

## La morositat de bancs i caixes: taxa de morositat i bescanvi de crèdits per actius immobiliaris

Margarita Torrent Canaleta

Aquesta Nota reflexiona sobre les limitacions de la taxa de morositat per informar de la situació de les entitats financeres en el context de la crisi actual. En particular, es planteja el fet que aquesta ràtio no informa del bescanvi de crèdits per actius immobiliaris que es dona en bancs i caixes en l'actual crisi i del qual convé tenir informació, ja que no suposa l'eliminació del risc sinó la transformació d'aquest.

### La taxa de morositat i les seves limitacions

La taxa de morositat ha estat tradicionalment, i és també en l'actualitat, un dels indicadors clau en el seguiment d'una crisi econòmica. Va ser així en la crisi dels noranta, quan el sector financer espanyol va assolir una taxa de morositat del 8,5% (febrer de 1993), i és també així en la crisi en què estem immersos, amb taxes de morositat a la ratlla del 4-5% <sup>(1)</sup>.

Per taxa de morositat s'entén el quocient entre "riscos dubtosos" (numerador) i "riscos totals" (denominador) <sup>(2)</sup>. El cert, però, és que hi ha moltes possibles taxes de morositat, segons els riscos als quals la referim. Entre les més rellevants, hi ha la "taxa de morositat del crèdit" (pròpiament, taxa de morositat de crèdit a la clientela), la "morositat de balanç" (referida als riscos en crèdit a la clientela, dipòsits d'entitats de crèdit i valors representatius de deute) i la "taxa de morositat total" (afegint, a la morositat de balanç, els riscos i compromisos contingents). S'ha de dir, a més, que aquestes diverses taxes de morositat poden diferir substancialment en la xifra. Dels tres actius esmentats (crèdit a la clientela, dipòsits d'entitats de crèdit i valors representatius de deute), els primers són els de major risc de crèdit, fet que es tradueix en una taxa de morositat del crèdit generalment superior a la taxa de morositat de balanç i a la taxa de morositat total. És important, doncs, quan s'estudia la morositat, identificar de quina de les diverses taxes es parla, per tal d'interpretar les dades correctament.

En aquest document ens centrem únicament en la taxa de morositat del crèdit. Per això, en el denominador del quocient hi ha el total de crèdit a la clientela.

Pel que fa al numerador, i d'acord amb l'exposició de *Delgado i Saurina (2004)*, recull tant els crèdits dubtosos per raó de la seva morositat com per raons diferents. Els primers són els crèdits que tenen algun import vençut per principal, interessos o despeses pactades contractualment, amb més de tres mesos d'antiguitat, tret dels que procedeixi classificar com a fallits. També s'inclouen els saldos que entren a dubtosos per l'efecte arrossegament, pel qual, quan un client té un saldo morós que supera el 25% del seu saldo pendent total amb l'entitat financera, la totalitat del saldo pendent d'aquest client amb l'entitat financera (tant el d'operacions amb morositat com la resta) entren en la categoria de dubtós. Els actius dubtosos per raons diferents a la morositat són saldos, vençuts o no, pels quals el recobriment és problemàtic.

Si revisem la premsa financera i la literatura econòmica, ens adonem que la taxa de morositat és un dels indicadors estrella en la informació de com evoluciona una crisi econòmica <sup>(3)</sup>. Tanmateix, no necessàriament la taxa de morositat tal com l'hem conceptualitzat informa adequadament de l'evolució de totes les crisis. En aquest article reflexionem sobre les limitacions d'aquest indicador per informar de la situació de les entitats financeres en el context de la crisi actual. En particular, ens referim que la taxa de morositat, tal com es construeix actualment, no informa de l'exposició al risc vinculat a actius immobiliaris assumit per les entitats com a conseqüència del bescanvi de crèdits per immobles.

Efectivament, en l'actual crisi les entitats han dut a terme – amb més o menys intensitat – polítiques actives d'adquisició d'actius immobles vinculats a crèdits que presenten dificultats potencials de retorn. Millor o pitjor per l'entitat? Probablement depèn, però en aquest context la informació que ofereix la taxa de morositat és clarament insuficient, i fins i tot pot resultar enganyosa, ja que aquesta ràtio pot experimentar millores que no són degudes a una reducció de la morositat de les famílies i empreses, sinó que són conseqüència del fet que l'entitat bancària ha optat per adquirir els actius immobiliaris pels quals havia atorgat el finançament. El risc no s'ha eliminat, sinó que s'ha transformat. La concentració de risc en el sector immobiliari comporta problemes de liquiditat, risc de rendibilitat i de preu, gens menyspreables, que també hauran de ser gestionats convenientment per les entitats.

### Vies d'atenuació de la morositat

A diferència de crisis anteriors, la crisi actual es caracteritza per concentrar una alta proporció de saldos morosos en el crèdit relacionat amb operacions immobiliàries. En la Taula 1 es mostra el crèdit dubtós en el finançament atorgat a famílies per a la compra d'habitatge i en el finançament d'activitats immobiliàries, a les dates desembre 2007 i juny 2009. S'observa un significatiu augment del percentatge de crèdits dubtosos en aquest any i mig.

Aquesta elevada morositat en el finançament d'habitatge i l'activitat immobiliària està relacionada amb l'expansió del crèdit que les entitats financeres han concedit els darrers anys en els àmbits de la promoció, la construcció i la compravenda d'habitatges. És un fet diferencial de l'actual crisi respecte d'anteriors, que dona noves eines a bancs i caixes per combatre l'augment de la morositat. En concret, les entitats es poden plantejar fer una política activa de compra dels actius immobiliaris vinculats a crèdits "dolents" o "potencialment dolents" (aquells amb alta probabilitat d'esdevenir morosos i insolvents) pels quals es

va atorgar el finançament, de manera que es transforma el risc, de creditici a immobiliari i es trasllada a altres epígrafs del balanç. Són polítiques d'atenuació de la morositat, ja que porten associades una disminució de la ràtio de morositat, en sortir del seu còmput aquests saldos dubtosos. Tot i que, cal insistir, no surten perquè el client pagui el saldo pendent, sinó perquè l'entitat es queda amb l'immoble que fins ara estava finançant. El risc, doncs, no desapareix, sinó que es transforma.

Taula 1

Evolució de la morositat de bancs i caixes, del sector privat resident

	Total crèdit	Famílies	Del qual: per compra d'habitatge	Activitats productives	Del qual: per activitats immobiliàries
<b>Crèdits</b>					
31/12/2007	1.601.173	716.899	577.060	858.855	428.671
30/06/2009	1.698.313	736.762	600.330	926.424	432.991
Variació absoluta	97.139	19.862	23.270	67.569	4.320
Variació en %	6,1%	2,8%	4,0%	7,9%	1,0%
<b>Crèdits dubtosos</b>					
31/12/2007	13.274	7.099	4.023	5.752	2.343
30/06/2009	77.043	26.048	17.962	49.421	35.204
Variació absoluta	63.769	18.949	13.939	43.669	32.861
Variació en %	480,4%	266,9%	346,5%	759,2%	1402,5%
<b>Taxa de morositat</b>					
31/12/2007	0,83%	0,99%	0,70%	0,67%	0,55%
30/06/2009	4,54%	3,54%	2,99%	5,33%	8,13%
Variació en punts de %	3,71	2,55	2,29	4,66	7,58

Saldos en milions d'euros

Font: Dades obtingudes a partir del Banc d'Espanya (Butlletí Estadístic, capítol 4)

Com es du a terme aquesta transformació del risc creditici en immobiliari? Quines són aquestes formes d'atenuació de la morositat? Poden ser diverses. Una és via adjudicació de l'immoble, conseqüència legalment prevista de la situació de mora, en els termes estipulats en el propi contracte de préstec. Una altra consisteix que l'entitat bancària compri l'actiu immobiliari en base a un acord amb el client amb dificultats per retornar el crèdit, previ a l'actuació judicial que portaria a l'adjudicació. Aquesta compra pot ser instrumentada amb l'adquisició directa per part de l'entitat bancària que havia concedit el finançament, o mitjançant societats immobiliàries del seu grup financer. Darrerament, a més, s'estan perfilant projectes per instrumentar les compres d'actius immobiliaris amb societats immobiliàries participades entre diverses entitats de crèdit <sup>(4)</sup>.

### Quantificació de l'ús de les vies d'atenuació

Ens interessa, ara, tenir una idea de l'ús que han fet les entitats espanyoles d'aquestes vies i del seu impacte quantitatiu, de manera que puguem conèixer l'abast d'aquesta transformació de riscos.

Partim de la informació publicada pel Banc d'Espanya, com a font d'informació principal sobre la morositat de crèdit de les entitats financeres espanyoles i sobre els diferents epígrafs del balanç de les entitats. Les partides de balanç que ens reflecteixen aquesta operativa mitigadora,

d'una manera àmplia, són la suma de tres partides de l'actiu del balanç: *existències*, *actius no corrents en venda* i *inversions immobiliàries* <sup>(5)</sup>, si bé en les dues primeres poden figurar també actius no immobiliaris.

En la partida *actius no corrents en venda*, epígraf 9 de l'actiu <sup>(6)</sup> del balanç de les entitats financeres <sup>(7)</sup>, queden recollides les adjudicacions. Com es mostra en la Taula 2, el saldo d'aquest epígraf ha passat de 12.217 milions d'euros per al conjunt de bancs i caixes el 31/12/07, a 31.927 milions d'euros el juny de 2009. En aquesta partida hi ha també actius no immobiliaris. Als efectes explicatius d'aquest document, fem la hipòtesi que la variació de 31/12/07 a juny 2009 es deu, fonamentalment, a l'entrada d'immobles adjudicats. Tanmateix, si es disposés de la informació desagregada d'aquest epígraf, convindria referir aquesta dada únicament a la variació d'actius no corrents en venda de naturalesa immobiliària.

La partida d'*inversions immobiliàries*, dins d'actius materials del balanç públic de les entitats financeres, recull la compra d'actius immobiliaris. Prenem la dada dels estats comptables consolidats públics trimestrals, de manera que quedin incloses tant les compres d'immobles fetes directament per l'entitat bancària com per societats immobiliàries del grup. Com es mostra en la Taula 2, el saldo d'aquest epígraf s'ha multiplicat per quatre des de 31/12/07 a juny 2009 (d'un saldo de 2.453 milions d'euros s'ha passat a 10.072 milions d'euros).

Finalment, en la partida d'*Existències* del balanç públic consolidat <sup>(9)</sup> es recull, a més d'actius no immobiliaris, el volum de terrenys i altres propietats que es tinguin per a la venda en l'activitat de promoció immobiliària, incloses les gestionades a través de societats immobiliàries del grup financer. Veiem a la Taula 2 que s'ha passat d'un saldo el 31/12/07 de 5.394 milions d'euros a un saldo el 30/6/09 de 21.559 milions d'euros. Un augment del 300%. Fem el supòsit <sup>(10)</sup>, també en aquest cas, que la variació produïda en aquest any i mig es deu, essencialment, a entrades provinents de crèdits bescanviats.

Taula 2

Vies d'atenuació de la morositat comptable i risc transformat

31/12/2007	Total	Bancs	Caixes
Actius no corrents en venda	12.217	10.702	1.515
Inversions Immobiliàries	2.453	715	1.738
Existències	5.394	823	4.571
Suma	20.064	12.240	7.824
30/06/2009			
Actius no corrents en venda	31.927	21.982	9.945
Inversions Immobiliàries	10.072	3.949	6.124
Existències	21.559	4.858	16.700
Suma	63.558	30.789	32.769
Variació de 31/12/07 a 30/06/09 (A)	43.494	18.549	24.945
Variació en %	217%	152%	319%

Font: Elaboració pròpia, amb dades obtingudes a partir del Banc d'Espanya, AEB i CECA.

Com es mostra en la Taula 2, la variació de les tres partides esmentades *existències*, *actius no corrents en venda* i *inversions immobiliàries*, durant aquest any i mig (de desembre 2007 a juny 2009) ens indica, amb les hipòtesis assumides en aquest document, el volum de risc creditici transformat en risc vinculat a actius immobiliaris. Per al total d'entitats espanyoles (bancs i caixes), 43.494 milions d'euros.

Si dividim aquesta xifra pel total de crèdit a juny 2009 en sentit ampli <sup>(11)</sup>, obtenim el que podem anomenar *taxa de risc transformat*, que ens informa del percentatge de risc que ha estat bescanviat. A juny 2009 resulta una taxa de risc transformat del 2,50% (el 2,24% en bancs i el 2,73% en caixes).

Taula 3

Taxa de risc transformat

30/06/09	Total	Bancs	Caixes
Numerador ("A" de Taula 2)	43.494	18.549	24.945
Denominador (Total crèdit ampliat)	1.741.807	828.359	913.447
%	2,50%	2,24%	2,73%

Font: Elaboració pròpia, amb dades obtingudes a partir del Banc d'Espanya, AEB i CECA.

### Morositat i risc transformat

La taxa de morositat ens informa del percentatge de crèdits dubtosos sobre el total de crèdits. A juny de 2009, d'acord amb les dades comptables publicades pel Banc d'Espanya, la taxa de morositat del sector bancari espanyol és del 4,54% (el 4,02% per als bancs i el 5,01% per a les caixes d'estalvis).

Però aquesta dada no ens informa de quelcom rellevant, de la transformació de risc creditici i la seva reubicació a altres partides del balanç, relacionades amb actius immobiliaris. Per això ens cal construir un altre indicador. D'acord amb les hipòtesis de treball fetes en aquest document, una possible mesura seria la *taxa de risc transformat*, que hem quantificat en la Taula 3 en el 2,50% per al total d'entitats financeres (el 2,24% en bancs i el 2,73% en caixes).

Com fàcilment es pot intuir, si no s'hagués produït aquest bescanvi de risc i s'hagués donat el pitjor dels escenaris, amb tots els crèdits vinculats a aquestes operacions classificats com a dubtosos, la taxa de morositat hauria estat significativament major.

En concret, hauria estat del 6,92% (6,17% en bancs i 7,60% en caixes), fruit del quocient entre els crèdits dubtosos que existirien (suma dels crèdits dubtosos del balanç juny 2009, més els actius bescanviats de crèdits a immobles), dividit pel total de crèdit ampliat. A la Taula 4 es mostra el càlcul d'aquesta taxa de morositat potencial o màxima.

#### Taula 4

### Taxa de morositat potencial o màxima

30/06/2009

Dades	Total	Bancs	Caixes
Total crèdit	1.698.313	809.810	888.502
Crèdits dubtosos	77.043	32.522	44.521
Crèdits transformats	43.494	18.549	24.945
Total crèdit ampliat	1.741.807	828.359	913.447

Taxes	Total	Bancs	Caixes
Taxa de morositat comptable	4,54%	4,02%	5,01%
Taxa de morositat potencial o màxima	6,92%	6,17%	7,60%

Definicions	
Taxa de morositat comptable	= [crèdits dubtosos] / [total crèdit]
Taxa de morositat potencial o màxima	= [crèdits dubtosos + crèdits transformats] / [total crèdit ampliat]

Saldos en milions d'euros

Font: Elaboració pròpia, amb dades obtingudes a partir del Banc d'Espanya, AEB i CECA.

Aquesta taxa de morositat potencial o màxima s'obté, doncs, en afegir a la taxa de morositat comptable, la taxa de risc transformat.

## Conclusions

La taxa de morositat és un dels indicadors estrella utilitzats per informar de l'evolució de la crisi financera i de la situació de les entitats financeres. Però, és suficient? En aquest

document hem vist clarament que no. En una crisi com en l'actual, existeix un fet diferencial que consisteix en el bescanvi de crèdits per actius immobiliaris, que transforma el risc i que queda al marge dels indicadors tradicionals. És més, es pot informar d'una millora de la taxa de morositat que, això no obstant, no es correlacioni amb uns millors índexs de cobrament de crèdits, conseqüència al seu torn que la crisi comenci a remetre i les famílies i empreses vegin alleugerida la seva situació financera, sinó que s'obtingui simplement perquè l'entitat bancària s'ha quedat amb els actius immobiliaris pels quals atorgà el finançament.

Ens cal, doncs, complementar la taxa de morositat comptable amb informació sobre aquest bescanvi de crèdits en immobles i la consegüent transformació dels risc associat. En aquest treball hem suggerit una possible mesura, amb la *taxa de risc transformat*.

## Peus de pàgina

(1) La simple comparació d'aquestes dues xifres ens podria portar a conclusions enganyoses, ja que si bé és cert que actualment la taxa és pràcticament la meitat de la dels noranta, també ho és que el punt de partida és molt diferent. En els anys anteriors a la crisi de 1993 la morositat no havia baixat del 3%, mentre que en els darrers anys, fins l'agost de 2007 (quan esclata la crisi de les hipoteques *subprime*), les taxes se situaven en nivells molt inferiors, per sota del 0,80%. A més, i com expliquen *Delgado i Saurina* (2004), l'elevat nivell de la ràtio de morositat de 1993 responia en part a la crisi econòmica, però també a la crisi de Banesto d'aquell any, el quart banc del país llavors. Dades extretes de l'Informe d'Estabilitat Econòmica del Banc d'Espanya, de novembre 2009.

(2) La definició de la taxa de morositat no ha estat històricament homogènia. Aquí ens basem amb la definició emprada per *Delgado i Saurina* (2004) i la utilitzada en les estadístiques del Banc d'Espanya. Pel que fa al concepte de riscos dubtosos per raó de la morositat del client i per altres causes, així com al còmput de l'efecte arrossegament, vegeu l'Annex IX titulat "*Anàlisi i cobertura del risc de crèdit*" de la Circular comptable del Banc d'Espanya (Circular 4/2004).

(3) A títol d'exemple, podem citar els següents titulars donats per la premsa econòmica dels darrers mesos: "*La morosidad baja pero sigue en máximos de trece años*" (Expansión, 19/11/09), "*La morosidad da un respiro pero se atisban más subidas*" (El Mundo, 19/11/09), "*La morosidad de la caja*

*se sitúa en el 4,77%*" (Expansión, 4/11/09), "*Las entidades frenan la morosidad con la adquisición de pisos impagados*" (El País, 21/09/09).

(4) En aquest sentit, a finals de juliol es va posar en marxa *Ahorro Corporación Soluciones Inmobiliarias* (ACSI), per aglutinar els actius immobiliaris de les caixes (El Mundo, 27/07/2009, pàg. 41). Aquestes operacions no estan, però, contemplades en aquest article, en què les dades són a juny 2009.

(5) Aquesta quantificació ha estat utilitzada també per la premsa financera, per avaluar l'activitat immobiliària de bancs i caixes. Vegeu, en aquest sentit, l'article d'Iñigo de Barrón, publicat al diari El País, el 21/09/2009, titulat "*Las cajas compran inmuebles por valor de 12.000 millones desde enero*".

(6) Epígraf 9 de l'actiu del balanç públic mensual, segons el format introduït per la Circular del Banc d'Espanya 6/2008 (abans epígraf 11) a la Circular Comptable. Informació pública, disponible en les pàgines Web [www.cajasdeahorro.es](http://www.cajasdeahorro.es) (dades de les caixes d'estalvi) i [www.aebanca.es](http://www.aebanca.es) (dades de bancs).

(7) L'epígraf "*actius no corrents en venda*" engloba el conjunt d'actius amb una vida econòmica superior a un any però que per determinades raons l'entitat desitja recuperar-ne el valor mitjançant la seva venda, i no fen-ne l'explotació.

(8) Epígraf 13.2 de l'actiu del balanç públic consolidat trimestral, segons format actu-

al de la Circular Comptable (abans epígraf 15.2), que engloba els actius immobiliaris que no són d'ús propi.

(9) Epígraf 16.1 de l'actiu del balanç públic consolidat, segons format actual de la Circular Comptable (abans epígraf 19.1). Tal com preveu la norma 27.A de la Circular comptable, aquest epígraf inclou els terrenys i altres propietats que es tinguin per a la venda en l'activitat de promoció immobiliària. En la mesura que siguin terrenys o propietats gestionats a través de societats immobiliàries, no estan reflectits en els estats financers individuals del banc o caixa, sinó que s'ha d'anar al balanç consolidat.

(10) Aquesta consideració és feta també per alguns periodistes especialitzats en finances. Vegeu, en aquest sentit, l'article publicat a El País, el 21/09/2009, d'Iñigo de Barrón, subtítulat "*Las entidades frenan la morosidad con la adquisición de pisos impagados*".

(11) Definim el paràmetre "total crèdit ampliat", per referir-nos a la quantia que hi hauria hagut a juny 09, si aquest volum d'actius no s'hagués transformat, i hagués mantingut per tant la seva naturalesa creditícia. S'obté el "total crèdit ampliat" afegint la quantia de 43.494 milions d'euros (i quantia corresponent a bancs i caixes per separat) a l'import de crèdit real de juny 09.

## Bibliografia

Banc d'Espanya, Butlletí Estadístic, dades del capítol 4, desembre 2007 i juny 2009.

Banc d'Espanya, "Informe de Estabilidad Económica", novembre 2009.

De Barrón, I., "Las cajas compran inmuebles por valor de 12.000 millones desde enero", El País, 21 de setembre de 2009.

Delgado, J. i Saurina, J. "Riesgo de crédito y dotaciones a insolvencias. Un análisis con variables macroeconómicas". Banco de España, 2004.

Europa Press, "Ahorro Corporación lanza su 'inmobiliaria'. Arranca la sociedad que

aglutina los activos inmobiliarios de las cajas", El Mundo, 27 de juliol de 2009.

Grau, O., "Penedès dota 180 millones para blindarse ante la mora", Expansión, 4 de novembre de 2009.

Maíllo, J.E., "La morosidad da un respiro pero se atisban más subidas", El Mundo, 9 de novembre de 2009.

Massa, J., "Algunas reflexiones sobre la crisis financiera", RDBB núm. 115, juliol-setembre 2009.

## Sobre l'autor

Margarita Torrent Canaleta és llicenciada en Ciències Econòmiques i Empresariales per la Universitat Autònoma de Barcelona (UAB). Llicenciada en Ciències Actuarials i Financeres per la Universitat de Barcelona. Professora Associada del Departament d'Economia de l'Empresa de la UAB. Col·laboradora acadèmica de l'Institut d'Estudis Financers.

La responsabilitat de les opinions emeses en aquest document correspon exclusivament als seus autors. ODF no s'identifica necessàriament amb les seves opinions.

© Fundació Privada Institut d'Estudis Financers.  
Reservats tots els drets.