

ECONOMÍA

El sector financiero y el riesgo inmobiliario

Año 2014 En millones de euros.	Activos consolidados	Inversión créditicia en España sin AA:PP	El riesgo inmobiliario											
			Exposición a crédito promotor	% sobre inv. credit.	Exposición inmobiliaria potencialmente problemática									
					Dudoso		Subestándar		Adjudicados	Total	% sobre inv. créditicia			
					Total	%	Total	%						
Caixabank	338.623	174.779	14.069	8,0%	7.679	54,6%	606	4,3%	14.925	23.210	13,3%			
Banco Santander	1.266.296	154.906	9.249	6,0%	6.292	67,3%	1.529	16,4%	11.157	18.978	12,3%			
BBVA	631.942	144.528	10.986	7,6%	7.418	67,5%	961	8,9%	13.753	22.152	15,3%			
Bankia	233.648	103.478	1.813	1,8%	1.062	58,6%	380	9,9%	4.989	6.231	6,0%			
Banco Sabadell	163.246	107.769	12.843	11,9%	9.862	76,8%	985	7,7%	13.949	24.796	23,0%			
Banco Popular	161.456	94.395	16.151	19,2%	10.888	66,0%	2.173	12,0%	15.460	28.521	30,2%			
Bankinter	57.333	40.742	875	2,1%	240	27,4%	67	7,7%	518	925	2,0%			
<b>TOTAL 2014</b>	<b>2.852.644</b>	<b>820.597</b>	<b>68.086</b>	<b>8,3%</b>	<b>43.411</b>	<b>63,8%</b>	<b>6.521</b>	<b>9,6%</b>	<b>74.751</b>	<b>124.713</b>	<b>15,2%</b>			
<b>TOTAL 2013</b>	<b>2.655.495</b>	<b>859.307</b>	<b>85.179</b>	<b>9,9%</b>	<b>53.357</b>	<b>62,6%</b>	<b>9.663</b>	<b>11,3%</b>	<b>69.074</b>	<b>132.094</b>	<b>15,4%</b>			

La cobertura del riesgo inmobiliario					
Provisiones específicas					
Dudosos	Subestándar	Adjudicados	Total	%	%
					cobertura
4.174	213,0	8.206	12.593	54%	
3.400	574	6.087	10.061	53%	
4.225	347	7.377	11.949	54%	
736	62	2.101	2.899	46%	
4.869	210	6.554	11.643	47%	
4.104	296	6.164	10.564	37%	
107	7,0	162	276	33%	
<b>21.615</b>	<b>1.709</b>	<b>36.661</b>	<b>59.985</b>	<b>48%</b>	
<b>26.739</b>	<b>2.774</b>	<b>33.886</b>	<b>63.399</b>	<b>48%</b>	

EL PAÍS

# La gran banca rebaja por primera vez los activos tóxicos del ladrillo

Caen con fuerza el crédito a promotores y el volumen de impagados. Los pisos y solares en manos de las entidades siguen aún creciendo

MIGUEL JIMÉNEZ  
Madrid

La burbuja inmobiliaria española fue en gran medida una burbuja de crédito. Los excesos cometidos en los años de euforia dieron paso a una severa crisis económica y financiera que provocó que España tuviera que pedir el rescate a sus socios europeos para sanear a buena parte de las cajas de ahorros. La gran banca no fue ajena a esos excesos, pero su mayor diversificación, su capacidad para captar capital privado y una gestión más profesional aminoraron los daños. Con todo, incluso las entidades sanas han necesitado una lenta y costosa purga que aún continúa. En ese proceso, los bancos cotizados lograron en 2014 reducir por primera vez el volumen global de activos problemáticos del ladrillo, según los datos que han incluido en sus informes anuales, recién publicados.

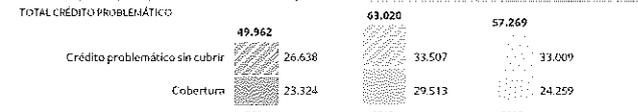
Los siete bancos que forman parte del índice Ibcx 35 (Santander, BBVA, CaixaBank, Bankia, Sabadell, Popular y Bankinter) cerraron el pasado ejercicio con un total de 125.000 millones entre créditos morosos y subestándar a promotores más pisos, solares y otros activos inmobiliarios que se han quedado por impago. Ello supone 7.000 millones menos que un año antes. Se trata de las cifras brutas. Si se considera el volumen de provisiones, el riesgo tóxico aún no cubierto ha bajado a algo menos de 65.000 millones, con una reducción de unos 4.000 millones en un año.

Con todo, la reducción de los activos tóxicos responde exclusivamente al crédito, mientras que los activos inmobiliarios en manos de los bancos (pisos, promociones, suelo y participaciones en inmobiliarias) siguen aumentando, a pesar de que las entidades también han pisado el acelerador de las ventas. Los bancos aún embargan, ejecutan o reciben mediante dación en pago más inmuebles de los que logran vender.

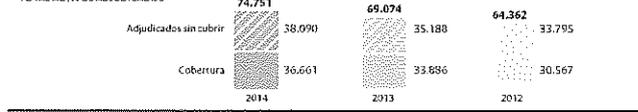
Buena parte del crédito de la burbuja va completando así su ciclo. Cada vez hay menos exposi-

## Un lento saneamiento

En millones de euros.	CRÉDITO PROBLEMÁTICO			COBERTURA			CRÉDITO PROBLEMÁTICO SIN COBRIR		
	2014	2013	2012	2014	2013	2012	2014	2013	2012
La Caixa	8.285	12.522	15.079	4.387	6.942	5.766	3.898	5.580	9.313
Banco Santander	7.021	10.445	9.225	3.974	4.991	4.619	3.047	5.464	5.106
BBVA	8.399	10.283	8.906	4.572	5.237	3.854	3.827	5.045	5.052
Bankia	1.242	1.540	2.127	798	877	1.290	444	663	829
Banco Sabadell	10.847	13.370	11.932	5.079	6.377	5.506	5.768	6.993	6.426
Banco Popular	13.061	14.684	9.130	4.400	4.959	3.068	8.661	9.125	6.062
Bankinter	307	376	370	114	140	148	193	236	222
<b>TOTAL CRÉDITO PROBLEMÁTICO</b>				<b>63.020</b>			<b>57.269</b>		



	ACTIVOS ADJUDICADOS			COBERTURA			ADJUDICADOS SIN COBRIR		
	2014	2013	2012	2014	2013	2012	2014	2013	2012
Caixabank	14.925	13.284	13.896	8.206	7.115,2	6.721,3	6.719,0	6.169,0	7.174,8
Banco Santander	11.157	10.229	9.236	6.087	5.436,0	4.913,6	5.070,0	4.793,0	4.323,0
BBVA	13.753	13.695	12.761	7.377	7.071,0	6.569,0	6.376,0	6.624,0	6.192,0
Bankia	4.989	4.929	4.427	2.101	2.190,5	2.001,9	2.088,2	2.738,1	2.425,5
Banco Sabadell	13.949	12.835	12.026	6.964	5.727,0	4.735,0	7.385,0	7.108,0	7.291,0
Banco Popular	15.460	13.623	11.395	6.164	6.236,0	5.388,0	9.296,0	7.387,0	6.007,0
Bankinter	518	479	620	162	110,0	239,1	356,0	369,0	381,2
<b>TOTAL ACTIVOS ADJUDICADOS</b>				<b>74.751</b>			<b>64.362</b>		



EL PAÍS

ción total al crédito promotor, que en esas siete entidades se reduce de 85.179 millones a 68.086 en un año. Además, se va reduciendo cada vez más el crédito promotor considerado normal, al corriente de pago. Ya solo quedan 18.000 millones considerados sanos, una cuarta parte del total. Buena parte del crédito ha ido pasando de sano a subestándar y a moroso. Y de ahí, a crédito fallido (se da de baja del balance y se cubren al 100% las pérdidas por impago) o a transformarse (vía ejecución o dación en pago) en inmuebles adjudicados. En 2013, solo caía el crédito sano, mientras que aumentaban los dudosos y adjudicados, es decir, aún

crecían los activos tóxicos. En 2014, caen los créditos morosos con tal fuerza que, aunque aumentan los inmuebles, desciende por primera vez el volumen global de los activos del ladrillo "potencialmente problemáticos", como los definió el Banco de España. Hasta ahora, la única reducción de activos tóxicos (o más bien trasladado) se había producido al traspasarse el riesgo promotor a la Sareb, el banco malo, en las entidades nacionalizadas.

Entre los inmuebles, el mayor incremento es el que corresponde al suelo, el activo al que es más difícil dar salida. Los bancos tienen provisionado cerca de un 60% del importe original, pero al-

gunos han perdido incluso más valor y las entidades aún se resisten a vender con pérdidas. Apenas hay demanda, las transacciones resultan relativamente escasas y todavía se siguen embargando terrenos a promotoras incapaces de pagar sus créditos. Así, el volumen de suelo en manos de los siete bancos del Ibcx 35 alcanzó a cierre de 2014 un importe récord de 28.127 millones brutos, 2.500 millones más que a cierre de 2013. Ante la dificultad de encontrar promotores que se hagan con esos terrenos para construir, la banca está empezando a emplear fórmulas en que comparte el riesgo con ellos a cambio de aportar los terrenos.

También están aumentando los pisos procedentes de hipotecas impagadas de particulares. Su valor creció en unos 1.000 millones el pasado año, hasta 14.161 millones. En este caso se debe en buena medida al retardo en las ejecuciones hipotecarias. Procedimientos de embargo de la vivienda que se iniciaron en lo peor de la crisis están concluyendo ahora, pese a que los niveles de entrada en mora de las hipotecas parecen haber tocado techo.

El panorama también resulta muy diferente entre entidades. El lugar de honor lo ocupa Bankinter, la única entidad de las siete que evitó la tentación de la burbuja inmobiliaria. Su exposición al sector fue bajísima, y apenas tiene créditos morosos o inmuebles adjudicados. La siguiente es Bankia, aunque en este caso la limpieza de su balance tiene menos mérito: se debe a que con el rescate transfirió el grueso de sus activos tóxicos a la Sareb y aceleró las provisiones de los que quedaban en su balance.

Entre las grandes entidades, la que más ha limpiado su riesgo inmobiliario es el Santander. Sus activos tóxicos del ladrillo solo suponen el 15,3% de su inversión crediticia al sector privado en España y apenas un 1,5%

La cifra de valores problemáticos ha bajado en un año unos 7.000 millones

El importe del suelo que poseen los bancos crece a niveles récord

de sus activos consolidados. Un peñón por debajo figuran CaixaBank y el BBVA. La entidad que preside Isidro Fainé es la que cuenta con mayores provisiones y la que dirige Francisco González tiene la ventaja de su diversificación internacional.

El Sabadell supone un caso especial. Aparentemente, presenta una alta exposición a los activos tóxicos, pero una parte significativa está cubierta por un esquema de protección de activos por la compra de la CAM. Al que le queda más pura es al Popular. Pese a que ha disminuido la venta de pisos, es de las siete entidades la que tiene más activos tóxicos y con menos coberturas.

press reader Printed and distributed by PressReader. PressReader.com, s. r. l. 603 236 1004. Copyright © 2015 El País y sus editores. All rights reserved.