

# Informe de Axis Corporate

## La banca pone a la venta más de 30.000 millones en carteras inmobiliarias

La consultora vaticina un ritmo alto para este año de transacciones a fondos y socimis

Prevé una fusión entre 'servicers' bancarios

A. SIMÓN  
MADRID

El pasado año se vivió un récord de actividad de la venta de carteras de la banca ligadas al ladrillo. Para 2018 el ritmo será igual de elevado, según vaticina Axis Corporate en un informe presentado ayer. "Operaciones como la venta de Banco Popular y la seguida venta de sus activos tóxicos a un fondo de inversión (Blackstone) son un claro ejemplo de la tendencia del mercado, que cuenta con 31.700 millones de euros en carteras en venta", se destaca en el informe.

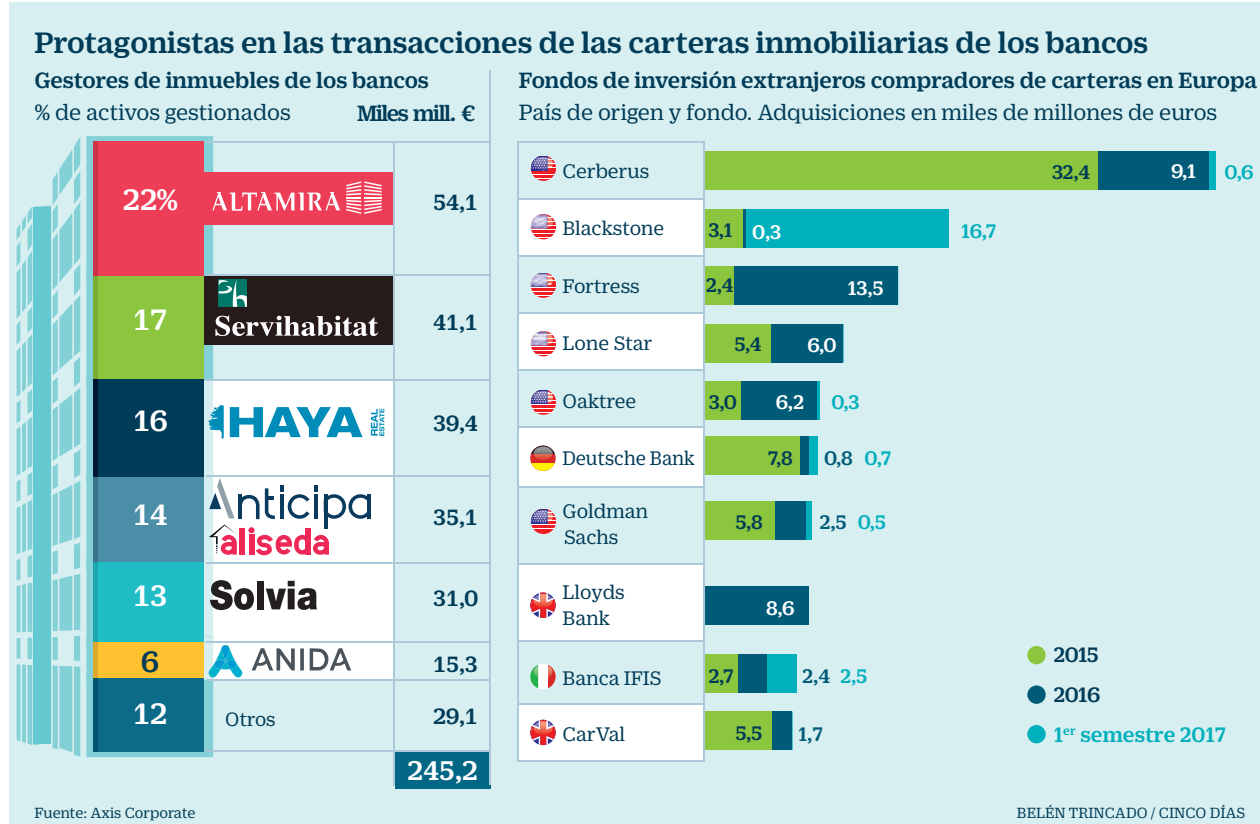
El Observatorio de Axis Corporate apunta que las entidades financieras continuarán una tendencia alcista en la venta de carteras en 2018. El conjunto del sector se deshizo en 2017 de más de 50.000 millones en créditos, inmuebles y suelo. En el pasado año se concretaron dos macrooperaciones, que se ejecutan este año. Blackstone compró a Santander el 51% de la cartera de Popular valorada en 10.000 millones. Y Cerberus se hizo con el 80% de la cartera inmobiliaria de BBVA por 4.000 millones.

El ciclo de este negocio es sencillo de describir. Las

entidades financieras, presionadas por la normativa del Banco Central Europeo, se apresuran a vender carteras de activos y préstamos fallidos ligados al inmobiliario. Al otro lado aparecen los grandes fondos internacionales, que compran los activos y los gestionan en entidades llamadas *servicers*, que gestionan esa cartera poniendo a la venta pisos o creando socimis con vivienda para el alquiler. Axis prevé "un desprendimiento de activos tóxicos hacia otros actores en el mercado, como fondos de inversión y socimis".

No falta materia prima para alimentar ese ciclo. Axis destacó que España se encuentra en el tercer puesto con el mayor volumen de préstamos dudosos de la zona euro, con 136 billones de euros, y una tasa de morosidad del 5,7% (frente al 5,1% en Europa). La banca sumaba a finales de 2016, según en Banco de España, 190.000 millones en activos improductivos, entre los que se encuentran las propiedades adjudicadas.

El estudio también señala que el 80% de los activos en gestión por los *servicers* están controlados por cinco entidades: Altamira (San-



**En 2017, las entidades se desprendieron de más de 50.000 millones de carteras tóxicas**

tander), Haya/Anida (ligada a Cerberus tras la compra a BBVA), Anticipa/Aliseda (Blackstone), Servihabitat (Caixa) y Solvia (Sabadell). Pero estos actores cada vez serán mayores. "Se espera que para 2018 haya una mayor concentración con la venta de algunos de los *servicers*", apuntan desde Axis.

Entre los grandes fondos que están comprando este tipo de carteras en Europa, la consultora identifica, por este orden, a Cerberus, Blackstone, Fortress, Lone Star, Oaktree y Deutsche Bank. Estos fondos, y las socimis, destinarán en parte estas carteras al mercado del alquiler, que actualmen-

te otorga en España una rentabilidad del 8%, según Axis (mayor en locales comerciales que en viviendas), lo que la sitúa como una de las mejores inversiones alternativas actuales. "El mercado del alquiler es el producto con mayor atractivo de inversión en estos momentos", refleja el informe.

## Bruselas impulsa la creación de cobradores de préstamos morosos

BERNARDO DE MIGUEL  
BRUSELAS

La Comisión Europea aprobó ayer un plan de choque contra la morosidad bancaria que incluye un proyecto de directiva para impulsar la creación de gestores de créditos fallidos, unas empresas muy frecuentes en EE UU que permiten a inversores como los llamados fondos buitres hacerse con la cartera dudosa de los bancos y traspasar su gestión a un tercero. Bru-

selas cree que la escasez de ese tipo de empresas en Europa es una de las causas de la lenta limpieza de los balances bancarios, que todavía acumulan 910.000 millones de euros en préstamos fallidos según el segundo informe de evolución de esa cartera publicado también ayer.

El plan también incluye una revisión del reglamento de requisitos de capital para exigir a los bancos la provisión en un plazo de ocho años del 100% de los

préstamos fallidos seguros (respaldados con un colateral como la vivienda) que surjan a partir de ahora y en dos años de los préstamos inseguros (sin colateral). "Ahora que su economía recupera la fortaleza, Europa debe aprovechar la oportunidad y acelerar la reducción de préstamos fallidos", señaló el vicepresidente económico de la CE, Valdis Dombrovskis, en la presentación del plan de choque contra la morosidad. Bruselas confía en que

0,9

billones de euros

Es la cantidad que acumula aún la banca europea en préstamos fallidos.

estas medidas de limpieza del balance y de mejora de la gestión de fallidos para el futuro convenga a los países que se resisten a crear un fondo europeo de garantía de depósitos, la imprescindible pieza que falta para completar la unión bancaria.

El nuevo Gobierno alemán de Angela Merkel, que tomó ayer posesión, está dispuesto a buscar un acuerdo con el presidente francés, Emmanuel Macron, para poner en marcha

en junio una primera fase del fondo europeo, basada en préstamos de liquidez sin mutualización de riesgos. Pero algunos países, con Holanda al frente, se resisten incluso a ese embrión del fondo europeo de garantía. La directiva sobre gestores de créditos fija las condiciones de autorización y supervisión que se aplicarán a las empresas encargadas de la gestión y cobro de los préstamos fallidos traspasados a un fondo.