

Nuevas coberturas y normas contables: efectos sobre los activos problemáticos de la banca española*

José García Montalvo**

La entrada en vigor de la nueva normativa contable IFRS 9 y los nuevos requerimientos de cobertura para los activos improductivos de la banca son un claro incentivo para reducir el peso de los activos problemáticos del sector. En España se ha producido una reducción del 46% en los activos problemáticos desde diciembre de 2013 y, a juzgar por los planes estratégicos de los bancos españoles y por las carteras que ya están disponibles, el mercado volverá a ser muy activo en 2018. Sin embargo, existe preocupación por el impacto sobre los precios inmobiliarios de la salida al mercado de gran número de inmuebles, adquiridos por los fondos a finales de 2017, lo que podría dificultar la fijación de un precio que satisfaga las expectativas tanto de compradores como de vendedores. La mejora de las previsiones económicas, por el contrario, puede favorecer las ventas de préstamos dudosos.

Es evidente que mantener una elevada proporción de activos improductivos (*NPA*) genera problemas de rentabilidad en las entidades financieras. Los activos improductivos deben provisionarse, financiarse y gestionarse para su potencial recuperación. Todos estos factores pesan en la cuenta de resultados de los bancos, especialmente en un periodo de tipos de interés muy bajos como el actual. La preocupación de los reguladores y los superviso-

res financieros europeos por el volumen de activos improductivos de los bancos no es nueva. En la decisión de capital del Proceso de Revisión y Evaluación Supervisora (*SREP*, por sus siglas en inglés) de hace dos años, y en base a los activos improductivos a diciembre de 2015, el Banco Central Europeo (BCE) estableció unos criterios para exigir a muchas entidades que presentaran un plan estratégico de gestión de activos improductivos¹.

* El autor agradece los comentarios de Pablo Triñanes y el soporte del programa ICREA-Academia así como el proyecto ECO2017-82696 del Ministerio de Economía, Industria y Competitividad.

** Catedrático de Economía de la Universitat Pompeu Fabra. ICREA-Academia Fellow. Research Professor (Barcelona GSE e Ivie).

¹ El 8 de marzo de 2018 la Autoridad Bancaria Europea (*EBA*) inició una consulta pública sobre directrices relativas a la gestión de exposiciones dudosas y refinanciadas dirigida a conseguir una reducción significativa de las exposiciones dudosas. Un aspecto destacado es la exigencia, para entidades que tengan niveles elevados de exposiciones dudosas (créditos dudosos por encima del 5%), de establecer un plan estratégico para reducir dichas exposiciones así como una estructura de gobernanza y un marco operativo adecuado para gestionar el proceso.

Sin embargo, desde mediados de 2017 esta preocupación se ha mostrado con mucha claridad en forma de nueva normativa destinada a presionar a los bancos europeos para que den salida rápida a los activos improductivos. El objetivo último de la normativa es crear los incentivos para la gestión temprana de préstamos improductivos (*NPL*) y, caso de que se produzca su acumulación, la venta en mercados secundarios. De esta forma el *Action Plan to Tackle Non-Performing Loans in Europe* anunciado por la Comisión Europea en julio de 2017 plantea una serie de propuestas para forzar a las entidades financieras a reducir el riesgo de mantener un elevado nivel de exposiciones deterioradas en el futuro. Aunque el plan presenta multitud de propuestas, existen tres aspectos particularmente destacables: la propuesta de una cobertura mínima común para los activos improductivos mediante una modificación del Reglamento de Requerimientos de Capital (*CRR*, por sus siglas en inglés), el desarrollo de mercados secundarios para negociar activos improductivos con el objetivo de mantener su valor de mercado incluso en casos de estrés, y una guía para la creación de sociedades de gestión de activos (*AMC*) o "bancos malos". En este artículo nos centraremos en el efecto de la modificación del Pilar I de la *CRR* y la expectativa supervisora del BCE (Pilar II) sobre niveles de cobertura de las exposiciones improductivas planteadas en las guías publicadas por el BCE.

Esta nueva normativa supone la necesidad de elevar las coberturas para activos improductivos generando incentivos para su gestión eficiente o su venta en caso de acumulación. Es importante constatar que estas acciones coinciden temporalmente con la implantación de la nueva norma IFRS 9² que generaba preocupación en cuanto al afloramiento de un volumen adicional de dudosos que impactarían en la rentabilidad del sector financiero europeo. Las previsiones apuntaban a que se produciría un incremento del 11% en la banca europea. En el caso español la situación era algo diferente, pues la adopción de la circular 4/2016 acercó la normativa española al FINREP. De esta forma desaparece la

categoría de riesgo subestándar para pasar a considerarse la categoría de vigilancia especial dentro de los riesgos normales. Esta nueva tipología tiene una correspondencia bastante cercana con lo que IFRS9 considera como *stage 2*. De la misma forma, el anejo IX actualiza la distinción entre riesgo dudoso y normal separando entre exposiciones con y sin incumplimiento (*non performing y performing*) de nuevo en línea con el FINREP. Estas modificaciones son uno de los factores que explican la menor incidencia de IFRS9 en el volumen de activos improductivos de la banca española, como se desarrolla con posterioridad.

Además existe una cierta interacción entre la nueva normativa contable y el deseo de los reguladores de acelerar la reducción de las exposiciones improductivas de los bancos. Algunos bancos, especialmente italianos y griegos con altos niveles de activos problemáticos, parece que están adelantando coberturas aprovechando las ventajas de la transición de cinco años, establecida por la Comisión Europea (CE), para que las nuevas coberturas impacten en el capital. Los bancos italianos han contabilizado 10.700 millones en coberturas por pérdidas esperadas mientras que los griegos y chipriotas podrían alcanzar los 3.500 millones³. Estas coberturas adicionales incentivan la aceleración de la reducción de los activos improductivos aunque también parece que han generado cierta preocupación en el BCE por su contabilización diferida.

Activos improductivos en la banca europea y nueva normativa

La crisis financiera de 2008 ha dejado un sustancial legado de activos improductivos en la banca europea que dificulta su vuelta a niveles de rentabilidad aceptables, teniendo en cuenta el coste del capital, en un contexto de tipos de interés históricamente muy bajos. El gráfico 1 muestra la evolución entre junio de 2015 y diciembre de 2017 del volumen de créditos improductivos en los países de la UE. Destacan Grecia y Chi-

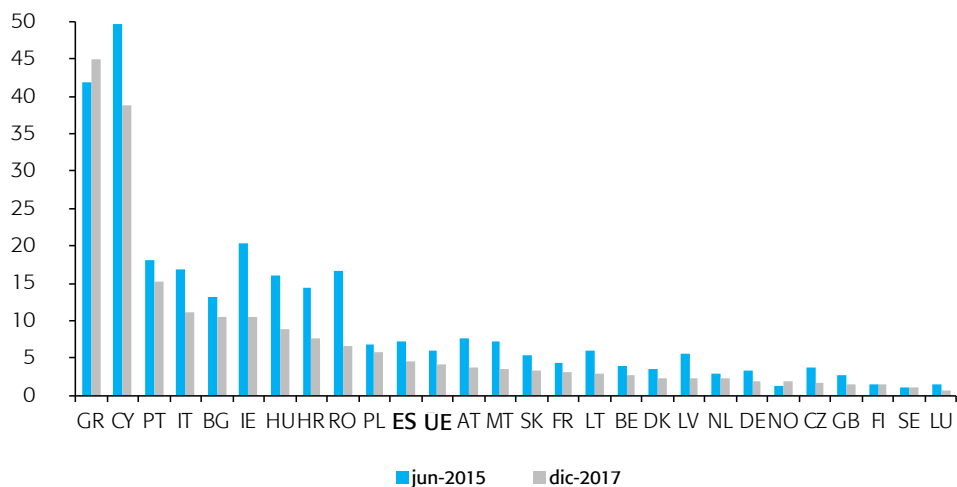
² Implantada a partir de enero de 2018 reemplazando el marco IAS 39, aunque algunas entidades empezaron a calcular sus provisiones bajo el marco IFRS9 a partir del segundo semestre de 2017.

³ Según estimaciones de Autonomous Research.

Gráfico 1

Proporción de créditos improductivos por países

(En porcentaje)



Fuente: Autoridad Bancaria Europea y elaboración propia.

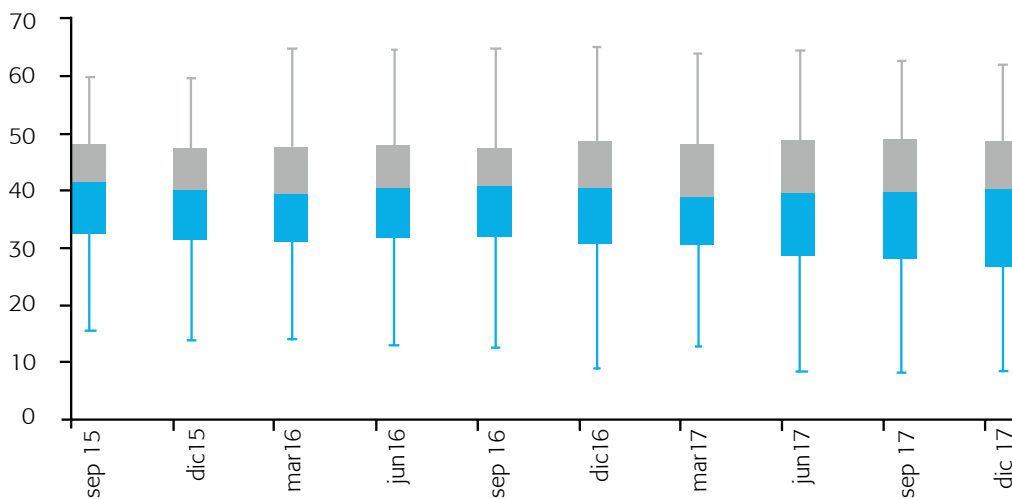
pre con proporciones superiores al 35% aunque en Chipre, a diferencia de Grecia, el volumen de créditos improductivos está cayendo mientras en Grecia continúa aumentando. El sector financiero español se sitúa muy cercano a la media de la Unión Europea (UE) con una reducción superior a la observada en el conjunto de países de la UE.

Uno de los objetivos principales de la nueva normativa sobre activos improductivos es homogeneizar las provisiones estableciendo una cobertura mínima sobre las exposiciones improductivas que aplique a todas las entidades. El gráfico 2 muestra los intervalos intercuartílicos para la cobertura en los distintos países de la UE. La parte supe-

Gráfico 2

Dispersión de la cobertura de créditos improductivos por países

(En porcentaje)



Fuente: Autoridad Bancaria Europea.

rior recoge el 95% mientras la parte inferior de cada barra indica el 5%. Los intervalos intercuartílicos (entre el 25% y la mediana y entre esta y el 75%) aparecen en azul y gris, respectivamente. El gráfico 2 muestra cómo la mediana de la cobertura se ha mantenido en torno al 40% pero el intervalo intercuartílico entre el 25% y la mediana se está expandiendo significativamente, y la cobertura que recoge el 95% está bajando. Es particularmente destacable el enorme intervalo entre el 5% y el 95% de la distribución.

Como se señala en la introducción, la presión para aumentar las coberturas se está ejerciendo en dos frentes. Por un lado, la CE propone fijar un nuevo criterio mínimo de cobertura (Pilar I) mientras el BCE establece una expectativa sobre coberturas para el proceso del SREP (Pilar II).

La presión de la normativa europea para elevar las coberturas de los activos improductivos de la banca, coincidente con la aplicación de la nueva norma contable IFRS 9, que implica el afloramiento de un volumen adicional de dudosos, son un importante incentivo para la aceleración de la reducción de activos improductivos.

La regulación de la CE es automática y supone la imposición de unas coberturas mínimas incluidas en una modificación de la CRR, mientras que los límites establecidos por el BCE se enmarcan en el diálogo entre entidades y supervisor en el proceso del SREP. Por tanto, no atender estrictamente los requerimientos de coberturas derivados de las guías del BCE puede carecer de implicaciones si se plantea una justificación adecuada.

La mayoría de los análisis sobre las diferencias entre los requerimientos de la CE y el BCE se ha centrado en la llamativa diferencia para la cobertura máxima (100%) para exposiciones con

garantía que se fija en ocho años en la normativa de la CE mientras el BCE fija en siete años el plazo máximo para la cobertura completa de la exposición. No obstante, existen multitud de semejanzas entre ambas y también otras diferencias relevantes. Por ejemplo, el requerimiento se refiere en ambos casos a activos improductivos acumulados con posterioridad a la entrada en vigor de la nueva regulación (nuevas entradas en morosidad), aunque parece lógico que puede interpretarse como un precedente para todas las exposiciones improductivas⁴. Asimismo, la clasificación fundamental de las exposiciones es igual, distinguiéndose entre exposiciones cubiertas o colateralizadas (*secured*), o la parte de la exposición cubierta, y exposiciones no cubiertas o no colateralizadas (*unsecured*), o la parte no cubierta de la exposición. El requerimiento varía en función del plazo de deterioro en ambos casos, aunque la propuesta de la CE distingue entre exposiciones impagadas (*past due*) y de probable impago (*unlikely to pay*). Existen también otras diferencias relevantes. Como se ha señalado anteriormente, la propuesta de la CE es regulatoria y, por tanto, de obligado cumplimiento, mientras que la Guía del BCE proporciona una expectativa para la discusión con el regulador. Además, al ser un requerimiento mínimo plasmado en la CRR, la

Cuadro 1

Requerimientos en exposiciones no cubiertas

		1-2 años (%)	Más de 2 años (%)
CE	Impagadas	35	100
	Probable impago	28	80
BCE	Todas	0	100

Fuentes: Banco Central Europeo y Comisión Europea.

propuesta de la CE es de aplicación a todos los países a los que aplica dicha regulación, mientras que la guía del BCE solo lo es a los que están bajo

⁴ Esta similitud tiene varios matices en cuanto al momento de consideración de nueva entrada: el 14 de marzo para la CE y el 1 de abril para el BCE. Además, el BCE considera nueva entrada cualquier exposición que se clasifique como improductiva (sea anterior o posterior a la entrada en vigor), mientras que la CE solo considera las nuevas exposiciones a partir del momento de implantación de la regulación.

el Mecanismo Único de Supervisión (SSM, por sus siglas en inglés). En general el BCE impone coberturas superiores⁵ a los requerimientos de la CE. Para la parte de las exposiciones no colateralizadas, la expectativa del BCE es que se aplique un 100% a partir del segundo año. Por su parte, la propuesta de la CE es aplicar un 100% a partir del segundo año solo para las exposiciones efectivamente impagadas y un 80% para aquellas de impago probable (cuadro 1). Los gráficos 3a y 3b muestran las coberturas para exposiciones colateralizadas en función del plazo de deterioro y de su probabilidad de impago.

Los gráficos 3a y 3b ponen de manifiesto el requerimiento adicional que supone la guía del BCE. Tanto en exposiciones impagadas como en las de pago improbable el BCE requiere una cobertura del 100% en el séptimo año, mientras que la propuesta de la CE solo requiere el 100% en exposiciones cubiertas impagadas por más de ocho años.

Nueva regulación y activos problemáticos en España

Los últimos datos sobre activos problemáticos de la banca española muestran claros signos de mejora. Los créditos dudosos en las entidades de depósito bajaron un 16,1% durante 2017 para situarse en 94.175 millones⁶. La proporción de entradas en dudosos durante el año (28,7%) aumentó respecto al comportamiento observado en los tres años anteriores, pero las recuperaciones también fueron proporcionalmente superiores (-31,2%). La reducción de los dudosos por pase a fallidos fue un -13,7% del volumen inicial de dudosos. La contribución a la reducción de dudosos fue especialmente significativa en el caso de las empresas (-20,7%) y, en particular, de aquellas en el sector de construcción y actividades inmobiliarias (-30,6%), que llegó a tener una tasa de morosidad del 37% en diciembre de 2013. La tasa de reducción de los morosos por créditos para adquisición de vivienda descendió a un 4,4%, algo menos que el año anterior. Sin embargo, en el segmento de crédito a los hogares distinto a la adquisición de

Gráfico 3a

Coberturas para exposiciones cubiertas impagadas

(En porcentaje)

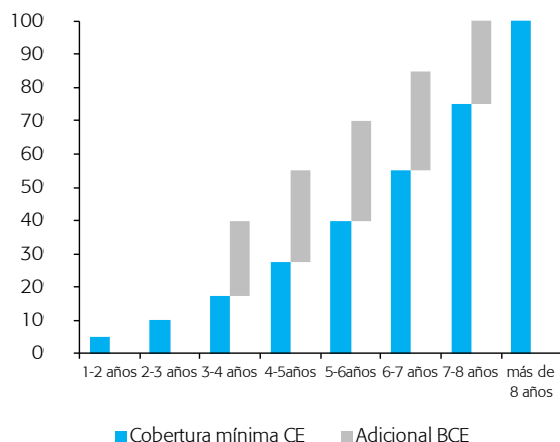
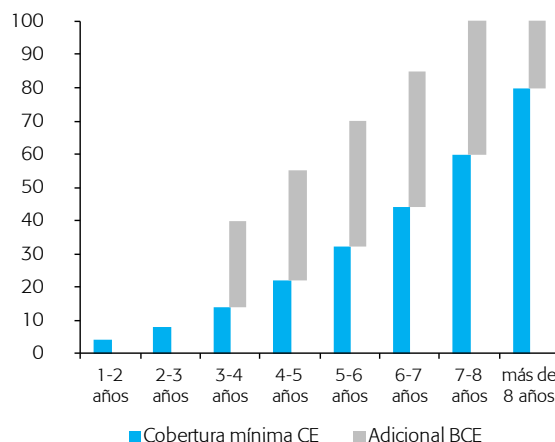


Gráfico 3b

Coberturas para exposiciones cubiertas de probable impago

(En porcentaje)



Fuente: BCE y elaboración propia.

⁵ El máximo se alcanza con un 185% para exposiciones colateralizadas impagadas menos de 90 días entre el tercer y cuarto año.

⁶ En febrero de 2018 habían descendido hasta los 92.468 millones.

vivienda, la tasa de variación del crédito moroso ha tenido muy poca variación, observándose aumentos en algunas entidades (Banco de España, 2018).

Los créditos dudosos en las entidades de depósito bajaron un 16% en 2017, situándose en 94.175 millones de euros. La proporción de entradas en dudosos durante el año (29%) aumentó respecto al comportamiento de los tres años anteriores, pero las recuperaciones también fueron proporcionalmente superiores (-31%). Y la reducción de los dudosos por pase a fallidos fue un -14% del volumen inicial de dudosos.

Respecto a los activos adjudicados, y como muestra el gráfico 4, se han mantenido muy estables tras el traspaso a Sareb de los activos de las entidades del Grupo 1 y 2, en torno a los 80.000 millones de euros. En el segundo semestre de 2017, y como consecuencia fundamentalmente del ajuste a valor neto de provisiones del importe en libros bruto de los bienes adjudicados del Banco Popular en la fecha de su resolución, y de otros ajustes, se ha producido una significativa disminución que ha reducido el total de activos adjudicados a 58.000 millones. De esta forma los activos problemáticos de las entidades de

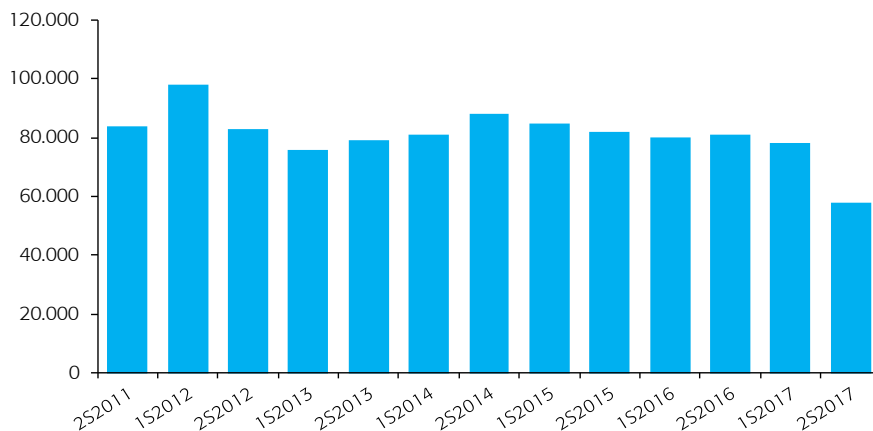
depósito españolas se han reducido de 192.000 millones de finales de 2016 a los 152.000 millones de finales de 2017. Esta cifra, a pesar de su magnitud, contrasta significativamente con los cerca de 280.000 millones de activos problemáticos acumulados en diciembre de 2013. La caída de activos problemáticos desde esa fecha se sitúa en el 46%.

El mercado de activos problemáticos en España

Se prevé que el impacto del estándar IFRS 9 a partir del 1 de enero de 2018 sobre el capital de los bancos españoles sea pequeño, como muestra el cuadro 2. Los nuevos criterios se basan en la pérdida esperada por contraposición con la norma IAS 39 anterior, que descansaba en la pérdida incurrida. Para las exposiciones en *stage 2* (créditos que muestran algún signo que hace prever que hay una probabilidad no descartable de que se produzca un impago futuro) se requiere calcular la provisión a partir de la pérdida esperada a lo largo de la vida del crédito. La normativa española ya preveía una situación similar (que era definida como subestándar hasta la circular 4/2016 donde esta categoría, con algunos matices, pasa a denominarse vigilancia especial). Por tanto, el impacto

Gráfico 4

Activos adjudicados (Millones de euros)



Fuente: Banco de España y elaboración propia.

Cuadro 2

Impacto del IFRS9 en el CET1 de los bancos españoles

	Bankia	Bankinter	Caixabank	Liberbank	Sabadell	Santander	Unicaja
Impacto	40-50 pb	10-15 pb	<15 pb	<30 pb	>50-60 pb	20 pb	5-10 pb
CET1 (sept 17)	12,3%	11,5%	11,7%	12,2%	12,7%	10,8%	12,5%

Nota: pb=puntos básicos.

Fuente: Bancos.

de estas provisiones sobre créditos en situación normal tiene lógicamente, poco impacto en la banca española.

Sin embargo los cambios respecto a los requerimientos, o expectativas, de cobertura propuestos por la CE y el BCE pueden tener, potencialmente, un efecto superior. En anticipación al impacto de los cambios regulatorios respecto a coberturas mínimas de la propuesta de la CE y la guía del BCE, las entidades de depósito españolas han acelerado durante 2017 la venta de activos problemáticos. Antes de analizar el mercado de activos problemáticos en España, es necesario introducir un participante muy significativo. Una parte importante de la oferta de activos problemáticos en España, ya fuera del sector bancario,

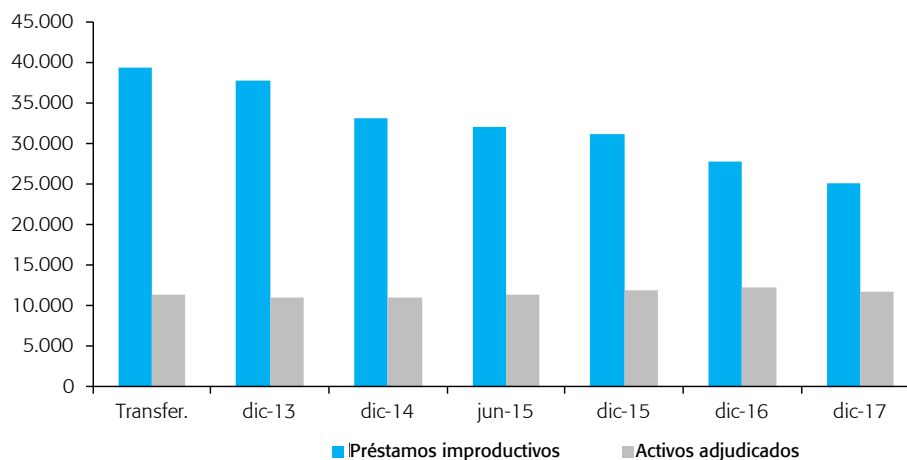
son los activos gestionados por Sareb. El gráfico 5 muestra su evolución. En el mismo se puede apreciar una situación similar a la observada en las entidades de depósito: la reducción sostenida de los créditos y el mantenimiento de los adjudicados inmobiliarios.

El gráfico 6 muestra la evolución de las ventas de activos improductivos (créditos morosos y adjudicados) en Europa. La actividad de estos mercados sintoniza con la reducción de una tercera parte de los préstamos improductivos (de 1,12 billones hace tres años a los 0,81 billones de finales de 2017) de los bancos europeos reportada por la EBA. Los datos muestran que en España hubo mucha actividad en 2014, que decayó en 2015 y 2016. En este periodo la mejora de la economía junto con la

Gráfico 5

Evolución de los activos en Sareb

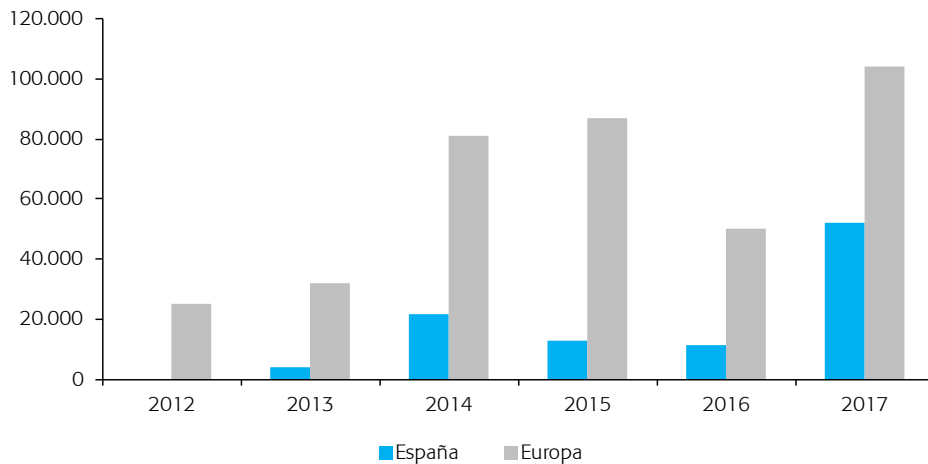
(Millones de euros)



Fuente: Sareb.

Gráfico 6

Venta de activos problemáticos en Europa
(Millones de euros)



Fuente: Evercore (Europa) y elaboración propia (España).

recuperación de los precios de los activos inmobiliarios pudo reducir el ritmo de venta de activos no productivos de los bancos españoles ante la posibilidad de recuperar una proporción creciente de los créditos morosos y mejorar el precio de los activos inmobiliarios. En esta situación, las expectativas de los fondos de inversión, habituales compradores, sobre el precio de los activos y las expectativas de los bancos divergieron significativamente. En este periodo diversos proyectos de venta de activos problemáticos (Mammut, Lince, Big Bang, etc.) fueron cancelados y fondos que habían estado muy activos durante los primeros años en el mercado español de activos problemáticos como Cerberus, dejaron de participar. En 2017, y ante las claras señales de presión por parte de los reguladores y supervisores para que los bancos redujeran significativamente sus activos problemáticos, el mercado español resurgió hasta representar aproximadamente el 50% del mercado europeo de venta de activos problemáticos.

El cuadro 3 presenta las operaciones más significativas del mercado. Sin duda el anuncio de la compra por parte de Cerberus del 80% de los activos problemáticos del BBVA y la compra por parte de Blackstone del 51% de Aliseda y parte de los activos improductivos del Popular han marcado decisivamente la parte final del año.

Teniendo en cuenta las carteras que están a la venta en la actualidad y las previsiones de reducción de activos improductivos en los planes de muchos bancos españoles, es de esperar que se produzca también en 2018 un elevado volumen de transacciones. Sabadell prevé disminuir sus activos improductivos en 2.000 millones al año hasta el 2020 aunque, dependiendo del apetito inversor y de los acuerdos con el Fondo de Garantía de Depósitos (FGD), esta cifra podría elevarse significativamente en 2018. Bankia tiene previsto en su plan estratégico 2018-2020 la venta de 2.900 millones anuales de activos problemáticos. Ibercaja plantea en su plan reducir un 50% sus activos problemáticos hasta 2020, unos 600 millones al año. Por su parte Liberbank plantea reducciones de 900 millones de euros anuales hasta 2020. En 2018, Santander se propone un objetivo de 6.000 millones mientras Sareb apunta a los 3.000 millones.

La visión de los compradores de activos problemáticos

La oferta de préstamos improductivos (*NPLs*) y activos adjudicados (*REOs*), incluyendo únicamente entidades de depósito españolas y

Cuadro 3

Principales operaciones de venta de activos problemáticos en España (2017 y principios de 2018)

Fecha de cierre	Venden	Nombre	Valor nominal	Compran
mar 17	Bankia	Gold	102,97	D. E. Shaw
abr 17	Abanca	LOR	136	KKR
jun 17	Bankia	Galdana	100	EOS Spain
jun 17	BMN	Rigoletto & Valquiria	165	Axactor
jun 17	Santander	Marina Bay	338	Axactor
jun 17	BBVA	Jaipur	600	Cerberus
jun 17	Caixabank	Tramuntana	600	Deutsche Bank
jul 17	Ibercaja	Fleta	489	Fleta Issuer Holding Designated Activity Company
jul 17	Liberbank		169	Lindorff / Link
jul 17	Sabadell	Normandy	950	Oaktree
jul 17	Liberbank	Mihabitans	1885	Haya Real Estate (Cerberus): 100%
ago 17	Sabadell	Gregal	800	D.E. Shaw / Lindorff / Grove
ago 17	Santander	REOs Popular + Aliseda	30.000	Blackstone: 51%
sep 17	Bankia	Jets	100	
oct 17	Liberbank	Invictus	602	Bain capital (80%) / Oceanwood (10.1) /Liberbank (9.99)
nov 17	BBVA	Marina y Sena	13.000	Cerberus: 80%
nov 17	Abanca	Salvora	476	EOS Spain
dic 17	Bankia	Sopelana	150	
dic 17	Caixabank	Egeo	800	Cerberus (Gescobro) / Lindorff
dic 17	Sabadell	HI partners	630,73	Blackstone (Halley Holdco)
dic 17	Sabadell	Voyager	800	Canadian Pension Fund Investment Board (CPFIB)
dic 17	Unicaja	Malagueta/Bullfighter	228	Axactor
dic 17	Unicaja	Proyecto Malagueta - Bullfighter	228	Axactor: 75%
dic 17	Ibercaja	Servet	334	Cabot
dic 17	Bankinter	Champions Leage	436	Axactor
dic 17	SAREB	Ines	375	Deutsche Bank
ene 18	Santander	Indianapolis	500	Lindorff
ene 18	Caixabank	Tribeca	700	D. E. Shaw
mar 18	Caixabank (Building Center)	1.458 viviendas		Testa

Fuentes: Notas de prensa de compañías vendedoras y compradoras, informes financieros y medios.

Sareb⁷, alcanzaba los 190.000 millones a finales de 2017 (119.000 de NPL y 71.000 REO). Es cierto que existe bastante interés por los activos de las entidades españolas. No obstante los fondos de inversión, habituales compradores de estos activos, muestran cierta preocupación por dos temas. En primer lugar, el crecimiento de los precios de la vivienda en España y el rápido aumento del precio del alquiler han llevado a un empeoramiento significativo de la accesibilidad. Algunos fondos están preocupados por la posibilidad de que a los precios actuales se haya alcanzado el nivel máximo asumible por las familias españolas para la compra/alquiler. Ciertamente, la creciente competencia en el mercado hipotecario, con una guerra de tipos de interés y algunas entidades ofreciendo el 100% del valor de tasación, rememorando los peores tiempos de la pasada burbuja, puede suponer un cierto alivio a su preocupación sobre el precio de la vivienda pero no sobre los alquileres. En segundo lugar, y más importante, existe preocupación por el impacto sobre los precios inmobiliarios de la salida de los grandes paquetes vendidos a finales de 2017. Esta preocupación está justificada por el significativo papel de las ventas de entidades de depósito y Sareb en el total de compraventas de inmuebles residenciales que, en los últimos años, alcanzó el 22,8%. El desembarco en el mercado de los enormes paquetes de inmuebles adquiridos por los fondos a finales de 2017

Existe cierta preocupación entre los fondos de inversión, habituales compradores de activos problemáticos, por dos razones. Primero, por si el crecimiento de los precios de la vivienda y de los alquileres en España pudiera afectar a la accesibilidad de las familias españolas. Segundo, y más importante, por el impacto sobre los precios inmobiliarios de la salida al mercado de los grandes paquetes vendidos a finales de 2017.

puede afectar significativamente a los precios y dificultar la rentabilización de las operaciones. En

este ambiente, y a pesar del interés por reducir sus activos problemáticos *REOs*, puede ser cada vez más difícil determinar un precio que satisfaga las expectativas tanto de compradores como de vendedores. La mejora de las previsiones económicas puede, por el contrario, favorecer las ventas de *NPL*.

Conclusiones

La entrada en vigor de la nueva normativa contable IFRS 9 y, fundamentalmente, los nuevos requerimientos de cobertura para los activos improductivos de la banca producirán un claro incentivo para reducir el peso de los activos problemáticos en el sector. En el caso español se ha producido una reducción del 46% en los activos problemáticos desde diciembre de 2013. Las ventas de paquetes de *NPLs* y *REOs* durante 2017 por parte de los bancos españoles, que alcanzaron casi el 50% de las ventas totales en Europa, y el reajuste de la valoración de los activos problemáticos del Banco Popular tras su venta a Santander, han tenido un papel significativo en esta disminución. En principio a juzgar por los planes estratégicos de reducción de activos problemáticos de los bancos españoles y por las carteras que ya están disponibles, el mercado volverá a ser muy activo en 2018 aunque las dudas sobre el impacto en el mercado de la llegada de un gran número de inmuebles, como consecuencia de las grandes transacciones del año pasado, pueden reducir las expectativas de rentabilidad de los potenciales compradores.

Referencias

- AUTORIDAD BANCARIA EUROPEA (2016), *Report on the dynamics and drivers of non performing exposures in the EU banking sector*.
- (2018), *Consultation paper: Guidelines on management of non-performing and forborne exposures*.

⁷ En estos momentos existen algunos fondos que están también en posición vendedora una vez cubierto su ciclo inversor.

- BANCO CENTRAL EUROPEO (2017), *Guidance to banks on NPLs*.
- (2018), *Addendum to the ECB guidance to banks on NPL*.
- BANCO DE ESPAÑA (2016), Circular 4/2016.
- BAUDINO, P.; ORLANDI, J., y R. ZAMIL (2018), “The identification and measurement of non-performing assets: a cross country comparison”, Bank for International Settlements, *FSI Insights* No 7.
- COMISIÓN EUROPEA (2018a), *Proposal for a regulation on amending the CRR as regards minimum loss coverage for NPEs*.
- (2018b), Second progress report on the reduction of non-performing loans in Europe, *COM* (2018) 133.