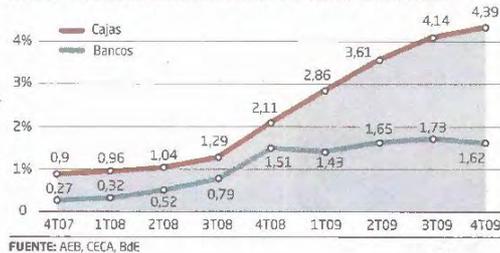




■ **La morosidad de bancos y cajas**

Evolución de la cartera inmobiliaria sobre la inversión crediticia neta



Evolución del ratio de la morosidad recalculado en base a la cartera inmobiliaria



Las cajas disparan la compra de pisos para frenar la morosidad en sus balances

Si estos activos computaran como créditos malos, el ratio de dudosos superaría el 9%

JUAN EMILIO MÁLLO / Madrid
 La morosidad ha empezado a dar un respiro a las entidades financieras. De forma sorpresiva, pese a que el paro, que es la principal fuente de generación de impagos, sigue subiendo, la tasa de activos dudosos lo hace mucho menos.
 Hay varios factores que lo explican, según fuentes financieras consultadas por este diario. Por un lado, el mayor foco que la casi totalidad de las entidades han puesto en la recuperación de los créditos malos. Por otro, la prudencia en la concesión de nuevos créditos desde el estallido de la crisis. La morosidad de las nuevas bolsas de préstamos es «muy inferior» a la media, dicen en una de las entidades que tiene unos ratios altos de mora.

Pero hay un elemento añadido no tan sano. Se trata de la compra de activos o la adjudicación de los mismos en procesos judiciales por parte de bancos y, sobre todo en los últimos tiempos, cajas de ahorros.
 Según se desprende de los datos que difunden las patronales del sector, la cartera inmobiliaria de las cajas, que antes de la crisis era del 0,9% de su volumen de préstamos, supera ya el 4%. En el caso de los bancos, también se ha disparado al pasar del 0,27% al 1,62% aunque ya en el último trimestre de 2009 se empezó a reducir.
 Dicho de otra forma, las cajas están recurriendo de forma intensa a la compra de activos como alternativa a la morosidad. Es una de las claves que explica que su tasa de mora

se haya equiparado en los últimos tiempos a la de los bancos.
 Los pisos adjudicados no son morosidad, aunque hay agencias de calificación y bancos de inversión que los asemejan. Con ese criterio, el volumen de activos problemáticos de las cajas rondaría el 9,4% y el de los bancos el 6,6%, frente a los ratios de morosidad real, que están en el 5,4% y el 5,29%, respectivamente.
 La ventaja de esta práctica es que las entidades mantienen un activo que tiene un determinado valor, aunque sea notablemente inferior al que tuviese en el pasado. Además, como el Banco de España obliga a provisionar un 10% por cada año que se tenga en balance el activo, permite que se hagan ventas con descuento e incluso se logren beneficios.

Pero aunque, en casos concretos, se puedan lograr ganancias, lo que persiguen las entidades es más evitar una morosidad alta que hacer negocio con esta operativa. Además, un análisis de los balances por entidad permite comprobar que las que tienen mayores problemas son las que más activos se adjudican.
 Entre los grandes bancos y cajas, es Caixa Catalunya la que, con diferencia, más ha 'enladrillado' su balance. La cartera inmobiliaria de la entidad que preside Narcís Serra representa alrededor del 13% de su inversión crediticia. Casi triplica la media de las cajas. La caja catalana, tras un avance vertiginoso de la morosidad al principio de la crisis, ha logrado ponerla bajo control, y en parte ha sido por esta vía. Los activos ad-

judicados apenas eran el 2,6% de su balance en 2007.
 Lo mismo se puede decir de otra de las cajas que más sufrió con la crisis, Caja Mediterráneo, que ha elevado su cartera inmobiliaria del 0,1% a casi el 6%. Hoy la entidad alicantina presume de haber llevado ya su morosidad por debajo de la media.
 Entre los bancos, hay uno que destaca por encima del resto. Se trata del gallego Banco Pastor. Ha multiplicado por 10 los activos adjudicados, que ya se aproximan al 8%.
 ¿Quién ofrece mejores cifras? Entre los grandes bancos y cajas es Bankinter el que, además de tener una morosidad muy baja (2,5%), apenas ha enladrillado su balance (un 0,65%). «No tenemos vocación de inmobiliaria», ha repetido en numerosas ocasiones su consejero delegado, Jaime Echegoyen.
 En Caja Madrid, que a base de fuertes descuentos empieza a dar sa-

Caixa Catalunya, que preside Serra, es la que más ha 'enladrillado' sus cuentas

lida a los activos que se ha ido quedando de clientes en la crisis, la cartera inmobiliaria en balance no llega al 2%. En el entorno del 2,5% aparecen dos de las cajas más saneadas, Ibercaja y Unicaja, y dos bancos, el BBVA y el Sabadell. La Caixa se aproxima al 3% y el Santander y el Popular superan el 4%, aunque en el caso de la entidad que preside Botín la mayoría de las compras se hicieron a lo largo de 2008.