

# La Sareb: análisis de su creación y una propuesta alternativa

# Sareb

Sociedad de Gestión de Activos  
Procedentes de la Reestructuración Bancaria



**Máster Universitario en Gestión y Valoración Urbana**

Propuesta de Tesis

Alumno: Alberto Domínguez González

Tutor: Pilar García Almirall

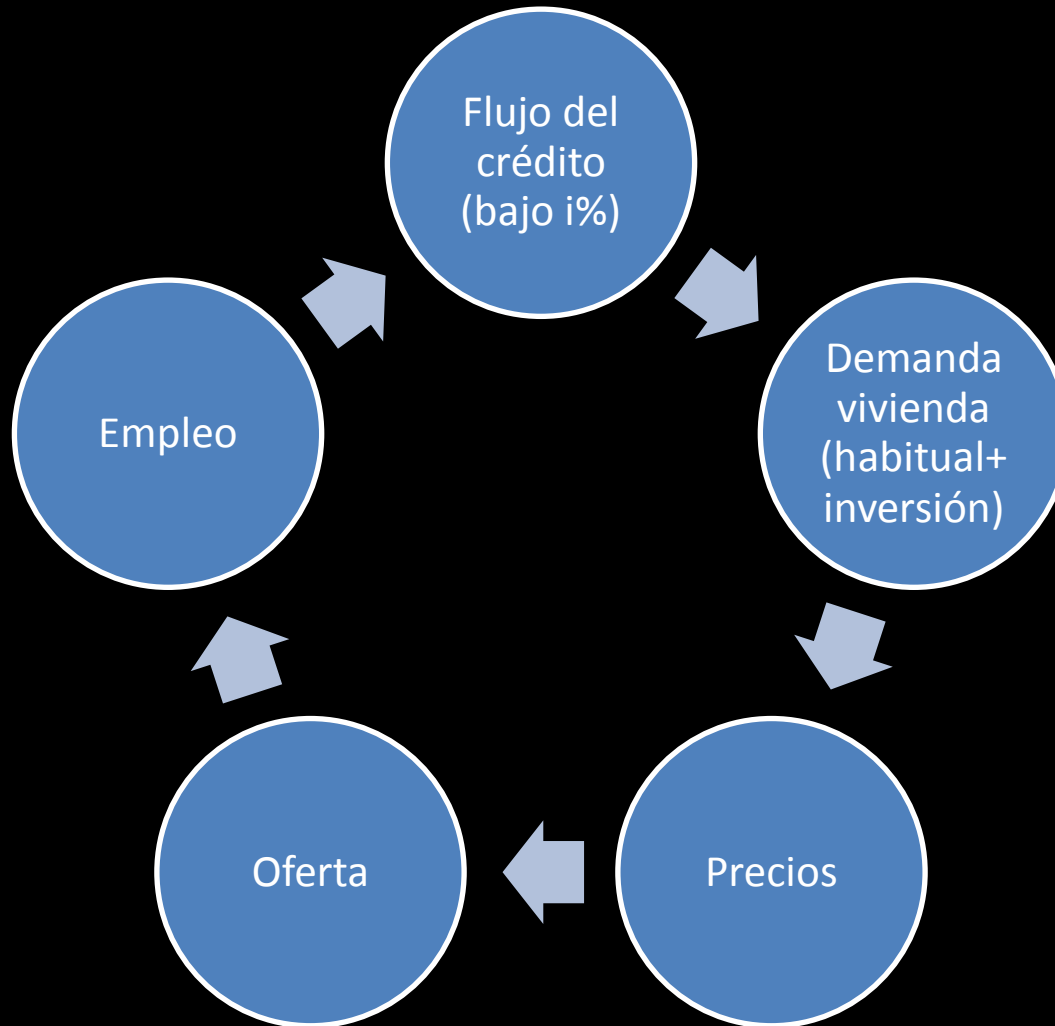
Noviembre de 2013



# La burbuja inmobiliaria en España (1997-2006)

---

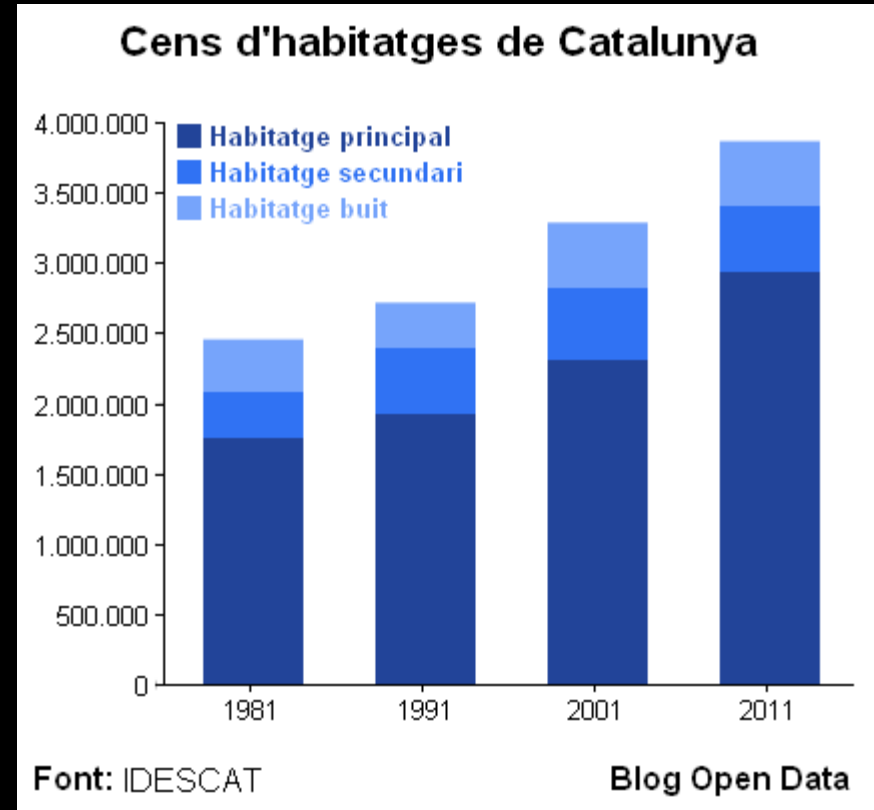
➤ Fuerte incremento de los precios, la demanda, la oferta y el crédito en un proceso cíclico e interrelacionado.



# La burbuja inmobiliaria en Cataluña

Factores característicos de la demanda de vivienda en Cataluña:

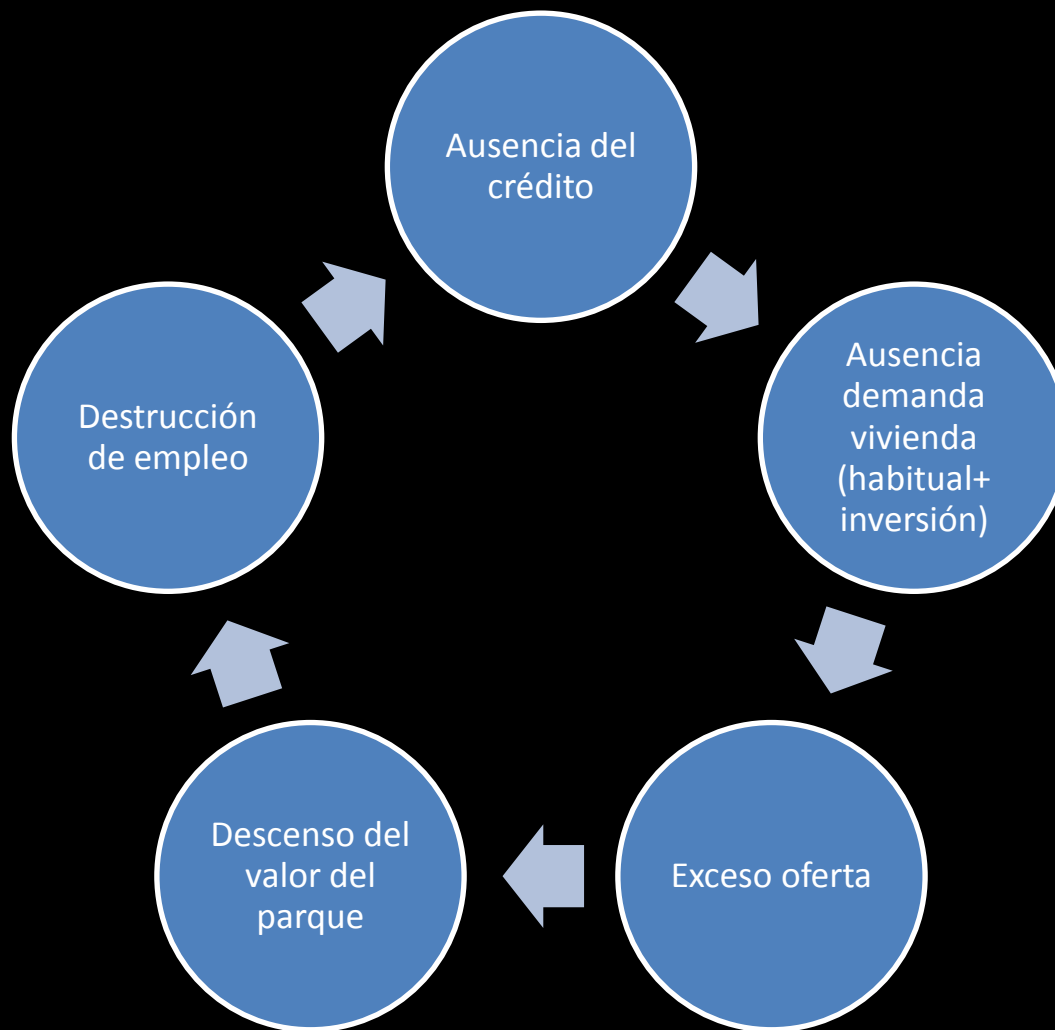
- Atractivo turístico (segunda residencia).
- Polo atractivo de empleo para inmigración (vivienda habitual).
- Población en edad de formar hogar: generación 60-70 (vivienda habitual).
- Vivienda como activo refugio para inversores debido al bajo rendimiento de la inversión en economía productiva.



# La crisis financiera internacional (2008)

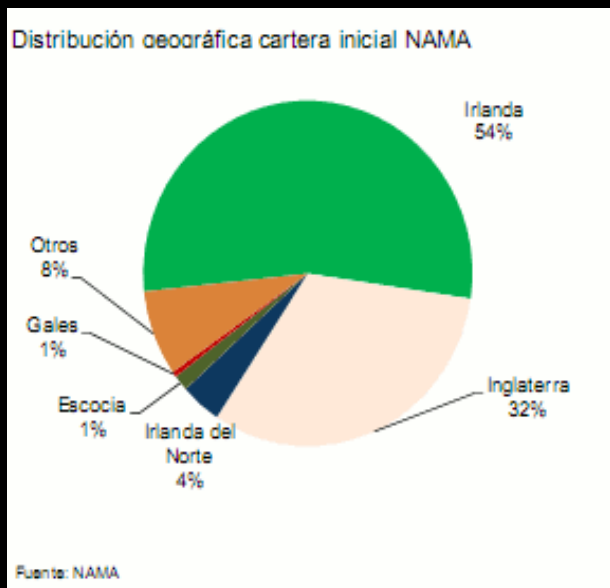
---

➤ El brusco descenso del flujo crediticio interrumpe el proceso de la burbuja.



# Bancos Malos (I): el caso irlandés (NAMA)

- Se crea una única sociedad que gestiona sólo préstamos (no viviendas ni suelos).
- Concentración geográfica, pocos aportantes, homogeneidad de activos.
- La deuda de la sociedad está garantizada por el estado.
- Participada por el estado en un 49%, con derecho de veto.
- El valor de traspaso es inferior al valor en libros (57%). Las pérdidas se asumen en el momento.



Pérdidas asumidas por las entidades en lugar del Estado provocó la nacionalización de muchas de ellas, y un consiguiente aumento del déficit que provocó la intervención de la UE (78.000 M€). Los precios de mercado acusaron grandes descensos, acelerando el desinflado de la burbuja pero limitando la rentabilidad. Las entidades saneadas pueden volver a conceder crédito.

# Bancos Malos (II): el caso alemán

---

- Se crea el fondo de rescate SOFFIN
- Se crea una sociedad de gestión para cada entidad financiera problemática: tratamiento independiente
- La deuda de las sociedades está garantizada por el estado.
- Largos plazos de venta (alrededor de 20 años)
- El valor de traspaso es similar al valor en libros (90%). Las pérdidas se asumen conforme las entidades generan beneficios para absorberlas.

El alto valor de traspaso genera pérdidas que asume el Estado, dando estabilidad a las entidades. El largo plazo concedido para la venta de los activos problemáticos impide un abrupto descenso de los precios.

# La Sareb (I)

- Requisito para la concesión del rescate bancario español.
- Plazo fijado para la liquidación: 15 años.
- Capital mixto: 55% privado y 45% participación estatal (FROB).
- Una única SGA agrupa activos muy diversos (préstamos, viviendas finalizadas, obras en curso, suelos urbanos, terrenos) procedentes de entidades nacionalizadas (BFA-Bankia, Catalunya Caixa, NCG Banco-Banco Gallego y Banco de Valencia) y de las que han recibido ayuda financiera (BMN, Liberbank, Caja3 y Ceiss).
- Traspaso con importantes descuentos sobre valor en libros.

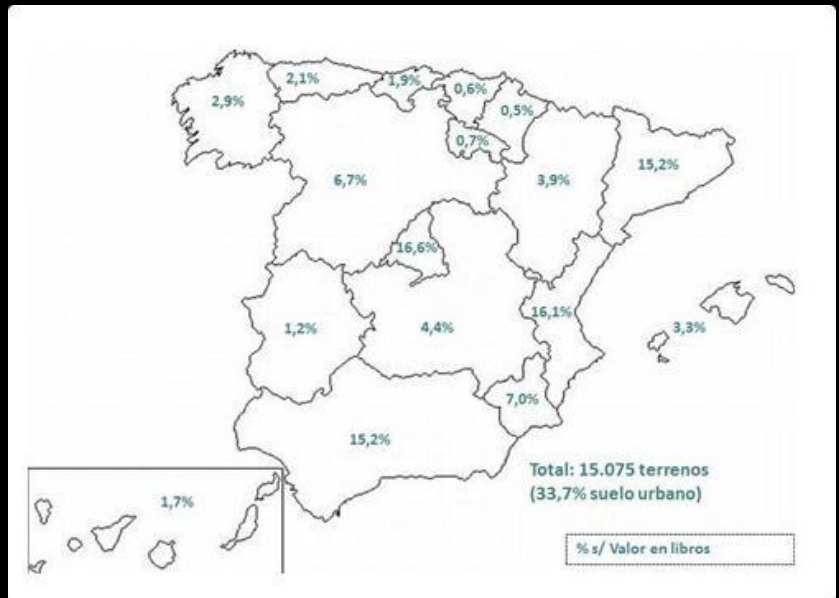
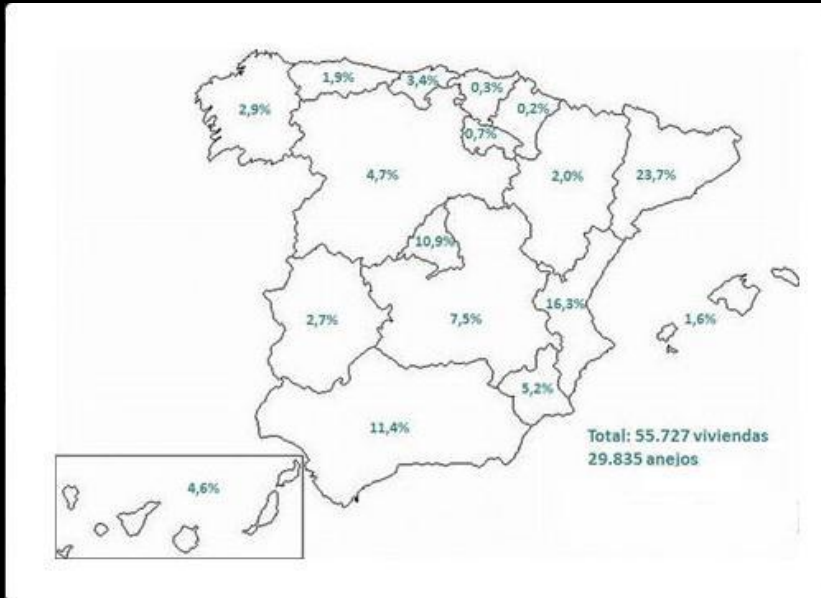
SAREB	
	Descuento en traspaso a SAREB
<b>1. Préstamos</b>	<b>45,6%</b>
1.1. Vivienda terminada	32,4%
1.2. Obra en curso	40,3%
1.3. Suelo urbano	53,6%
1.4. Otro suelo	56,6%
1.5. Otro con garantía real	33,8%
1.6. Otro sin garantía real	67,6%
<b>2. Activos adjudicados</b>	<b>63,1%</b>
2.1. Vivienda nueva	54,2%
2.2. Promociones en curso	63,2%
2.3. Suelo	79,5%

Fuente: A5, FROB

Fuente: Idealista.com

# La Sareb (II)

## Cartera de inmuebles traspasados a Sareb



Fuente: Sareb

Casi una cuarta parte de las viviendas terminadas traspasadas a Sareb se ubican en Cataluña.



# Hipótesis

---

Hipótesis: *La Sareb puede retrasar la necesaria bajada del precio de la vivienda, requisito para la completa eliminación de la burbuja inmobiliaria que permita comenzar la recuperación económica española.*



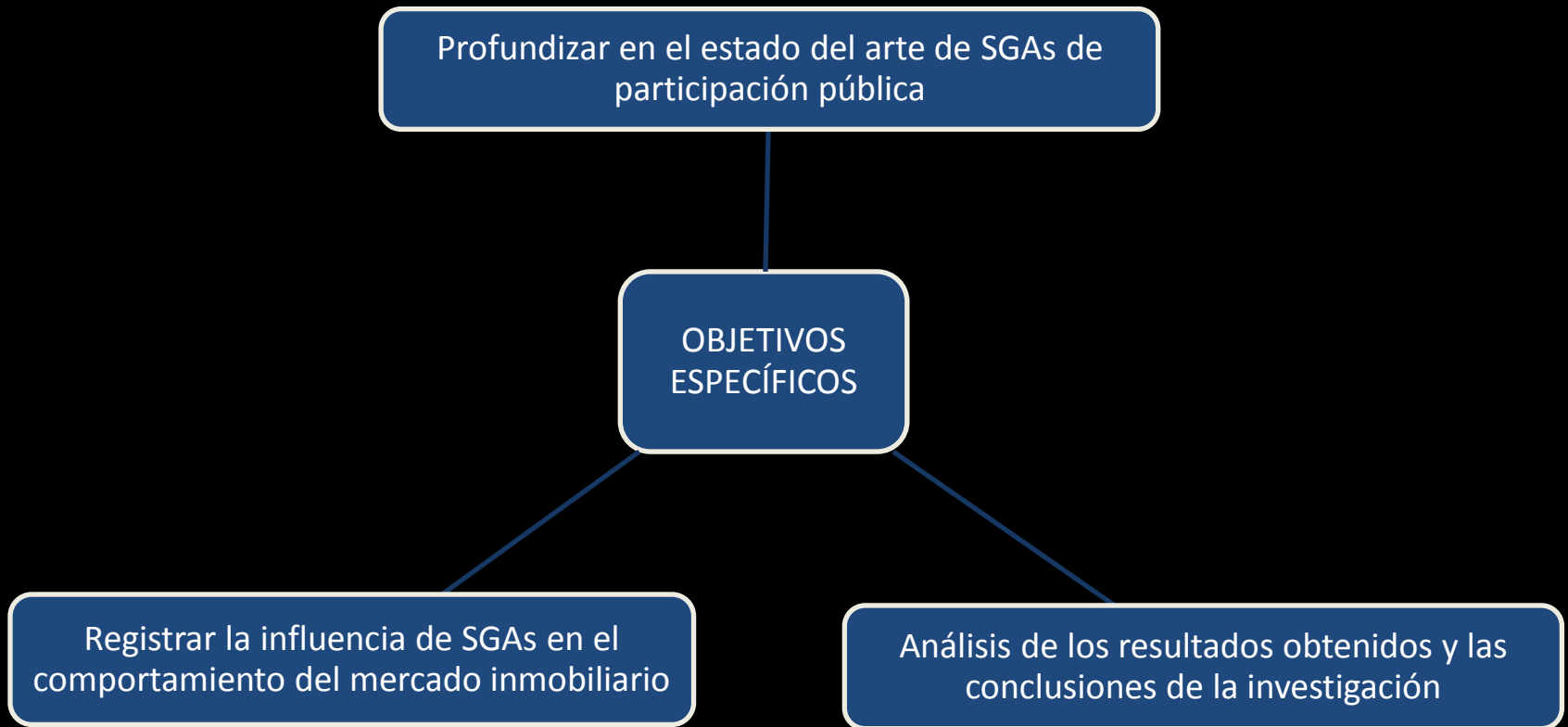
Basada en:

➤ La rentabilidad fijada por la Dirección de Sareb condiciona al alza el precio de venta fijado para los activos.

# Objetivo principal

---

El objetivo principal es estudiar la influencia de la Sareb en el precio y ritmo de ventas del mercado inmobiliario catalán, así como su responsabilidad social dada su elevada participación pública.



Cuestiones clave

# Algunas preguntas que se plantean

---

- ¿A raíz de la creación de Sareb, han mejorado las expectativas en el mercado inmobiliario catalán?
- ¿La oferta de activos procedentes de Sareb ha disminuido el precio de los inmuebles, allí donde se ha producido, al aumentar la oferta disponible?
- ¿Son los precios de Sareb mayores o menores que la media de mercado, y por tanto, han presionado al alza o a la baja el mercado?
- ¿Cuál es el perfil de compradores de los activos de Sareb? ¿Cumple Sareb una finalidad social, atendiendo a este perfil?
- ¿Permite la estrategia de negocio de Sareb discernir si su creación será rentable para su participación pública una vez finalicen su plazo de vida de quince años?
- ¿Cuál es el peso de la oferta en alquiler en la rentabilidad de la Sareb? ¿Podría mejorar su rentabilidad esperada y a la vez dinamizar el mercado de alquiler?

# Metodología

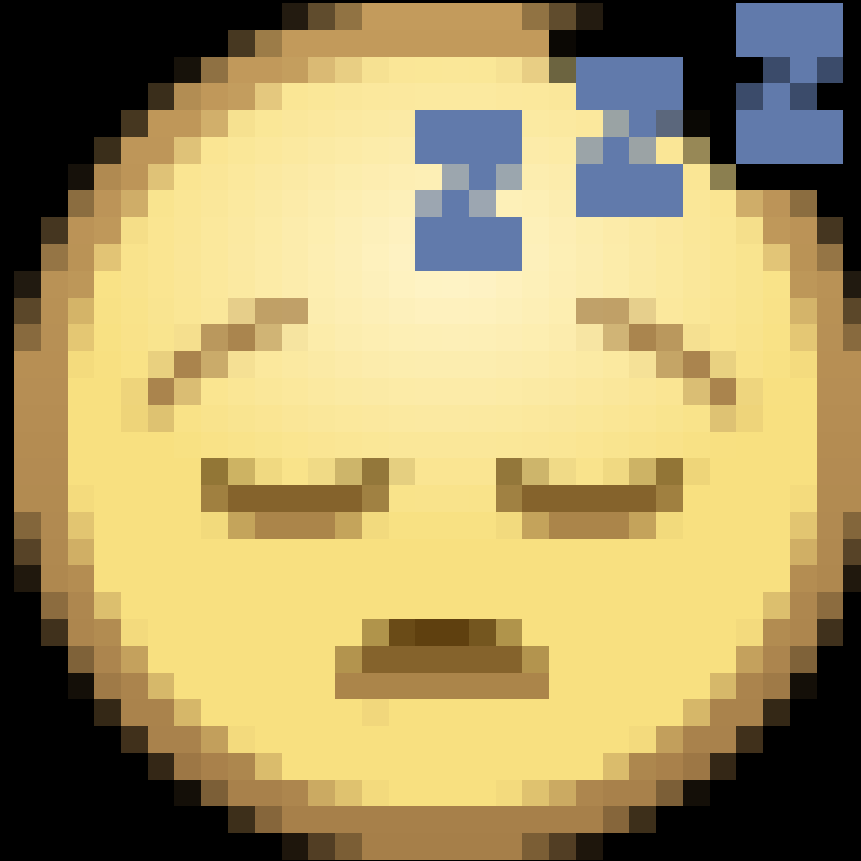
---

## Método inductivo basado en dos premisas

- I. La estrategia de negocio de Sareb presiona al alza los precios del mercado residencial.
- II. El arrendamiento social puede ser rentable económica y socialmente para un sociedad participada en gran medida por capital público.

Se pretende identificar el parque inmobiliario transferido a la Sareb que se ubica en Cataluña y que puede cumplir la función de primera vivienda, es decir, que no se localice en municipios de carácter eminentemente turístico o de segunda residencia. Se determinarán las variables que permitirán su clasificación y tabulación, como pueden ser el tipo de inmueble, superficie y precio. Se elaborará una estadística comparativa con los precios de mercado en venta y renta, se analizarán los datos resultantes y por último se propondrá un precio de arrendamiento adecuado con el fin de cumplir un fin social de vivienda asequible.

# La Sareb: análisis de su creación y una propuesta alternativa



**Muchas gracias**

