

Susana Blázquez Madrid 5 JUN 2014 - 13:38 CET

Los fondos de inversión limpian el mercado inmobiliario español

- La venta de hipotecas de Catalunya Banc, de una vez y con 40% de descuento
- El riesgo financiero-inmobiliario en los principales bancos asciende a 95.831 millones de euros
- **Los fondos comprarán 50.000 millones de deuda financiera europea en 2014**



Sede histórica de Catalunya Banc, antes Caixa de Catalunya, en Barcelona / REUTERS

Un solo fondo de inversión comprará los 6.500 millones de euros de crédito inmobiliario de Catalunya Banc. Lo hará con un descuento en torno al 40% y será antes de que termine julio, según los expertos. Un tercio del crédito está al corriente de pago, otro conlleva riesgo de impago y el resto es dudoso o moroso, lo que explica tal descuento.

Es el proyecto Hércules, así denominado en el informe European Real Estate Loan Sales Market, de Cushman & Wakefield. Se ha puesto sobre la mesa tras la venta de Octopus, por casi 3.500 millones de euros a Lone Star y JP Morgan (con 25% de descuento). Curiosamente, la cantidad será similar a la del cierre de venta de Hércules.

Doce fondos de inversión han presentado ofertas no vinculantes por Hércules, pero un bocado de esas dimensiones deja fuera del concurso a los más pequeños. Solo los cuatro grupos liderados por los grandes fondos de inversión internacionales pueden pagar todo el paquete, como quiere Catalunya Banc.

El primer grupo con capacidad para comprar Hércules está formado por el fondo de inversión Blackstone y TPG. El segundo, por el fondo Cerberus y Goldman Sachs. En el tercero están los fondos de inversión Apollo y Centerbridge. Y en el cuarto están los dos fondos Marathon y Pimco, junto con Deutsche Bank y la plataforma de gestión Finsolutia.

Grandes inversores, otra vez, han comprado las plataformas de gestión y venta inmobiliaria de las entidades financieras con sus plantillas. Lo han hecho por unos años, y las entidades se han quedado con una parte del accionariado. Es la herramienta para dar salida a todas sus compras, que también están vendiendo los activos fallidos y los adjudicados contabilizados en el balance de las propias entidades.

"En 2014 se ha hecho notorio el aumento del interés por el mercado inmobiliario español, sobre todo residencial, constatado en 2013. Los fondos oportunistas y los family offices, presentes desde 2012, tienen gran actividad. Los últimos en llegar son los fondos Value added", cuenta Borja Goday, director de Corporate Finance para el Sector Inmobiliario de KPMG en España. Los Value Added aceptan más riesgo, buscan rentabilidades del 12 al 14%, añaden valor en su gestión, con renovaciones en edificios alquilados para mejorar rentas, y están dispuestos a promover.

A pesar de la concentración de expertos en el mercado español, hay mucho por hacer. Ellos mismos auguran diez años para soltar lastre, y predicen que un tercio se quedará sin vender. "No habrá problemas en Madrid, Barcelona, Marbella e islas, las mejores plazas, con subidas de precios de un 3% a un 5%", según Mikel Echevarren, de Irea. Costará más vender los inmuebles de Sevilla, Valencia y parte de costa. Los problemas se concentrarán en el interior, Castellón, algo de Murcia o en promociones orbitales de Madrid sin acabar.

SAREB

La Sareb está a punto de sacar a subasta el mandato de venta de sus activos (50.000 millones de euros) en nueve paquetes, dos con los recibidos de Bankia y siete de las otras cajas. Las entidades financieras rescatadas los gestionaban hasta ahora, pero la entrada de los fondos en las plataformas gestoras cambia las reglas del juego. Altamira, plataforma de Santander vendida en un 85% a Apollo, y Aliseda, plataforma del Popular vendida en un 51% a Kennedy Wilson y Värde, entrarían en la subasta. Ambos son accionistas de la Sareb. La de BBVA se quedaría fuera porque Anida no presta servicios inmobiliarios a terceros.

De forma paralela prepara los paquetes de activos que sacará a la venta, lo hace acorde a los deseos de los inversores, con los que se sienta a diario. Solo en 2013 habló con 700 de ellos. Los inversores también estudian Crossover, la cartera de suelo de la Sareb con más de 300 millones de euros y ochenta suelos, que será vendida en paquetes superiores a cinco millones de euros. Se acaba de colocar uno de 17 suelos por 80 millones de euros a un inversor institucional, estructurado a través de un FAB (vehículo con ventajas fiscales en el que la Sareb participa con el inversor).

Además, la Sareb cederá 2.000 pisos en alquiler a comunidades autónomas durante un tiempo de tres a cinco años. Está a punto de firmar 600 de ellos con Cataluña. Dialogan con Madrid, Valencia, Andalucía,

Galicia, Aragón, Castilla y León y La Rioja. Extremadura se ha mostrado interesadas. La posterior venta de los pisos a los inquilinos podría ser una salida.

Lastre bancario

Junto con Hércules y las carteras de la Sareb, el crédito y los activos del balance de los bancos componen otra tajada de 95.831 millones de euros entre adjudicados, crédito subestándar (al día de pago y con riesgo de impago), dudoso (con más de tres meses de impago), moroso y fallido, una parte está provisionada. Bankia informa tener, a marzo de 2014, adjudicados por 4.206 millones de euros (2.742 millones provisionados). Lo vende Bankia Habitat/Promontoria, la plataforma comprada por Cerberus por entre 40 y 90 millones de euros, en función del resultado a diez años. Suma más de 8.950 millones de euros en crédito dudoso, con más de tres meses de impago.

Santander asegura tener 10.300 millones de euros de actividades inmobiliarias discontinuadas en España en balance. Son 5.200 millones de euros en créditos netos (2.650 millones provisionados), 3.500 millones de euros en adjudicaciones (2.000 millones provisionados) y 1.500 millones de euros en participaciones. El 43% de los adjudicados son edificios valorados en 1.440 millones de euros, otro 63% es suelo valorado en 2.160 millones de euros.

Popular tiene en balance una exposición de préstamos a promoción y construcción morosos de 11.604 millones de euros, de los que ha provisionado 6.490 millones de euros, y otros 2.245 millones al corriente de pago pero con dificultades. Además, tiene 12.687 millones de euros en adjudicados, todo tipo de construcción y suelo, de los que ha provisionado 5.484 millones de euros.

BBVA autogestiona el proceso de soltar lastre inmobiliario, y desmiente haber hecho ningún tipo de banco malo interno. Ni ha querido participar en el accionariado de SAREB, ni tiene en venta su gestora inmobiliaria. La exposición de su cartera es de 14.169 millones de euros: 1.746 millones de euros en adjudicados residencial, 4.079 millones de euros de adjudicados promotor, y 7.806 millones de crédito promotor. Junto a las provisiones suma 25.932 millones de euros.

El riesgo de CaixaBank asciende a 20.772 millones de euros, según confirma la entidad. Tiene 3.733 de euros con mora de particulares, y 10.897 millones de euros con mora a promotores. El banco tiene 6.242 millones de euros de provisiones específicas para la cartera de crédito promotor (53% de cobertura de los activos problemáticos y 34% sobre el total de exposición). Suma 6.142 millones de euros en activos inmobiliarios adjudicados, cubiertos en un 53,4%. Da salida Servihabitat, comprado en un 51% por TPG.

Banco Mare Nostrum (antiguas Caja Murcia, Sa Nostra y Caja Granada) se quedó con 1.200 millones de euros en activos inmobiliarios, tras soltar otros 5.800 a SAREB. Vendió su plataforma inmobiliaria durante 10 años a Centerbridge por 50 millones de euros. Demasiado trabajo por hacer, las provisiones de diez años para soltar lastre quedarían cortas. "Ni siquiera está todo desbrozado, nosotros estamos inventariando el inmobiliario de SAREB, pero ya se ha iniciado el camino", asegura Fernando Rodríguez Acuña, director de Acuña & Asociados.