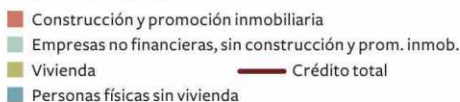




El riesgo inmobiliario de la banca

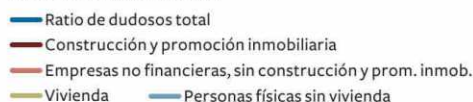
■ CRÉDITOS AL SECTOR PRIVADO RESIDENTE

Tasa de variación anual

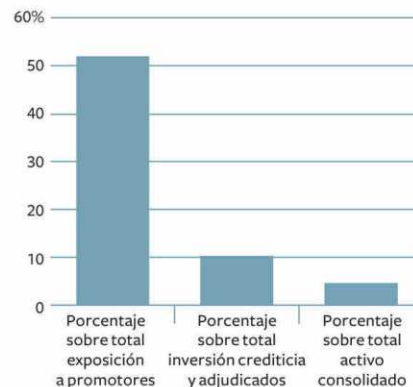


■ EVOLUCIÓN DE LA RATIO DE DUDOSOS

En % sobre el total de créditos



■ EXPOSICIÓN PROBLEMÁTICA AL SECTOR PROMOTOR



Fuente: Banco de España.

EL PAÍS

La banca tiene el mismo volumen de 'ladrillo tóxico' que hace un año

Los créditos malos se mantienen en 176.000 millones por la falta de ventas

ÍÑIGO DE BARRÓN
Madrid

Un año después todo sigue igual. El balance inmobiliario del sector financiero no es muy alentador porque es el verdadero *agujero negro* que lastra el futuro de bancos y cajas. Hace un año, en junio de 2010, la "exposición potencialmente problemática" al ladrillo era de 180.800 millones. Doce meses después, está en 176.000 millones, un 2,6% menos, lo que permite decir que el problema sigue enquistado en los balances bancarios.

Sin embargo, los últimos exámenes de la Autoridad Bancaria Europea (EBA, por sus siglas en inglés) solo han tenido en cuenta la inversión en deuda pública para calcular el capital que necesitan las entidades en el futuro. Los hechos demuestran que en el caso español la inversión inmobiliaria sigue siendo el problema fundamental. Sobre todo porque la mochila de activos problemáticos en el ladrillo no se reparte a partes iguales entre las entida-

El Informe de Estabilidad Financiera del Banco de España de noviembre ofreció la cifra agregada del problema, 176.000 millones, pero no el desglose que sí

dio el año anterior. Es decir, qué parte de estos créditos son morosos, cuántos subestándar (que están al corriente de pago pero son de un sector problemático), cómo han evolucionado los activos adjudicados y cómo los fallidos.

Pese a esta menor transparencia, los expertos consideran que la congelación de los activos tóxicos se debe a que "las entidades siguen refinanciando a las empresas inmobiliarias con problemas. Estamos en la segunda ronda de refinanciación, no sé si veremos la tercera", comenta José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universitat Pompeu Fabra. Según sus cálculos, el único movimiento que está haciendo la banca en este sector es promocionar los mejores suelos de su cartera. "Son propiedades en buenos sitios de grandes capitales, que los promocionan empresas de su máxima confianza, en algunos casos extranjeras", apunta García Montalvo. En su opinión, el crédito a la construcción sigue cayendo con fuerza mientras crece levemente el promotor por estas razones.

Las grandes inmobiliarias coinciden en la mala situación que reflejan los datos del Banco de España. El presidente del lobby de las grandes inmobiliarias,

el G-14, Pedro Pérez, dice que el sector está viviendo "otra recesión dentro de la recesión". "Pensábamos que habíamos tocado fondo y acabaremos el año con solo 80.000 viviendas iniciadas y 250.000 desempleados más del sector", lamenta.

Los 176.000 millones de créditos problemáticos representan más de la mitad del dinero (un

La refinanciación de promotoras no deja caer los préstamos problemáticos

La morosidad en construcción y promoción subió al 17,1% en junio

52%) que las entidades tienen prestado a los promotores, que atraviesan su cuarto año consecutivo de crisis ante el parón en las ventas y las dificultades de financiación.

La cobertura con provisiones (específicas y genéricas) alcanza el 33% de los préstamos con pro-

blemas. En cuanto a los morosos, el supervisor dice que "han aumentado ligeramente". El sector tiene una tasa conjunta del 7,2% hasta agosto, último dato disponible. Sin embargo, en construcción y promoción se eleva hasta el 17,1%, frente al 11% de un año antes.

El organismo que preside Miguel Fernández Ordóñez destaca que desde que se iniciara la reestructuración del sistema financiero hasta junio de 2011, las entidades han realizado saneamientos por 105.000 millones, en torno al 10% del PIB español.

El supervisor admite "un escenario difícil para la cuenta de resultados del sector". La razón es que el margen financiero seguirá cayendo por el incremento del coste del dinero, la caída del volumen y las mayores provisiones que serán necesarias. Los gastos del sector han subido, entre junio de 2010 y junio de 2011, un 4,9% por las compras internacionales. Mientras tanto, las cajas de ahorros han reducido sus costes un 5,5% en doce meses.

Por último, el informe destaca que el *core capital* (capital de máxima calidad) ha subido del 8% al 8,5%. A la vez, los activos ponderados por riesgos se redujeron un 5,6% por la caída del crédito.