyos financieros públicos.
- ✓ Cumplir con las deudas y obligaciones que genere durante el trascurso de su actividad.
- ✓ Minimizar las posibles distorsiones en los mercados que se puedan derivar de su actuación.
- ✓ Vender los activos recibidos optimizando su valor, dentro del plazo de tiempo para el que haya sido constituida.

En el desarrollo de su objeto social, SAREB actuará cumpliendo con los principios de transparencia y gestión profesional, y con los objetivos y funciones definidas en la Ley 9/2012.

Para llevar a cabo el cumplimiento de los principios de actuación de la sociedad, la SAREB cuenta con unos valores:

- ✓ Integridad: las actuaciones y comportamientos preservarán la norma y los estándares éticos de la cultura empresarial de la SAREB.
- ✓ Transparencia: asume un compromiso de apertura en la comunicación de sus políticas y procedimientos.
- ✓ Compromiso Cívico: SAREB trabajará bajo estándares éticos y con criterios socialmente responsables.

Así mismo, el grupo cuenta con unos compromisos con sus grupos de interés.

- ✓ Consejo de Administración: Eliminación del conflicto de intereses.
- ✓ Proveedores: Basado en la transparencia y rotación
- ✓ Ciudadanos: Evitando el uso del aval publico
- ✓ Supervisores extranjeros y nacionales: Basado en la transparencia
- ✓ Sector financiero e inmobiliario: Los precios los fija el mercado, dinamización de las ventas y búsqueda del aumento del valor de sus activos

2.2.7. Estructura y gobierno

2.2.7.1. Junta General

Está formada por accionistas de la SAREB, y según refleja la ley9/2012, solamente podrán ser accionistas :

- ✓ El Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB).
- ✓ Las entidades de crédito y aseguradoras
- ✓ Las empresas de servicios de inversión.
- ✓ Las sociedades de inversión colectiva, mobiliaria o inmobiliaria.
- ✓ Las instituciones de inversión colectiva y los fondos de pensiones
- ✓ Las sociedades gestoras de fondos de titulización de activos.

- ✓ Las sociedades y fondos de capital-riesgo.
- ✓ Las sociedades de garantía recíproca.
- ✓ Las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario.
- ✓ Cualesquiera otras personas o entidades que determine el Ministro de Economía y Competitividad en virtud de la autorización conferida en el artículo 19.2 del RD1559/2012.

2.2.7.2. Consejo de Administración

Tal y como se refleja en los Estatutos Sociales, la Sociedad será administrada por un Consejo de Administración.

El Consejo de Administración de SAREB está integrado por 15 consejeros, cinco de los cuales son independientes, ocho dominicales (en representación de los principales accionistas de la sociedad) y dos ejecutivos. Al menos una tercera parte de los miembros del Consejo de Administración tendrán la condición de consejeros independientes.

Los consejeros nombrados desempeñarán su cargo por un plazo de cinco años, plazo que deberá ser igual para todos ellos, sin perjuicio de su reelección. No será compatible la incorporación como miembro del Consejo de Administración con el desempeño de cualquier cargo político electo.

Dentro del Consejo de Administración han sido creados a su vez dos comités: el Comité de Auditoría y el Comité de Nombramientos y Retribuciones. Además de los anteriores, la sociedad cuenta con los llamados comités de apoyo (de Dirección, de Riesgos, de Inversiones y de Activos y Pasivos) cuya principal función es proporcionar asistencia al Consejo de Administración.

Según recoge el reglamento del consejo de administración del SAREB el Consejo de Administración acordará la creación de otros Comités de apoyo al Consejo de Administración, que podrán estar formados exclusivamente por consejeros o también por directivos de la Sociedad o por otras personas que en su caso determine el Consejo

de Administración, ya sea en condición de miembros o de observadores. Como mínimo, se constituirán los siguientes de Dirección, de Riesgos, de Inversiones y por último, el comité de Activos y Pasivos.

Así mismo, habrá una Comisión de Seguimiento compuesta por el ministerios de Hacienda y Administraciones Públicas, Banco de España, Ministerio de Economía y la CNMV), cuyo objetivo es la vigilancia de los cumplimientos de los fines para los cuales fue creada esta sociedad así como el seguimiento de la amortización de la deuda y de la consecución de los planes de desinversión.

Los estatutos sociales recoge una fecha de fin de actividad, la Sociedad se constituye por un plazo determinado, hasta el 28 de noviembre de 2027. Las operaciones de la Sociedad darán comienzo en la fecha de otorgamiento de su escritura de constitución.

2.2.7.3. Transparencia y Control

Tal y como recoge el Real Decreto 1559/2012 y los textos corporativos de desarrollo, el SAREB cuenta con un comité de Auditoría y un comité de Retribuciones y Nombramientos.

Los presidente de cada comité son consejeros independientes, estando formando estos comités por miembros externos y siendo la mayoría independientes.

El Comité de Auditoría se rige por la normativa que en cada momento le resulte de aplicación, así como por lo previsto en la Disposición Adicional Decimoctava de la Ley del Mercado de Valores, y tiene las funciones que le asigne dicha normativa, sin perjuicio de la posibilidad de la asignación de funciones adicionales por parte del Consejo de Administración, y que se centran en tres áreas:

- ✓ Sistema de Control Interno:
- ✓ Información Financiera Regulada
- ✓ Auditor de Cuentas o Sociedad de Auditoría.

De acuerdo al Real Decreto-ley 9/2012, de 16 de marzo, de simplificación de las obligaciones de información y documentación de fusiones y escisiones de sociedades de capital se formalizó la Comisión de Seguimiento cuyo objetivo es la vigilancia de los

cumplimientos de los fines para los cuales fue creada esta sociedad así como el seguimiento de la amortización de la deuda y de la consecución de los planes de desinversión.

Según se recogen en los estatutos sociales del SAREB, cada 6 meses se realizará un Informe de Actividad en el que recogerá de manera sistemática y fácilmente comprensible los datos esenciales de su actuación durante el periodo correspondiente, el grado de cumplimiento de los objetivos planteados en su plan de negocio así como las razones que explican las posibles desviaciones de dichos objetivos.

Este informe será enviado al Banco de España y a la Comisión de Seguimiento y puesto a disposición del público en la página web de la Sociedad.

2.3. SELECCION Y TRASMISION DE ACTIVOS DESDE LAS ENTIDADES BANCARIAS.

2.3.1. Cartera de activos

Esta cartera fue constituida por los activos de las entidades cedentes, a los cuales se les aplicó un descuento sobre el valor bruto. Este descuento fue fijado por resolución del Banco de España .

El 31 de diciembre de 2012 se produjo el traspaso a la SAREB de los del Grupo 1, participadas mayoritariamente por el FROB: BFA-Bankia, Novagalicia Banco ,Catalunya Banc, Banco Gallego y Banco de Valencia.

El 28 de febrero de 2013 se realiza el traspaso de los activos de las entidades del Grupo 2, compuesto por los bancos que no se encontraban en la fecha de referencia participadas por el FROB, pero que iban a requerir de apoyo público: Banco Mare Nostrum (BMN), Liberbank, Banco Caja 3 y Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria (Banco CEISS).

La constitución de la cartera a inicios del año 2013 quedaba constituida de la siguiente manera:

	ACTIVOS FINANCIEROS	ACTIVOS INMOBILIARIOS	TOTAL
Nº de Activos	90.618	106.856	197.474
Coste Adquisición *	39.424	11.357	50.781
Activos	90.618	106.856	197.474
Valor Bruto*	74.610	31.890	106.500

(*en millones de Euros)

Tabla 2.1 Composición de la Cartera de la SAREB. Fuente: SAREB. Elaboración Propia

La cartera de los activos financieros está compuesta por un 95% de préstamos y un 5% de créditos, mientras que la cartera de los activos inmobiliarios se reparte de la siguiente manera;

- ✓ 66% Producto terminado
- ✓ 27% Suelo
- ✓ 7% Obra en curso

SAREB inicia su gestión con gestiona una cartera de 50.781 millones de euros, de los cuales un 78% corresponde a activos financieros y un 22% a activos inmobiliarios. Esto indica que esa sociedad NO es la mayor inmobiliaria de Europa .

En cuanto a la distribución geográfica, el reparto de los activos se muestra en la siguiente tabla.

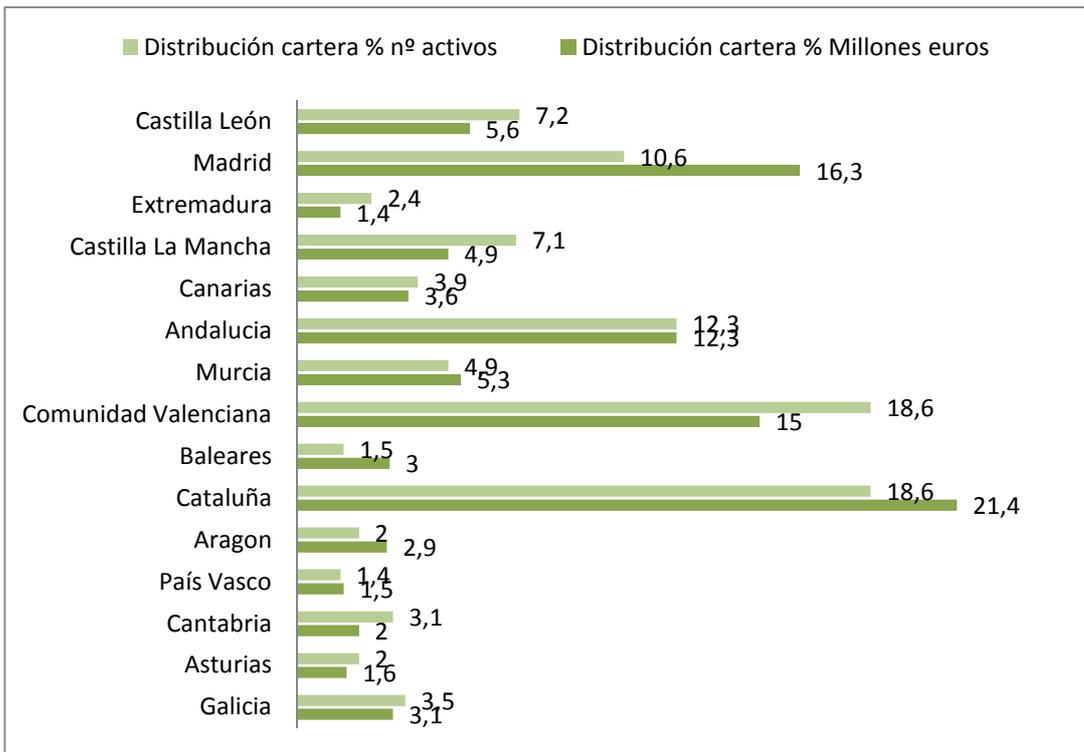


Gráfico 2.8 Distribución de la cartera de la SAREB año 2013. Fuente: SAREB. Elaboración Propia

La mayoría de los activos que se incorporan al SAREB provenientes de las entidades nacionalizadas , se ubican en Cataluña (21 %) , Comunidad Valenciana (18 %) , Madrid (15 %) , Andalucía (12 %) y Galicia (7 %) .

2.3.2. Categoría de Activo

De acuerdo a unos criterios marcados por el FROB, éste determinará las distintas categorías de activos que podrán ser objeto de transmisión.

2.3.2.1. Criterios para la definición de las categorías de activos

En función de criterios cualitativos generales :

- ✓ Naturaleza del activo: bienes inmuebles, bienes muebles, derechos de crédito, instrumentos representativos del capital social de otras entidades o activos inmateriales.
- ✓ Negocio jurídico que determinó su adquisición; compraventa, permuta, adjudicación en o para pago de deudas, compensación, aportación societaria o adquisición a título gratuito.

- ✓ Actividad con la que se encuentra vinculada el activo.

En estos casos se distinguirá entre actividades de construcción y promoción inmobiliaria, actividades industriales, actividades comerciales, crédito a instituciones financieras, crédito a las administraciones públicas, crédito a pequeñas y medianas empresas y empresarios individuales, crédito para la adquisición de vivienda, crédito al consumo y otras actividades.

Los criterios cualitativos específicamente aplicables a los derechos de crédito son:

- ✓ Garantías existentes. Se distinguirá entre derechos con garantía real de primer rango, diferenciando entre garantías inmobiliarias, garantías mobiliarias y otras garantías, derechos con otras garantías reales, derechos con garantía personal y derechos no garantizados.
- ✓ Clasificación. Distinguiéndose entre créditos clasificados como normales, subestándar, dudosos por razón de la morosidad del cliente, dudosos por razones distintas de la morosidad del cliente, o como activos en suspenso regularizados.
- ✓ Ubicación geográfica de la garantía real inmobiliaria. Se distinguirá para los países donde se ubiquen los bienes sobre los que esté constituida la garantía. Aquí en España se separará por provincias y ciudades autónomas.

En cuanto a los criterios cualitativos específicamente aplicables a los bienes inmuebles:

- ✓ Destino. Se distinguirá entre uso residencial, de uso comercial o industrial, terrenos urbanizables y fincas rústicas.
- ✓ Estado. Se distinguirá entre finalizado con licencia de ocupación, finalizado sin licencia de ocupación, obra en curso, urbanizado y no desarrollado.
- ✓ Clasificación. Se distinguirá entre uso propio, existencias, inversiones inmobiliarias, activos no corrientes en venta, y bienes cedidos en arrendamiento financiero.
- ✓ Ubicación geográfica: Se distinguirá por países y, en el caso de España, se diferenciará por provincias y ciudades autónomas

Los criterios cuantitativos generales se basarán en función de la antigüedad en el balance y el valor mínimo de traspaso.

Para los derechos de crédito se utilizará criterios cuantitativos específicos como el valor de garantía, pudiéndose elaborar grupos de activos por el valor neto contable del derecho de crédito garantizado.

La definición de cada categoría de activos se llevará a cabo del siguiente modo:

- ✓ Se utilizarán todos los criterios cualitativos generales.
- ✓ Para los derechos de crédito o de bienes inmuebles, se usarán los criterios cualitativos y cuantitativos específicos para cada uno.

El FROB será el encargado de determinar las categorías de los activos, cualquier duda sobre la ubicación de un activo a dichas categorías será resuelta por el Banco de España

2.3.3. Categoría de activos a transferir a la SAREB.

Los activos que se transmitirán a la SAREB serán los que tengan las siguientes características :

- ✓ Los bienes inmuebles adjudicados o adquiridos en pago de deudas, siempre que figuren en los balances individuales de las entidades de crédito o en sus balance consolidados a 30 de junio de 2012 y cuyo valor neto contable, tras la aplicación de los ajustes de valoración sea mayor a 100.000 euros.
- ✓ Los siguientes derechos de crédito siempre que figuren en los balances de las entidades de crédito a 30 de junio de 2012 o que procedan de su refinanciación en una fecha posterior, cuyo valor neto contable, tras la aplicación de los ajustes de valoración, resulte mayor a 250.000 euros:
 - Préstamos o créditos para la financiación de suelo, construcciones o promociones inmobiliarias en España, en curso o terminadas, cualquiera

que sea su antigüedad y clasificación contable, excepto los clasificados en activos en suspenso regularizados. Otros préstamos o créditos concedidos cuando el FROB lo considere.

- Préstamos participativos concedidos a sociedades del sector inmobiliario o a sociedades vinculadas a ellas.

El FROB podrá también ordenar la transferencia obligatoria de préstamos o créditos al consumo o a pequeñas y medianas empresas, de préstamos o créditos garantizados con hipotecas residenciales y de cualesquiera otros activos no incluidos en dichos apartados, siempre que esos activos se encuentren especialmente deteriorados o que su permanencia en balance se considere perjudicial para la viabilidad de la entidad previo informe del Banco de España.

Así mismo se transmitirán las participaciones empresariales de control vinculadas al sector promotor inmobiliario.

2.3.4. Valor de Transmisión

El Banco de España determinará el valor de transmisión de los activos que se han de transferir a las sociedades de gestión de activos sobre dos componentes primero el valor económico de los activos, para este cálculo se tomará como referencia el informe de valoración realizado por las consultoras independientes contratadas al efecto, RolandBerger y Oliver Wyman . Realizaron un informe (basado en una metodología top-down o de aproximación en base a hipótesis agregadas para todo el Sistema), considerando dos entornos macroeconómicos diferentes: entorno base, considerado como el de mayor probabilidad de ocurrencia sobre la base de estimaciones consideradas como prudentes, y otro llamado adverso, asumiendo un fortísimo deterioro adicional del cuadro macroeconómico de España .EL estudio se realizó sobre la evaluación de las necesidades de capital a partir de las pruebas de esfuerzo realizadas a los 14 principales grupos bancarios españoles que representan en torno al 90 % del sistema bancario en España. Estas pruebas de esfuerzo están recogidas en el memorando de entendimiento (MoU). El resultado de este informe arrojó unas necesidades de recapitalización del sistema entre 16.000 y 26.000 millones de euros en el escenario

base y de entre 51.000 y 62.000 millones de euros en el escenario adverso

Como segundo componente , el Banco de España realizará una estimación del valor económico resultante de dichos informes teniendo en consideración los siguientes criterios:

- ✓ Cuota de riesgo de la evolución desfavorable de los precios.
- ✓ costes de gestión y administración de los activos, incluidos los financieros.
- ✓ Perspectivas de desinversión de los activos transferidos a la misma.

Una vez determinado el valor de transmisión por parte del Banco de España , éste se lo comunicará al FROB .

Todos estos ajustes, hacen que el precio de transferencia no constituye una referencia para la valoración de activos bancarios no transferidos.

Según los datos proporcionados por el Frob, se estima que el valor de transferencia, teniendo en cuenta los ajustes en las valoraciones , representará aproximadamente un descuento del 63% con relación al valor bruto en libros para los activos adjudicados. Por tipos de activos, el descuento es del 79,5% para el suelo; 63,2% para las promociones en curso y 54,2% para las viviendas terminadas. En el caso de los préstamos a promotores, el descuento medio es del 45,6%, incluyendo recortes del 32,4% para proyectos ya terminados y del 53,6% para créditos destinados a financiar suelo urbano.

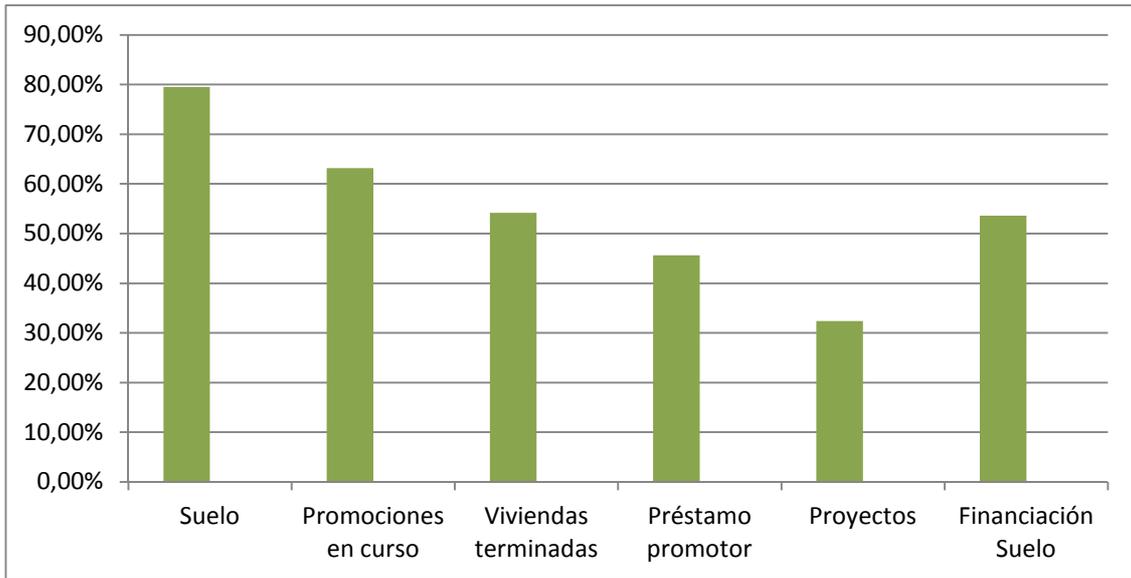


Gráfico 2.9. Descuentos valoraciones. Fuente: Frob. Elaboración Propia

3. EL PRESENTE Y EL FUTURO DE LA SAREB EN ESPAÑA

3.1. SAREB: ¿QUE HACEMOS CON LOS ACTIVOS TRASPASADOS?

3.1.1. Canales de Venta

Inicialmente SAREB focalizó los canales de ventas mediante los fondos de inversión y mediante los canales de venta de las distintas entidades. Durante el año 2013 se han preparado diferentes operaciones en el mercado mayorista, se prepararon dossiers de venta, llamado portfolios especializados, compuesto por un mix de productos (residencial, terciario, oficinas, etc.,) que podrían resultar muy atractivos a inversores

A continuación destacamos 4 carteras de activos:

✓ Cartera Bull

- a. Es el primer paquete de activos ofrecidos por el SAREB.
- b. 1.600 activos distribuidos en 33 promociones residenciales de obra nueva y locales comerciales.

- c. Ubicación: Andalucía, Valencia, Madrid y Canarias (90% portfolio) y, en menor medida, Cataluña, Baleares, Murcia y Cantabria que concentran el 10% restante.
 - d. Transacción estructurada a través de un Fondo de Activos Bancarios (FAB) –el primero que se crea en España y registrado en la CNMV en diciembre.
 - e. La gestión de inmuebles del FAB se llevará a cabo por un operador independiente.
- ✓ Cartera Teide
- a. Tipos de activos: más de 2.400 activos, de uso mayoritariamente residencial.
 - b. Ubicación: situados fundamentalmente en las comunidades autónomas de Andalucía, Valencia, Madrid y Canarias (90% portfolio) y, en menor medida, Cataluña, Baleares, Murcia y Cantabria concentran el 10% restante.
 - c. Operación montada a través de un Fondo de Activos Bancarios (FAB) y cerrada en Diciembre del año 2013.
 - d. Cartera valorada en 147 millones de euros, permitió a SAREB participar en plusvalías futuras a través de la retención de una participación del 15% en el FAB.
- ✓ Cartera Corona
- a. Esta cartera esta formadas por 4 activos de oficinas ubicados en Madrid.
 - b. La gestión de inmuebles del FAB se llevará a cabo por un operador independiente y especializado en inmuebles terciarios
 - c. SAREB mantiene el 100% de las participaciones en dicho FAB.
- ✓ Cartera Dorian
- a. Dossier de de 6 edificios de vivienda protegida en régimen de alquiler.
 - b. Ubicación: Comunidad de Madrid, Cataluña y Castilla-La Mancha
 - c. Operación realizada mediante compraventa directa

Las FABs (Fondos de Activos Bancarios), surgen en virtud de las facultades otorgadas por el Real Decreto 1559/2012, que permite la creación de vehículos con naturaleza de fondos y sin personalidad jurídica, con la finalidad de la liquidación de la cartera de activos y pasivos aportados por la sociedad.

Por ejemplo en la cartera Teide, SAREB suscribió inicialmente el 100% de los valores del fondo, vendiendo posteriormente el 85% a un grupo inversor. Aquí, SAREB ha dado de baja del balance los activos transferidos al fondo y posteriormente ha registrado registrando el ingreso por la venta en su cuenta de pérdidas y ganancias.

En cuanto a los canales de comercialización minoristas vemos que las entidades comercializadoras del SAREB son las siguientes:

Bankia

SAREB@bankia.com

917911666

CX CatalunyaCaixa

SAREB1@catalunyacaixa.com

SAREB2@catalunyacaixa.com

novagalicia
banco

solicitudesSAREB@novagalicia.es

BMN

informacion.SAREB@bmn.es

liberbank

SAREB@liberbank.es

984 189 088

caja³

SAREB@caja3.es

902 208 600



SAREB@cajaespana.es

visita@servihabitat.com

902 365 024 / 901 373 737

902 15 01 02



0901OficinaSAREB@bancsabadell.com

902 030 255 (Ext. 13192)

Se crean carteras de activos según su tipología (residencial, hotelero,rústico,etc,..) , y se encarga su comercialización a inmobiliarias especializadas en cada tipo de activo

Así mismo, encarga a empresas de reputación como eMagnum Partners, Roan, Foro Consultores, Básico Homes y SFI Consulting, un estudio de mercado y establecer un plan de comercialización y venta para más de un centenar de promociones.

Comienza una actividad comercial a nivel internacional y nacional como por ejemplo, la asistencia al **SIMA** Madrid, BMP Barcelona,Urbe Valencia) dirigidas tanto a profesionales del sector como al público en general, promociones y campañas específicas, jornadas de puertas abiertas...

¿Puedo vender activos del SAREB? Esta pregunta se la hicieron muchas pequeñas agencias locales, que veían en esta entidad un salvavidas de su negocio. En un principio, los canales de ventas estaban focalizados en las entidades colaboradoras pero posteriormente, la entidad comenzó a firmar colaboraciones con agencias locales para promover la venta de viviendas a nivel local. Se firman acuerdos de comercialización con un pago de hasta un 6% de comisión sobre el precio final de venta.

Como continuación a su ampliación de canales de venta, pone en marcha un canal de venta directa, su página web donde se puede tener acceso a su cartera de productos www.inmuebles.SAREB.es/



Aparece la figura de colaborador SAREB siempre que se cumplan unos requisitos requeridos por la sociedad.

Para proporcionar más argumentos de venta y agilizar las mismas, se llegan a acuerdos con las principales entidades financieras en España, las cuales han preparado ofertas hipotecarias para no sólo la adquisición de inmuebles de SAREB sino también para activos vinculados a créditos promotor (residencial y no residencial para ambos casos), así como activos singulares. A su vez se incluyen aquellos inmuebles que se encuentren incorporados en los FAB o a otros vehículos de desinversión.

Estos convenios de financiación tienen un plazo de duración mínimo hasta el 31 de diciembre de 2014, siendo susceptibles de prórroga.

Durante 2013 se han firmado convenios con:

- ✓ Banco Santander
- ✓ CaixaBank
- ✓ Banco Sabadell
- ✓ Banco Popular
- ✓ Kutxabank
- ✓ Caja Rural
- ✓ Bankinter
- ✓ ING
- ✓ UCI
- ✓ BBVA

A través de estos acuerdos la financiación disponible máxima supera los 6.000 millones de euros. En el conjunto de 2013 se concedieron más de 600 hipotecas por esta vía.

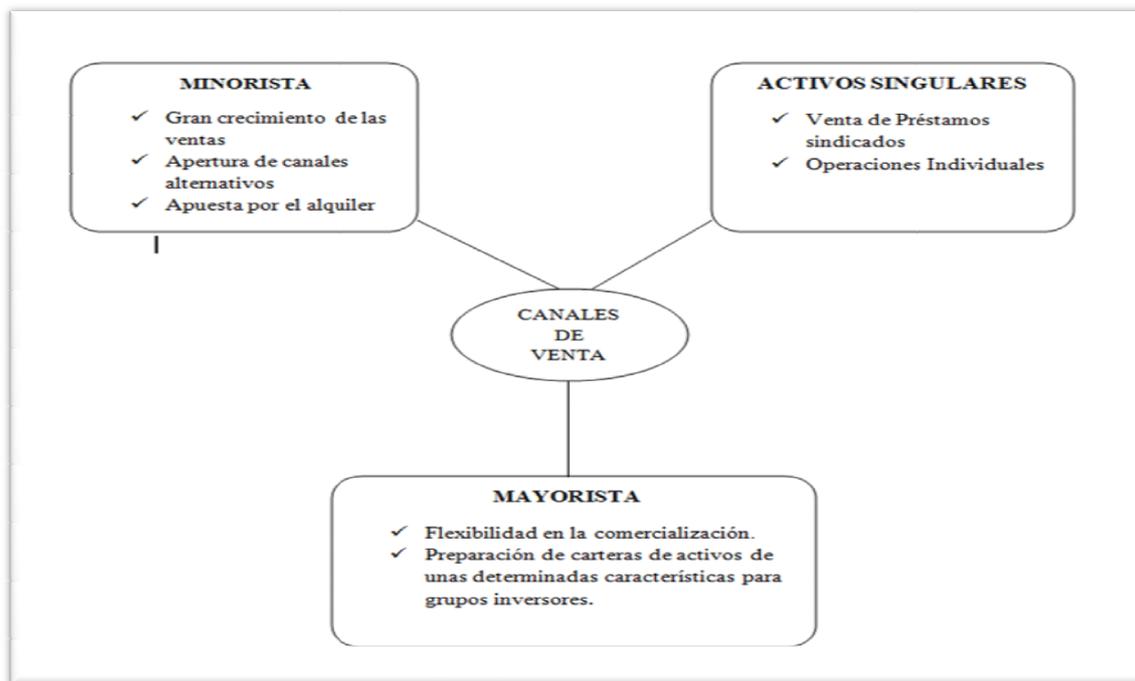


Tabla 3.1 Canales de Comercialización. Fuente:SAREB. Elaboración Propia

3.1.2.Datos Ventas SAREB año 2013

Respecto a los activos inmobiliarios, durante el año 2013 se vendieron 9.142 viviendas, superando las 7.500 viviendas previstas en su plan revisado

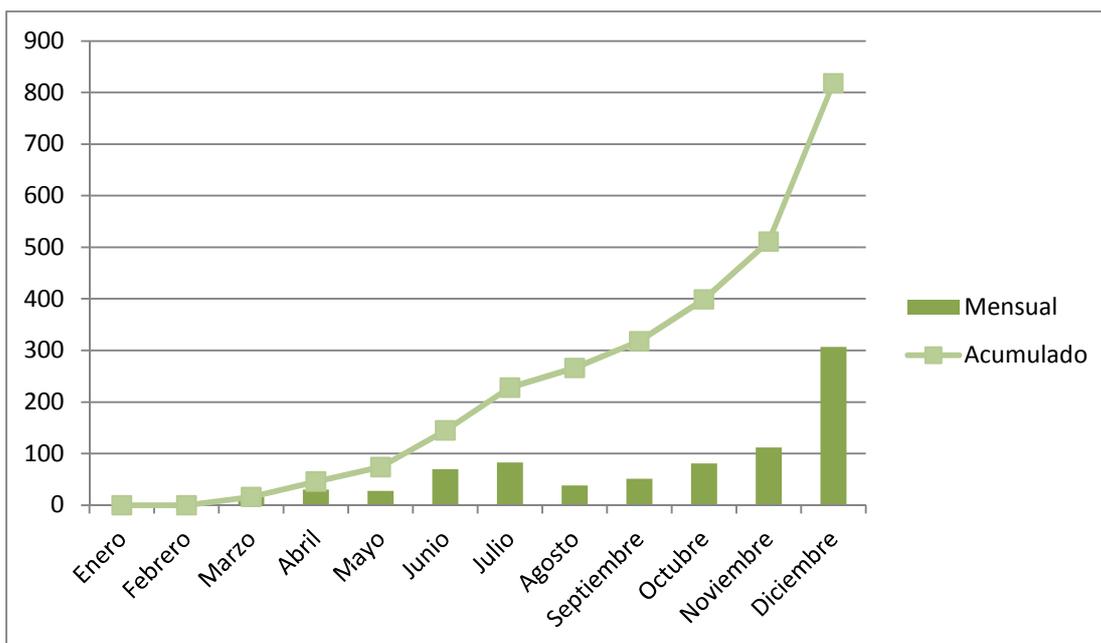


Gráfico 3.1 Venta de activos en Millones de Euros año 2013. Fuente:SAREB.

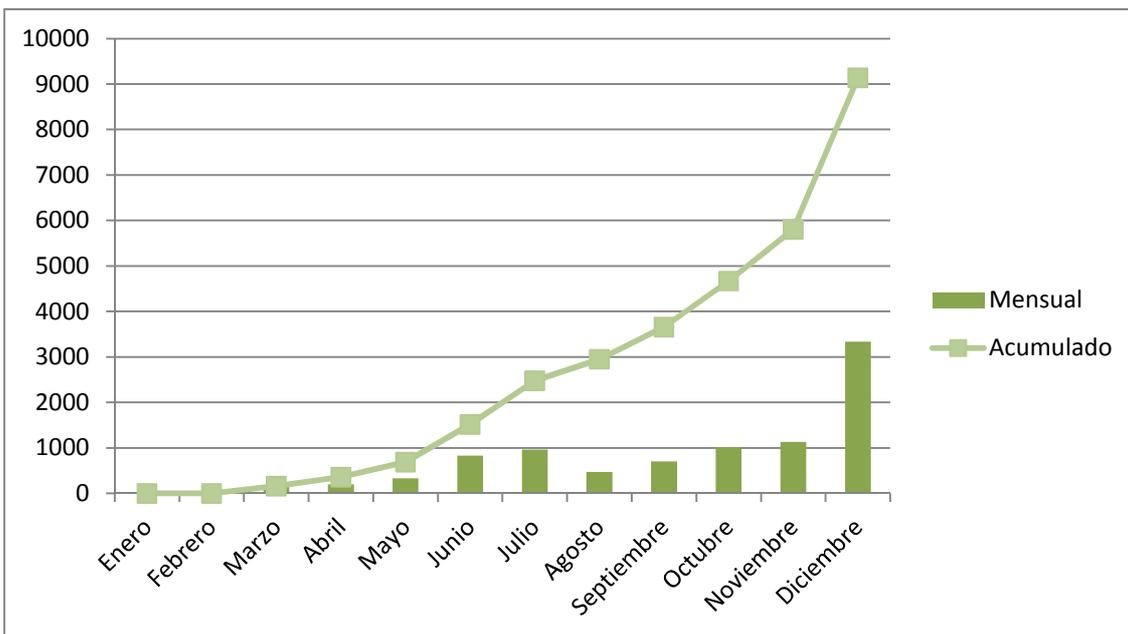


Gráfico 3.2 Venta de activos en unidades año 2013. Fuente:SAREB.

La venta por los distintos canales comercialización se repartieron de la siguiente forma en el año 2013:

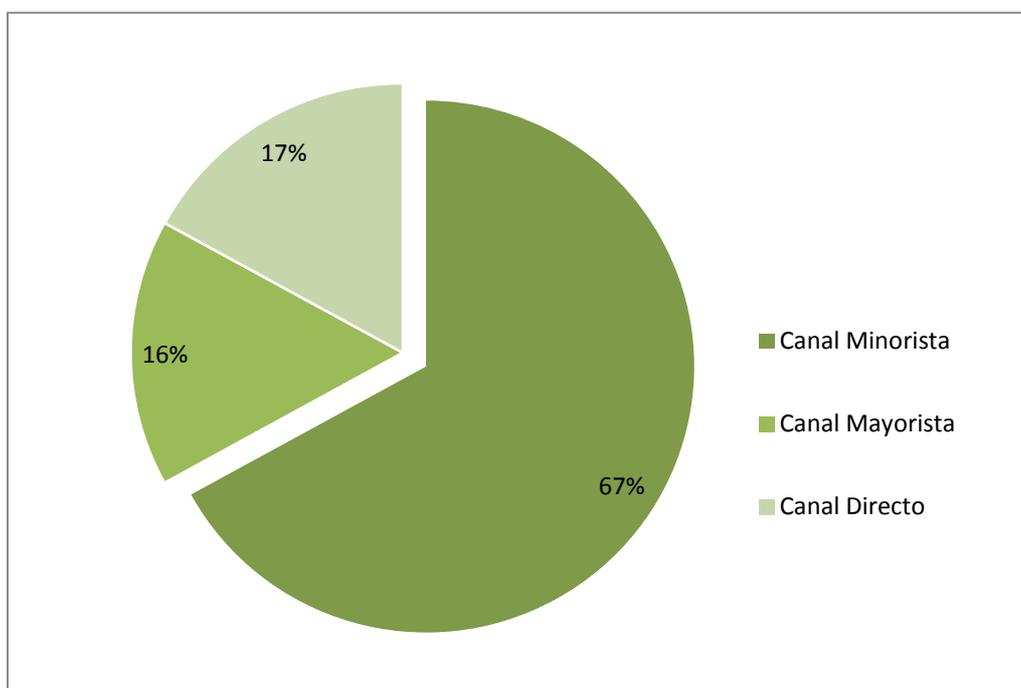
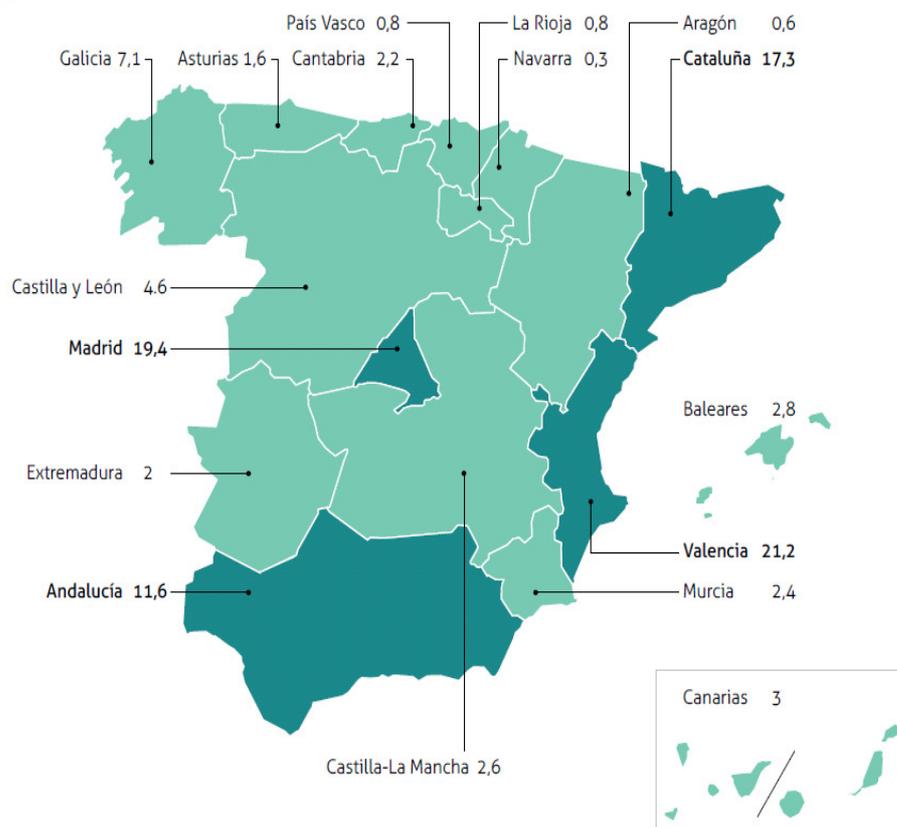


Gráfico 3.3 Reparto de ventas por canales .Fuente:SAREB. Elaboración Propia

Distribución de las ventas por geografía (% sobre volumen total de ventas en precio de escritura)

- Más del 10%
- Menos del 10%



Cuadro 3.1 Reparto de ventas por geografía .Fuente:SAREB

Respectos a los activos de ventas, el año 2.013 se ha cerrado con 765 millones de euros en ingresos realizándose la mayoría en fundamentalmente en el último trimestre del año, en forma de venta de carteras a clientes mayoristas

ACTIVOS	INCIO 2013	FINALES 2013
FINANCIEROS	39.438	37.742
INMOBILIARIOS	11.343	11.049

Tabla 3.2. Evolución cartera activos 2.013 en millones de euros .Fuente:SAREB .Elaboración Propia

3.1.3. Como afronta la SAREB el año 2.014

Con lo anteriormente reflejado en los nuevos puntales del plan estratégico de la SAREB tras la revisión de su plan inicial, se pueden detallar las siguientes actividades de cara al 2.014 :

- ✓ Mayor información de los activos
 - a. A partir de la Due diligence realizada en el 2013*
 - ✓ Proyecto de Creación de Valor
 - a. Estrategia de Alquiler
 - b. Desarrollo de Suelo y gestión
 - c. Obra en curso
 - ✓ Nuevo modelo Organizativo
 - a. Orientado a la creación de valor e ingresos
 - ✓ Estrategia comercial
 - a. Canales comerciales
 - b. Página Web inmobiliaria
 - c. Colaboradores
- Cancelación de la deuda :
3.000 M€ (50 % más que en 2013)
(1.400 M€ ya amortizados en el primer trimestre de 2014)

*Gracias a este proceso, SAREB consiguió una visión completa de la situación de 100.000 inmuebles bajo su gestión.

Dentro de las actividades que se contemplan para el año 2014 , se resumen en la siguientes:

- ✓ cartera de préstamos:
 - a. Venta o cesión de los préstamos o carteras de préstamos a terceros
 - b. En los casos se propondrán operaciones de reestructuración o refinanciación de préstamos.

- ✓ Cartera de activos :

- c. Se crearán carteras de inmuebles adjudicados para decidir si es necesario vender, invertir o mantener cada uno de ellos en función de las condiciones de mercado y el resultado de la operación de venta
- d. Respecto a los activos no terminados, la SAREB podrá invertir directamente para su finalización si así lo considerase, si no fuera así, se venderían en el estado de obra en el que se encontrasen.
- e. Los suelos se podrán a la venta, bien directamente por la SAREB o mediante empresas especializadas

3.2. Hasta 2027 que pretende hacer la SAREB en España

Dentro de su plan estratégico presentado en Marzo del 2013, se recogían los siguientes puntos :

- ✓ Pilares de su plan estratégico
 - a. Viabilidad : para pagar la deuda
 - b. Rentabilidad : para retribuir a los accionistas
 - c. Liquidación : para cumplir su misión

- ✓ Cadena de Valor



Cuadro 3.2 Cadena de Valor. Fuente:SAREB .Elaboración Propia

✓ Magnitudes económicas básicas del Plan de Negocio 2013-2027

- a. Reducción del 44% del Balance en primeros cinco años
- b. Repago del 49,9% de la deuda Senior en los primeros cinco años
- c. 45.000 viviendas vendidas en los primeros cinco años
- d. Rentabilidad del accionista entorno al 13%-14%.

Desinversión 2013 -2027 € Mill.	Pagos 2013-2027 € Mill.
Activos: 52.858 Promoción y desarrollo: 27.557 Producto Terminado : 21.948 Rentas : 3.353 Préstamos : 22.952	No Financieros: 5.630 •Inversion y mantenimiento: 2.347 •Resto: 3.283 Financieros: 70.180 (*) (*) Incluye Principal, intereses y dividendos
• Total Cobros: 75.810	• Total Pagos: 75.810

Tabla 3.3 Magnitudes económicas del pan de negocio 2013-17. Fuente:SAREB

Tras una revisión del plan estratégico inicial, a principios del año 2.014 se consideró que el plan de negocio pasa por transformarlo en un modelo orientado a la creación proactiva de valor en sus activos mediante:

- ✓ Promoción ,desarrollo y posterior venta de la obra en curso
- ✓ Desarrollo urbanístico de los suelos en cartera
- ✓ Maximizar la renta del patrimonio tanto comercial como residencial de aquellos activos que no tengan una venta próxima.

Así mismo, se intentará mejorar la eficiencia operativa con la creación de nuevas infraestructuras corporativas

4. CONCLUSIONES

El motivo de este trabajo es determinar la relación existente entre el sector inmobiliario y sector financiero, especialmente de bancos y cajas de ahorro.

Durante los años de crecimiento del sector de la construcción, a medida que el mercado inmobiliario se expandía así lo hacia el sistema financiero. Los dos se necesitaban para crecer, sobre todos determinadas entidades financieras muy vinculadas al sector inmobiliario debido a que el mercado hipotecario era un pilar muy importante en su cuenta de resultado. Los dos se necesitaban para crecer.

En el momento en que el mercado inmobiliario empezó a decrecer, los balances de las entidades empezaron a aumentar con activos que las inmobiliarias no habían dado salida y que les habían entregado como garantía de los préstamos concedidos anteriormente. La situación llegó a tal extremo que muchas entidades veían peligrar su futuro debido a la cantidad de activos tóxicos que había en su balance.

Se lleva a cabo en España un proceso de reestructuración del sistema financiero marcado por un acuerdo con las autoridades europeas. Habrá entidades que desaparecerán en este proceso y otras serán absorbidas o agrupadas.

Surge la figura de la SAREB, una herramienta básica para llevar a cabo el proceso de saneamiento y reestructuración del sistema financiero y minimizar el uso de recursos públicos y las posibles distorsiones en los mercados que pudiera provocar.

No es una medida nueva en Europa ya que ha habido otros casos en países como en Reino Unido o en Irlanda por ejemplo.

No es una sociedad pública, dicha participación pública no podrá ser superior al 50% del capital y el resto será propiedad de inversores privados.

También se determina que no ofrece financiación, no es un banco y tampoco es la mayor inmobiliaria de Europa ya que su cartera de activos está compuesta en un 80 % por activos financieros.

-

Tampoco el valor de la transmisión del activo a la SAREB indicará el precio de mercado de ese tipo de activos ya que para el cálculo de dicho valor se han tenido variables diferentes a las tomadas para la valoración de un activo en el mercado.

Es una sociedad creada con una duración limitada (15 años) y no con el objetivo de expansión y crecimiento (también tiene un límite de tamaño), sino que su objetivo es la gestión y posterior liquidación de los activos transferidos a la SAREB.

BIBLIOGRAFÍA

BOE núm. 275, de 15 de noviembre de 2012. Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito

BOE núm. 276, de 15 de noviembre Real Decreto 1559/2012, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos

FROB (2012). *Presentación de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la reestructuración bancaria (SAREB)*.

FROB(2012): *Sociedad de gestión de activos procedentes de la reestructuración bancaria (SAREB)*

FROB (2014): *Informe Anual Año 2013*

Banco de España (2012): *Informe Anual*.

Sareb (2014): *Informe Anual 2013*

Ministerio de Economía y Competitividad (MINECO) (2012): Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero.

García Mora, Alfonso; Martín, Martín (2012): "Bancos malos: Experiencias Internacionales y el Caso Español". *Cuadernos de Información Económica* ,230, Septiembre/Octubre .2012. Funcas.

Jódar-Rosell, Sandra (2013) "SAREB: Claves estratégicas". *Estudios y Análisis Económico de la Caixa*. Febrero 2013

Rodríguez Fernández, J M (2011), "Crisis Financiera y Regulación de la Solvencia Bancaria: Una Reflexión Crítica sobre los Acuerdos de Basilea", *Revista de Economía Crítica*.

Martínez Pagés,Jorge; Maza, Luis Ángel "Análisis del precio de la vivienda en España" *Documento de Trabajo del Banco de España* nº 0307. Servicio de Estudios. Banco de España