

The background of the cover is a photograph of a modern building with a glass facade and a white metal frame. The building has many windows and balconies. To the right of the building, there are green trees. A yellow banner is overlaid on the right side of the image, containing the title and date.

El impacto socioeconómico de Sareb

Actualización 2018

Marzo 2019





Contenido

1. Alcance	3
2. Escenario previo a la creación de Sareb	7
3. Escenario posterior a la creación de Sareb	12
4. Impacto socioeconómico de Sareb	15

1

Alcance



Alcance

Objetivo del informe

La Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, de ahora en adelante Sareb, surge en noviembre de 2012 como uno de los elementos que conformaron la reestructuración y recapitalización del sector bancario español. Su creación formó parte del acuerdo de asistencia financiera suscrito en junio de 2012 entre las autoridades españolas y la Comisión Europea, con la participación del Fondo Monetario Internacional, y recogido en el “Memorando de Entendimiento sobre Condiciones de Política Sectorial Financiera” (MoU).

Sareb fue creado con la misión de gestionar de manera eficiente y desinvertir de forma ordenada la cartera de activos financieros e inmobiliarios procedentes de las nueve entidades que recibieron apoyos públicos (BFA-Bankia, Catalunya Banc, Novagalicia, Banco Gallego, Banco de Valencia, BMN, Liberbank, Caja 3 y CEISS).

Durante sus primeros seis años de actividad, Sareb ha buscado desarrollar su trabajo con rigor y profesionalidad, tratando de contribuir a la recuperación económica y social de una manera sostenible y responsable, y buscando minimizar el impacto para el contribuyente. El presente documento, elaborado por EY a petición de Sareb, busca analizar el impacto que ha tenido en España su creación en términos económicos y sociales para el periodo temporal comprendido entre los ejercicios 2013 y 2018.

En el presente documento, que actualiza la información publicada en el informe que cubría el período 2013-2017⁽¹⁾, se presenta una descripción del escenario previo y el escenario posterior a la creación de Sareb desde la perspectiva de la evolución de determinados indicadores macroeconómicos y se identifican y describen los principales impactos socioeconómicos derivados de la actividad de Sareb durante el período 2013-2018.

Los contenidos del presente documento se han elaborado empleando la siguiente información:

- ▶ Información pública procedente de organismos oficiales (en cada caso se identifican las fuentes de información utilizadas)
- ▶ Información económica, de compras y social de Sareb⁽²⁾ para los ejercicios fiscales 2013-2018⁽³⁾
- ▶ Información obtenida a través de la aplicación de la metodología de cálculo Input-Output, basada en una tabla de entradas y salidas simétricas que representan la interrelación en términos socioeconómicos de las ramas de actividad de una economía. Esta metodología permite medir el efecto multiplicador de una actividad en su cadena de valor, obteniendo la contribución indirecta e inducida⁽⁴⁾

A lo largo del documento se incluyen las aclaraciones oportunas sobre el tratamiento de la información presentada.

⁽¹⁾ Informe disponible en: https://www.sareb.es/file_source/web/contentInstances/documents/files/Informe_impacto_socioeconomico_Sareb.pdf.

⁽²⁾ La información de Sareb incluida en el análisis no ha sido sometida a un proceso de verificación por parte de EY

⁽³⁾ La información de 2018 se corresponde con previsiones de cierre de año

⁽⁴⁾ Para más detalle consultar el apartado “Metodología”

Metodología



Metodología input-output

La metodología input-output empleada por EY para el cálculo de la contribución económica indirecta e inducida y la creación de empleo indirecta e inducida, utiliza unas tablas de entradas y salidas simétricas para representar la interdependencia socioeconómica entre los sectores de actividad de la economía española. A través de la interacción de esta modelización de la economía con elementos como la ocupación laboral, el salario medio y el valor añadido bruto por cada rama de actividad es posible obtener los impactos indirectos e inducidos generados por Sareb en términos económicos y sociales. Para ello, se considera información económica de la compañía, compras realizadas por la misma en España e información social (nº de empleados y salarios pagados) para cada ejercicio fiscal para los que se han calculado los mencionados impactos. Los datos no principales o secundarios empleados en el cálculo (datos de entradas y salidas, consumo de los hogares por sectores, valor añadido bruto a precios básicos por sectores, empleos equivalentes totales y ocupados por sectores, sueldos y salarios por sectores, salario bruto medio por sectores, etc.) corresponden a los datos disponibles y públicos de World Input-Output Database (WIOD 56 sectores) y el Instituto Nacional de Estadística (INE). En todos los cálculos se han considerado las tablas más recientes disponibles.



Contribución directa

La contribución económica directa de Sareb (Valor Añadido Bruto) en España corresponde al beneficio antes de impuestos e intereses más las amortizaciones y depreciaciones y los salarios de los trabajadores de la compañía durante los ejercicios del 2013 a 2018. La contribución social directa de Sareb en España corresponde al número de empleados de la compañía en España para cada uno de los ejercicios.



Contribución indirecta

Para el cálculo de la contribución indirecta de Sareb en España los datos de compras de cada año incluido en el alcance temporal del informe en España han sido mapeados de acuerdo a los sectores de la tabla de entradas y salidas de WIOD para España, para analizar su impacto sobre la ocupación, el salario y el valor añadido bruto de la economía.



Contribución inducida

Para el cálculo de la contribución inducida de Sareb en España se han tenido en cuenta los salarios netos generados de manera directa e indirecta, extrayendo la parte dedicada al ahorro. Se ha empleado la tasa de ahorro de los hogares en el periodo 2013-2017 sin incluir a las Instituciones sin Ánimo de Lucro al Servicio de los Hogares (IFLSH). Los salarios netos generados de manera directa e indirecta han sido considerados como entradas en la economía local, según el consumo total de los hogares en los diferentes sectores de la economía de España, para analizar su impacto sobre la ocupación, el salario y el valor añadido bruto de la economía.



Contribución tributaria

Para el cálculo de la contribución tributaria se han tenido en cuenta los tributos que Sareb paga y recauda, incluyendo los Impuestos sobre el Valor Añadido (IVA), las retenciones al trabajo (IRPF), las contribuciones a la Seguridad Social, el Impuesto sobre Sociedades, el Impuesto sobre los Bienes Inmuebles (IBI), el Impuesto sobre Actividades Económicas, así como otros impuestos y tributos. Se han tenido en cuenta, por tanto, los impuestos relacionados con las actividades de Sareb (aquellos que suponen un coste para las mismas e impactan en sus resultados) y los impuestos que se ingresan por cuenta de terceros.



Otros impactos

Para los cálculos de la contribución financiera (derivada del pago de la deuda avalada por el Estado y de los intereses de dicha deuda), el impacto sectorial y el impacto social derivado de la puesta a disposición de personas en riesgo de exclusión se han utilizado directamente los datos facilitados por Sareb.

2

Escenario previo a la creación de Sareb



Escenario previo a la creación de Sareb

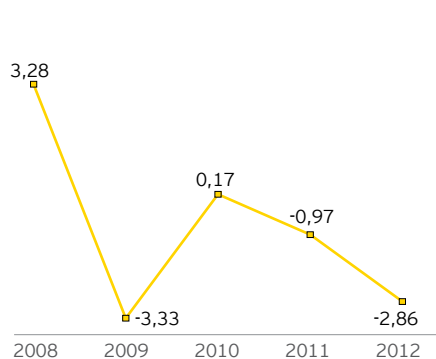
Evolución del contexto macroeconómico

Los efectos de la crisis financiera internacional de carácter sistémico, iniciada en el año 2007, pronto se manifestaron en la economía española, como se puso de manifiesto en algunos de los indicadores más representativos.

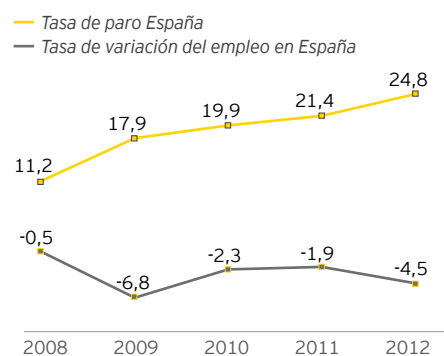


La evolución del PIB, el empleo y la prima de riesgo se vieron afectados por la crisis en España a partir de 2008, con un crecimiento interanual del PIB⁽¹⁾ del -2,9% y la tasa de paro⁽¹⁾ del 24,8% en 2012, año en el que la prima de riesgo⁽²⁾ se situó en el máximo (alrededor de los 640 puntos)

Crecimiento interanual del PIB y tasa de paro en España ⁽¹⁾

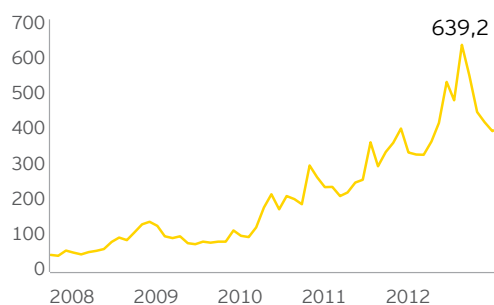


El Producto Interior Bruto de España evolucionó desde una tasa superior al 3% en 2008 hasta casi un -3% en 2012.



Las consecuencias también se manifestaron en el empleo. En 2012 la tasa de paro alcanzó su máximo (24,8%), mientras que la caída más acusada del empleo (-6,8% anual) se produjo en 2009.

Prima de riesgo de España ⁽²⁾



La prima de riesgo, indicador que expresa la diferencia en el interés asociado a la deuda emitida por un país cuyos activos presentan mayor riesgo frente a los de otro país con menos riesgo, aumentó de manera continuada tomando sus valores máximos en julio de 2012.

Los precios de los activos se deterioraron y se produjeron restricciones al crédito, con impacto en el crecimiento, afectando a PYMES y hogares.

⁽¹⁾ Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

⁽²⁾ Fuente: Bloomberg

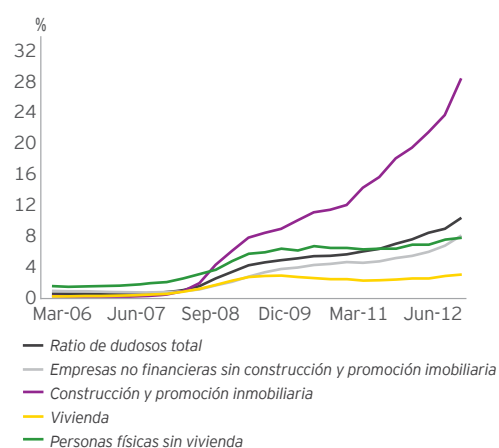
Impacto de la crisis inmobiliaria en el sector financiero

En 2007 el sector financiero concentraba un elevado volumen de crédito concedido al sector de la construcción e inmobiliario. Como consecuencia de la crisis, el ratio de activos dudosos aumentó significativamente en los siguientes ejercicios. El precio de la vivienda evolucionó negativamente agravando los efectos de la crisis.



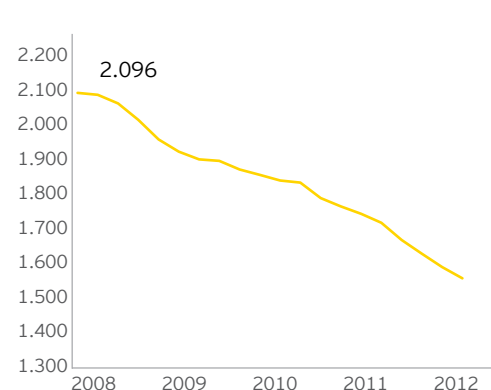
El elevado volumen de crédito y el creciente ratio de dudosos impactaron al conjunto del sector financiero durante la crisis. Desde 2008 a 2012 el precio de la vivienda⁽³⁾ cayó un 21,5% aproximadamente

Ratio de dudosos por sectores⁽¹⁾



En 2007 alrededor del 60% del volumen de crédito concedido correspondía al sector de la construcción e inmobiliario⁽²⁾. Esta concentración de crédito suponía un factor de riesgo elevado para la economía española, que se materializó a partir de 2007, momento en el que el ratio de activos dudosos (aquellos cuya probabilidad de devolución es baja; el periodo de retraso en el pago ha de ser superior a tres meses) aumentó para todos los sectores de actividad y de manera más acentuada en el sector de la construcción e inmobiliario.

Precio de vivienda libre (€/m²)⁽³⁾



El precio del metro cuadrado de vivienda libre en España tomó su valor máximo en 2008, 2.096 euros, tras un periodo continuado de aumento desde 2004, en el que el valor era de 1.400 €/m².

Los precios cayeron desde 2008 hasta 2014. En 2012 la caída acumulada de precios rondaba el 21,5%.

⁽¹⁾ Fuente: Banco de España (2012). Informe de Estabilidad Financiera noviembre 2012

⁽²⁾ Fuente: Banco de España. (2014). Informe Anual 2014

⁽³⁾ Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)



Memorando de Entendimiento (MoU)

En un contexto de crisis financiera, y ante el posible empeoramiento de los efectos descritos, el Estado Español, en coordinación con la Unión Europea, adoptó una serie de medidas de contención que culminaron con la firma del “Memorando de Entendimiento sobre condiciones de Política Sectorial Financiera” (MoU) en 2012. Este elemento fue clave en el programa de recapitalización europeo y en él se recogían las tres siguientes acciones:

A

Determinación de las necesidades de capital de cada banco, mediante un análisis general de la calidad de los activos del sector bancario y una prueba de resistencia banco por banco (*stress test*)

B

Recapitalización, reestructuración y/o resolución de los bancos débiles, sobre la base de planes que abordasen los déficits de capital detectados en la prueba de resistencia

C

Segregación de los activos problemáticos de los bancos que recibieran apoyo público para su recapitalización y transferencia de sus activos deteriorados a una entidad externa de gestión, que se denominó Sareb

Tras la realización de la prueba de resistencia definida en el MoU, los bancos españoles se distinguieron en cuatro grupos:

Grupo 0

Bancos sin déficit de capital y que no requieran por tanto la adopción de medidas

Grupo 1

Entidades que ya habían sido intervenidas por el FROB

Grupo 2

Bancos con déficit de capital que no podrían afrontar dicho déficit de forma privada y sin ayuda estatal

Grupo 3

Bancos con déficit de capital que contaban con planes fiables de recapitalización y podían afrontarlo sin ayuda estatal

Fijación de precios administrativos de los activos

Los activos problemáticos identificados en las entidades se dieron de baja de sus balances y se transfirieron a Sareb a un precio administrativo



Grupo 1:

- ▶ BFA-Bankia
- ▶ Catalunya Banc
- ▶ Novagalicia Banco
- ▶ Banco Gallego
- ▶ Banco de Valencia

Grupo 2:

- ▶ BMN
- ▶ Liberbank
- ▶ Caja 3
- ▶ CEISS




50.781M€
de activos⁽¹⁾

⁽¹⁾ Precio de transferencia establecido por las autoridades.

Constitución y características de Sareb

Cumpliendo con lo establecido en el tercer punto del MoU, el FROB constituyó el 28 de noviembre de 2012 la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria S.A., conocida como Sareb, con las siguientes características:



Horizonte temporal

15 años
(2012-2027)



Participación

45,9%

Pública
(FROB)

54,1%

Privada
(Banca española y
compañías aseguradoras)



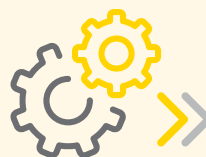
Principales actividades

- ▶ Gestión y liquidación de préstamos
- ▶ Gestión y venta de inmuebles



Objetivos

- ▶ Gestionar y vender ordenadamente los préstamos y activos inmobiliarios recibidos de las entidades cedentes.
- ▶ Dotar de liquidez a esas entidades cedentes
- ▶ Promover la reactivación del mercado inmobiliario



Funciones

- ▶ Optimizar los niveles de recuperación y preservación del valor
- ▶ Minimizar el impacto de la crisis financiera
- ▶ Minimizar costes y carga sobre los contribuyentes
- ▶ Reembolsar plenamente sus pasivos
- ▶ Utilizar eficientemente el capital



Cartera

50.781 M€
de activos



Valor activos
financieros

39.438 M €

Nº activos
financieros

90.765



Valor activos
inmobiliarios

11.343 M €

Nº activos
inmobiliarios

107.446

Transferidos por las entidades de los Grupos 1 (31 de diciembre de 2012) y 2 (28 de febrero de 2013) a Sareb a cambio de bonos propios avalados por el Estado. Una parte significativa del importe pagado (19.900⁽¹⁾ M€) fue considerada ayudas de Estado por la Comisión Europea, aunque fue aportada por Sareb.

⁽¹⁾ Fuente: European Commission. Directorate-General for Competition

3

Escenario posterior a la creación de Sareb



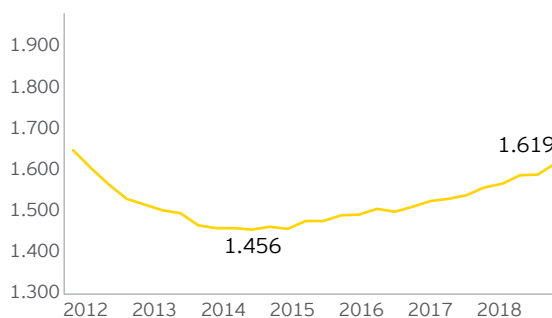
Evolución del sector de la construcción e inmobiliario

A partir de la creación de Sareb, junto con el desarrollo del resto de medidas del proceso de reestructuración del sector bancario en España, se apreció una evolución positiva de indicadores relevantes y representativos del sector de la construcción e inmobiliario. El precio la vivienda libre logró estabilizarse y la inversión extranjera en el sector se reactivó tras el cierre de operaciones inmobiliarias que sirvieron de referencia.



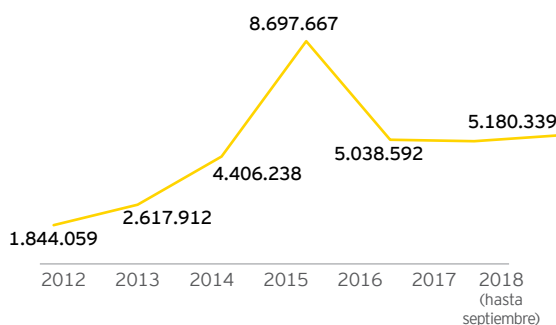
El precio de la vivienda se está recuperando y la inversión extranjera en España en actividades de construcción e inmobiliarias se reactivó desde el año 2012

Precio de vivienda libre (€/m²)⁽¹⁾



Tras un periodo continuado de disminución hasta el año 2014, en el que tomó un valor de 1.456 euros, el precio del m² de vivienda libre en España logró estabilizarse y crecer progresivamente desde comienzos de 2015. A cierre de 2018 alcanzó un valor de 1.619 euros.

Inversión extranjera en España en actividades de construcción e inmobiliarias (miles de euros)⁽²⁾



La mejora producida en el sector de la construcción e inmobiliario atrajo a inversores internacionales que vieron en el crecimiento de la economía española una oportunidad.

Sareb llevó a cabo operaciones inmobiliarias con inversores que sirvieron de referencia y punto de partida para la reactivación del sector. En el periodo 2012-2015 se observó un aumento de la inversión extranjera de más del 300%, rondando los 5.000 millones de euros desde 2016.

⁽¹⁾ Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

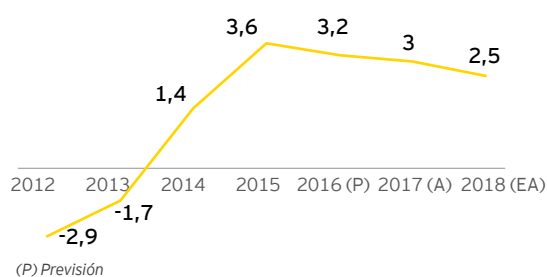
⁽²⁾ Fuente: Ministerio de Economía y Empresa



Evolución del contexto macroeconómico

La evolución positiva observada en el sector de la construcción e inmobiliario también se pudo apreciar en la evolución de indicadores macroeconómicos representativos como el Producto Interior Bruto (PIB), que empezó a crecer, y la prima de riesgo, que disminuyó significativamente.

Crecimiento interanual del PIB y previsiones⁽¹⁾



El Producto Interior Bruto de España evolucionó positivamente, pasando de tasas negativas del 2,9% en 2012 a crecimientos del 3,6% en 2015, bajando paulatinamente hasta alcanzar el 2,5% a finales de 2018.



Desde el desarrollo de las acciones recogidas en el MoU, el PIB ha vuelto a tener crecimiento positivo y la prima de riesgo se ha estabilizado tras un periodo prolongado de disminución

Prima de riesgo de España⁽²⁾



Desde 2013, la prima de riesgo disminuyó de manera progresiva hasta estabilizarse al final del año 2014, cuando se situó en valores cercanos a los 100 puntos básicos.

La liberación de activos improductivos al sector bancario y la gestión de parte de dichos activos realizada por Sareb contribuyó a la activación del crédito y a la reducción progresiva de los activos dudosos del sector de la construcción e inmobiliario en los balances de las entidades financieras.

⁽¹⁾ Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE). Previsiones: Banco de España.

⁽²⁾ Fuente: Bloomberg

4

Impacto socioeconómico de Sareb



Impacto socioeconómico de Sareb

Tipología de impactos

Los impactos generados por Sareb durante sus primeros seis años de actividad se clasifican en los tres siguientes tipos de impacto:



Impacto agregado en términos económicos

Contribución económica

- ▶ Contribución económica directa de Sareb en España (Valor Añadido Bruto)
- ▶ Contribución económica indirecta de Sareb en España (derivada de la compra a proveedores)
- ▶ Contribución económica inducida de Sareb en España (derivada del gasto de los empleados y de los de sus proveedores)

Contribución financiera

- ▶ Pago de deuda avalada por el Estado
- ▶ Pago de intereses sobre la deuda avalada por el Estado

Contribución tributaria

- ▶ Contribución tributaria de Sareb en España por tipología de impuesto



Impacto sectorial

- ▶ Contribución al sector financiero e inmobiliario
- ▶ Distribución del gasto asociado a la gestión de la cartera de activos inmobiliarios por región
- ▶ Dinamización de economías locales y del sector de la construcción e inmobiliario



Impacto social

Creación de empleo

- ▶ Contribución directa de Sareb al empleo en España (generación de empleo directo)
- ▶ Contribución indirecta de Sareb al empleo en España (derivada de la compra a proveedores)
- ▶ Contribución inducida de Sareb al empleo en España (derivada del gasto de los salarios de empleados y proveedores)

Vivienda social

- ▶ Número de viviendas puestas a disposición de colectivos en riesgo de exclusión a través de cesiones a ayuntamientos y comunidades autónomas
- ▶ Número de beneficiarios de los programas de vivienda social

Impacto agregado en términos económicos



El impacto agregado⁽¹⁾ de Sareb corresponde a un 0,41% del PIB acumulado nacional para el periodo 2013-2018⁽²⁾

1 € de valor añadido bruto generado por Sareb ha contribuido a generar 0,89€ de valor añadido en la economía española durante los seis años de actividad de la compañía⁽³⁾

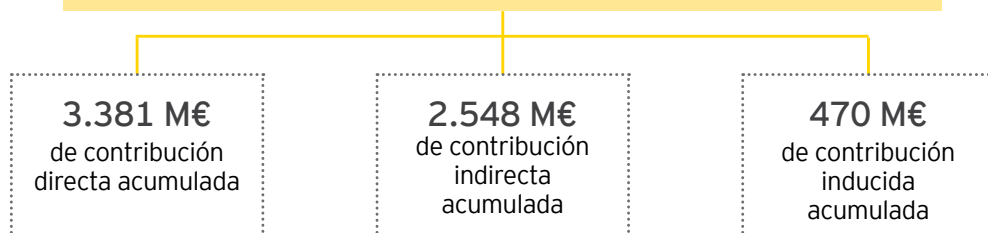
27.329 M€ de contribución económica, financiera y tributaria acumulada⁽¹⁾ de Sareb a la economía española durante sus seis años de actividad



Contribución económica

Sareb, en el desempeño de su actividad, contribuye de forma directa a la economía española a través de la generación del Valor Añadido Bruto (Resultado de explotación + gastos de personal + depreciaciones y amortizaciones), de forma indirecta a través del Valor Añadido Bruto generado en los sectores que se benefician indirectamente del gastos de los proveedores de la entidad y de forma inducida a través del efecto multiplicador de los empleados (tanto propios como de los proveedores) cuando gastan sus salarios en la economía general.

Contribución económica directa, indirecta e inducida acumulada de Sareb de 6.399 M€ a la economía española



⁽¹⁾ El impacto agregado en términos económicos resulta de sumar la contribución económica directa, indirecta e inducida de Sareb en el periodo 2013-2018, la contribución financiera acumulada y la contribución tributaria acumulada (ver página siguiente).

⁽²⁾ Corresponde al acumulado de la contribución total de Sareb en el periodo 2013-2018 dividido entre el acumulado del PIB total nacional en el mismo periodo (datos del PIB procedentes del INE).

⁽³⁾ Corresponde a la contribución indirecta e inducida acumulada dividida entre la contribución directa acumulada



El impacto generado por Sareb a través de las compras realizadas a sus proveedores y el gasto de sus empleados y los de sus proveedores ha contribuido de manera significativa sobre nueve sectores de la economía española. Destaca la contribución económica indirecta sobre las Actividades Profesionales, Científicas y Técnicas y las Actividades Financieras y de Seguros.

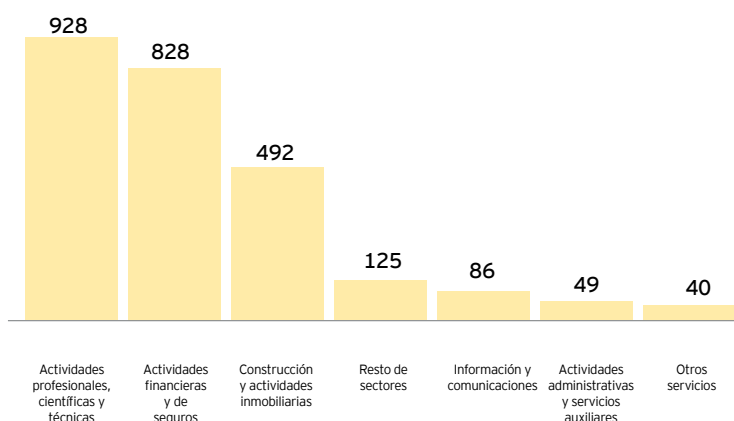


El 19% de la contribución económica indirecta⁽¹⁾ de Sareb y el 20% de la inducida⁽¹⁾ se generan en actividades inmobiliarias y de construcción

Contribución económica indirecta acumulada⁽¹⁾

2.548 M€

generados sobre los sectores que se benefician indirectamente del gasto de la compañía en sus proveedores en el periodo 2013-2018

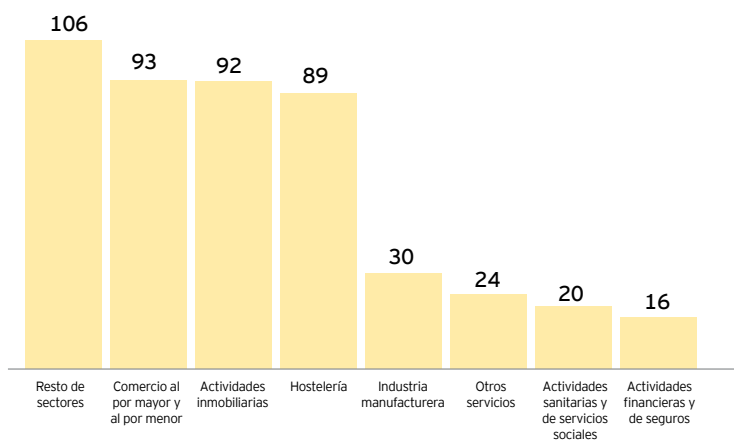


Datos en millones de euros

Contribución económica inducida acumulada⁽¹⁾

470 M€

generados en los sectores que se benefician del efecto multiplicador del gasto de sus empleados y los de sus proveedores en la economía en general



Datos en millones de euros

⁽¹⁾Corresponde a la contribución a esos sectores sobre el total de contribución económica indirecta e inducida respectivamente.

Impacto agregado en términos económicos (continuación)



Sareb ha amortizado un 29,6% de la deuda senior⁽¹⁾ contraída en el momento de la creación de la compañía



Contribución financiera

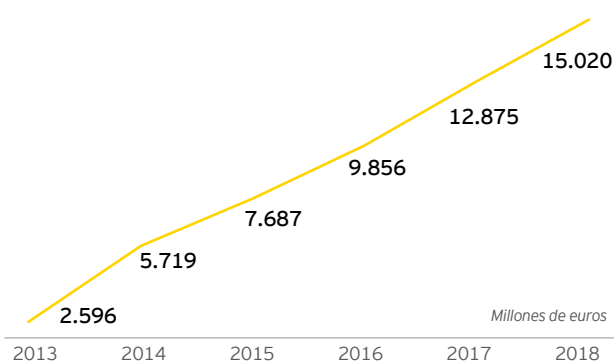
Para llevar a cabo la adquisición de los activos procedentes de las entidades cedentes, Sareb llevó a cabo la emisión de deuda propia, evitando el impacto en el erario público. Esta deuda senior estaba avalada por el Estado, y era canjeable ante el Banco Central Europeo, lo que permitió dotar de liquidez inmediata a las entidades financieras rescatadas.

Pago de deuda avalada por el Estado⁽²⁾

15.020 M€

destinados a la amortización de deuda senior (2013-2018)

Durante sus primeros cinco años de actividad, Sareb ha logrado amortizar 15.020 millones de euros, el 29,6% de la deuda adquirida en el momento de su creación.



Pago de intereses sobre la deuda avalada por el Estado⁽²⁾

4.842 M€

pagados en intereses sobre la deuda avalada por el Estado

Entre los costes financieros de Sareb se encuentra el pago de los intereses de la deuda senior emitida para el pago de activos. A través del pago de estos intereses, la compañía evita que se active el aval del Estado. Del total pagado por la compañía en intereses fijos y variables, 2.785 millones de euros han sido pagados a las entidades cedentes.

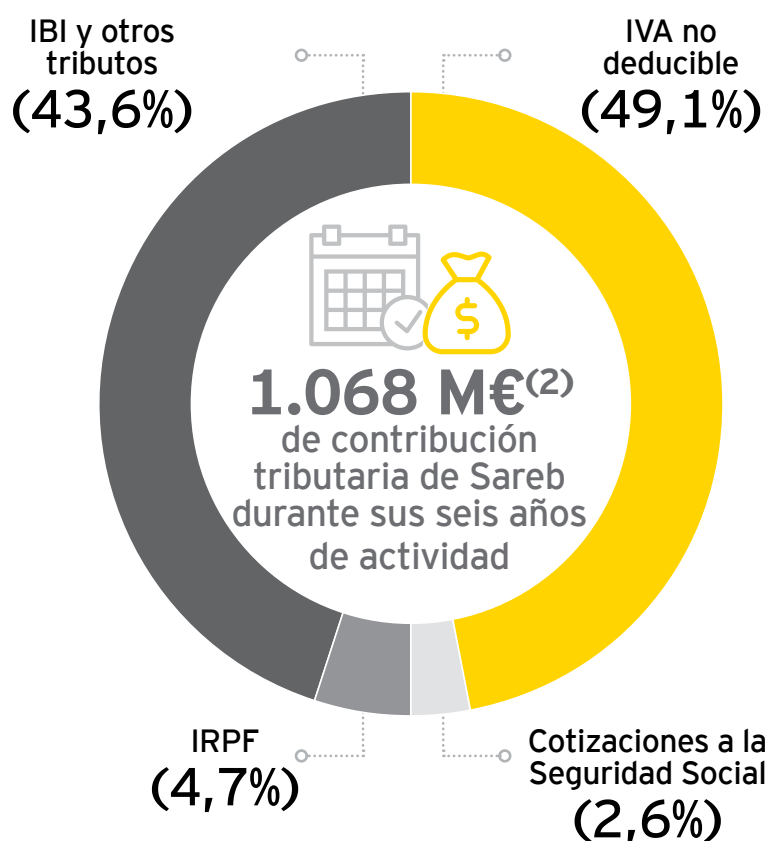
⁽¹⁾ Corresponde a la cantidad amortizada en el periodo 2013-2018 dividida entre el total de la deuda emitida (50.891M€).

⁽²⁾ Fuente: Sareb



Contribución tributaria

Sareb contribuye al sector público español gracias al pago de impuestos. Algunos se hacen de forma directa, mientras que otros son recaudados gracias a su actividad mediante clientes y empleados.



Los tributos pagados por Sareb durante sus seis años de actividad equivalen aproximadamente al presupuesto total de ayuntamientos como Valencia y A Coruña juntos⁽¹⁾

⁽¹⁾ Fuente: Presupuestos municipales 2018 del Ayuntamiento de A Coruña (246,8 M€), Presupuestos municipales 2018 del Ayuntamiento de Valencia 2018 (908,7 M€).

⁽²⁾ Fuente: Sareb

Impacto sectorial



Sareb ha desinvertido un 32,6% de sus activos durante sus seis años de actividad



Contribución al sistema financiero e inmobiliario

La entidad nació con un cometido a 15 años, por lo que la desinversión de su cartera de activos, tanto financieros como inmobiliarios, es un indicador de su impacto a nivel económico dado que permite a ambos sectores, con un peso de 16% de la economía española⁽¹⁾, reactivarse y desarrollarse. La actividad de Sareb consiste fundamentalmente en la gestión de préstamos y la gestión de inmuebles, de lo cual destaca:

Gestión de préstamos

De los ingresos por esta gestión, destacan los derivados de su cancelación y venta, Planes de Dinamización de Ventas (PDVs) y liquidación de colaterales. Los PDVs son acuerdos que permiten a los acreditados y deudores de Sareb cancelar la deuda mediante la venta de los inmuebles que figuran como garantía de los préstamos. Desde su creación Sareb ha logrado reducir el número de deudores de 17.345 a 13.239 a cierre de 2018.

13% de los ingresos provenientes de acuerdos comerciales con empresas del sector, fundamentalmente PYMES⁽²⁾

4.106 deudores menos desde la creación de Sareb (23,6% de reducción)⁽³⁾

Gestión de inmuebles (venta y alquiler)

La venta de activos inmobiliarios es una de las principales actividades de Sareb junto con la gestión de préstamos. Asimismo, el incentivo del alquiler es una vía alternativa que la entidad utiliza para la desinversión, y que ayuda a reducir los costes asociados a los inmuebles.

89.500 inmuebles vendidos⁽³⁾

7.552 inmuebles alquilados⁽³⁾

19.537 personas beneficiadas por el alquiler de viviendas⁽⁴⁾

1.000 activos terciarios alquilados⁽³⁾

Sareb ha destinado un total de 1.331,3 M€ a la gestión y comercialización de activos, logrando desinvertir 16.541 M€ (32,6% de la cartera, de 50.781 M€ a 34.240 M€). Durante 2013 y 2014 la gestión y comercialización de los activos fue llevada a cabo por las entidades cedentes, y a partir de 2015 esta gestión se adjudicó a los *servicers* (Altamira, Haya, Servihabitat y Solvia). Los *servicers* comparten intereses con la compañía y realizan una gestión integral sobre la cartera de activos, contribuyendo a la profesionalización del sector inmobiliario.

1.331 M€ destinados a la gestión y comercialización de activos⁽³⁾

16.541 M€ desinvertidos⁽³⁾ desde la creación de Sareb

⁽¹⁾ Corresponde al porcentaje que supone el PIB de los sectores financiero (sin seguros) e inmobiliario sobre el PIB total nacional (período 2013-2017)

⁽²⁾ Promedio del porcentaje de PDVs y liquidaciones de colaterales residenciales en ingresos totales entre los años 2013 - 2018

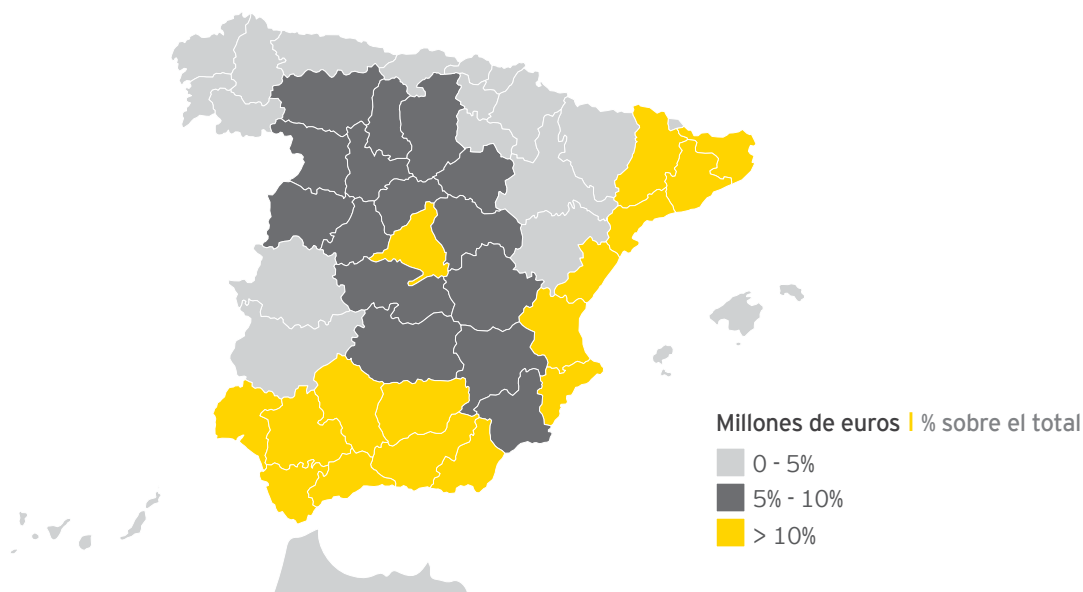
⁽³⁾ Fuente: Sareb. Datos a cierre de 2018.

⁽⁴⁾ Estimación derivada del cálculo del tamaño medio de los hogares elaborado por el INE (2,49 personas en 2017).



Distribución del gasto asociado a la gestión de la cartera de activos inmobiliarios por región

Sareb genera un impacto directo derivado de la actividad de gestión de activos inmobiliarios en las regiones en las que se distribuye su cartera de inmuebles. El pago de comunidades de vecinos y del Impuesto de Bienes e Inmuebles, además de los costes de mantenimiento y el pago a los *servicers* que realizan la gestión de manera local, ha supuesto un total de 2.350 millones de euros⁽¹⁾ desde el año 2013, distribuidos de la siguiente manera:



Andalucía 278,9 11,9%	Castilla y León 176,2 7,5%	Extremadura 34,6 1,5%	País Vasco 7,1 0,3%
Aragón 56,4 2,4%	Cataluña 468,8 19,9%	Galicia 80,7 3,4%	Principado de Asturias 49,3 2,1%
Canarias 76,1 3,2%	Ceuta y Melilla 15,9 0,7%	Islas Baleares 46,3 2%	Región de Murcia 127,6 5,4%
Cantabria 44,7 1,9%	Comunidad de Madrid 284,4 12,1%	La Rioja 23,6 1%	
Castilla - La Mancha 175,7 7,5%	Comunidad Valenciana 386,6 16,5%	Navarra 17,2 0,7%	



La gestión de activos inmobiliarios ha supuesto una contribución de 2.350 millones de euros⁽¹⁾, repartida por toda la geografía española

Sareb ha destinado un total de 552,3 millones de euros⁽²⁾ al pago comunidades de vecinos y mantenimiento de su cartera de activos inmobiliarios

⁽¹⁾⁽²⁾ Fuente: Sareb

Impacto sectorial (continuación)

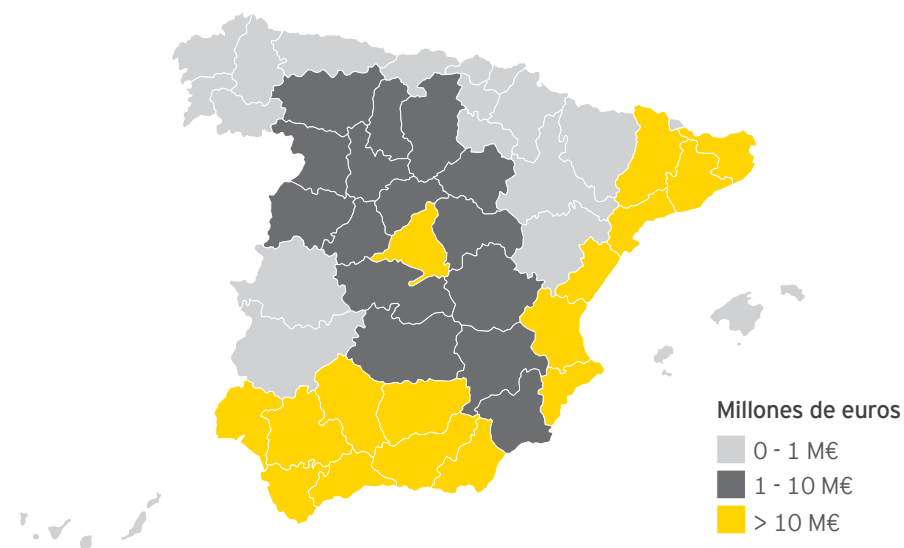


Sareb ha invertido más de 133 millones de euros en la finalización de obras que se encontraban sin terminar y en el desarrollo de suelos⁽¹⁾



Dinamización de economías locales y del sector de la construcción e inmobiliario

Sareb ha invertido cerca de 133 millones de euros⁽¹⁾ en la finalización de obras y en la construcción de viviendas en sus suelos. Desde su nacimiento, la compañía ha aprobado la construcción de 6.958 viviendas⁽¹⁾, algunas de las cuales ya se han terminado. El desarrollo inmobiliario ha sido uno de los pilares de la entidad, reanudando proyectos paralizados y creando nuevas promociones en suelos que se encontraban sin desarrollar.



Andalucía 22,8	Cataluña 26,6	Islas Baleares 0,4
Canarias 1,8	Comunidad de Madrid 32	La Rioja 0,01
Cantabria 4,3	Comunidad Valenciana 32,5	Principado de Asturias 1,4
Castilla - La Mancha 1,2	Extremadura 1,5	Región de Murcia 0,1
Castilla y León 3,7	Galicia 4,7	

⁽¹⁾Fuente: Sareb (cifra a cierre de 2018)

Impacto social

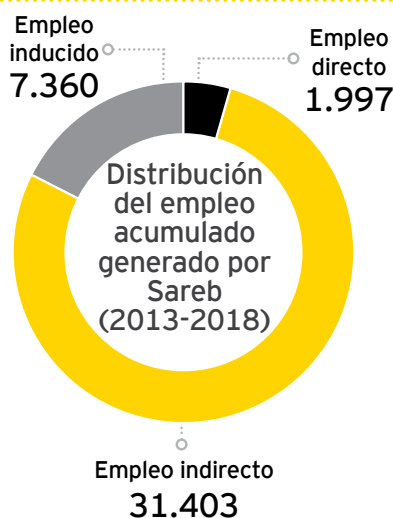
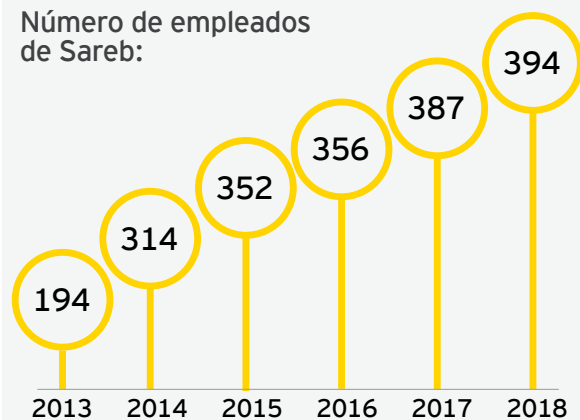


Creación de empleo

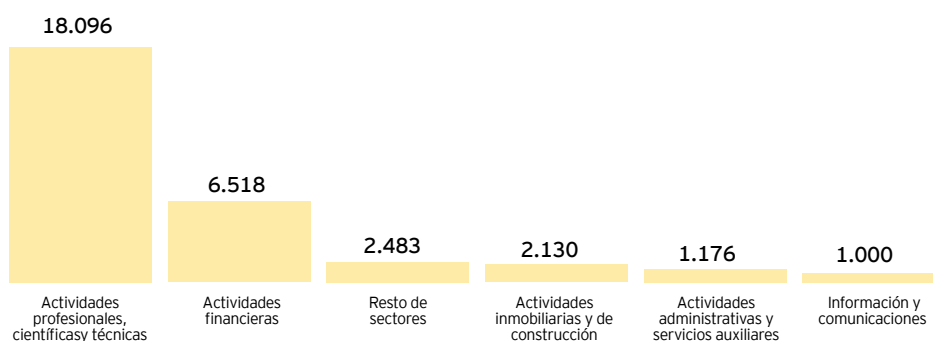
Sareb contribuye de forma directa, indirecta (derivada de la compra a proveedores) e inducida (derivada del gasto de los salarios de empleados y proveedores) a la creación y al mantenimiento de empleo en España.

40.760 puestos de trabajo creados de forma directa, indirecta e inducida acumulados en los seis años de actividad de Sareb

Número de empleados de Sareb:



Distribución sectorial de los puestos de trabajo indirectos creados de manera acumulada (2013-2018):



Por cada empleado directo de Sareb, se generan 19 puestos⁽¹⁾ de trabajo indirectos e inducidos

⁽¹⁾ Corresponde al acumulado de empleos indirectos e inducidos dividido entre el acumulado de empleos directos

Impacto social (continuación)



Sareb ha destinado 4.000 viviendas⁽²⁾ a fines sociales (2.367⁽²⁾ de ellas ya comprometidas en convenios con comunidades autónomas y ayuntamientos)

5.893 personas⁽¹⁾ ya se pueden beneficiar de estos programas de vivienda social

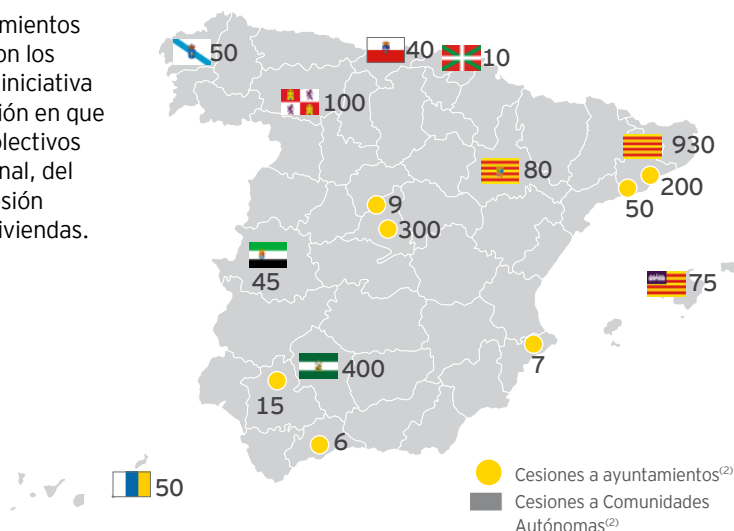


Programa de ayuda a la vivienda social

En colaboración con diversas comunidades autónomas, Sareb cede viviendas con el objetivo de paliar la situación de colectivos en riesgo de exclusión.

Programa de ayuda a colectivos en situación de emergencia social

En colaboración con ayuntamientos de las grandes ciudades y con los organismos de las CCAA, la iniciativa contribuye a paliar la situación en que se ven inmersos distintos colectivos ante una situación excepcional, del tipo que sea, mediante la cesión temporal del usufructo de viviendas.



Programa de alquiler alternativo asequible

En colaboración con los Servicios Sociales de comunidades autónomas y ayuntamientos, este programa busca proporcionar una solución habitacional alternativa a familias en situación de vulnerabilidad, a través de la activación de un procedimiento de mediación con los ocupantes del activo.



191 regularizaciones mediante alquiler social bonificado⁽²⁾



764 personas se benefician de los acuerdos propios para la cesión de viviendas⁽²⁾

⁽¹⁾ Estimación a partir del tamaño medio de los hogares según el INE (2,49 personas en 2017) (consideración viviendas comprometidas)

⁽²⁾ Fuente: Sareb

⁽²⁾ Fuente: Sareb. Estimación propia calculada para una media de 4 personas por vivienda en los inmuebles cedidos a través de acuerdos propios de Sareb.)

Acerca de EY

EY es líder mundial en servicios de auditoría, fiscalidad, asesoramiento en transacciones y consultoría. Los análisis y los servicios de calidad que ofrecemos ayudan a crear confianza en los mercados de capitales y las economías de todo el mundo. Desarrollamos líderes destacados que trabajan en equipo para cumplir los compromisos adquiridos con nuestros grupos de interés. Con ello, desempeñamos un papel esencial en la creación de un mundo laboral mejor para nuestros empleados, nuestros clientes y la sociedad.

EY hace referencia a la organización internacional y podría referirse a una o varias de las empresas de Ernst & Young Global Limited y cada una de ellas es una persona jurídica independiente. Ernst & Young Global Limited es una sociedad británica de responsabilidad limitada por garantía (*company limited by guarantee*) y no presta servicios a clientes. Para ampliar la información sobre nuestra organización, entre en ey.com.

© 2019 Ernst & Young Abogados, S.L.P.
Todos los derechos reservados.

ED None

ey.com/es