



# Els anys que els bancs van viure perillosament

Durant el 'boom' van inflar el valor de taxació un 29% i van concedir les mateixes hipoteques a treballadors temporals i indefinits

BERTA ROIG  
BARCELONA

S'imaginem entrant a una oficina d'una entitat financera amb un contracte temporal sota el braç per demanar una hipoteca i sortir amb un sí com a resposta? I s'imaginem que el banc en qüestió no els fa pagar un plus per cobrir la més alta probabilitat que es quedin a l'atur i tinguin problemes per pagar les quotes? Doncs això, que segurament un alumne de primària podria veure que és bastant contrari a la lògica més bàsica, és el que van estar fent de manera generalitzada bancs i caixes durant els anys d'explosió econòmica. I això és el que es posa de manifest en l'estudi dels professors de la Universitat Pompeu Fabra Ozlem Akin, José García Montalvo, Jaume García Villar, José Luis Peydró i Josep Maria Raya, *The real estate and credit bubble: evidence from Spain* ("La bombolla immobiliària i de crèdit: el cas espanyol").

El problema, segons explica García Montalvo, és que les directrius que es marcaven des de dalt eren "molt laxes", i encara ho eren més en la majoria de caixes d'estalvi, hi afegeix. "El seu model de governança no era precisament professional i moltes van interioritzar tant els objectius polítics que van convertir l'activitat creditícia en una part més de l'obra social", destaca. Només així s'explica -diu el professor de la UPF- que es concedissin hipoteques fins i tot a immigrants desocupats.

Però ni de bon tros tot era jugar a ser germanetes de la caritat per guanyar vots. Si les entitats financeres van oblidar els principis més bàsics d'anàlisi de riscos, va ser perquè això era exactament el que havien de fer per sumar beneficis. "El problema era que el sistema financer espanyol treballava amb uns marges mínusculs, els més baixos d'Europa, i això obligava a fer molt volum, és a dir, concedir moltes hipoteques, per tenir beneficis."

Si a més -diu García Montalvo- "els *bonus* dels executius estaven

## LES XIFRES

### 29%

#### Sobrevaloració

que les taxadores van fer en les valoracions dels pisos per les pressions de bancs i caixes.

### 80%

#### Crèdit sobre el valor del pis

El Banc d'Espanya recomanava no superar aquest nivell i obligava a fer provisions per sobre.

l·ligats a aquests beneficis, els incentius de les cúpules de bancs i caixes era tenir condicions molt laxes en la concessió d'hipoteques". Així que no només tothom que s'ho proposava obtenia la seva hipoteca, sinó que les entitats no discriminaven entre sol·licitants basant-se en la seva capacitat de generar ingressos. "Certament, si ens situem en els anys 2002, 2003 i 2004 i analitzem el volum d'impagats entre els treballadors temporals, veurem que no era molt més alt perquè en aquella època els contractes temporals eren com indefinits a trams, però aquest argument no s'aguantava en el futur", indica García Montalvo. I, de fet, per això a partir del 2009, quan les entitats financeres van fer un canvi radical en la seva política de ris-

cos, la concessió d'hipoteques a treballadors temporals va caure en picat.

L'estudi posa en evidència encara una dada més esgarrifosa sobre la manera de fer de les entitats financeres durant aquells anys. Mostra així que els bancs van pressionar les agències de taxació -de les quals o bé eren propietaris o bé els principals clients- a sobrevalorar els pisos un 29%. Un percentatge que García Montalvo

## Uns marges mínusculs van portar a concedir molt crèdit per tenir beneficis

qualifica de "barbaritat" i que de nou va ser un producte *typical spanish* més que determinant en la generació de la bombolla. "No trobaríem cap altre país on hagi passat, i fins i tot als Estats Units, on també es va produir aquesta connivència, la sobrevaloració no va passar del 5."

Per explicar per què a l'Estat espanyol es va arribar a aquest 29%, altre cop hem de tornar al problema dels incentius perniciosos. El Banc d'Espanya recomanava a les entitats financeres que el percentatge de crèdit sobre el valor de l'habitatge no superés el 80%. No hi havia cap obligació però, si les entitats financeres concedien

## La dació no és la solució

La Plataforma d'Afectats per la Hipoteca n'ha fet el seu principal propòsit, aconseguir que s'apliqui la dació en pagament per a aquelles persones que no puguin pagar la hipoteca. Però, a pesar de mantenir una visió molt crítica amb la gestió passada de les entitats financeres, José García Montalvo no creu que aquesta sigui una solució generalitzable. "Si ara obliguéssim que totes les

hipoteques incorporessin la dació, perjudicariem molta gent que fins ara no ha tingut cap problema amb les quotes però que hauria d'assumir el pagament d'un plus a canvi d'afegir aquesta clàusula, i a més el comprador inversor se'n podria aprofitar." Per això, hi afegeix el professor de la UPF, "el que realment caldria és permetre a les famílies declarar-se en suspensió de pagaments".



Les entitats financeres van pressionar per sobretaxar els pisos. ARXIU

préstecs per sobre d'aquest nivell, havien de pagar un cost molt elevat en forma de provisions. "A més, a Espanya bona part del crèdit es titulitzava i no ho podies fer si se superava aquest 80%", explica García Montalvo.

I, el regulador, no es va assabentar de res? "Beneits no són i de fet, quan va esclatar la crisi, el primer que es va fer va ser posar límits al pes dels bancs en la propietat d'aquestes agències; probablement en aquell moment el Banc d'Espanya considerava que hi havia altres problemes més importants, però clarament es va equivocar", contesta García Montalvo.

Però, a pesar d'aquesta evident mala gestió, pel professor de la UPF el rescat bancari era un mal necessari. "El que em demana el cos és no donar ni un cèntim a aquestes entitats financeres, però si ja les preferents han generat un veritable drama, imaginem-nos que hauria passat amb els titulars de dipòsits d'una caixa que hagués fet fallida." Hauria estat un caos, sobretot tenint en compte -diu García Montalvo- "que els

estudis mostren que un 40% dels dipositants tenen més de 100.000 euros a una entitat". Però, assumint que calia fer-ho, García Montalvo té clar que es va fer tard. "S'hauria d'haver fet a l'inici de la crisi, com als EUA, on a diferència del que passarà aquí, el govern recuperarà els diners; però, en comptes d'això, aquí es va cometre un nou error fent una fusió freda entre caixes que no anaven bé." En tot cas, García Montalvo es mostra còmode amb la reducció del nombre d'entitats al sistema espanyol a tretze. "En aquest sector, i amb la crisi ha quedat molt clar, molta competència és dolent per a l'estabilitat financera."

La pregunta del milió. Podria repetir-se un desgavell com el viscut en els anys del boom? "Defet, ja estem veient algun banc posant el 90% en finançament de sòl per a promotors", diu el professor de la UPF. I, sobre tota la regulació europea que el sector ha estrenat amb la crisi, "el que cal és que ens assegurem que es complirà i que no s'esquivaran els límits com va passar aquí", avisa García Montalvo.