



|  |                           |                            |   |
|--|---------------------------|----------------------------|---|
|  | Tirada: <b>60.000</b>     | Sección: <b>Economía</b>   |  |
|  | Difusión: <b>60.000</b>   | Espacio (Cm_2): <b>582</b> |   |
| Nacional   | Audiencia: <b>210.000</b> | Valor (€): <b>4.401,74</b> | Valor Pág. (€): <b>7.973,00</b>   |
| Diaria   | <b>15/05/2007</b>         | Página: <b>5</b>           | Imagen: <b>No</b>   |

LA FINANCIACIÓN AL SECTOR INMOBILIARIO SUPERABA EN 2006 LOS 126.000 MILLONES DE EUROS, UN 54% MÁS QUE EN 2005

# Los créditos concedidos por las cajas a promotores alcanzan el 12% del PIB

Virginia Marcos  
empresas@negocio.com

Las cajas de ahorros españolas acumulaban al cierre de 2006 más de 126.000 millones de euros en créditos a promotores inmobiliarios, una cifra un 54,5% superior a la registrada un año antes, que equivale a cerca del 12% del PIB. Este 'boom' del crédito inmobiliario ha hecho que aumente de forma significativa el riesgo al que están expuestas las entidades de ahorro en nuestro país.

A la sombra de una supuesta crisis, tras el derrumbe en Bolsa de un sector inmobiliario sumido en la incertidumbre, las agencias de calificación descartan de plano la posibilidad de un quebranto del sistema crediticio español.

A pesar del optimismo, los riesgos existen, "hay algunas entidades más expuestas que otras, por supuesto, sobre todo aquellas cajas de ahorros que no hayan diversificado bien su cartera" explica una analista de Moody's.

En un contexto de subida de tipos de interés y una más que probable corrección de los precios de la vivienda, las entidades de ahorro acumulan demasiado riesgo en un sector que vive un momento de inflexión. Esto, unido a la crisis de las "hipotecas basura" estadounidense ha hecho que muchos analistas e inversores, tanto nacionales como internacionales, pongan sobre aviso al sector financiero ante un cambio de ciclo de la economía española, prácticamente basada en el desarrollo del "ladrillo".

El importe de los créditos al sector inmobiliario se ha triplicado desde 2003

| CAJAS DE AHORROS |         |              |                  |
|------------------|---------|--------------|------------------|
|                  | Total   | Construcción | Servicios inmov. |
| 2003             | 155.971 | 31.921       | 38.132           |
| 2004             | 191.504 | 38.658       | 55.928           |
| 2005             | 243.415 | 49.729       | 81.665           |
| 2006             | 321.745 | 64.999       | 126.172          |

| BANCOS |         |              |                  |
|--------|---------|--------------|------------------|
|        | Total   | Construcción | Servicios inmov. |
| 2003   | 216.479 | 21.733       | 36.671           |
| 2004   | 246.709 | 33.136       | 54.185           |
| 2005   | 302.830 | 41.933       | 73.112           |
| 2006   | 388.402 | 56.850       | 107.167          |

Fuente: Banco de España

Los analistas descartan que se produzca una crisis de 'hipotecas basura' como en EE UU

El mercado hipotecario español está menos expuesto que el estadounidense a las denominadas 'hipotecas basura', según explica un informe de Standard & Poors. Aunque la competencia del sector financiero ha provocado que las entidades sean 'menos exigentes' a la hora de conceder un préstamo, se cumplen una serie de requisitos que protegen a las entidades de este riesgo. Por un lado está el ratio de valor de tasación, mediante el cual no se conceden hipotecas por el cien por cien del valor del inmueble, por otro, el 'spread' que aplican las entidades para atenuar el impacto de una subida de tipos de interés. En contra del modelo español estarían una cartera hipotecaria con un riesgo poco diversificado y el nivel de endeudamiento de las familias.

El Banco de España fue uno de los primeros en dar la voz de alarma al respecto. Así, en su último Informe de Estabilidad Financiera, la

institución que preside Miguel Ángel Fernández Ordóñez recomendaba prudencia a las entidades financieras. No en vano, cerca de una cuarta parte del crédito al sector privado se destina a financiar el sector inmobiliario y la construcción.

Demasiado riesgo

Cerca de un 40% de la cartera crediticia de las cajas de ahorros se destina a financiar servicios inmobiliarios, frente al 27% de la cartera de los bancos.

Esto incrementa la vulnerabilidad de las entidades de ahorro frente a un cambio de ciclo del sector, que se podría traducir en un repunte de la morosidad y del número de impagos, un supuesto que pondría en peligro la estabilidad financiera de algunas cajas de ahorros, que han llevado a cabo una estrategia más agresiva en la captación de créditos al sector inmobiliario en los últimos años.

Para los analistas de Moody's, "el verdadero riesgo vendría del lado de las hipotecas a particulares, ya que en el caso de la financiación al promotor, las cajas supeditan la concesión de créditos a la subrogación posterior de las hipotecas", y añaden que "el interés último de este tipo de financiación es captar al cliente particular".

En este sentido, "el período de máximo riesgo al

Las cajas confían en un aterrizaje sostenido de los precios de la vivienda.

que se exponen las cajas es, como mucho de 2 o 3 años, ya que la financiación a promotores tiene un plazo medio de amortización de 18 meses", explica Moody's.

Las agencias de calificación coinciden en afirmar que, de producirse una caída brusca de los precios de la vivienda, el mayor quebranto económico vendría de la mano de las hipotecas, que constituyen la mayor parte de la cartera crediticia de las entidades españolas.

Solidez financiera

Incluso ante las peores expectativas, los expertos consultados por NEGOCIO indican que la mayor parte de las cajas de ahorros cuentan con la solidez financiera suficiente para hacer frente a una avalancha de impagos. Y esto se debe a que las entidades conceden hipotecas por debajo del valor de tasación del inmueble, por lo que siempre cuentan con un margen para recuperar el importe del préstamo.

Para Daniel Primo, socio

director de la consultora Tatum, "lo que de verdad preocupa a las entidades es una disminución de la actividad económica, que tendría como consecuencia un aumento del desempleo", y podría acarrear un repunte de la morosidad. Primo señala que la ralentización de la demanda hipotecaria "empujaría a las entidades financieras a ser más selectivas en sus criterios de concesión de riesgos, en especial a los promotores".

Recientemente, las agencias de rating confirmaron la perspectiva a largo plazo de algunas entidades y de la Confederación Española de Cajas de Ahorros, quien explicó a NEGOCIO que la mayor baza de las cajas ante el riesgo inmobiliario es su cobertura de insolvencia, que triplica la exigida por el Banco de España.

Las cajas de ahorros, por su parte, miran con atención la evolución del mercado inmobiliario, e incluso se animan a participar en él. Es el caso de Caja Inmaculada, que a partir del mes de julio pondrá en marcha una asesoría inmobiliaria. "CAI en casa Asesores Inmobiliarios" dará servicios de asesoramiento a los clientes de la caja de ahorros aragonesa que quieran comprar o alquilar una vivienda, así como a los promotores inmobiliarios que trabajan con la entidad.