

Observatorio Bancario

EEUU

Encuesta sobre préstamos bancarios 2T11 Empeoran los indicadores de demanda residencial

2 de mayo de 2011
Análisis Económico

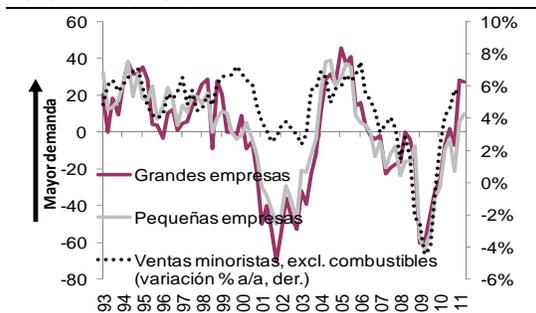
EEUU
Jeffrey Owen Herzog
jeff.herzog@bbvacompass.com

- Se prevé que el aumento de la demanda de préstamos hipotecarios no residenciales durará poco en relación con los fundamentos
- Los bancos siguen a la caza de clientes de préstamos comerciales e industriales; crece la competencia para captar clientes
- Los clientes presentan un entorno empresarial menos incierto

Créditos comerciales e industriales: las empresas financieras continúan su fuerte competencia para ganar clientes

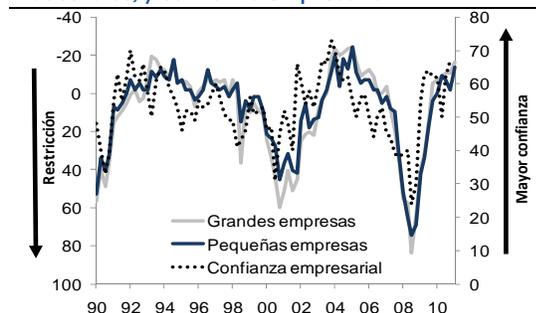
La encuesta sobre préstamos bancarios (SLOS) que ha publicado hoy la Reserva Federal revela que la fuerte competencia ente las empresas financieras para captar clientes comerciales e industriales (C+I) persiste en 2011. La demanda de préstamos C+I aumentó tanto en las empresas pequeñas como en las grandes. Alrededor de un tercio de las instituciones que respondieron a la encuesta informaron de un incremento de la liquidez en el mercado secundario para préstamos C+I. Al igual que en la encuesta anterior, una gran parte del aumento de la demanda de préstamos C+I procede de la necesidad de llevar a cabo fusiones y adquisiciones, no de que se haya reducido la tasa de interés sobre los préstamos de mayor riesgo. Sin embargo, hay que destacar que desde la última encuesta el número de bancos que aducen unas perspectivas menos inciertas como motivación de la flexibilización de las condiciones ha aumentado a 45%. El resultado de esta encuesta es coherente con los datos sobre préstamos C+I pendientes publicados en el informe H8 de la Reserva Federal, que indicaban el primer crecimiento anual positivo de los préstamos C+I pendientes desde el comienzo de la crisis financiera; véase nuestro [Observatorio Bancario](#). En la encuesta también se abordaba la calidad crediticia de los posibles prestatarios empresariales, que según la caracterización mayoritaria de las empresas financieras, está mejorando. Este hecho tampoco es sorprendente, dada la rápida recuperación de la amortización de los préstamos C+I en los bancos comerciales a lo largo de los últimos trimestres. Una nueva característica de los SLOS con respecto al crédito C+I es el nivel de cobertura de las condiciones del préstamo y el piso de las tasas de interés. La encuesta indica que una "moderada fracción neta" de los bancos flexibilizaron las condiciones de los préstamos. Una pequeña parte de los bancos redujo la utilización de pisos en las tasas de interés. Aproximadamente un tercio de los bancos informó de un incremento de solicitudes de los clientes para ampliar las líneas de crédito. En conjunto, la encuesta de hoy aumenta nuestras expectativas de que el sistema bancario responderá con gran solidez a un incremento de las ventas y los ingresos por parte de las empresas. Las empresas financieras están muy dispuestas a ampliar el crédito al sector empresarial, pero la actividad a la que tienen que hacer frente los clientes comerciales e industriales sigue estando muy limitada por la debilidad de la demanda.

Gráfica 1
Demanda de créditos comerciales e industriales y ventas minoristas



Fuente: Reserva Federal y Haver Analytics

Gráfica 2
Restricción neta de créditos comerciales e industriales, y confianza empresarial

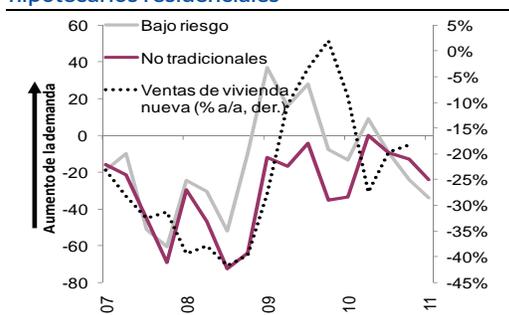


Fuente: Reserva Federal y The Conference Board

Crédito inmobiliario: las condiciones de la demanda residencial empeoran constantemente

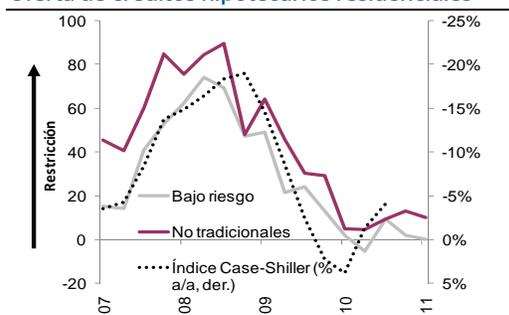
La demanda de crédito inmobiliario residencial sigue reduciéndose, mientras que las normas de los créditos de bajo riesgo siguen prácticamente sin cambios. Este hecho contrasta totalmente con el aumento de la demanda en la propiedad no residencial, que se encuentra en su valor más alto desde finales de la década de 1990. En nuestra opinión, la demanda que se está produciendo en la propiedad no residencial, más que indicar una demanda fundamental, es el resultado de la inversión oportunista en un momento de vulnerabilidad en este segmento del mercado. Las condiciones del crédito residencial sufren las consecuencias del alto índice de morosidad, un proceso de ejecución hipotecaria muy lento y un menor interés de los consumidores en la compra de viviendas nuevas (una respuesta en gran medida conductista ante factores de accesibilidad que por lo demás son favorables).

Gráfica 3
Condiciones de demanda de créditos hipotecarios residenciales



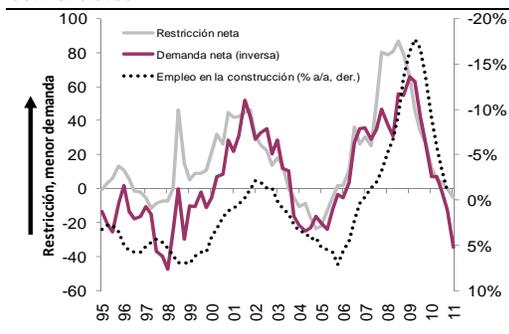
Fuente: Reserva Federal y Haver Analytics

Gráfica 4
Oferta de créditos hipotecarios residenciales



Fuente: Reserva Federal y Haver Analytics

Gráfica 5
Condiciones de préstamos inmobiliarios comerciales



Fuente: Reserva Federal y Haver Analytics

Una "moderada fracción neta" de los bancos indicaron debilidad de la demanda de créditos cerrados preferenciales y no tradicionales y de préstamos al consumo con garantía hipotecaria. En la encuesta se dejó constancia de que la demanda de créditos cerrados cayó durante tres trimestres consecutivos, lo que subraya el desafío al que se enfrenta la posible contribución futura de la inversión residencial al crecimiento del PIB en 2011 y 2012. Es posible que los consumidores eviten la vivienda como inversión hasta que se restablezca su confianza en unos índices de precios de la vivienda estabilizados.

Las condiciones de oferta de créditos hipotecarios residenciales no están cambiando con la rapidez suficiente para ejercer un efecto positivo en la demanda de vivienda. Las normas de los créditos hipotecarios de bajo riesgo y de los préstamos al consumo con garantía hipotecaria se han mantenido sin cambios desde la última encuesta, mientras que el ligero endurecimiento en los créditos cerrados no tradicionales es en gran parte el resultado de bancos más pequeños. Las ejecuciones hipotecarias y los niveles de morosidad siguen frenando enormemente el balance de los bancos, aunque el nivel de otras propiedades inmobiliarias como porcentaje de los activos podría indicar una mejora durante el transcurso del año.

El mercado inmobiliario comercial (MIC) presenta índices de desocupación elevados (aunque mejorando) y una rápida recuperación de la rentabilidad de sus inversiones. Esta recuperación indica ganancias por inversión oportunista, ya que los especuladores eligen proyectos del MIC con el fin obtener ganancias a largo plazo. No prevemos, por tanto, un aumento equiparable en el crédito del sector inmobiliario comercial, ya que el panorama del empleo en el sector servicios sigue siendo desfavorable y el exceso de capacidad del MIC sigue siendo una amenaza para que se produzca un avance rápido en el crédito. Las propiedades multifamiliares se comportan sólidamente en comparación con otros bienes raíces comerciales.

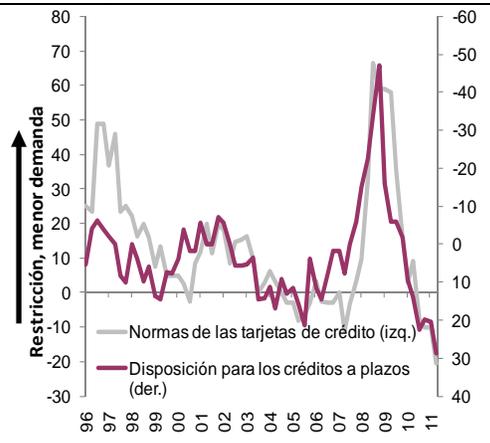
Crédito al consumo: la Fed vigilará más de cerca los créditos para vehículos

En la encuesta de hoy, la Reserva Federal ha revelado tres nuevos indicadores de los créditos al consumo. A partir de ahora, la Fed hará un seguimiento de las tarjetas de crédito, los créditos para automóviles y otros créditos al consumo como categorías independientes. Aunque actualmente sólo tenemos un registro de datos, la encuesta parece indicar que los préstamos para vehículos están experimentando una demanda moderada. La demanda de las tarjetas de crédito y de otros créditos al consumo se ha mantenido sin cambios desde la última encuesta. La Fed dejó constancia de la relativa facilidad para la obtención de un crédito para vehículos como una posible área de preocupación en las minutas anteriores del FOMC. Los bancos están muy dispuestos a facilitar los préstamos para las compras a plazo, como se ha puesto de manifiesto hoy al registrarse el valor más alto de la encuesta desde 1994. Aproximadamente el 20% de los bancos comunicaron la flexibilización de las condiciones de las solicitudes de tarjetas de crédito durante el último trimestre, lo que ha sido el resultado de las normas de los bancos de mayor tamaño y también de una mejora en las amortizaciones de los créditos al consumo.

Conclusiones: la encuesta indica que la respuesta que se dará al crecimiento en el futuro variará según el segmento

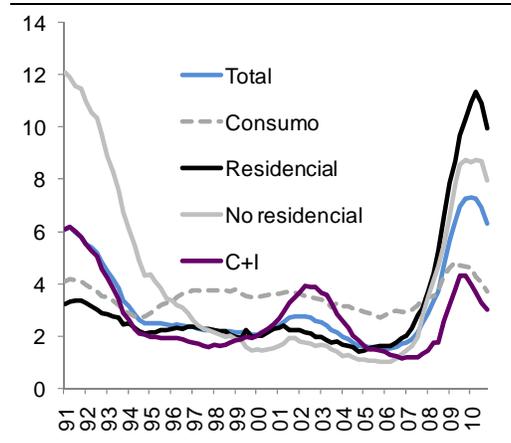
Para resumir las condiciones del crédito, el sector C+I se está moviendo lo más rápido posible dada la competencia y la falta de crecimiento de las ventas a los clientes comerciales e industriales. La demanda de los préstamos hipotecarios no residenciales ha mejorado debido a que las condiciones fundamentales del sector inmobiliario comercial han tocado fondo, mientras que en la demanda residencial se ha consolidado una tendencia al empeoramiento. Las condiciones de la demanda de créditos al consumo siguen siendo heterogéneas, y los préstamos para vehículos están a la cabeza de otras categorías. Las condiciones de la oferta siguen siendo estrictas para el sector inmobiliario, mientras que los bancos están tanteando el terreno de las tarjetas de crédito y tratan de desafiar a otros participantes del mercado en cuanto al crédito comercial e industrial. Más adelante, a medida que continúe el crecimiento económico a un ritmo moderado, el sistema bancario responderá con mayor rapidez al crédito comercial e industrial y al crédito al consumo, mientras que el crédito inmobiliario comercial y residencial no responderá tan rápido.

Gráfica 6
Demanda y oferta del crédito al consumo



Fuente: Reserva Federal y BBVA Research

Gráfica 7
Tasas de morosidad de los bancos comerciales



Fuente: Reserva Federal