

## Exposición inmobiliaria: progresa adecuadamente

José María Álvarez

### Libertad Digital

El sistema bancario español se está enfrentando a una gran cantidad de retos desde la crisis económico-financiera de 2008. Algunos de ellos son compartidos a nivel internacional, como la más estricta y abundante regulación, la pérdida reputacional, la transformación de los modelos de negocio bancarios -fruto de la entrada de nuevos competidores digitales-, un entorno macroeconómico incierto a nivel mundial, volatilidad en los mercados financieros y políticas monetarias ultra-expansivas, que han llevado los tipos de interés a niveles cercanos a cero e incluso negativos. Pero también existen factores idiosincráticos, como el elevado porcentaje de hipotecas a tipo de interés variable en el sistema español si se compara con otros países europeos, y la cuantiosa exposición al sector inmobiliario en años anteriores a la crisis. Ésta se ha traducido en una elevada morosidad en dicha cartera y en la incorporación en los balances de los bancos de activos físicos adjudicados improductivos, muy distintos a la actividad clásica de generación de beneficios basada en la concesión de crédito y captación de depósitos.

Dicho contexto ha provocado una merma en la rentabilidad de las entidades, incluidas las españolas. Se ha pasado de valores de más del 15% de RoE (Return on Equity) en 2007 a niveles cercanos al 5% en la actualidad. Pero en los últimos años, y a diferencia de algunos países europeos, la “clase” de las entidades españolas está haciendo los deberes.

Una de las asignaturas en las que la banca tenía que mejorar era en la excesiva exposición al sector inmobiliario y, poco a poco, lo va consiguiendo. La Circular 5/2011, de 30 de noviembre, del Banco de España, especificó la información de “transparencia” que las entidades deben publicar periódicamente sobre su exposición al sector constructor y promotor, la financiación a hogares para adquirir vivienda y el volumen de activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. A finales de 2015, los negocios en España de los 13 principales grupos bancarios españoles presentan una exposición bruta al sector inmobiliario de alrededor de 150 mil millones de €. El desapalancamiento ha sido intenso si se compara con los 215 mil millones de € de 2012, y ha venido ayudado por factores adicionales, como la transferencia de determinadas carteras al banco malo, la SAREB.

En esta exposición se diferencian dos grandes componentes: el crédito para construcción y promoción inmobiliaria, y los activos adjudicados. En el primer caso, se pasa de 142 mil millones de € brutos en 2012 a los 65 mil de 2015. Aunque la morosidad de esta cartera es muy elevada, y representa aproximadamente el 40% de la morosidad del sistema bancario español, ha comenzado a decrecer. El profesor está satisfecho con el trabajo realizado hasta el momento, pero el esfuerzo debe continuar.

El segundo componente ha sido objeto de mayor preocupación, pues el volumen total de activos adjudicados no se ha estabilizado hasta el año 2015. Este retraso en el ajuste puede explicarse porque dichos activos físicos se han ido incorporando progresivamente al balance de las entidades, a medida que se han resuelto los procedimientos judiciales iniciados dos o tres años antes. En 2015, su importe bruto asciende a 85 mil millones de €, con unas coberturas que rondan el 45%. Por tanto, las ventas de carteras seguirán siendo importantes para aligerar esta carga.

Eso sí, hay que reconocer que dentro de la “clase” de principales bancos españoles hay alumnos que son más aplicados, se han esforzado más y llevan cierta ventaja de cara al futuro. En los próximos meses y años, las entidades se enfrentarán a retos adicionales. En primer lugar, la Circular 4/2016, de 27 de abril, del Banco de España, y en vigor desde el 1 de octubre va a afectar, entre otros, a la clasificación de las operaciones según el riesgo de crédito por insolvencia del titular, la contabilización de los activos

adjudicados y sus coberturas asociadas. Por otro lado, el Banco Central Europeo ha publicado recientemente una consulta con el objetivo de que los bancos reduzcan los activos problemáticos e improductivos de sus balances. En ella se incide en la necesidad de estrategias claras de actuación, objetivos cuantificables y en el conocimiento y aprobación de éstos por los órganos de dirección. Pero a día de hoy queda patente, y al menos en esta asignatura, que la “clase” progresa adecuadamente.

El presente documento, elaborado por el Departamento de BBVA Research, tiene carácter divulgativo y contiene datos, opiniones o estimaciones referidas a la fecha del mismo, de elaboración propia o procedentes o basadas en fuentes que consideramos fiables, sin que hayan sido objeto de verificación independiente por BBVA. BBVA, por tanto, no ofrece garantía, expresa o implícita, en cuanto a su precisión, integridad o corrección.

Las estimaciones que este documento puede contener han sido realizadas conforme a metodologías generalmente aceptadas y deben tomarse como tales, es decir, como previsiones o proyecciones. La evolución histórica de las variables económicas (positiva o negativa) no garantiza una evolución equivalente en el futuro.

El contenido de este documento está sujeto a cambios sin previo aviso en función, por ejemplo, del contexto económico o las fluctuaciones del mercado. BBVA no asume compromiso alguno de actualizar dicho contenido o comunicar esos cambios.

BBVA no asume responsabilidad alguna por cualquier pérdida, directa o indirecta, que pudiera resultar del uso de este documento o de su contenido.

Ni el presente documento, ni su contenido, constituyen una oferta, invitación o solicitud para adquirir, desinvertir u obtener interés alguno en activos o instrumentos financieros, ni pueden servir de base para ningún contrato, compromiso o decisión de ningún tipo.

Especialmente en lo que se refiere a la inversión en activos financieros que pudieran estar relacionados con las variables económicas que este documento puede desarrollar, los lectores deben ser conscientes de que en ningún caso deben tomar este documento como base para tomar sus decisiones de inversión y que las personas o entidades que potencialmente les puedan ofrecer productos de inversión serán las obligadas legalmente a proporcionarles toda la información que necesiten para esta toma de decisión.

El contenido del presente documento está protegido por la legislación de propiedad intelectual. Queda expresamente prohibida su reproducción, transformación, distribución, comunicación pública, puesta a disposición, extracción, reutilización, reenvío o la utilización de cualquier naturaleza, por cualquier medio o procedimiento, salvo en los casos en que esté legalmente permitido o sea autorizado expresamente por BBVA.